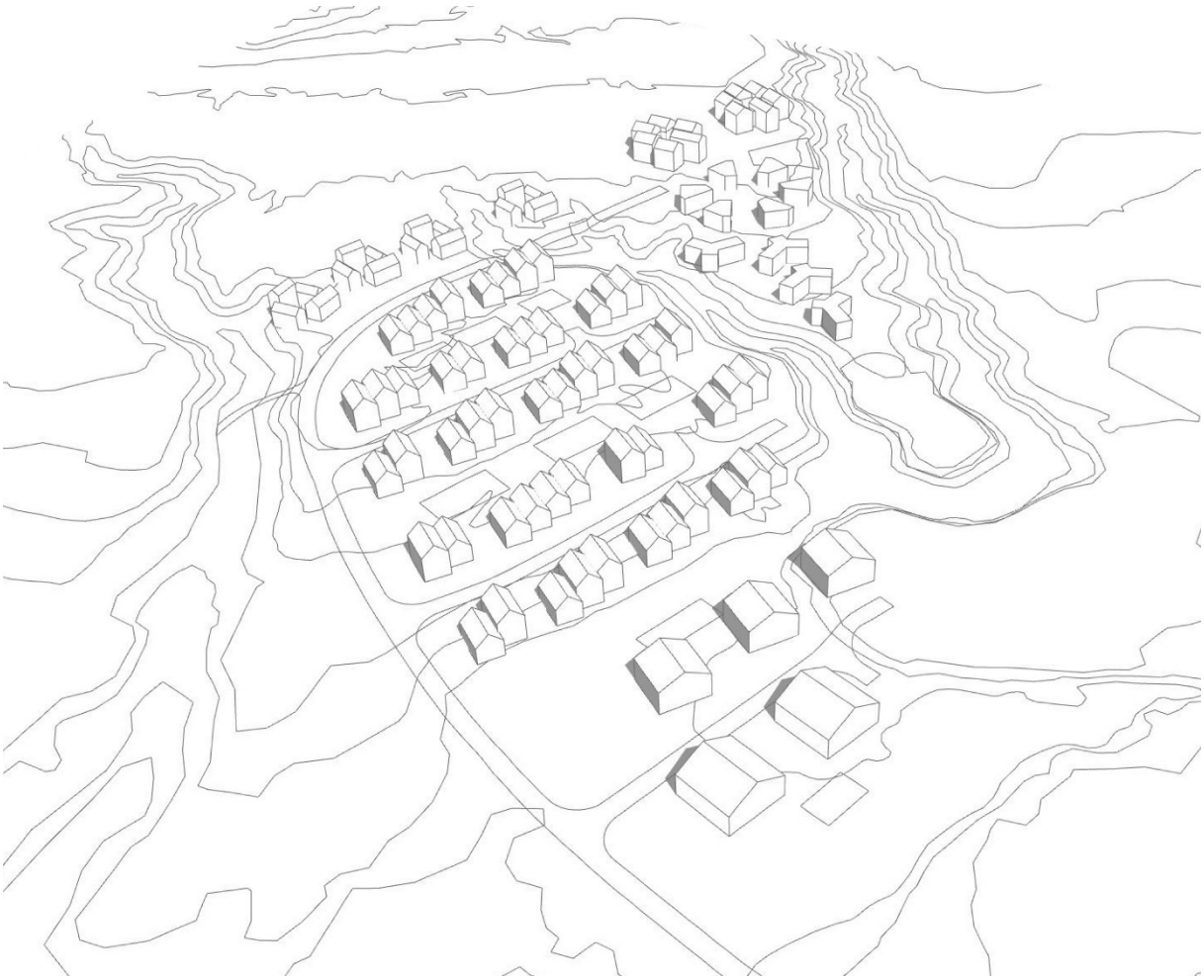
DETALJREGULERING FOR HON NORDRE – gbnr. 60/2 m.fl

PLANBESKRIVELSE

Dato: 17.03.2023, rev. 05.05.2024



Innhold

1 Sammendrag 3
2 Bakgrunn 3
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold 3
2.3 Tidligere vedtak i saken 3
2.4 Utbyggingsavtaler 4
3 Planprosessen 4
4 Planstatus og rammebetingelser 4
4.2 Gjeldende reguleringsplaner 6
4.4 Temaplaner 7
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer 7
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold 8
5.1 Beliggenhet 8
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 8
5.3 Stedets karakter 8
5.4 Landskap 9
5.5 Kulturminner og kulturmiljø 10
5.6 Naturverdier 10
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder 10
5.8 Landbruk 10
5.9 Trafikkforhold 10
5.10 Barns interesser 11
5.11 Sosial infrastruktur 11
5.12 Universell tilgjengelighet 12
5.13 Teknisk infrastruktur 12
5.14 Grunnforhold 12
5.15 Støyforhold 13
5.16 Luftforurensing 14
5.17 Næring 14
5.18 Analyser/ utredninger 14
6 Beskrivelse av planforslaget 15
6.1 Planlagt arealbruk 15
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål 16
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming 16
6.4 Boligmiljø/ bokvalitet 28
6.5 Parkering 28
6.6 Tilknytning til infrastruktur 29
6.7 Trafikkløsning 29
6.8 Planlagte offentlige anlegg 32
6.9 Miljøoppfølging 32
6.10 Universell utforming 32
6.11 Uteoppholdsareal 32
6.12 Landbruksfaglige vurderinger 34

6.13 Kollektivtilbud 34
6.14 Kulturminner 34
6.15 Sosial infrastruktur 34
6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett 34
6.17 Plan for avfallshenting 37
6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS 37
6.19 Rekkefølgebestemmelser 38
7 Konsekvensutredning 38
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget 38
8.1 Overordnede planer 38
8.2 Landskap 39
8.3 Stedets karakter 39
8.4 Byform og estetikk 39
8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi 39
8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven 39
8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk 40
8.8 Trafikkforhold 40
8.10 Sosial infrastruktur 41
8.12 Energibehov – energiforbruk 41
8.13 ROS 41
8.15 Jordressurser/landbruk 46
8.16 Teknisk infrastruktur 46
8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen 46
8.18 Konsekvenser for næringsinteresser 46
8.19 Interessemotsetninger 46
8.20 Avveining av virkninger 46
9 Innkomne innspill 46

1 Sammendrag

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Bakgrunnen for forslaget er grunneiers ønske om utbyggingsmulighet for bolig på eiendommen. SOBBL har lang erfaring og tyngde innen boligutvikling med kvalitet. Det legges opp til variert boligbebyggelse.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslaget til fremtidig utvikling på del av Hoen Nordre er utarbeidet av Østre Linje arkitektur og landskap, på vegne av Sarpsborg og Omegn Boligbyggelag. SOBBL er grunneiere av eiendom gbnr 60/2.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Kommuneplanens arealdel ble under forrige rullering, endret fra LNF til boligformål i dette område, basert på innsendt innspill datert 07.01.2016. På bakgrunn av dette ønsker tiltakshaver å starte opp en reguleringsplanprosess i tråd med gjeldende kommuneplan i hht Pbl § 12-8.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det skal inngås utbyggingsavtale i forbindelse med dette planforslaget.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram

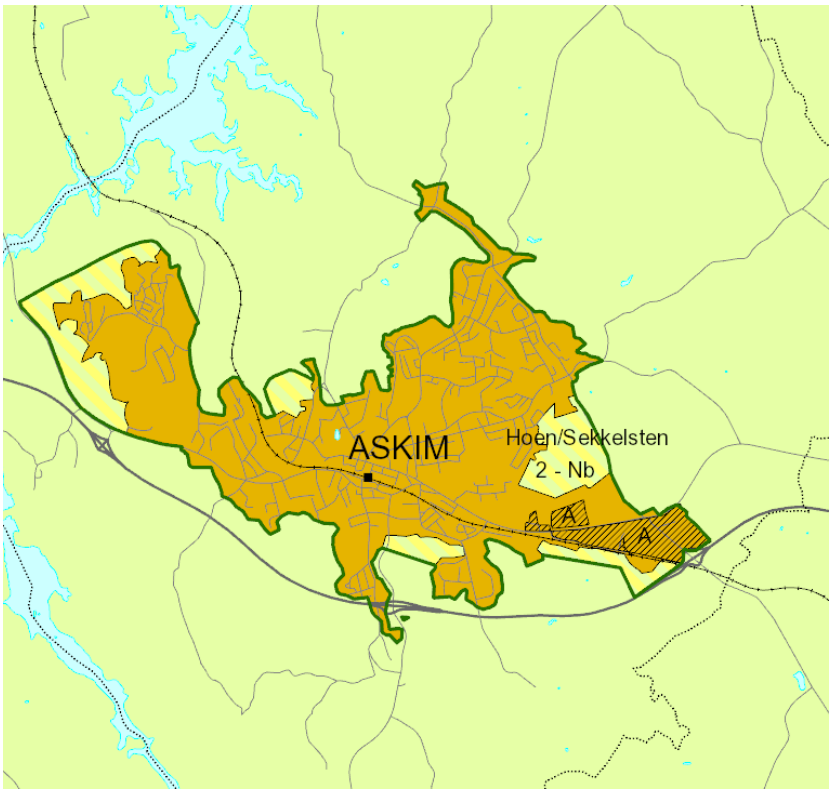
Alle berørte naboer og grunneiere er varslet i henhold til PBL. I tillegg er det avholdt møter med noen naboer i forbindelse med naboers ønske om å inngå i planområdet med deler av sine eiendommer.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

Fylkeskommunale planer

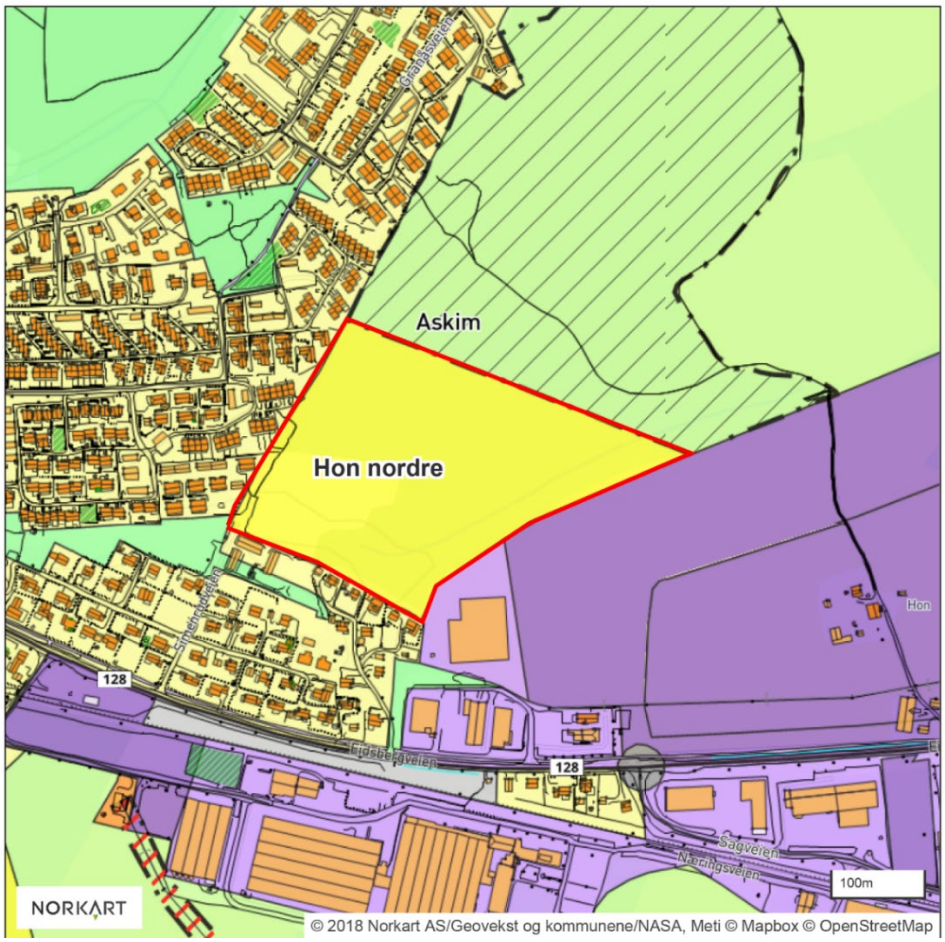
Det er i fylkesplanen lagt ut en langsiktig grense for tettstedsutvikling. Den avsatte grensen skal stimulere til fortetting og sentrumsutvikling. Planområdet ligger innenfor grensen for tettstedsutvikling.



Figur 1 Grønn linje viser fremtidig tettstedsgrense

Kommuneplan 2018-2030

I gjeldende kommuneplan er arealet avsatt til fremtidig boligbebyggelse, B20 Hon.



Figur 2 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens bestemmelser som er førende for detaljreguleringen (et utdrag):

§6. Lekeplasser og uteoppholdsarealer til alle byggeområder

- Lekeplassene skal være solrike, ikke være utsatt for støy og ha et hensiktsmessig areal.
- Universelt utformede lek- og uteoppholdsarealer med variert vegetasjon.
- Tilliggende skogsområder kan vurderes inn i arealregnskapet for lekeområder.
- MUA= 50m2 pr boenhet, privat + felles uteoppholdsareler.
- Småbarnslekeplass nær inngang = 5m2 pr boenhet, men ikke mindre enn 100m2 totalt. Kan beregnes som del av MUA.
- Kvartalslekeplass = 50m2 pr 5.boenhet, minimum 1500m2 (kan deles i enheter på 500m2). Avstand til bolig maks 150 meter.
- Strøkslekeplass = skal etableres i boligområder med over 100 boenheter. 10 m2 pr boenhet, men ikke mindre enn 5000m2 (evt. 2 x 2500m2). Avstand fra bolig maks 500 meter.

§8. Tilgjengelighet og universell utforming

- Bygninger og arealer skal være tilgjengelige for alle.

§12. Kvikkleire, flom og skredfare

- Krav om vurderinger og dokumentasjon gjelder alle områder med marine avsetninger.

§14. Estetiske hensyn

- Alle nye bygg skal tilpasses landskap. Det skal gjennomføres estetiske vurderinger av tiltaket ifht omgivelsene og fjernvirkning.

§17. Utbyggingstidspunkt

- Vei, vann og avløp skal være etablert før eller samtidig med boligområdet.
- Lek- og uteoppholdsareal skal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.

§21. Fortetting og transformasjon i boligområder
- Lavblokker med inntil 4 etasjer kan vurderes.
- Frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil 2-3 etasjer kan vurderes.

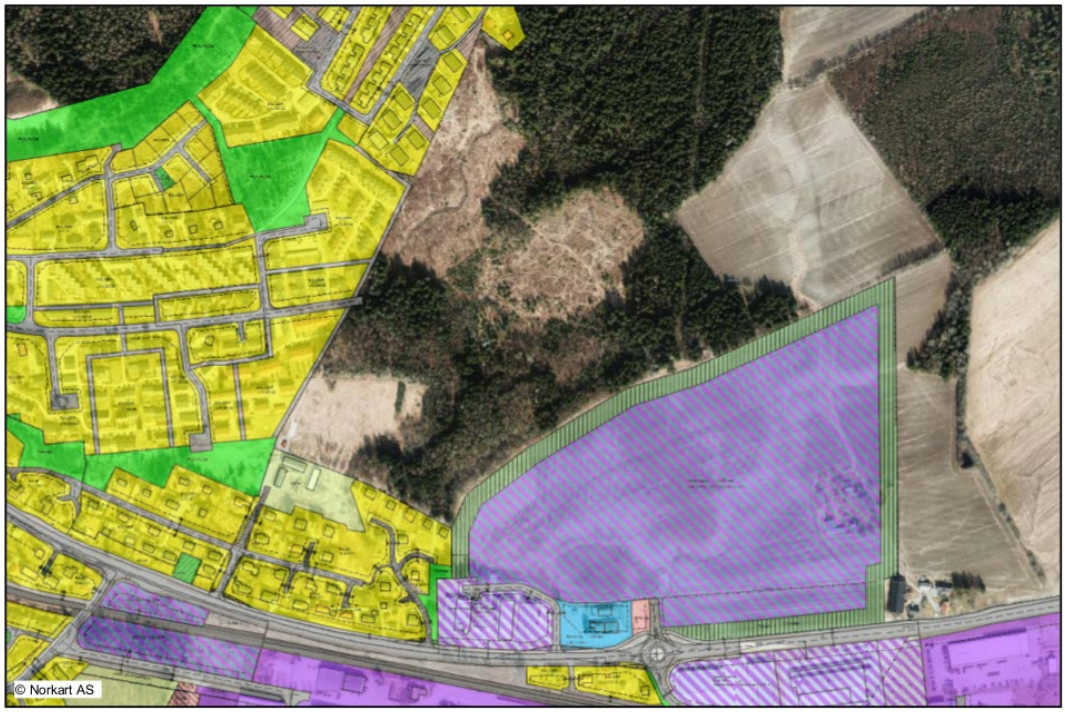
§23. Byggeområde for bolig
- B20 Hon tillates bygget ut i planperioden med 2.25 bolig/daa, tilsvarende 180 boenheter (veiledende)

§26 Datatilknytning
- Det skal legges til rette for høyhastighets datatilknytning til hvert enkelt bygg (bredbånd).

§28 Parkering
- Frittliggende småhus – min. 2 p-plasser pr boenhet (min. 1 garasjeplass)
- Frittliggende småhus med fellesparkering – min. 1.5 p-plasser pr boenhet (min. 1 garasjeplass)
- Boligbebyggelse innenfor sentrumsformål – 1 pr boenhet / 1 pr 100 m2 BRA (p-kjeller/-hus)
- Sykkelparkering – 2 plasser pr boenhet.
- Det skal tilrettelegges for lading av el-bil/el-sykkel ved alle oppstillingsplassene.
- 5% av p-plassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede, men ikke mindre enn 2 plasser.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det er ingen gjeldende reguleringsplan for området i dag. Tilgrensende planer, viser utvidet næringsutvikling i øst, og eksisterende boligområde i vest og sør. Gjeldende plan i vest viser en sammenheng mellom grønnstruktur og planlagt gang-/sykkelvei i dette området. I øst er det vektlagt fremkommelighet gjennom vegetasjonsskjermen i tilknytning til områdeplanen for næringsområdet nord for Eidsbergveien og vest for Tømmeråsveien.



