

Forslag til endring av detaljregulering for Sira Sigurds gate 16 - 26, PlanID: 012420190003

Merknadsbehandling – Sammenfatning av uttalelser ved høring av endringsforslag fra 22.04.2025 – 13.05.2025.

Sammendrag av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Enhet plans kommentar
1. Uttalelse fra Statens vegvesen, dato 25.04.2025		
1.1 Vurdering Vi deler kommunens oppfatning om at planendringen ikke vil medføre vesentlig endring i planens hovedtrekk. Ut over dette har vi ikke flere merknader innenfor vårt ansvarsområde. Vi har heller ingen innvendinger mot at endringene gjennomføres som forenklet planendring, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.		<i>1.1 Uttalelsen tas til orientering.</i>
Sammendrag av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Enhet plans kommentar
2. Uttalelse fra Statsforvalteren, dato 12.05.2025		
2.1 Vurdering Disse forholdene burde vært belyst når denne planen var under utarbeidelse. I vår høringsuttalelse til planforslaget 17.06.2022 påpekte vi at det kunne være krevende å løse støykravene for boligene, spesielt ved felt B1 og B2.	2.1	2.1
2.2 Felt B1 og B2 Vi anbefaler at kommunen i forbindelse med denne endringen vurderer om det også vil være behov for unntak fra støybestemmelsen til flere av feltene i planen. Det er enklere å få til helhetlige gode løsninger for et større område enn om man vurderer	2.2	2.2 <i>Ved utarbeidelse av detaljreguleringen ble det framvist dokumentasjon på at støykravene lar seg innfris ved planlagt utbygging av felt B1 og B2.</i>

delområdene isolert. Det kan tenkes at det er behov for en større gjennomgang av hele planen dersom opprinnelig løsning ikke lenger vurderes å ivareta de ulike behovene og interessene. Vi minner om at støyretningslinje T-1442/2021 legger opp til at det er kun for en liten andel av boenhetene det tillates dempet fasade som erstatning for stille side. 2.3 Felt B5 Det planlegges for 17 leiligheter i fire etasjer, med fem leiligheter pr. plan i 1. til 3. etasje, og to større leiligheter i fjerde etasje. Ut ifra oversendt etasjeplan i planinitiativet antar vi at det vil være 6 leiligheter som ikke vil kunne innfri kravet om stille side. Disse boligene vil være utsatt for støy i gul støysone. Unntakene som foreslås i bestemmelsene er generelle, og vi mener det må gis tydeligere føringer for hva som tillates av unntak. Vi viser til punkt 4.6 Reguleringsplanbestemmelser for støyfølsom bebyggelse i retningslinje T-1442, der det gis flere eksempler på hva man må sikre i bestemmelsene. Det må blant annet fremgå hvor mange leiligheter det åpnes opp for av unntak fra krav om stille side, og at krav til kvalitetshevede eller kompenserende tiltak konkretiseres. 2.4 Uteoppholdsareal I støybestemmelsen er det stilt krav om at alle boenhetene skal ha tilgang til uteoppholdsareal under	2.3 Vi har revidert ordlyden i støybestemmelsen så det er tydeligere føringer i reguleringsbestemmelse § 3.6. Se vedlagte bestemmelser. 2.4 Det kan dokumenteres at det totalt er 440 m² som ligger i støyfri sone. Av disse arealer er	2.3 <i>Merknaden tas til følge.</i> 2.4
---	--	--