Figur 3 gjeldende reguleringsplaner i området

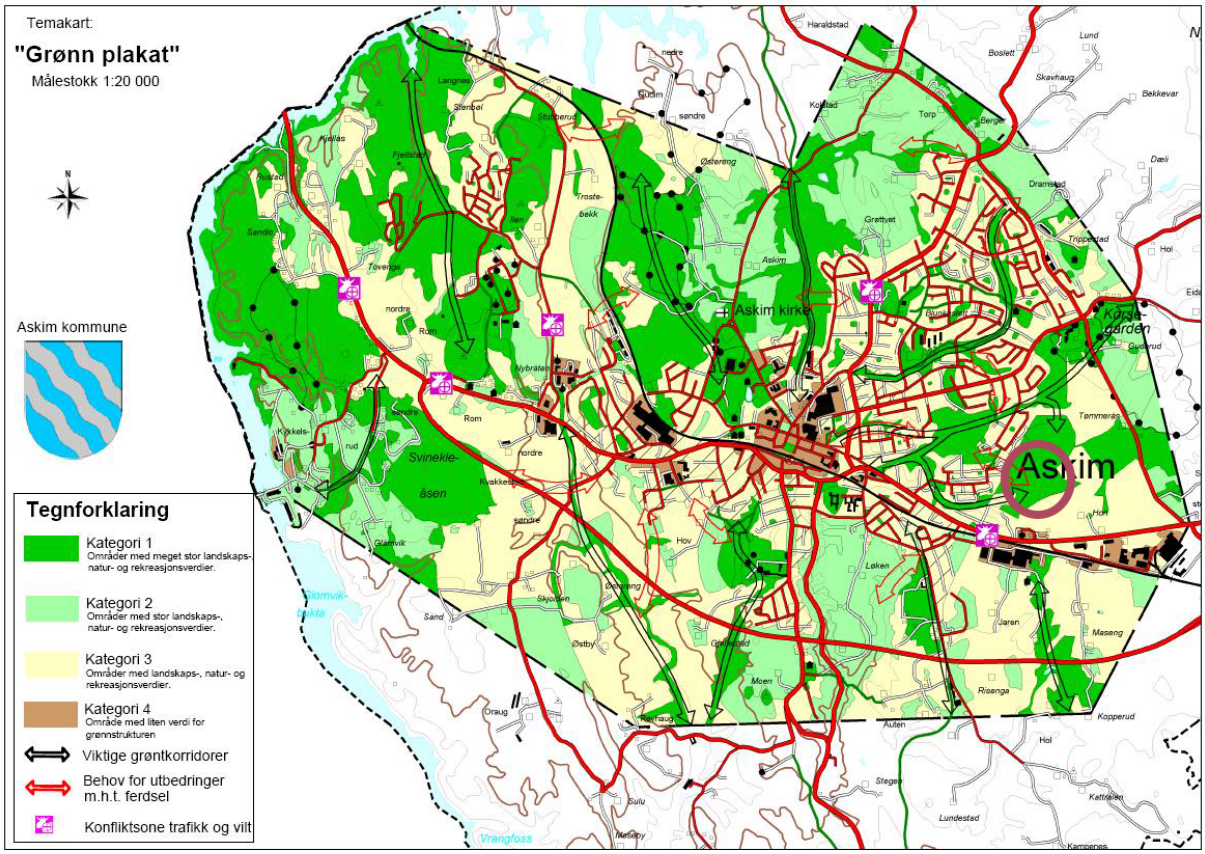
4.4 Temaplaner

Grønn kartlegging

Området er kategorisert som et A-område med særlig verdifulle landbruksområder i den grønne kartleggingen i kommunen.

I «Grønn plakat» er selve skogsarealene lagt til Kategori 1 med meget stor landskaps-, natur- og rekreasjonsverdier. Det åpne arealet til den gamle planteskolen ligger i kategori 3 – område med landskaps-, natur og rekreasjonsverdi.

Det er også registrert en viktig grøntkorridor fra vest og inn til skogsområdet. Det påpekes også at det er behov for utbedringer m.h.t ferdsel i området.



Figur 4 Grønn plakat, planområde markert med lilla sirkel

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

•*Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (samt rundskriv T-2/08 og temaveileder T-1513)* ønsker å synliggjøre barn og unge i planleggingen og byggesaksbehandling og fremme deres interesser når de er i konflikt med andre interesser.

•*Statlige planretningslinje for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging, fastsatt 26.09.2014*
Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal-, og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Hensikten er at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomiske effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

•*Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018)* formålet med retningslinjene er å:

a. Sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.
b. Sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene.
c. Sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

•*Støy i arealplanlegging, T-1442* - angir grenseverdier for støy for ulike typer bebyggelse og uteområder.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Området ligger ca 1.6 km øst for Askim sentrum. Planområdet omfatter ca 72 daa av eiendommen Hoen Nordre, og er skilt ut fra eiendommen 60/2 Hoen Nordre.

Figur 5 Planområdets beliggenhet i forhold til sentrum

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet grenser til eksisterende boligbebyggelse i vest og sør, skog- og landbruksområder i nord og øst. Dagens arealbruk er skogbruk knyttet til Hon Nordre, samt et uproduktivt engareal som tidligere ble benyttet av Seim planteskole. Det er noen mindre stier i området. En tydeligere sti/traktorvei er etablert rett nord for planområdet. Denne forbinder gårdsbrukene på Hon i øst med boligbebyggelsen i Granåsveien i vest.

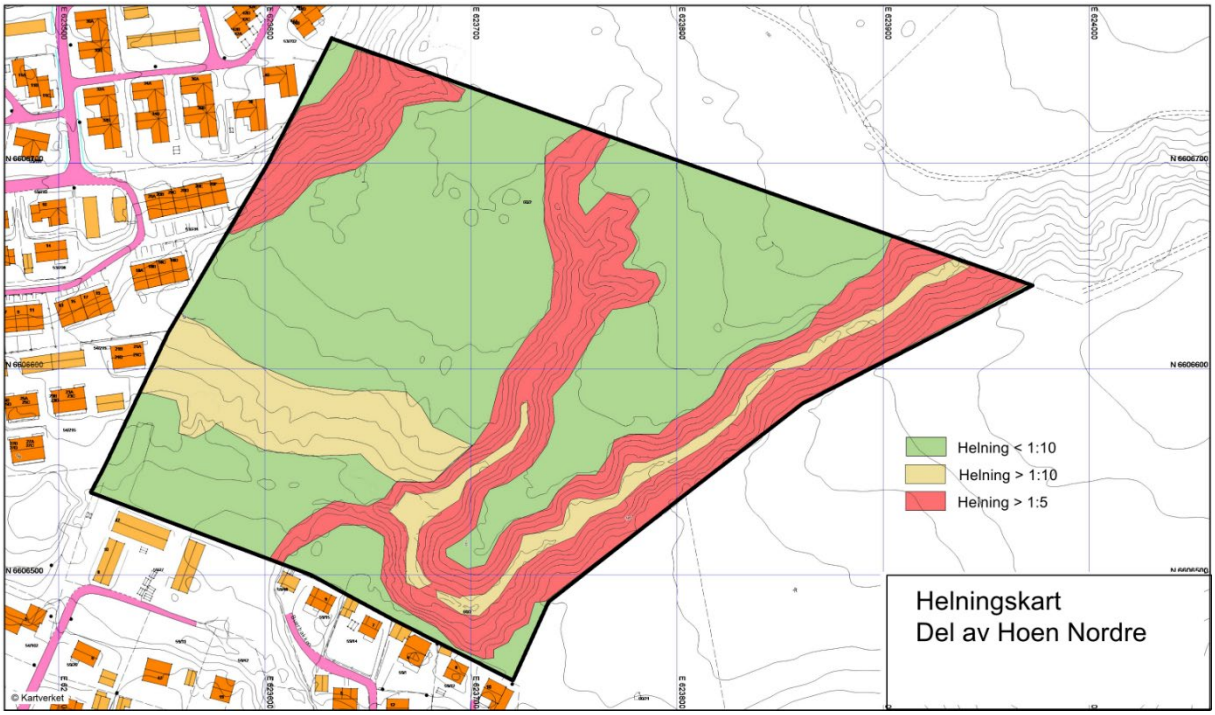
5.3 Stedets karakter

Det er ingen eksisterende bebyggelse på området i dag, men området ligger i sin helhet innenfor Askims definerte tettstedsgrense. En boligutvikling på Hon nordre vil være en naturlig utvidelse av eksisterende boligområde i vest. Nærområdet består i hovedsak av eneboliger og rekkehus med tilhørende hager. Utbyggingsstrukturen følger til dels topografi og veilinjer.

Figur 6 Stedsanalyse

5.4 Landskap

Figur 7 Terrenganalysen viser tre tydelige raviner i landskapet, hvor lys grønn farge indikerer det laveste terrenget.



Figur 8 De flate platåene brytes opp av ravinedalene

Planområdet omfatter et platå som deles opp av tre bekkedaler. Terrenget faller i hovedsak mot sørvest, og området har dermed veldig gode solforhold. Det er bratt terreng ned mot bekkedalene, men med flatere partier mellom som egner seg godt for utbygging.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner eller historiske anlegg i dette området (Miljøstatus.no). Det er imidlertid funnet et ildsted fra yngre steinalder på jordbruksarealet som grenser til planområdet i øst.

5.6 Naturverdier

Det er ingen registrerte forekomster av betydning for vilt/biologisk mangfold ifølge Indre Østfold kommunes kartbase eller på Miljøstatus.no. Det er registrert hagelupin i hage langs Simenrudveien.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Området er en del av en større sammenhengende grønnstruktur – et jord- og skogbrukslandskap, som strekker seg nordover. Det er også en sammenheng vestover til Henstadskogen. Dette er kvaliteter og muligheter som kan videreføres i et utbyggingsprosjekt.

5.8 Landbruk

Det er ikke dyrket mark innenfor planområdet. Store deler av planområdet er i dag skog med høy til særs høy bonitet.

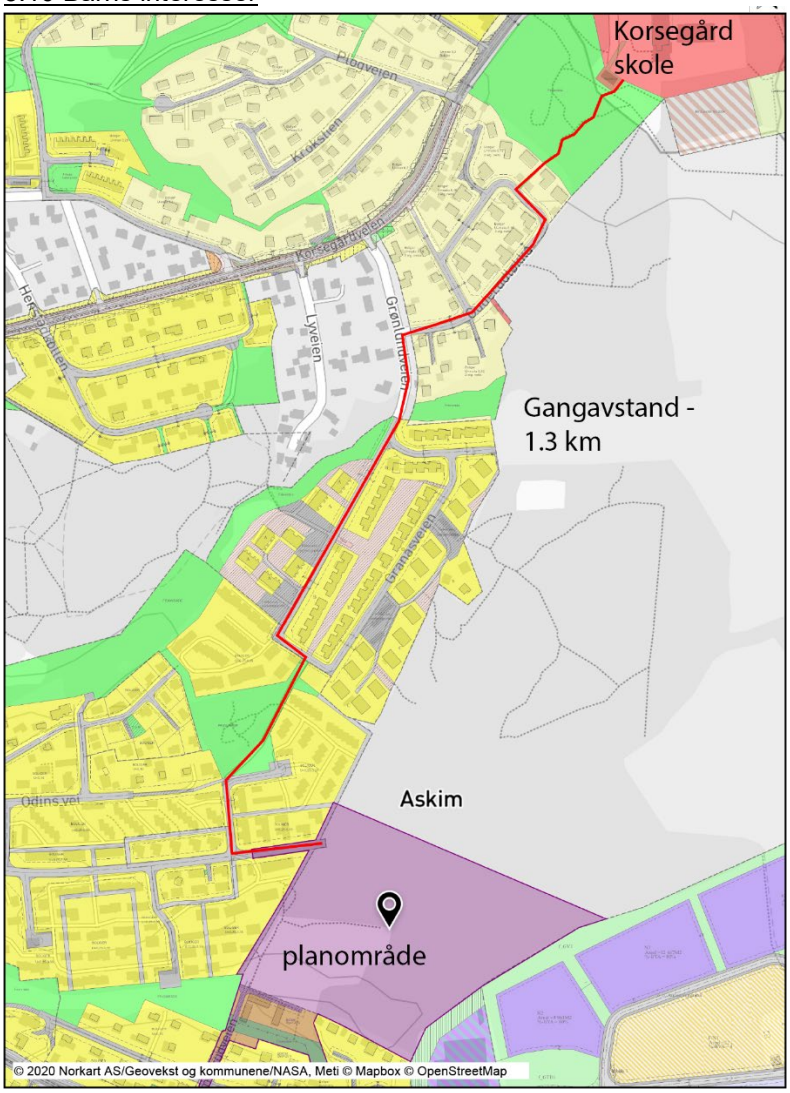
5.9 Trafikkforhold

Planområdet har ingen direkte atkomst i dag, men ligger i umiddelbar nærhet til etablerte atkomstveier i boligområdene i vest og sør. Både Østliveien og Simenrudveien kan være egnete atkomstveier. Det må vurderes hvilken kapasitet det lokale veinettet har i forhold til en utbygging. Det er få boliger som har utkjøring via Simenrudveien i dag, og eksisterende trafikkbelastning er lav.

Det er gang-/sykkelvei langs fv 128 og inn til Askim sentrum. Det er dermed godt tilrettelagt for gående og syklende i dette området.

I Eidsbergveien går det buss, og det er busstopp rett ved krysset Simenrudveien og Eidsbergveien.

5.10 Barns interesser



Figur 9 Avstand fra planområdet til Korsegård skole

Fra planområdet er det trygg skolevei på interne boliggater og friområder. Det er kun sti på den siste delen gjennom skogen til Korsegård skole. Her bør det vurderes en oppgradering i forhold til universell tilgjengelighet. Alternativt kan siste del av strekningen tas langs Korsegårdveien hvor det er opparbeidet fortau og g/s-vei frem til skolen.

Sørvest for planområdet er det regulert en friområdestrekning i retning sentrum. Denne er pr i dag ikke opparbeidet, men kunne fungert som en alternativ og trygg trasè til sentrum.

I forhold til RPR for barn og unge, så er det ikke tydelige tegn på at skogen i området benyttes til lek i dag. Det er stier i området, noe som tyder mer på aktiviteter som tur og hundelufting.

5.11 Sosial infrastruktur

• Skolekapasitet – skoleprognosen tilsier at elevtallet ved Korsgård skole vil gå ned i årene som kommer, og at det derfor vil være kapasitet til flere elever ved skolen

• Barnehagedekning – I barnehagebehovsplanen (høringsutkast 01.09.2021) foreligger følgende vurdering av delområdet Korsegården: *«Stort trykk på barnehageplasser i dette området. Plasser benyttes av barn fra andre delområder. Kommunal barnehage utvidet med 3 avdelinger for rundt 10 år siden. Nytt boligfelt på Tømmeråsen og Hoen, samt en eiendom på Høyendal under regulering. Utbyggingspotensialet er 226 boenheter i delområdet, der alle er egnet for barnefamilier.»*
Det foreligger ingen konkrete utbyggingsplaner for ny/utvidelse av barnehager i delområde Korsegården.

5.12 Universell tilgjengelighet

Området er utilgjengelig og ikke tilrettelagt i dag. Det er kun tråkk og stier gjennom skogen. Prinsippet om universell utforming, pbl §1-1, skal ligge til grunn for planleggingen av feltet.

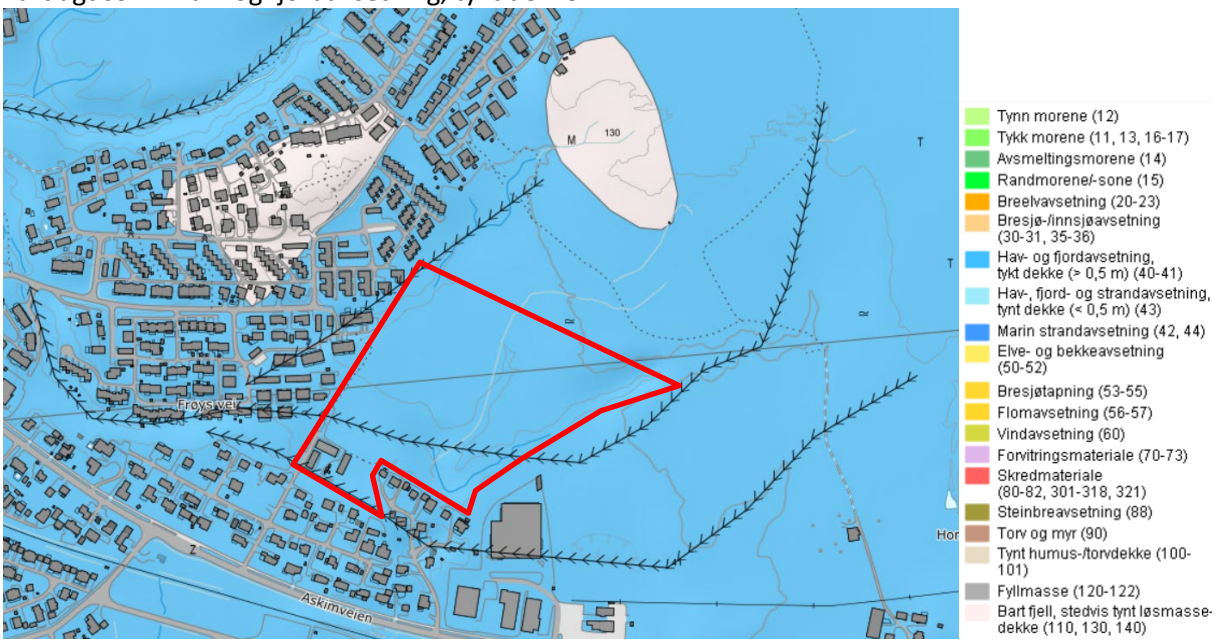
5.13 Teknisk infrastruktur

• Vann og avløp
Vurdering fra service, teknikk og eiendom, Askim kommune:
Feltet bør tilknyttes privat vannledning vest for feltet – denne kan overtas av Askim kommune. Spillvann tilknyttes kumnr 6768 (200 mm).
Overflatevann/takvann/drensvann skal fordrøyes lokalt i planområdet slik at maksimalt påslipp til kommunalt nett begrenses til 3 -5 l/s. Påslipp på OV400 i vest og/eller OV600 i vest.

• Trafo
Det er en nettstasjon innenfor planområdet på gbnr 54/2.

5.14 Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense, og kvartærgeologisk kart fra NGU viser at området er kartlagt som «hav- og fjordavsetning, tykt dekke».



Figur 10 Utsnitt fra NGUs kvartærgeologiske kart. Planområdet er markert med rødt.

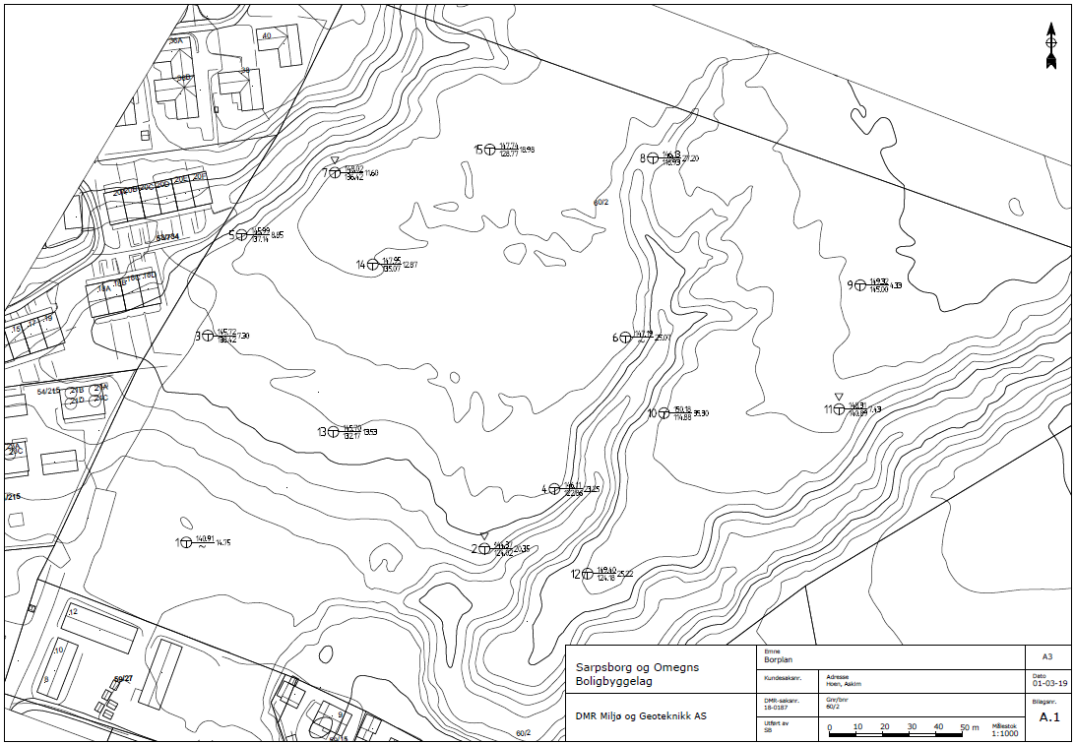
Grunnundersøkelser på planområdet ble utført i 2019. Borprogrammet bestod av 15 totalsonderinger, 3 CPTu-sonderinger, 3 prøveserier og 2 hydrauliske poretrykksmålere i ett punkt.

Totalsonderingene viste mellom 4,3 og 35,3 m med løsmasser over antatt fjell. Det er ikke gjort innboring for sikker fjellpåvisning. Det er dypest til antatt fjell i midtre del av planområdet, langs den midtre ravinen.

Generelt viser grunnundersøkelsene et tynt lag av torv/organisk materiale over tørrskorpeleire til ca. 3-4 m under terreng. Deretter er det siltig leire ned til antatt fjell, med enkelte innskutte lag av friksjonsmasser. Leira blir generelt bløtere og mer sensitiv i dybden.

Det er påvist kvikkleire/sprøbruddmateriale i 2 borpunkter, langs den midtre ravinen. Det kan ikke utelukkes kvikkleire på øvrige deler av planområdet. Overgang til kvikkleire ligger dypere enn bunn av ravinene.

Grunnvannsnivået er antatt å stå omtrent i bunn av ravinene, og vil generelt variere med årstider og nedbørsmengder.



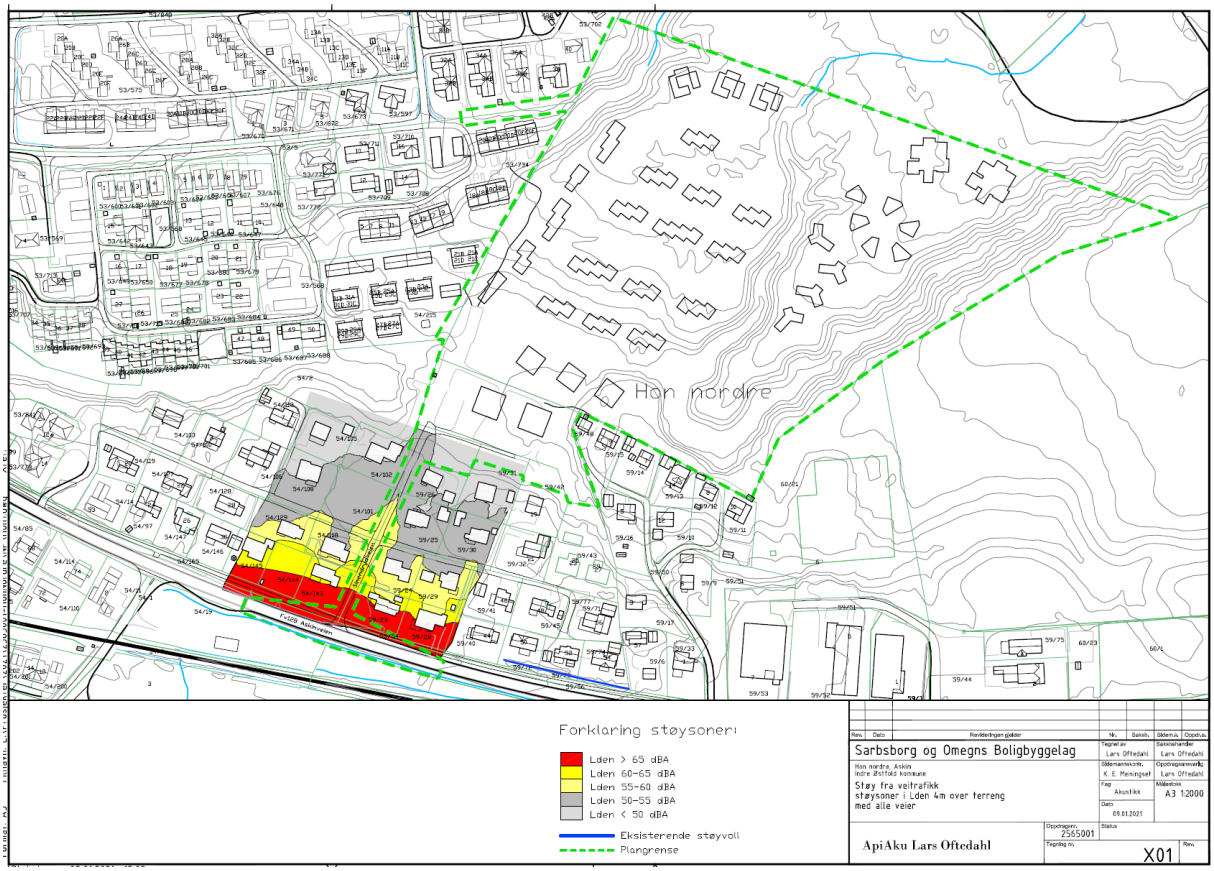
Figur 11 Utsnitt fra borplan.

5.15 Støyforhold

Støysonekartet over dagens støysituasjon, viser at selve planområdet ikke er utsatt for veitrafikkstøy i henhold til støyforskriften. Den eksisterende bebyggelsen langs Eidsbergveien Fv128 virker også støydempende for de bakenforliggende områdene. Støyanalysen er derfor gjort for å dokumentere den økte støybelastningen før og etter utbygging av feltet Hon nordre, for eksisterende bebyggelse langs Simenrudveien.

Støyforholdene i før-situasjon med alle veier medfører rød og gul støysone på deler av området langs Simenrudveien, jf. X01. Det er trafikken på Fv128 som er hovedstøykilden. Trafikken på Simenrudveien i dag gir ingen støybidrag til boligene langs denne veien.

Støyforskriften §5.2.2 håndterer tiltakskrav ved endring og utbedring av eksisterende anlegg. Med dette menes alle tiltak, der endringen gir en økning i støynivå på 1-2 dB. Dette planforslaget har da valgt å legge seg på ny tilført støy over 1.5 dB på grunn av økt trafikk i Simenrudveien. Dette vil berøre tre eiendommer som får økt tilført støy over 1.5 dB og som da får et totalt støybilde over 55dB. I henhold til Støyforskriften er det anleggseier av fylkesvei som har ansvar for støybidraget derfra. Dette planforslaget håndterer derfor kun ny tilført støy som følge av økt trafikk i Simenrudveien.



Figur 10 Støysonekart som viser støy fra veitrafikken på Fv128 i dag.

5.16 Luftforurensing

Luftkvaliteten vurderes som god i og med områdets plassering tett ved skogen. Oversiktskart (Miljøstatus.no) viser ingen/lite luftforurensing i området. Det vil kunne påvirkes avhengig av type næringsutvikling på det regulerte næringsområdet i øst. Dette er forhold man ikke vet mer om pr nå.

5.17 Næring

Det er ingen næringsvirksomhet innenfor planområdet i dag, men det har tidligere vært en planteskole på den sørlige delen. Jordbruksarealene i øst er regulert til næring i nylig vedtatt reguleringsplan. Denne planen legger opp til et parkbelte mot vest som en grønn buffer mot boligfeltet på Hon nordre.

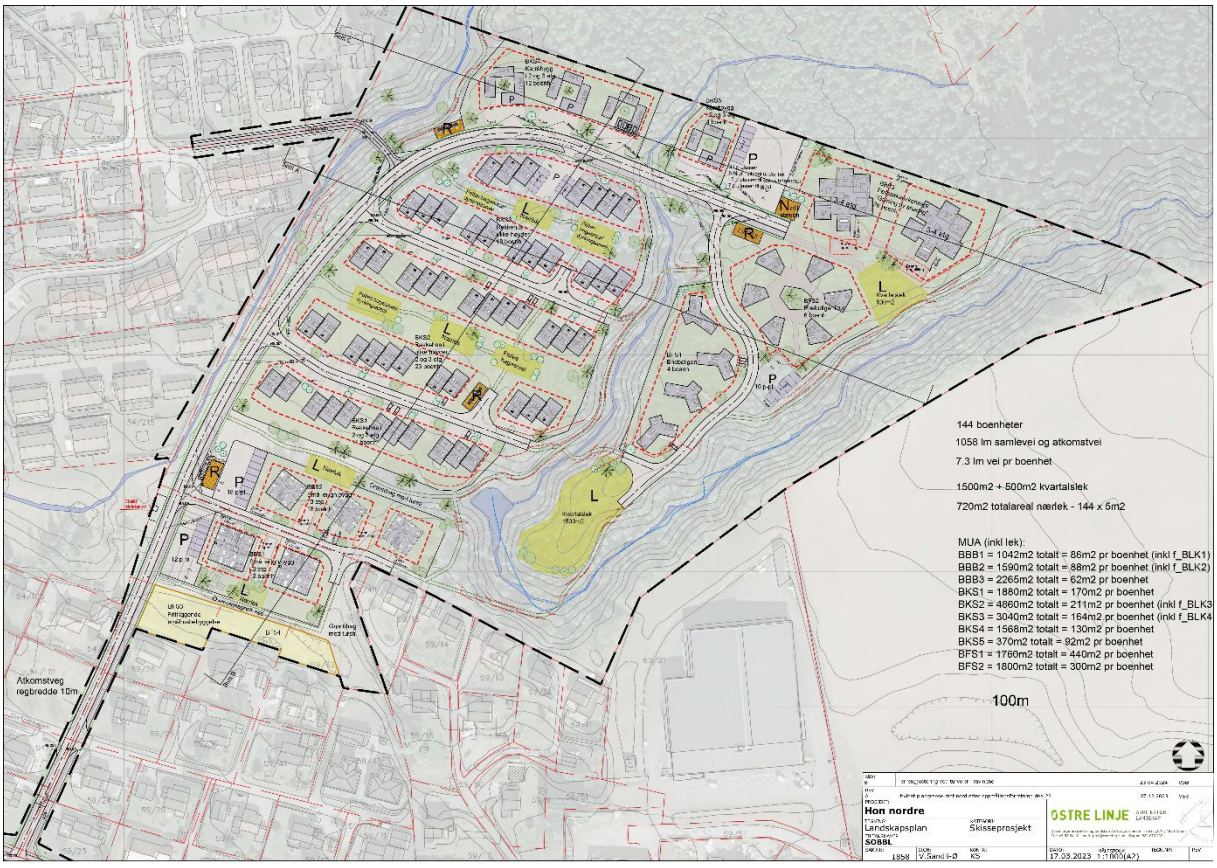
5.18 Analyser/ utredninger

Geoteknisk vurderingsnotat, 22.03.2019, DMR Miljø og Geoteknikk AS
Geoteknisk faregradsevaluering, 22.03.2019, DMR Miljø og Geoteknikk AS
Geoteknisk datarapport, 22.03.2019, DMR Miljø og Geoteknikk AS

Geoteknisk tilleggsvurdering ny veitrasè, 04.09.2020, DMR Miljø og Geoteknikk AS
Geoteknisk notat – områdestabilitet, 22.04.2024, Grunnteknikk
Geotekniske stabilitetsberegninger, 06.12.2022, Grunnteknikk
Geoteknisk uavhengig kontroll, 08.12.2022, Sweco
Overvannsutredning, 18.11.2020, rev F 17.04.2024, Svendsen og co.
Trafikkanalyse, 20.05.2021, rev 22.04.2024, Svendsen og co.
VA-plan, 26.01.2022, Svendsen og co.
Veiprofiler, 24.05.2021, Svendsen og co.
Bruplan, 14.02.2022, Svendsen og co.
Brudetaljer, 14.02.2022, Svendsen og co.
Brannvannsdekning, 26.01.2022, Svendsen og co.
Støyutredning, 14.01.2021, rev 04.05.2024, ApiAKu Lars Oftedahl.
Energi- og effektberegning, 01.12.20, Bright.
Farge- og materialkonsept, 01.02.2022 Østre Linje
ROS-analyse, 17.03.2023, rev 23.04.2024, Østre Linje

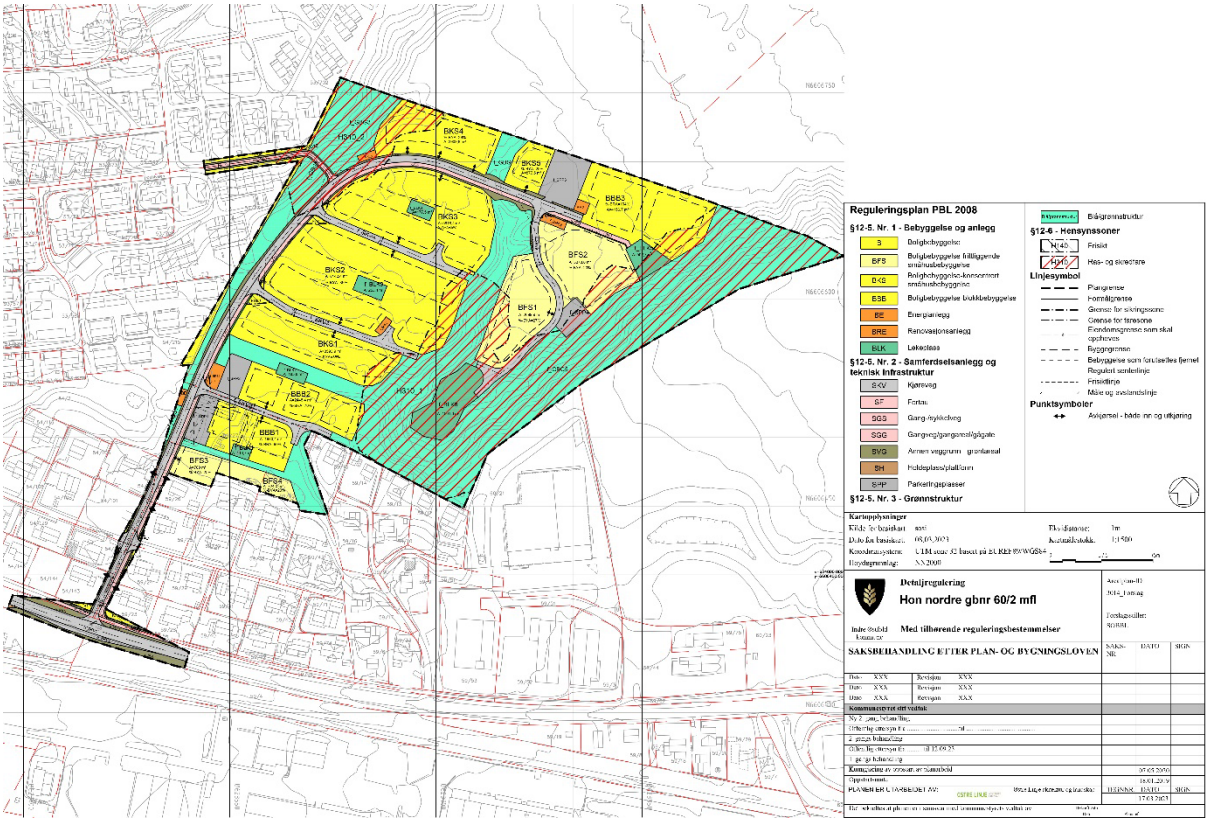
6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk



Figur 11 Illustrasjonsplan med en mulig bebyggelsesstruktur og utnyttelse

6.1.1 Reguleringsformål



Figur 12 Forslag til reguleringsplan

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Basert på terreng- og helningsanalysene var det naturlig å plassere boligformålene på de flate partiene mellom ravinedalene. Tidligere i prosessen ble det vurdert å benytte den midtre ravinedalen for fremføring av samlevei inn på feltet. Dette forslaget ble prøvd ut, men terrengmessig ble dette noe anstrengt i forbindelse med alle sideveiene som skulle tilknyttes samleveien. Dermed ligger samlevei på samme platå som boligene, og sideveier kan lett tilknyttes uten store terrenginngrep. Ravinedalene bevares og utgjør da en hovedgrønnstruktur i planområdet. Disse reguleres til blå/grønn struktur, da ravinene vil være mottaker/resipient for den lokale overvannshåndteringen i området. Grønnstrukturen blir også en buffer for det etablerte boligfeltet i vest og delvis i sør.