55 dB, dette inkluderer også sittegrupper innenfor felles uteoppholdsareal. Det må vurderes om dette lar seg løse i forbindelse med utbyggingen av B5.	287 m² på terreng, resterende areal er på private balkonger og takterrasser. I reguleringsplanens bestemmelser er det tatt høyde for at MUA kan beregnes også på det felles uteoppholdsareal MUA F_UO5. Hele denne plassen er i gul støysone og vi har derfor ikke beregnet denne inn i MUA regnskapet vårt. Det er heller ikke anledning til å gjerde/ skjerme denne da gjeldende bestemmelser forbyr dette. Offentlig lekeplass innfrir solkravet, men ikke støykravet. Vi klarer derfor ikke totalt sett på felt B5 å innfri solkravet og støykravet til alle boenheter samtidig. Dersom man skulle tilstrebe dette, går det mot planens intensjon med tiltak som ikke tillates.	
2.5 Lekeplass Ellers ser vi det som uheldig at lekeplassen ikke innfrir solkravene med tanke på kvaliteten, og vi antar dette vil begrense bruken.	2.5 Dette er første byggetrinn og planens intensjon er et felles lekeareal i områdets kjerne som vil omhandle alle bygg. Samtidig er det regulert inn et felles uteoppholdsareal i sør, F_UO5, som vil ivareta dette solkravet for felt B5.	2.5
2.6 Konklusjon Vi ber kommunen gjøre en grundig gjennomgang av de foreslåtte endringene, og vi forutsetter at alle relevante forhold blir vurdert. Vi forutsetter at støybestemmelsen oppdateres. Vi viser til vår	2.6	2.6

vurdering over. Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.		
Sammendrag av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Enhet plans kommentar
3. Uttalelse fra Østfold fylkeskommune, dato 8.4.2025		
3.1 Vurdering Vi vurderer at planendringen ikke vil medføre vesentlig endring i planens hovedtrekk og at endringen kan behandles etter pbl § 12-14. 3.2 Kulturarv – Arkeologi Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser: <i>Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.</i> 3.3 Barn og unge - lekeplass Vi er satt til å ivareta hensyn til barn og unge særskilt. Det er ugunstig at småbarnslekeplassen til felt B5 ikke tilfredsstiller solkravene. Vi ber om at en ser nærmere på andre løsninger, som å legge lekeplassen inn mot midten av tunet ved å skyve gangvei nærmere boligblokk B5.	3.1 3.2 3.3 Vi har sett på mulighet for å flytte lekeplassen, men grunnet tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og avstandskrav til fasade for brannoppstilling, ville tilgjengelig areal for lek bli forringet og ikke funksjonelt - veldig langt og smalt.	3.1 3.2 <i>Teksten i § 3.5 om automatisk fredete kulturminner er oppdatert i samsvar med merknaden.</i> 3.3

Dersom tilfredsstillende solforhold gjelder flere av lekeområdene, bør kommunen vurdere å be om vanlig reguleringsendring. 3.4 Støy Planområdet ligger utsatt til for støy fra vei. I tunet vil støyen bli dempet av støyskjermer med sluseåpninger langs Klara Skoglunds gate. Leiligheter som ikke får stille side og som vender ut mot kjøreveiene i boligfelt B5 vil få støy og støvplager. En foreslår derfor støydempende tiltak som luftende lydfeller i vegg og glassvegger rundt balkonger. Dette tilfredsstiller kravene til støydemping, men kunne ha vært undersøkt, utredet og foreslått tidligere ved detaljreguleringen. Vi undrer om de andre boligfeltene vil få leiligheter som trenger støydempende tiltak. Dersom dette gjelder flere av leilighetene i reguleringsplanen, bør en vurdere hele detaljreguleringen på nytt. Det må i så fall kommunen ta stilling til. Vi ber Indre Østfold kommunen om å undersøke og følge opp dette. 3.5 Vår vurdering Foreslåtte endringer av reguleringsplanens bestemmelser fører etter vår vurdering til små tilpasninger da en kan videreføre hovedgrunnlaget i gjeldende plan. Endringene vil ikke påvirke gjennomføring av planen ellers eller gå utover dens hovedrammer. Vi har ingen innvendinger mot at endringene blir gjort etter forenklet behandling, men	3.4 Vi har ikke sett på andre delområder da vårt oppdrag kun omhandler felt B5. 3.5	<i>De øvrige lekeplassene innenfor planområdet vil få gode solforhold.</i> 3.4 <i>Ved utarbeidelse av detaljreguleringen ble det framvist dokumentasjon på at støykravene lar seg innfris ved planlagt utbygging av felt B1 og B2.</i> 3.5
---	--	--

ber om at våre faglige innspill i uttalelsen blir vurdert av kommunen og at de blir tatt med i videre planarbeid.		
Vi ber om å få tilsendt vedtak i saken og reguleringsplanen om den endres.		

ENHET PLAN 26.05.2025