Boligområdene reguleres til henholdsvis frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Alle boligområdene har tilknyttet enten nærlekeplasser eller kvartalslekeplasser innen korte avstander. Alle lekeplassene skal være felles for alle på Hon nordre.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen er plassert på de flate partiene mellom ravinedalene. Dette for å bevare og tilpasse prosjektet til de naturlige terrengformene i området. Det er tilstrebet å få arealeffektive løsninger og færrest løpemeter vei som mulig. Det legges opp til tosidig utnyttelse av boliggatene der hvor det er naturlig. Området tenkes utviklet med ulike boligtyper og boformer. Flere mindre leilighetsbygg på 3 etg er plassert først på feltet for å avvikle en større del av boligtrafikken tidlig. To større leilighetsbygg med maksimum 4 etg er plassert mot skogen i nord, hvor etasjehøyden ikke vil være til sjenanse for naboer. Disse byggene kan ha et større innslag av fellesskapsløsninger integrert i boligprosjektet. Rekkehus utgjør en stor del av den midtre delen av feltet. Disse kan være i en

variasjon av 2 og 3 etg. Flere av boligrekkene vil ha store felles utearealer med både lekeplass og mulighet for dyrkingsarealer. Innerst på feltet er arealet avsatt til eneboliger.

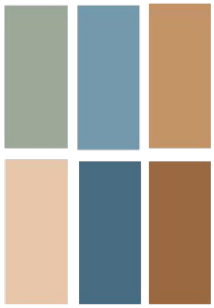
Siden nærområdet i hovedsak består av eneboliger og rekkehus med saltak, vil kjerneområdet på Hon etableres med rekkehus med saltak i en variasjon med 2 og 3 etasjes bygninger. Dette vil dermed være nært beslektet bebyggelsen i vest, og Hon nordre-feltet vil bli en naturlig utvidelse av det eksisterende boligområdet i både bebyggelsesstruktur og form.

Figur 13 - det nye boligfeltet sett fra nordøst

Figur 14 Inspirasjonsbilder for hvordan mindre leilighetsbygg kan tilpasses småhusbebyggelsen i nærområdet, dette gjelder spesielt de første leilighetsbyggene på feltet (bilder nederst fra Tennisveien av R21)

Da feltet kan etableres over tid og i ulike etapper og byggetrinn, er det viktig å ha et felles konsept for material- og fargebruk. På den måten vil hele boligfeltet fremstå som et helhetlig planlagt område. Bebyggelsen kan variere i form og utrykk, men farger og materialbruk binder det hele sammen. Fargekonseptet tar utgangspunkt i veilederen «Fargerom for Stasjonsbyene» utarbeidet av Indre Østfold kommune, og NCS koder kan hentes derfra. I tillegg er det valgt å innføre naturlig grånet treverk som et mulig fasademateriale på eneboliger, rekkehus og karrèbygg. Dette materialet vil passe godt inn på Hon nordre mot skogen rundt, og som en kontrast til de fargelagte fasadene ellers. På leilighetsbyggene foreslås rødlig tegl, som samsvarer med Askims identitet som teglbyen.

2. REKKEHUS OG 3.TUN
Fasadens hoved-materiale i malt treverk. Kalde og varme kontrast-farger som står fint i harmoni gjennom alle årstider.



4. KARRE`BEBYGGELSE
Fasadens hoved-materiale i grånet naturlig treverk. Fasade mot det innvendige gårsrom i varme og lune farger.

5. BLOKK
Fasadens hovedmateriale i rød/brun tegl. Detaljer i lyse naturfarger. Detaljer for eksempel rundt inngangsparti og utvalgte områder i fasaden.

6. ENEBOLIG
Fasadens hovedmateriale i kombinasjon av naturlig grånet treverk og utvalgte duse farger hentet fra rekke-huskonseptet.

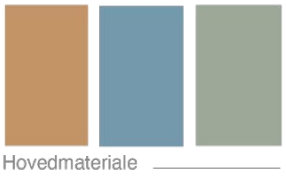
1.LEILIGHETSBYGG
Fasadens hovedmateriale i rød/brun tegl. Detaljer i varme farger lyse farger. Detaljer for eksempel rundt inngangsparti og balkong.

Figur 15 Fargekonsept for boligfeltet

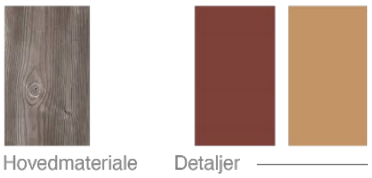
1.LEILIGHETSBYGG
Fasadens hovedmateriale i rød/ brun tegl. Detaljer i varme farger lyse farger. Detaljer for eksempel rundt inngangsparti og balkong.

2. REKKEHUS
Fasadens hovedmateriale i malt treverk. Kalde og varme kontrastfarger som står fint i harmoni gjennom alle årstider.

3. TUN
Fasadens hovedmateriale i malt treverk. Kalde og varme kontrastfarger som står fint i harmoni gjennom alle årstider.



4. KARRE`BEBYGGELSE
Fasadens hovedmateriale i grånet naturlig treverk. Fasade mot det innvendige gårsrom i varme og lune farger.

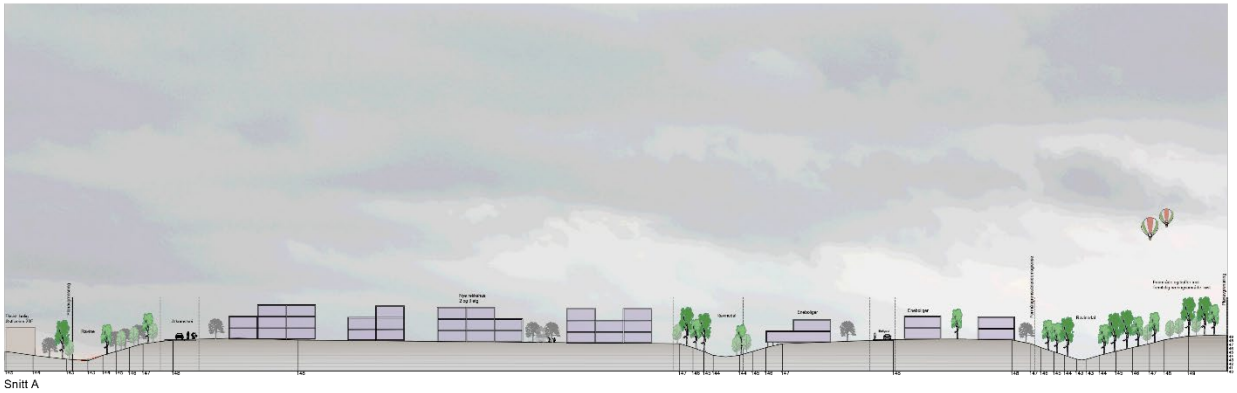


5. BLOKK
Fasadens hovedmateriale i rød/brun tegl. Detaljer i lyse naturfarger. Detaljer for eksempel rundt inngangsparti og utvalgte områder i fasaden.

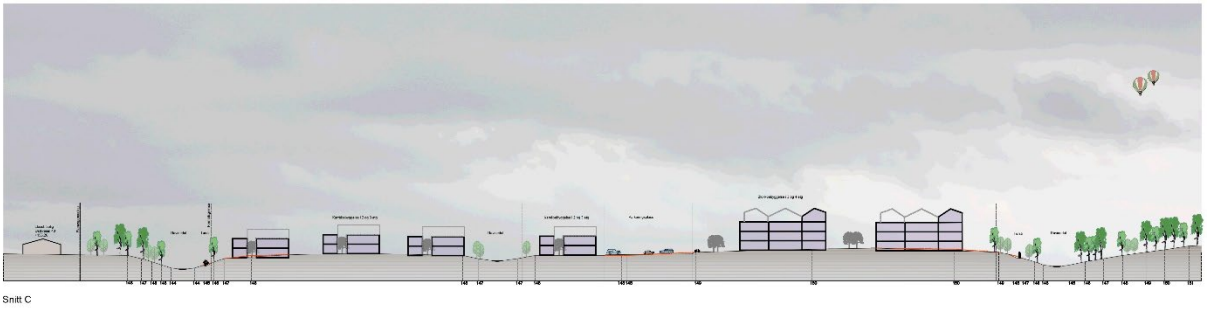
6. ENEBOLIG
Fasadens hovedmateriale i kombinasjon av naturlig grånet treverk og utvalgte duse farger.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen tenkes med en variasjon fra eneboliger på 2 etg, rekkehus og karrèbygg på 2 og 3 etg, og leilighetsbygg på opptil 4 etg. Terrengsnittene viser at høydene på de nye boligene ikke fremstår som veldig dominerende sett opp mot eksisterende boliger i nærområdet. Gjennom plassering av nybyggene, høydevalg og grønne buffere, tilstrebes en tilpasning til det tilgrensende eksisterende boligmiljøet. De sørligste boligblokkene er av en annen typologi enn de eksisterende boligene i nærområdet. Blokkene er derfor holdt på en lav i høyde med bare 3 etasjer, slik at dette ikke skal bli et dominerende innslag. Det er også sikret gjennom byggegrenser i planen, at de skal oppføres som punkthus som med sin åpne struktur sikrer en luftighet og siktmuligheter mellom byggene. Blokkene i nord er høyere med sine 4 etasjer, men byggene er plassert innerst på feltet med skogen som bakteppe og en bevart grønnstruktur i ravinene i forkant. Det antas derfor at blokkene ikke vil ha en negativ fjernvirkning for de eksisterende boligområdene i nærheten.

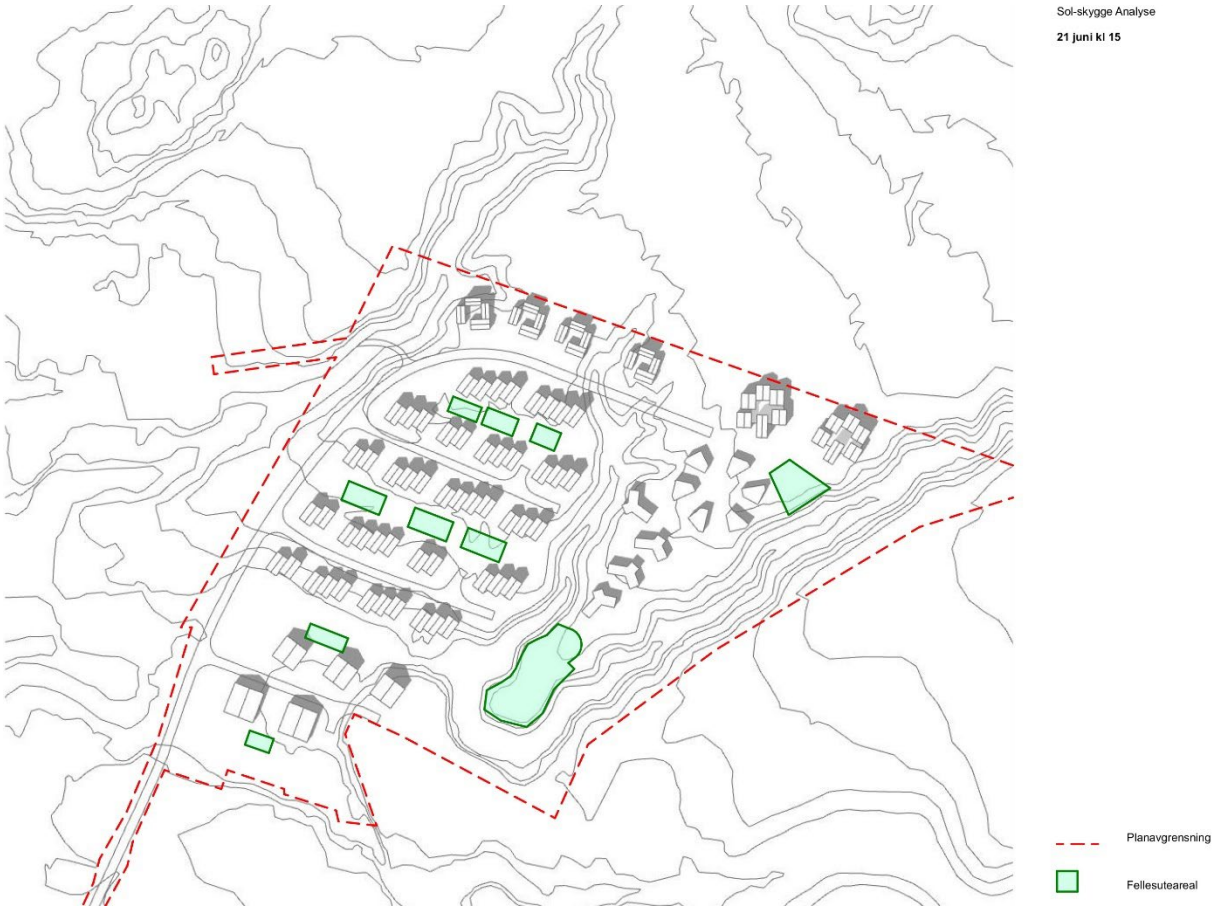


Figur 16 Snitt A - terrengsnitt øst-vest med planlagt bebyggelse, og Snitt B nord-sør gjennom feltet, for snittlinjene se Illustrasjonsplanen, figur 11.

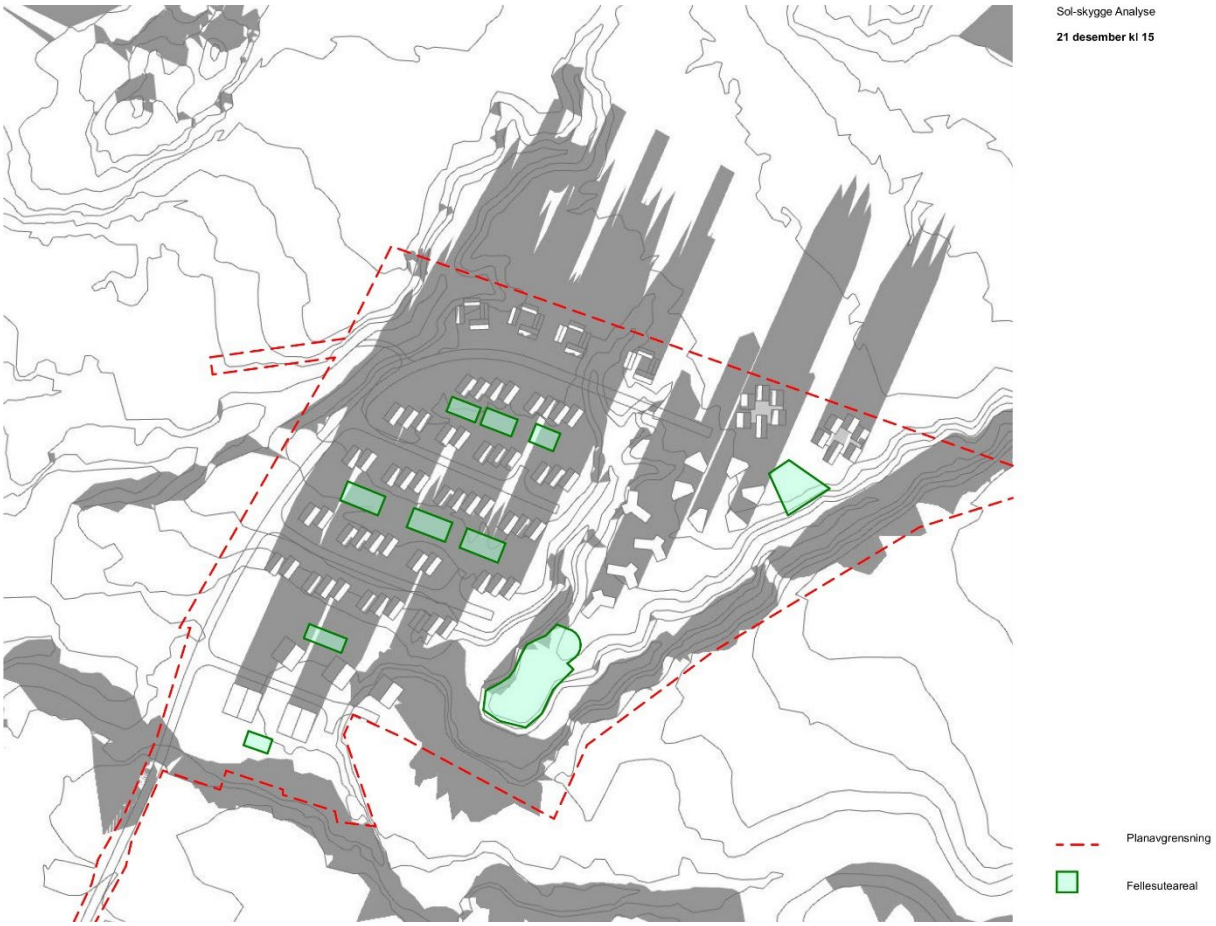


Figur 17 Snitt C – terrengsnitt øst-vest med planlagt bebyggelse, for snittlinje se Illustrasjonsplanen, figur 11

Sol/skygge-analyse:
Analysen forteller oss at utbyggingen på feltet ikke vil medføre økt skygge til de etablerte boligområdene i nærheten, som ligger utenfor planens avgrensing. Det nye feltet ligger enten nord eller øst for eksisterende boliger, og de blir dermed ikke negativt berørt med tanke på sol/skygge. I desember er det lange skygger på ettermiddagen, men ikke fra det nye feltet. Da er det skyggegivning internt på feltet som gir utslag.


Sol-skygge Analyse
21 juni kl 15
Planavgrensning
Fellesuteareal

Sol-skygge Analyse
21 september kl 15
Planavgrensning
Fellesuteareal

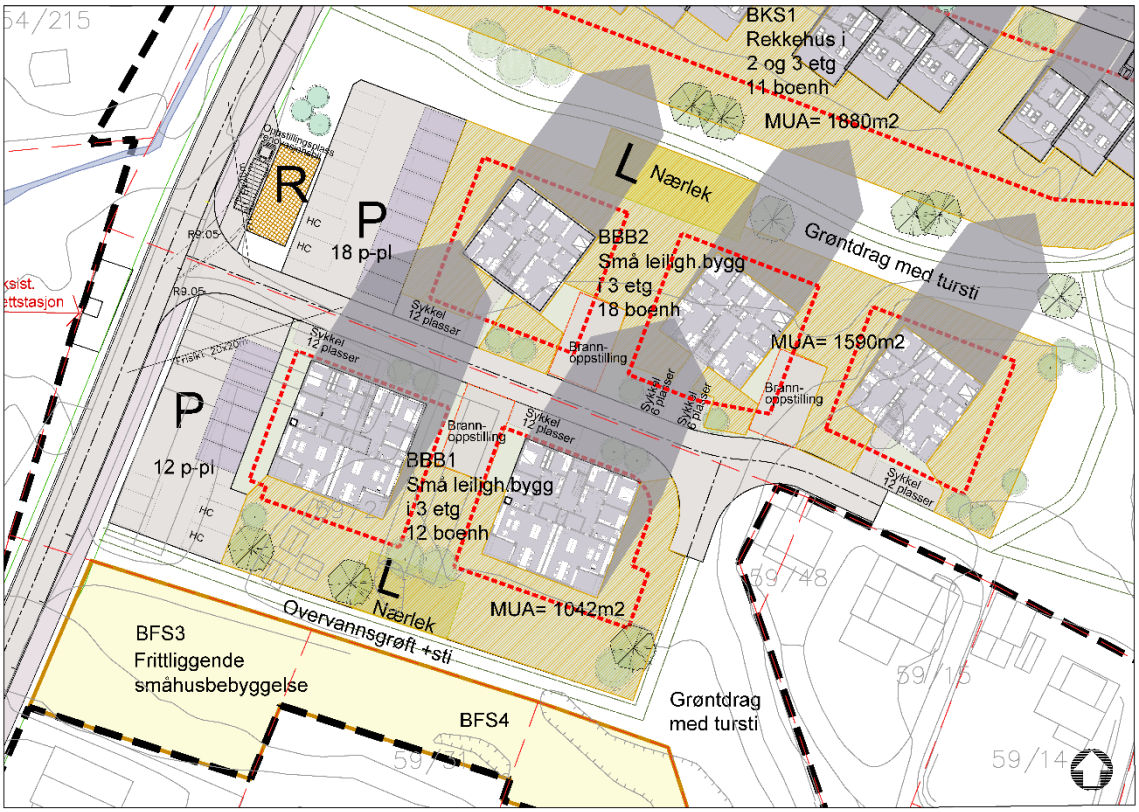


6.3.2 Grad av utnytting

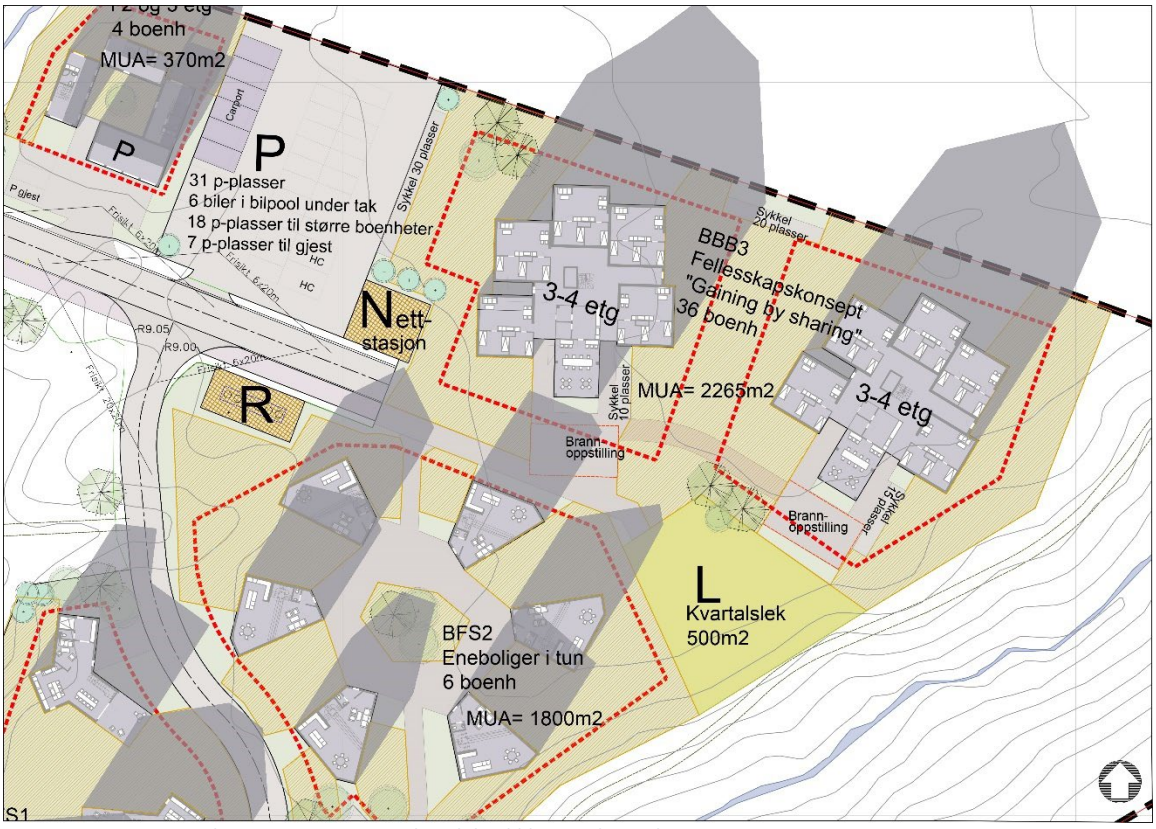
Illustrasjonsplanen viser den ønskede utnyttingsgraden som er nedfelt med %-BYA og %-BRA i reguleringsplanen. Utnyttelsesgraden er inklusiv parkering på terreng, mulige carporter og sykkelplasser under tak. Områdene med frittliggende boliger (BFS1 og BFS2) har en utnyttelse fra 20%BYA til 27%BYA, hvor den laveste BYA er i BFS2 som har løst parkering i eget formål, og har derfor ikke dette inkludert i BYA-beregningen. Feltene med konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus i BKS1-BKS3) har en BYA mellom 35%BYA og 36%BYA, med unntak av BKS4 og BKS5 (karrèbygg/sammenhengende bebyggelse rundt et indre gårdsrom) som ligger på 26%BYA og 28%BYA. Denne bygningsformen er mer kompakt, og har parkering inkludert i bygningskroppen. Dette bringer utnyttelsesgraden noe ned. I de tre områdene med blokkbebyggelse er utnyttelsesgraden på 90% BRA i BBB1, 70% BRA i BBB2 og 104% BRA i BBB3.

MUA (inkl lek):
BBB1 = 1042m2 totalt = 86m2 pr boenhet (inkl f_BLK1)
BBB2 = 1590m2 totalt = 88m2 pr boenhet (inkl f_BLK2)
BBB3 = 2265m2 totalt = 62m2 pr boenhet
BKS1 = 1880m2 totalt = 170m2 pr boenhet
BKS2 = 4860m2 totalt = 211m2 pr boenhet (inkl f_BLK3)
BKS3 = 3040m2 totalt = 164m2 pr boenhet (inkl f_BLK4)
BKS4 = 1568m2 totalt = 130m2 pr boenhet
BKS5 = 370m2 totalt = 92m2 pr boenhet
BFS1 = 1760m2 totalt = 440m2 pr boenhet
BFS2 = 1800m2 totalt = 300m2 pr boenhet

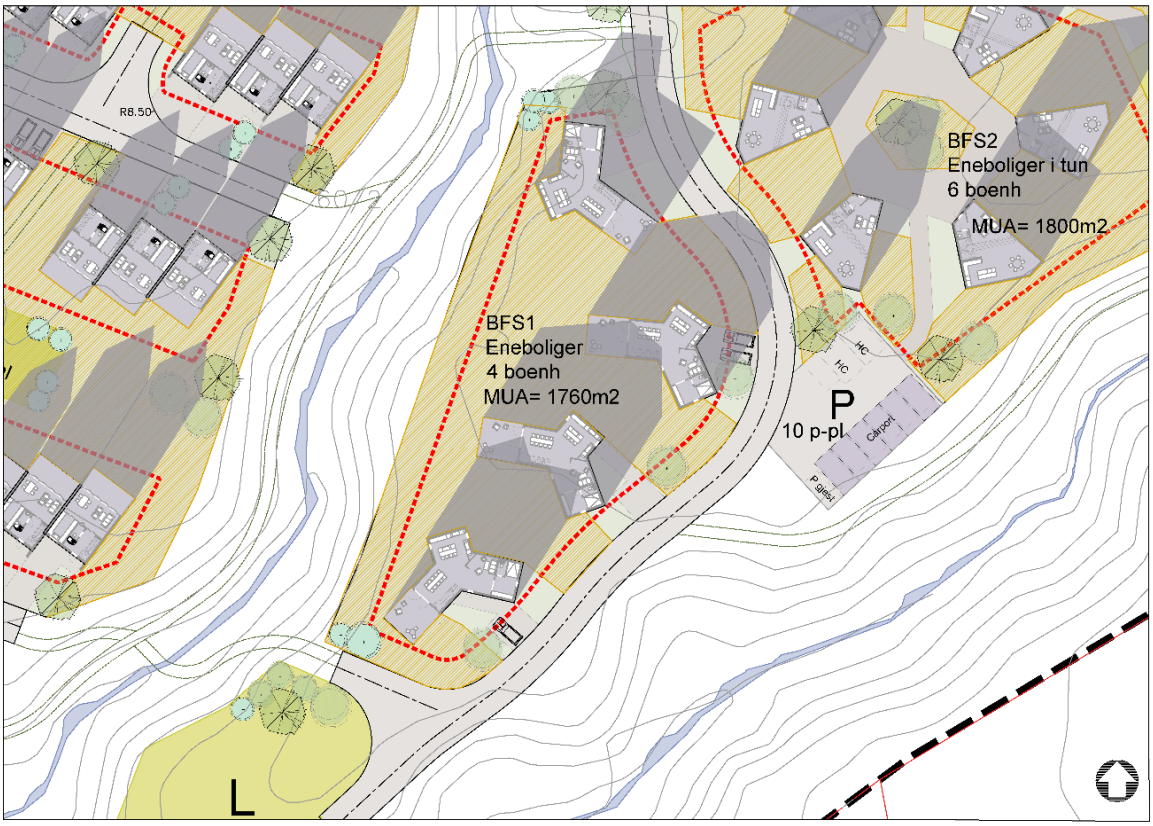
Alle delområdene viser tilstrekkelig MUA-areal (oransje skravur) ifht kommuneplanens krav på 50m2 MUA pr boenhet.



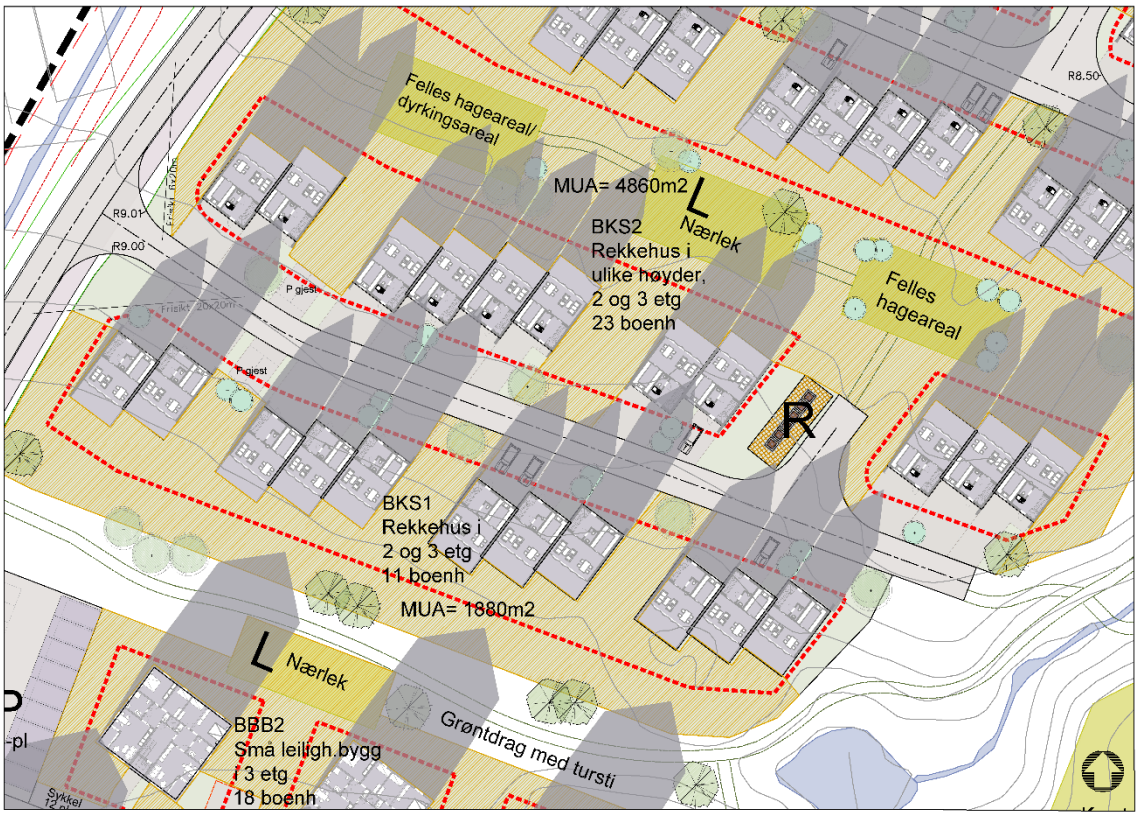
Figur 18- MUA-oversikt BBB1 og BBB2 med andel sol kl 15 ved jevndøgn



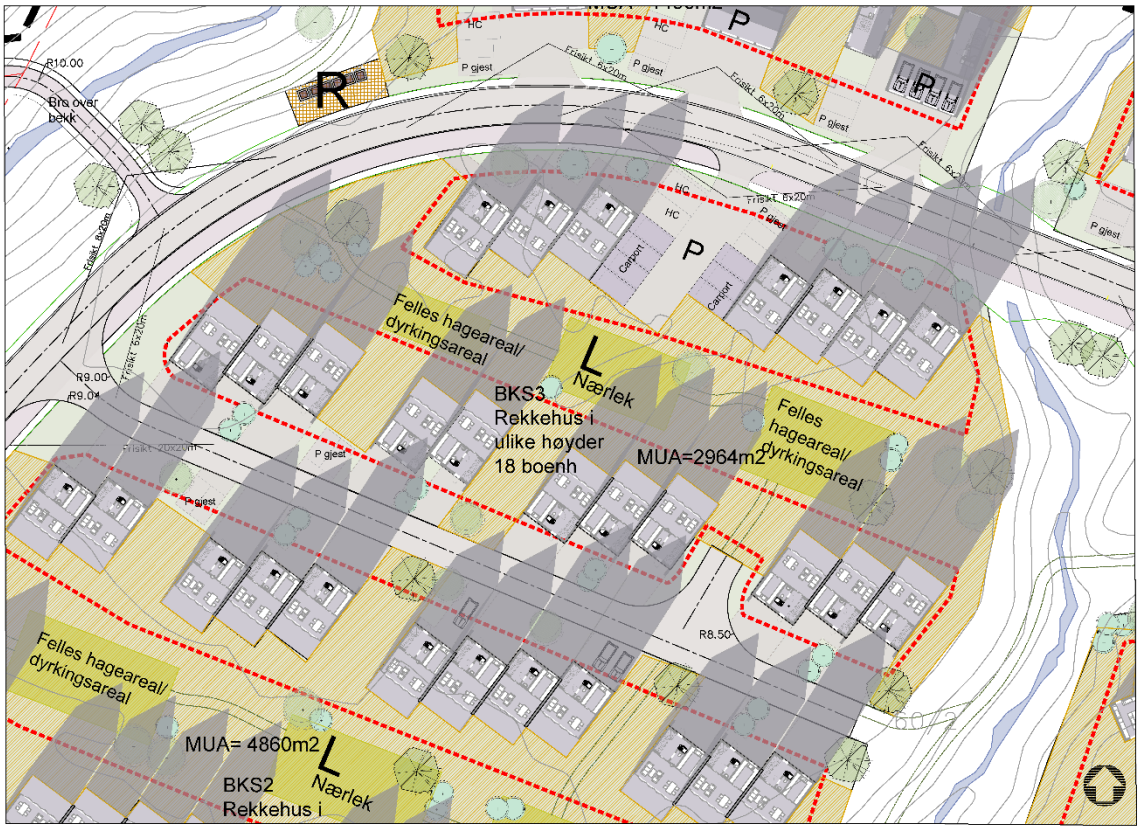
Figur 19- MUA-oversikt BBB3 og BFS2 med andel sol kl 15 ved jevndøgn



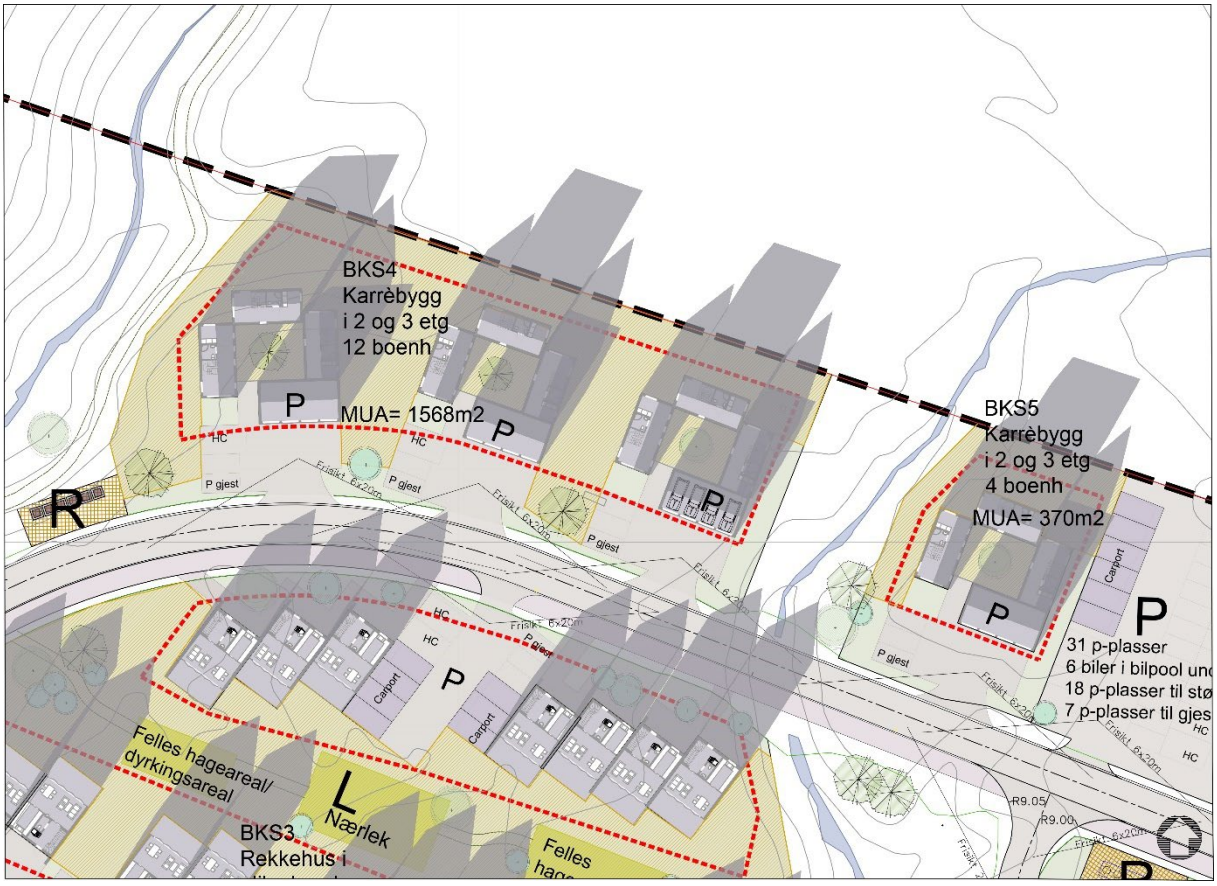
Figur 20 -MUA-oversikt BFS1 med andel sol kl 15 ved jevndøgn



Figur 21 - MUA-oversikt BKS1 og BKS2 med andel sol kl 15 ved jevndøgn



Figur 22 - MUA-oversikt BKS3 med andel sol kl 15 ved jevndøgn



Figur 23 - MUA-oversikt BKS4 og BKS5 med andel sol kl 15 ved jevndøgn

6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling
Planforslaget muliggjør etablering av 144 boenheter. Blokkbebyggelse = 66 boenheter. Konsentrert småhusbebyggelse = 68 boenheter. Frittliggende småhusbebyggelse = 10 boenheter.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Ved varierte boligtyper og størrelser vil også sammensetningen av beboere være variert. Dette er i seg selv bra for et godt boligmiljø. Alle boligene har tilgang til grønne utearealer, enten private eller felles uteoppholdsareal. I leilighetsbyggene nord på feltet er det lagt opp til mulighet for en mer kollektiv boform med innslag av fellesskapsløsninger tilknyttet boenhetene, for eksempel «gaining by sharing-modellen». *(Gaining by sharing-modellen ble utviklet av arkitektkontoret Helen og Hard i forbindelse med Vindmøllebakken-prosjektet i Stavanger).*

«Gaining by Sharing» ser på hvordan kollektive boformer kan bidra til å spare ressurser ved både produksjon, drift og bruk av boligene. Deling av arealer, funksjoner, utstyr og tjenester er én ting. Fellesskapet kan også skape økt bevissthet og utløse og støtte nye vaner hos hverandre.
Flere forskningsresultater viser at boligarealet reduseres med i snitt mellom 10 og 30 % per husstand når vi bytter til en mer kollektiv boform. Ved å gi avkall på noe av arealet vi disponerer individuelt og legge det sammen i fellesarealer, kan vi både redusere arealbruk totalt sett, og samtidig skape rom for aktiviteter vi ikke kunne hatt i en vanlig leilighet. Kjøkken og spisestue kan for eksempel reduseres i boenhetene og gi et sjenerøst felleskjøkken og festsal med langbord.

En kollektiv boform kan tilrettelegge fysisk for deling, og dermed åpne for delesystemer som gjør at forbruket reduseres. Samtidig gir for eksempel felles vaskerom, med vaskemaskiner, tørketromler, strykejern m.m, beboere et bredere utvalg av utstyr enn om de bodde hver for seg. Kildesortering, resirkulering og gjenbruk er eksempler på miljøvennlige handlinger som fellesskapet kan legge til rette for og støtte opp om. Et slikt boligfelleskap bør med fordel være aktuell for alle beboergrupper, slik at mangfoldet sikres og de fine synergieffektene kan oppstå (unge hjelper de eldre med tyngre, praktiske gjøremål, eldre kan bidra med barnepass, matlaging, leksehjelp osv.)

I dette planforslaget sikres 15% av boligens BRA til fellesløsninger. Dette gjelder boligblokkene i nord, BBB3. Samtidig ønskes ikke for små leiligheter, så det er satt et minimumskrav på 45m2 BRA. For å sikre en god variasjon av boliger og beboere, er det også satt krav om at minimum 50% av boligene skal være over 60m2 BRA.

Gode lysforhold bidrar til økt bokvalitet i leilighetene. Det skal derfor ikke etableres ensidige leiligheter mot nord i blokkbebyggelsen. Leilighetsdybdene må heller ikke bli for dype, slik at lysforholdene forringes.

6.5 Parkering

Leilighetsbyggene parkerer i fellesanlegg på terreng i nærhet til byggene, maks 1 p-plass for de største boenhetene, og 0.5 p-plass for de minste. I BBB3 vil de minste boenhetene inngå i en felles bilpool-løsning, hvor 3 boenheter kan dele på 1 bil. I tillegg skal det avsettes 0.2 p-plass pr boenhet til gjesteparkering.

Rekkehusene parkerer på egen tomt, 1,5 p-plass pr boenhet, med unntak av øvre del av BKS4 som parkerer i et lite fellesanlegg med plass til 1,5 p-plass pr bolig.

Eneboligene i BFS2 parkerer også på en mindre fellesparkering med mulighet for 1.5 p-plass pr boenhet. Da kan bilfrie boligtun etableres, og boligene ligger i «det grønne». Øvrige eneboligområder har 2 p-plasser pr boenhet som løses innenfor formålet.

Det er et ønske om å holde trafikkøkningen så lav som mulig, både med tanke på miljø og folkehelse, men også for å redusere belastningen og endringen for det allerede etablerte boligområdet i Simenrudveien og Gartneriveien. Det er gang- og sykkelavstand til sentrum, og planområdet ligger nær busstopp i Eidsbergveien.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Samleveien tilknyttes den eksisterende boliggaten Simenrudveien, og blir en forlengelse av denne. Siden trafikken vil øke noe på denne etter utbygging, skal krysset ved Eidsbergveien utbedres med en passeringslomme.

6.7 Trafikkløsning

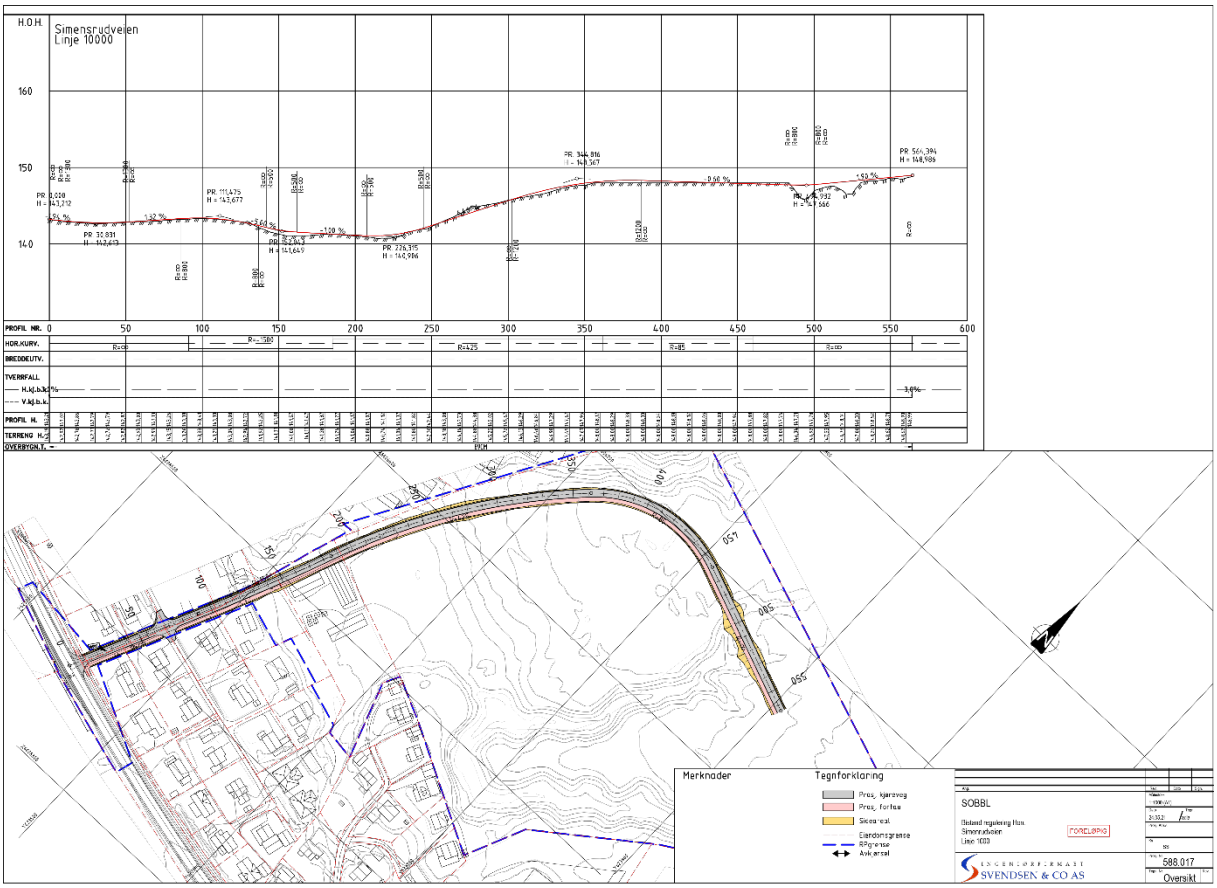
6.7.1 Kjøreatkomst

Atkomsten til området skjer via Simenrudveien. Krysset med Eidsbergveien utbedres med en passeringslomme i Eidsbergveien. Det er tilstrebet en arealeffektiv løsning, med så få løpemeter vei pr bolig som mulig. Dette forslaget viser 7.3 lm vei pr boenhet. G/S-vei er ikke medberegnet.

Det må søkes om tillatelse etter jernbanelovens § 10 for tiltak innenfor 30 meter fra nærmeste spormidt.

6.7.2 Utforming av veger

Regulert bredde i Simenrudveien er 10 meter, med kjørevei på 5m og fortau 2.75m. Sidearealer og grøft på henholdsvis 1m og 1.25m. Den regulerte totalbredden er i henhold til kommunens vegnorm. Siden plangrepet er å legge både boligbebyggelse og tilhørende atkomstveier på de flate partiene mellom ravinedalene, unngår vi å forsere de bratte skrentene i ravinene. Det er dermed ingen spesielle utfordringer knytte til stigningsforhold på atkomstveiene til boligene.



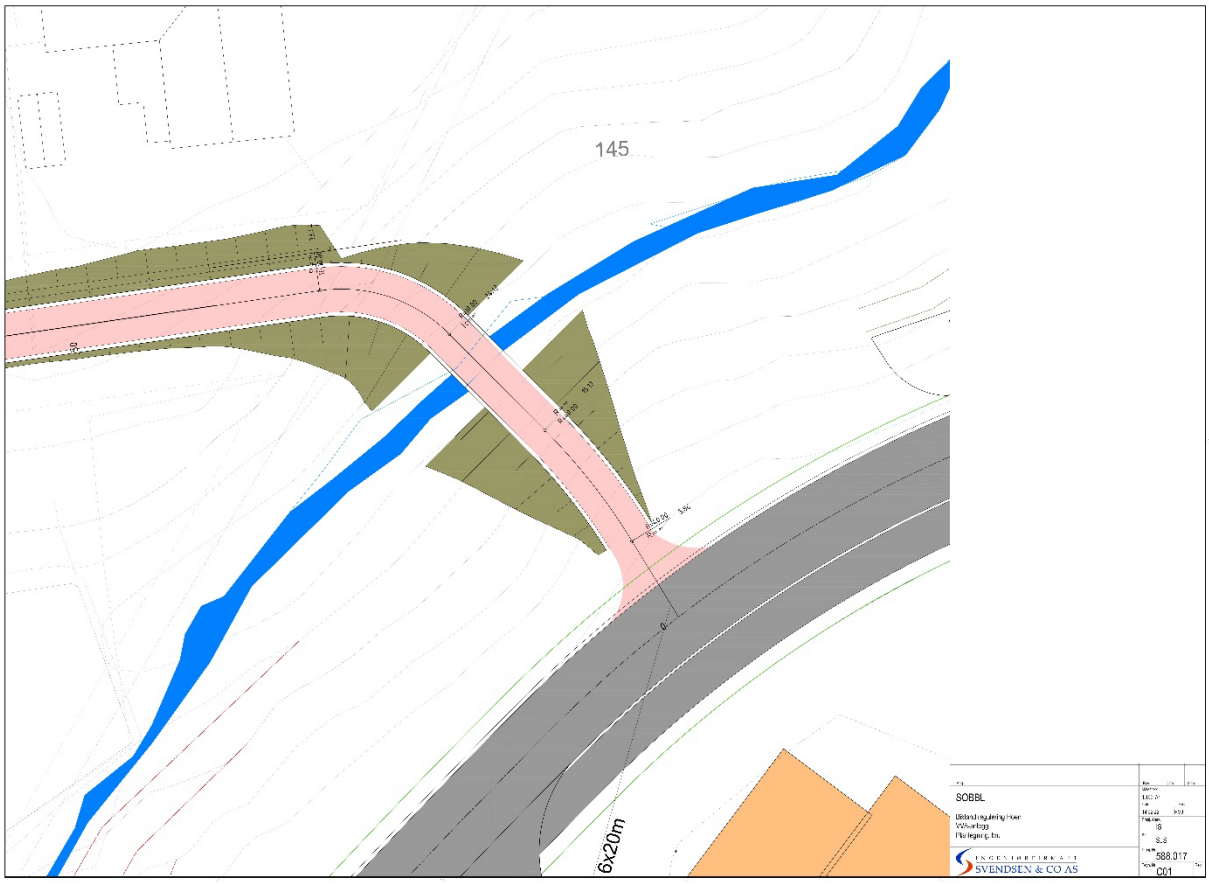
Figur 24 Veiplan og lengdeprofil, Svendsen og co

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

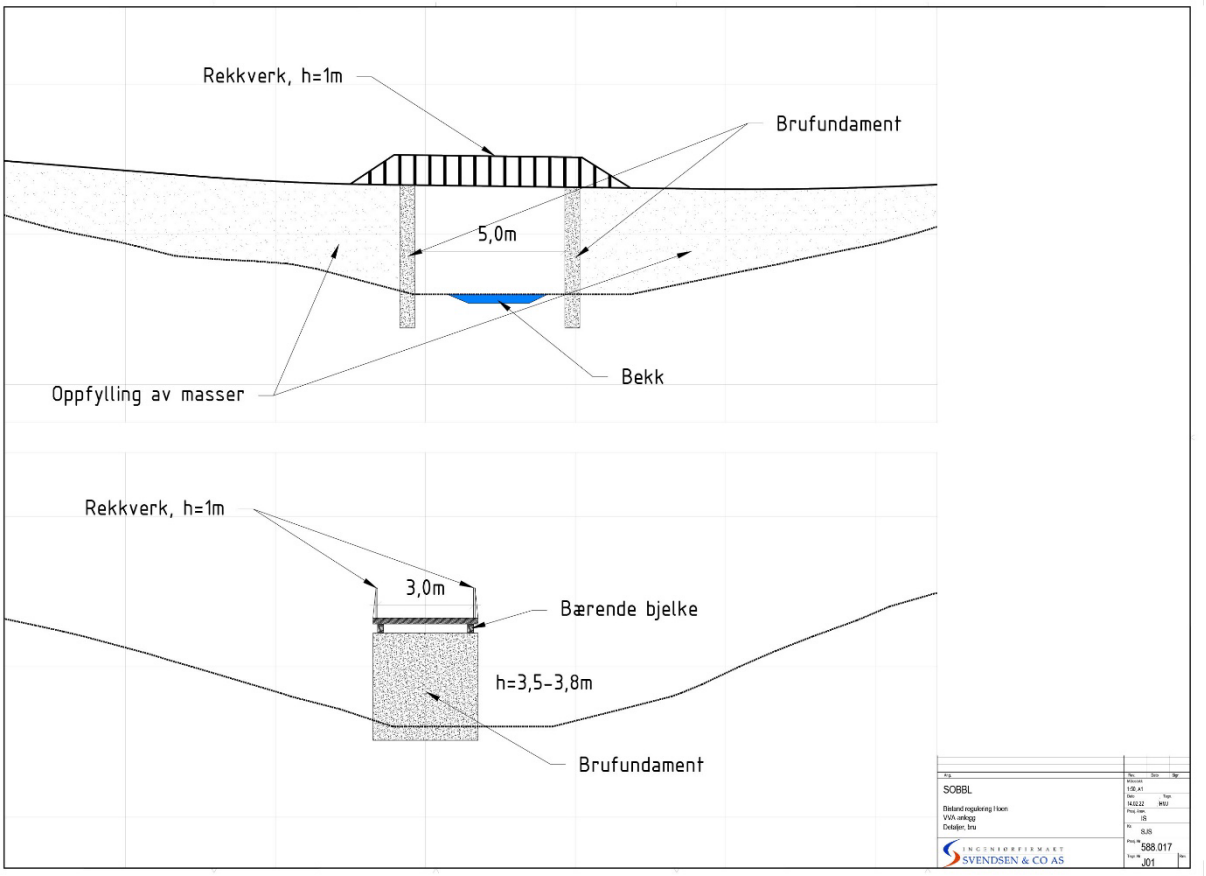
- Kjøreveier med tilhørende fortau
- Krysssløsning Fv 128 x Simenrudveien
- G-S vei
- VA og overvannsløsninger
- Høyspent og trafo
- Lek- og uteoppholdsareal
- Renovasjon
- Parkeringsplasser

6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det reguleres fortau langs hele Simenrudveien. Det bør i den videre prosjekteringen legges til rette for logiske og trygge krysningspunkt for myke trafikkanter langs Simenrudveien. Det legges også opp til en gang-/sykkelvei over til Østliveien. Denne vil utgjøre en alternativ forbindelse for gående/syklende til sentrum og som del av trygg skolevei til Korsegård skole i nord. I tillegg legges det opp til etablering av turstier i ravinedalene, for rekreasjonsverdi, men også for å knytte de ulike boligfeltene sammen.



Figur 25 - Bruplan - Svendsen og co



Figur 26 – Brudetaljer – Svendsen og co

6.7.5 Felles atkomstveger, eiendomsforhold
Samleveien inn på feltet foreslås som offentlig/kommunal. Alle sideveier/atkomstveier til boligene foreslås som felles/private veier. Alle atkomstveiene er blindveier som kun leder til boligene langs veien. Dette vurderes som trafikksikre løsninger, som skaper lite trafikk, da det ikke blir gjennomkjøringstrafikk. Det er vendemulighet i enden av alle veier. Samleveien har ikke egen vendehammer, men benytter innkjøringen f_SKV9 for vending.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

- O_SKV1 (eksist. Eidsbergveien), o_SKV2 (ny passeringslomme), o_SKV3 (ny samlevei inn på feltet), o_SKV4 og o_SKV5 (kryssutforming Gartneriveien).
- O_SGS1 og o_SGS2 (eksist g/s-vei langs Eidsbergveien), o_SGS3 (ny g/s-vei med bru).
- O-SF1 – o_SF7 (nytt fortau langs Simenrudveien og ny samlevei)
- O_BE1 og o_BE2 energianlegg (trafo)

6.9 Miljøoppfølging

Plangrepet med å bevare landskap og terrengformasjoner er et miljøtiltak i seg selv. Ravinene vil også være viktige som resipient for den lokale overvannshåndteringen. Overvann vil gjennom tiltak som regnbed, terskler og grøfter, filtreres på sin vei til lavbrekk i ravinene. Det filtrerte overvannet fra bebyggelsesområdene vil derfor ikke forringe vannkvalitet i ravinene.

Området og den planlagte bebyggelsen kan egne seg til å benytte blå/blågrønne tak som del av den lokale overvannshåndteringen.

6.10 Universell utforming

Teknisk forskrift vil følges ved etablering av boligområdet. På lekeplassene stilles det krav til at en del av lekeapparatene skal være universelt tilgjengelige. Ut over det er hele område flatt og tilgjengelig, siden både boliger, samlevei og atkomstveier er lagt på de samme platåene. Turveiene som etableres på tvers av ravinedalene vil ikke være universelt tilgjengelig på grunn av det eksisterende terrenget som i hovedsak skal bevares her.

6.11 Uteoppholdsareal

De grønne arealene i planen utgjør ca 60-65% av arealet, dette i form av hageareal, felles uteoppholdsareal, lekeplasser og grønnstrukturen i ravinedalene.

• Privat og felles uteoppholdsareal

Det legges opp til store felles uteoppholdsarealer i tilknytning til leilighetsbyggene, men også rekkehusene har mulighet for store fellesarealer mellom boligrekkene. Her plasseres også nærlekeplassene og det kan avsettes areal til felles dyrkingsmuligheter. Karrèbebyggelsen i nord vil ha egne indre, felles gårdsrom i midten, og hvor det er naturlig å ha et mer privat areal utenfor bygningskroppen, i tilknytning til boenhetene. Eneboligene vil i utgangspunktet kun ha private uteareal, men BFS2 er organisert i en tunform, og hvor det sentrale tunet vil være et fellesareal.

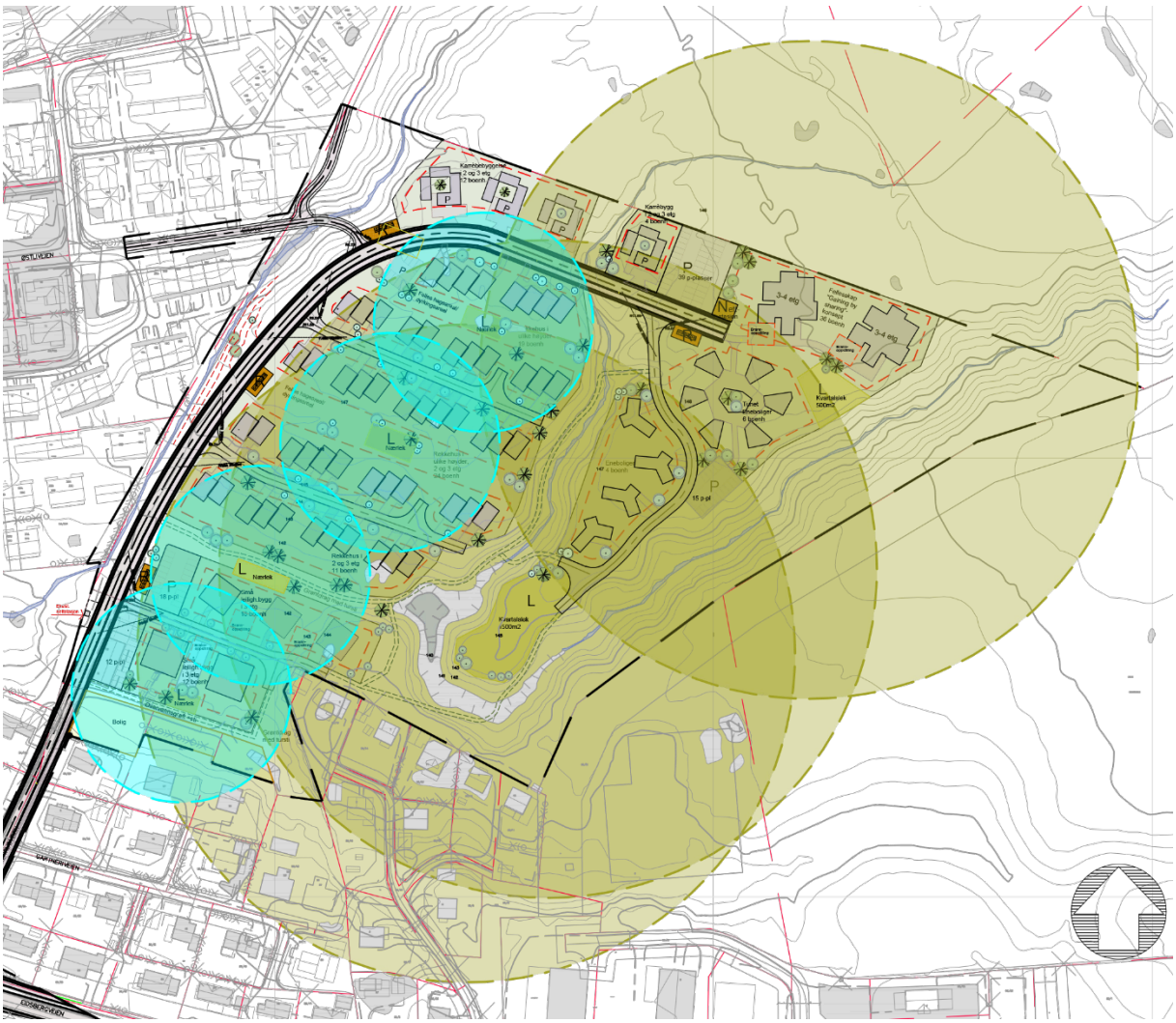
På alle fellesarealer skal det legges til rette for rekreasjons- og fellesaktiviteter og møteplasser. Det stilles krav om 50m2 MUA pr boenhet for blokkbebyggelsen og konsentrert småhusbebyggelse, som er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

• Lekeplasser

Det foreslås seks lekeplasser fordelt på feltet. F-BLK5 og f_BLK6 er kvartalslekeplasser hvor det tilrettelegges for mer plasskrevende aktiviteter. Av den grunn er disse plassert innerst og litt i

utkanten av boligområdet, da det ofte kan være konfliktskapende med slike lekeplasser tett på boliger. Det vil allikevel være boliger i nærheten med visuell kontakt med lekeplassene, slik at det vil oppleves trygt å være der. Tilrettelegging for ballek forbeholdes derfor til f_BLK6, siden denne lekeplassen ligger mer skjermet fra boliger enn f_BLK5.

Nærlekeplassene er plassert sentralt/eller i nærheten av hvert boligfelt. Disse vil i tillegg til lek, fungere som naturlige møteplasser for alle, da de ligger i tilknytning til felles uteoppholdsarealer. Det skal etableres sitteplasser på alle lekeplassene. Nærlekeplassene er forsøkt plassert med maksimum avstand på 50 meter fra bolig og kvartalslekeplassene 150 meter fra bolig. Det eneste området som ikke er innenfor avstandskravet, er en del av BKS4. Dette området har til gjengjeld grønnstruktur/skogen på tre sider, og har dermed andre kvaliteter. Illustrasjonsplanen viser karrèbebyggelse som boform her. Disse byggene vil da ha et indre gårdsrom hvor både lekefunksjoner og skjermede møteplasser vil kunne etableres.



Figur 27 Avstandsanalyse lekeplasser. Grønn sirkel viser avstand fra nærlekeplassene og gul sirkel viser avstand fra kvartalskelekplassene.

Arealkravene til lekeplass i kommuneplanen er ivaretatt. Det er avsatt totalt 1500m2 (1000m2 + 500m2) til kvartalslekeplass. Til nærlekeplass er det avsatt 5m2 pr boenhet = 5 x 144 = 720m2 (fordelt på fire nærlekeplasser).

• Ivaretakelse av eksisterende og evt ny vegetasjon
Større, bevaringsverdige trær skal bevares som del av uteoppholdsarealer og lekeplasser. Dette må sees opp mot sikkerhet til fristilte trær som tidligere har stått i tett skog. Dette kan øke risiko for vindfall. Dette bør vurderes av fagkyndig trepleier. Ellers skal skogen i ravinedalene bevares som naturområder.

• Turveier
I den blå/grønne strukturen skal det etableres turveier, for å sikre god forbindelse gjennom feltet og binde delområder sammen, men også som et rekreasjonstilbud og knytte boligfeltet til de større skogsområdene i nord.

• Sesongbruk
Vinterstid vil terrenget i ravinedalene fungere som akebakker. Dam i bunn av ravine, kan potensielt fungere som skøytebane ved trygg is.

• Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse
Det er stilt krav om utomhusplan både ved rammesøknad og IG-søknad. Alle lekeplasser og uteoppholdsarealer skal opparbeides og være ferdigstilt sammen med boligene. I vinterhalvåret vil dette skyves på til vekstsesong. En egen landskapsplan for grønnstrukturområdene skal følge IG-søknad for VA og overvannsløsningen på feltet.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger
Skogen i området har høy bonitet. Skogen i ravinedalene er regulert til blå/grønn struktur og skal skjøttes videre som en åpen nærskog til boligfeltene. Det er viktig at naturpreget beholdes, men samtidig opprettholde visuell kontakt med kvartalslekeplassen f_BLK6.

6.13 Kollektivtilbud
Planområdet ligger gunstig til i forhold til eksisterende kollektivtilbud, med gangavstand til bussholdeplasser i Eidsbergveien. Det er også gang- og sykkelavstand til togstasjonen i sentrum. Ved etablering av den nye tverrforbindelsen over til Østliveien, vil dette være en alternativ trasè til sentrum, som går gjennom rolige boliggater.

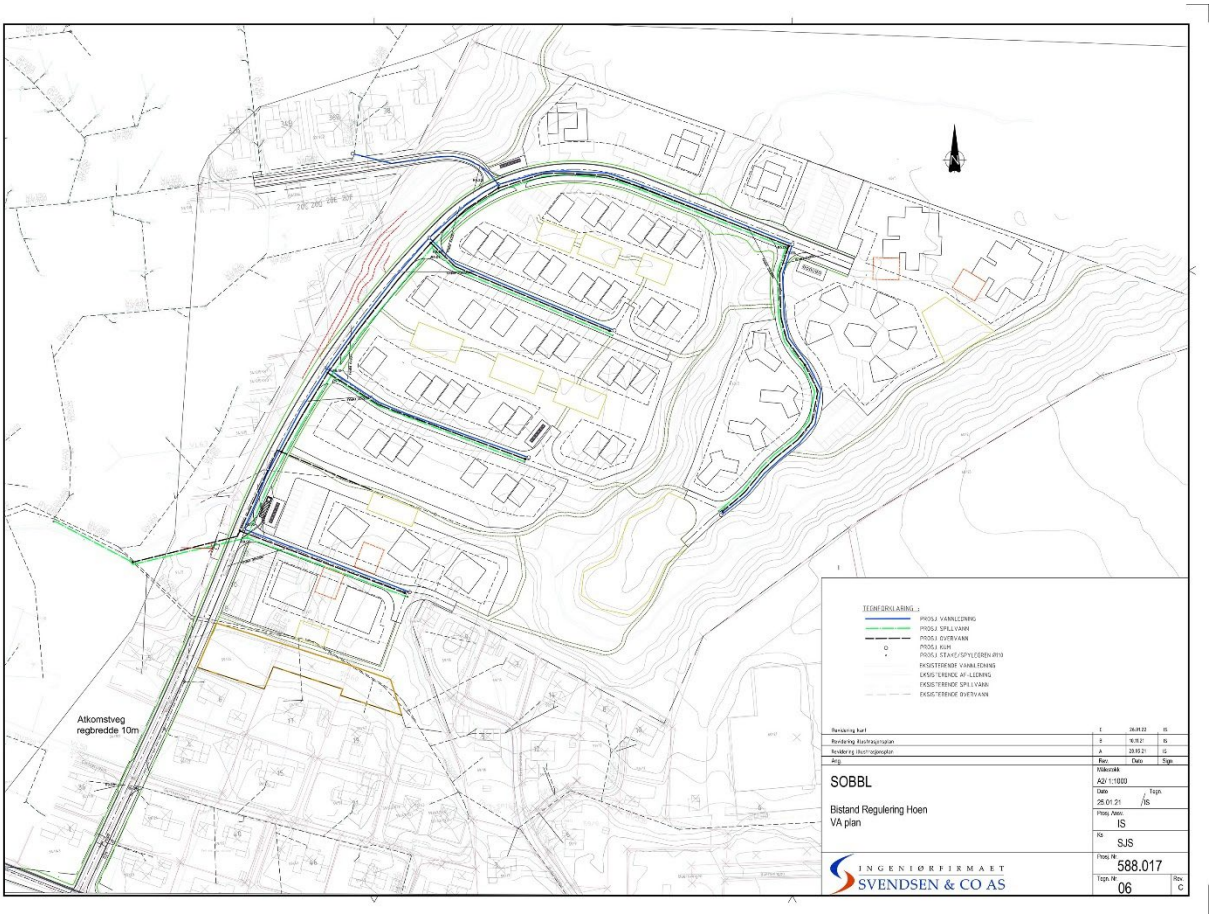
6.14 Kulturminner
Det er ingen kjente kulturminner i området.

6.15 Sosial infrastruktur
Det er ikke relevant med offentlig sosial infrastruktur som skole/barnehage i dette planforslaget. Det legges til rette for felles sosial infrastruktur i form av felles lekeplasser, mulighet for felles dyrkingsarealer og bo-konsepter med innslag av fellesløsninger som «gaining by sharing»-konseptet

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett
Det er forutsatt at VA-anlegget i all hovedsak skal følge veisystemet i det regulerte feltet. Vannforsyning er fortrinnsvis tenkt tilknyttet eksisterende kommunalteknisk anlegg i Østliveien, og vil følge den regulerte gangveien inn i boligfeltet. Branndekningsplanen viser overordnet plassering av brannvannsuttak som dekker hele området. Spillvannsanlegget er tenkt samlet og ført til eksisterende kommunalteknisk anlegg i Simenrudveien. Evt. andre tilknytningspunkter er tilgjengelig, men de vil i så fall kreve avløpspumpestasjon.

Overvann skal håndteres intern på feltet, ref. overvannsutredningen. Planen sikrer at fordrøyningsløsninger skal dimensjoneres for 25-års flom og med klimafaktor på 1,5. Overvann fra tak og overflater skal infiltreres og fordrøyes lokalt innenfor planområdet. Ekstreme sjeldne regn ledes trygt på åpne flomveier, dimensjonering 200-årsregn. Flomveier for overvannet skjer via regnbed og fordrøyningsgrøfter og ned til lavbrekkene i ravinedalene. Maksimalt påslipp til kommunalt nett begrenses til 3 -5 l/s. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Flomvei: reguleringsbestemmelser sikrer at det skal redegjøres for konsekvenser av at overvannsledningen skiftes ut, at dimensjoneringen på denne skal spesifiseres av kommunen, og at det skal hentes tillatelse fra grunneiere nedstrøms hvis flomavrenningen blir endret som følge av dette.



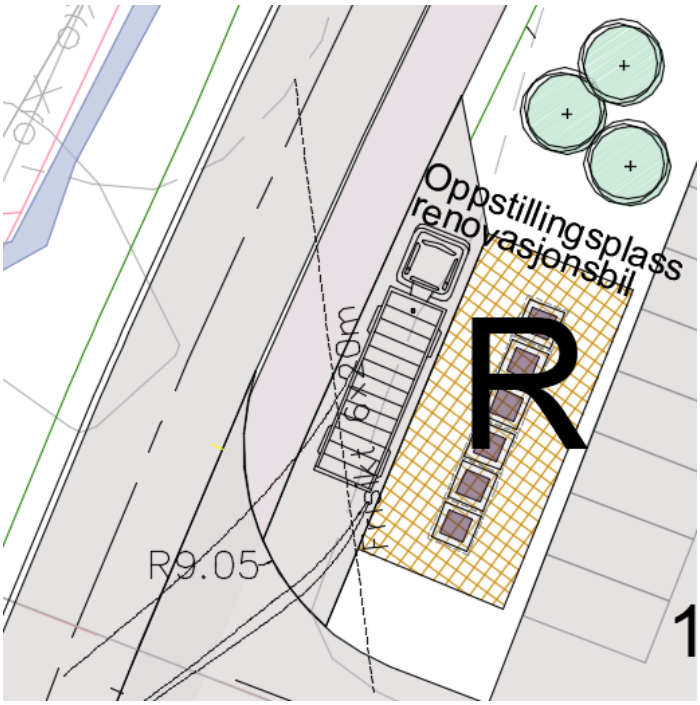
Figur 28 VA-plan – Svendsen og co

Figur 29 Overvannsplan trinn 1 og 2 – Svendsen og co

Figur 30 Overvannsplan trinn 3 – Svendsen og co

6.17 Plan for avfallshenting

Det er lagt opp til 4 felles avfallsstasjoner i feltet, regulert med eget formål i reguleringsplanen. Det skal ikke tømmes over fortau. Alle renovasjonsplassene vil ha plass i forkant (3-3.5m) hvor bilen kan stå ved tømming. Fortauet må da ha nedsenk for innkjøring på de nødvendige plassene.



Figur 31 - renovasjonsbilen står på egen oppstillingsplass ved tømming

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Hendelser i gule felt i ROS-analysen skal vurdere tiltak for å redusere risiko. I dette planforslaget gjelder det i hovedsak forhold knyttet til endret arealbruk fra skog/natur til bebygd areal, samt forhold knyttet til teknisk infrastruktur og økt trafikk.

Tap av produktivt skogsareal er en planlagt hendelse, og en politisk vedtatt arealendring. Det er et større skogsareal som bevares nord for planområdet, hvor skogsdrift kan fortsette. Tap av lek og friluftsområder knyttet til skogen, erstattes delvis ved at det reguleres inn en gjennomgående robust grønnstruktur i planområdet. Det skal etableres stier i ravinedalene som avbøtende tiltak. Det etableres fem lekeplasser fordelt på feltet med god tilgjengelighet for alle.

Utbyggingsprosjektet får konsekvenser for teknisk infrastruktur som vei, energianlegg og VA, noe økt støy, samt øker risiko for ulykker. Trafikken vil øke i Simenrudveien, og denne må dermed breddeutvides og ha fortau i tillegg for å ivareta sikkerhet og funksjonalitet. Frisiktsoner og en passeringslomme ved krysset med Fv128 er risikoreduserende tiltak i forhold til ulykker i av- og påkjørsler. Risikoen for ulykker med gående/syklende reduseres ved å etablere egne fortau og g/s-veier. Dette er en del av reguleringsplanen. I den videre prosjekteringen av tiltaket må det sikres lav fartsgrense på feltet, god belysning langs vei og g/s-vei, tilrettelegge for krysningspunkter langs Simenrudveien i forhold til ferdselsmønster. Risikoen knyttet til kryssing av planovergangen ved Eidsveien er forhold utenfor dette planforslaget. Fra planområdet vil kryssing ved Eidsveien utgjøre den korteste veien til Askim u-skole. Kryssingen er sikret med bommer. Det finnes tryggere alternativ med planfri kryssing over jernbanen ved Løkenveien. Det må derfor oppfordres til å benytte det planfrie alternativet som trygg skolevei for gående og syklende fra planområdet.

Eksisterende trafo i området har ikke tilstrekkelig kapasitet i forhold til nytt effektbehov etter utbygging. Det reguleres derfor inn en trafo til på området for å dekke det nye behovet.

Vann og avløp må tilknyttes offentlig nett. VA-planen viser løsning for vanntilknytning til kommunalt nett vest for planområdet. Det er pr i dag dårlig kapasitet på kommunens renseanlegg, men dette jobbes det med kontinuerlig i kommunen og avvik lukkes. Det er politisk vedtatt at utbyggingsplaner ikke skal stoppes på grunn av dette.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

- Kjøreveier med tilhørende fortau
- G-S vei
- Turstier
- Lekeplasser
- Renovasjon
- Parkeringsplasser
- Utomhusarealer
- VA og overvannsløsninger

7 Konsekvensutredning

Planmyndighetens vurdering opp mot forskrift om konsekvensutredninger:

Tiltaket er tidligere konsekvensutredet under behandlingen av kommuneplanens arealdel for Askim kommune, vedtatt 03.05.2018. Planområdet er benevnt B20 i arealdelen og er definert som fremtidig byggeområde for bolig med forutsatt tetthet på 2,25 boliger pr daa. En noe lavere tetthet kan vurderes ifølge arealdelens bestemmelse § 23. Reguleringen vil innebære etablering av småhusbebyggelse og lavblokker og ligger ikke innenfor noen av tiltakene i forskriftens vedlegg I. Tiltaket ligger innenfor forskriftens vedlegg II, pkt 1 d) i «Avskoging med sikte på omlegging til annen arealbruk». Planen er derfor vurdert opp mot forskriftens § 8 og 10.

Det legges til grunn at konsekvensutredningen som ble utført under utarbeidelse av kommuneplanens arealdel dekker problemstillinger knyttet til avskoging og endret arealbruk. Det er ved oppstart av reguleringsarbeidet ikke funnet andre særskilte miljøverdier som vil bli vesentlig berørt, og det forventes ikke vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp eller produksjon av avfall eller bruk av naturressurser. Det er ikke identifisert vesentlige avvik fra statlige planretningslinjer, statlige bestemmelser eller regionale bestemmelser eller rikspolitiske bestemmelser og rikspolitiske retningslinjer.

Planmyndigheten har med bakgrunn i dette konkludert med at planarbeidet ikke vil få vesentlige konsekvenser for miljø- og samfunn og at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Planen avviker fra kommuneplanen når det gjelder krav til parkeringsplasser. Det foreslås et lavere p-krav for å holde trafikkbildet nede, samt for å stimulere til fellesløsninger som for eksempel felles bilpool. Planforslaget er imidlertid i tråd med det nye utkastet til kommuneplan, som pr i dag ligger ute på høring.

8.2 Landskap

Landskapsbildet endres fra skog til bebygd areal. Det vurderes at endringen vil oppleves som en naturlig utvidelse av det eksisterende boligområdet, og at konsekvensen av endringen dermed er liten. Det er viktig å beholde naturpreget i ravinedalene, samt at skogen i nord holdes intakt for å ivareta dette konsekvensnivået. Stabilitetstiltak som avlastning av skråningstopp i ravinene, skal fremstå som en naturlig del av ravinelandskapet, og ikke endre den naturlige ravineformen. Ravinebunn tillates ikke oppfylt.

8.3 Stedets karakter

Det bebygde arealet utvides i dette området, men det er forsøkt å hensynta det eksisterende bomiljøet ved å legge inn grønnstruktur som buffer. Boligtypen som dominerer i planforslaget, er konsentrert småhusbebyggelse. Dette vurderes som en god tilpasning til nærmiljøet og ivaretar dermed stedets karakter.

8.4 Byform og estetikk

Det er utviklet et eget material- og fargekonsept for det nye boligområdet, se figur 15.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Ingen kjente kulturminner, men Fylkeskonservator blir varslet dersom det oppdages automatisk fredete fornminner i anleggsperioden.

8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

NML § 8 Kunnskapsgrunnlaget

Eksisterende grunnlag i nasjonale databaser har blitt gjennomgått. Det er ikke registrert rødlistearter eller fremmede arter innen planområdet eller i nærheten. Det er ikke utført ytterligere undersøkelser.

Ravinedalene bevares som naturområder som skal skjøttes. Pr i dag er det tett skog med mye gran. Potensiale for økt biologisk mangfold er dermed til stede, når skogen blir mer åpen og bunn- og busksjikt får mer lys. Lokal overvannshåndtering ledes til ravinedalene, og dette kan også medføre økt biologisk mangfold som følge av økt vanntilførsel.

En utbygging vil medføre en negativ konsekvens for vilt, rekreasjonsinteresser og skogbruk (høy bonitet). Planforslaget har derfor en gjennomgående grønnstruktur slik at konsekvensnivået for vilt og rekreasjon holdes lav. Ravinedalene vil fungere som spredningskorridor for flora og fauna. Skogbruk vil ikke kunne utføres etter utbygging, annet enn skjøtselshogst

NML § 9 Føre-var-prinsippet

Kunnskapsgrunnlaget i denne saken anses som tilfredsstillende (jf. omtale under § 8). Saken er opplyst på et slikt nivå at det ikke anses som relevant å legge et føre-var-prinsipp til grunn for behandling av saken.

NML § 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Tiltaket vurderes til ikke å ha negativ konsekvens i forhold til naturmangfoldet i dette området. Det er ikke registrert naturverdier knyttet til arter eller naturtyper i dette området.
Ordlyden om økosystemtilnærming kommer ikke til anvendelse i denne saken, men det vil være tap av natur i forbindelse med utbygging.

NML § 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver
Tiltakshaver bærer kostnad ved:
- håndtering av fremmede arter som kan utgjøre økologisk risiko ved spredning.
- Innmåling og sikring av bevaringsverdige trær.
- etablering av terskler/energidempere ved lokal overvannshåndtering
- fagkyndig vurdering av bevaringsverdige trær
- skjøtsel av grøntdrag

NML § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder
Som del av videre prosjektering må det lages landskapsplan og marksikringsplan som viser hvordan nye grøntområder i planområdet utformes. Områder eller vegetasjon som skal bevares, må sikres forskriftsmessig.

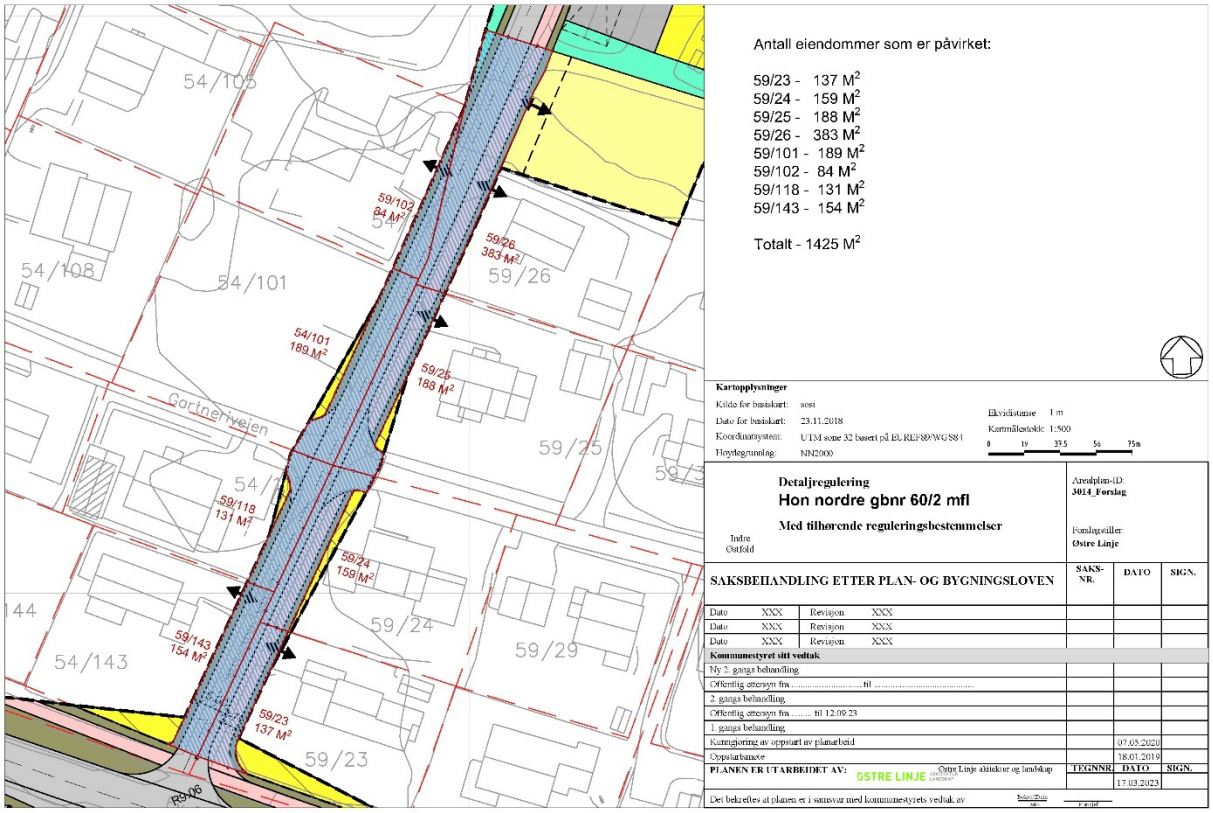
8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Noen stier i området blir berørt av utbyggingen. Disse blir erstattet med nye turstier i ravinedalene.

8.8 Trafikkforhold

Dagens ÅDT i Simenrudveien er anslått til 152 ÅDT. Utbyggingen vil generere en totaltrafikk i Hon Nordre på ca. 704 ÅDT og ca. 85 kjt/t ved full utnyttelse. Dette er innenfor kapasitetsområdet for veiklasse adkomstvei.
Ved full utnyttelse innenfor planområdet forventes derfor ikke økte kapasitetsproblemer i Simenrudveien. Planen sikrer gående og syklende direkte til kollektivpunkter i Eidsbergveien og dette legger til rette for mindre bilbruk. Som følge av planforslaget vil en anta at der blir flere krysninger av Simenrudveien og Gartneriveien for myke trafikanter. I den forbindelse bør en vurdere om eksisterende belysning er tilstrekkelig, eller bør forsterkes. Det bør også vurderes om det er tilstrekkelig sikrede krysningspunkter.

• Vegforhold – breddeutvidelse av Simenrudveien betyr noe inngripen i de private eiendommene langs Simenrudveien. Det er forsøkt å gjøre belastningen lik på begge sider av veien.



Figur 32 Arealoversikt berørte eiendommer

8.9 Barns interesser

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge følges opp gjennom at det etableres leke- og oppholdsarealer for barn i alle aldre innenfor planområdet. Den sammenhengende grøntstrukturen og forbindelsen ut til marka/skogen i nord muliggjør for barn å utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

8.10 Sosial infrastruktur

Det forutsettes kapasitet på skolene Korsegård barneskole og Askim ungdomskole som Hon nordre vil sokne til. Det legges ikke opp til noen egen barnehageregulering innen feltet. Det er flere barnehager i området ved skolen på Korsegård eller i sentrum.

8.11 Universell tilgjengelighet

Området får økt tilgjengelighet enn det har i dag.

8.12 Energibehov – energiforbruk

Nytt energibehov etter utbygging er estimert til 1960kW. Eksisterende trafo ved Simenrudveien har ikke nok kapasitet til dette, og ny trafo er derfor regulert inn med eget formål lenger inn på feltet.

8.13 ROS

Det er utarbeidet en ROS-analyse for planområdet basert på etablert sjekkliste (dbs). Analysen viser at de tema som vil kunne utgjøre en risiko ved planlagt bruk er ivaretatt gjennom utforming av

planlagt prosjekt og føringer i bestemmelser. Det er ikke identifisert forhold som vil kreve avbøtende tiltak utover dette.

• Rasfare

Utredning (Grunnteknikk 22.04.2024) viser at det kan være fare for kvikkleireskred i forbindelse med ravinene innenfor planområdet. Områdene markeres med hensynssoner i plankartet. Tiltak innenfor hensynssonene tillates ikke uten at det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, jf. krav i TEK 17 § 7-3 med veiledning, og at anbefalinger i geoteknisk notat (Grunnteknikk, 22.04.2024) er fulgt opp i detaljprosjektering av tiltak og utførelse av anleggsarbeid. Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifb. detaljprosjekteringen (iht. byggesaksforskriften, SAK10), og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens. Det tillates ikke igangsatt tiltak innenfor planområdet før det foreligger en plan for eventuelle stabiliserende tiltak før selve utbyggingen og ivaretakelse av stabiliteten under byggeprosessen.

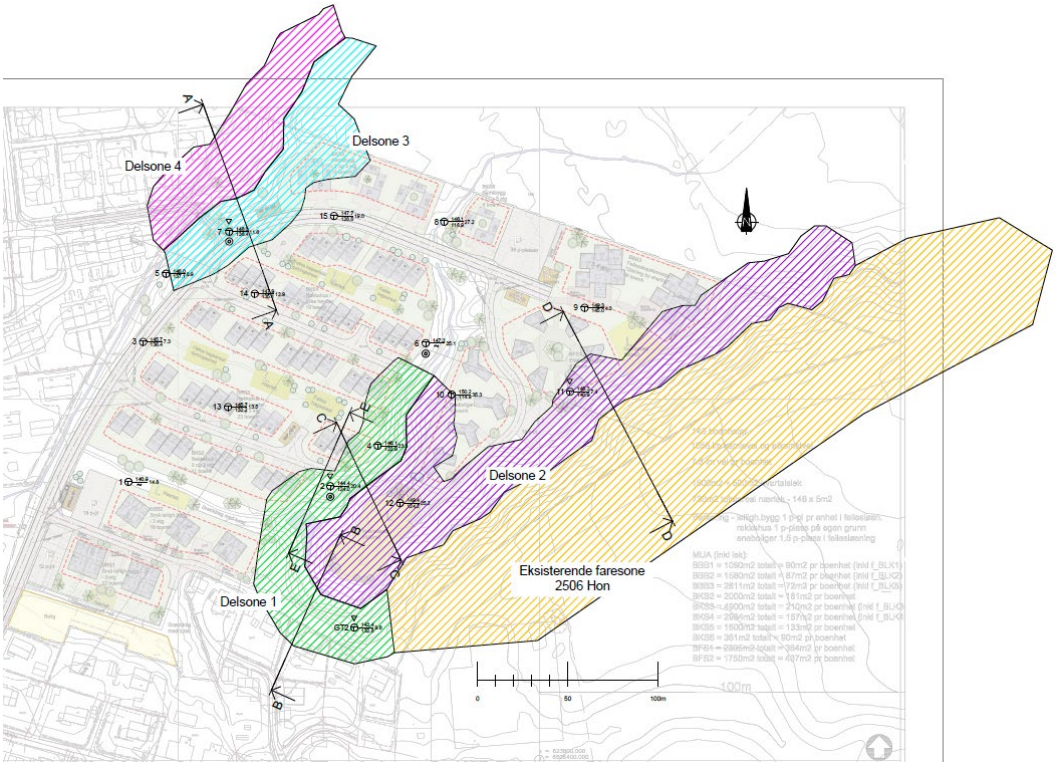
Planlagte tiltak kan gjennomføres som planlagt innenfor avgrensede faresoner, forutsatt at det gjøres nødvendige sikringstiltak. Nødvendige stabilitetstiltak kan være avlasting av skråningstopp med ca 1 meter. Kompensert fundamentering kan gjøres med lette fyllmasser eller kjelleretasje for lettere bygg. For tyngre bygg må det vurderes pelefundamenter. Erosjonssikring må vurderes i ravine 3.

De økonomiske og miljømessige konsekvensene for de mulige stabilitetstiltakene skal vurderes i den videre geotekniske detaljprosjekteringen. Dersom det blir aktuelt å avlaste skråningstopp som et stabilitetstiltak, er den foreløpige vurderingen at dette ikke vil få negative konsekvenser for prosjektet. Dette vil løses som del av den totale terrengarronderingen, slik at dette vil falle naturlig inn i terrenggrepet for hele boligområdet. Dette vil også kunne øke tilgjengeligheten til grøntområdene i ravinene, siden terrenget blir litt slakere. Terrenginngrep skal revegeteres for å hindre erosjon.

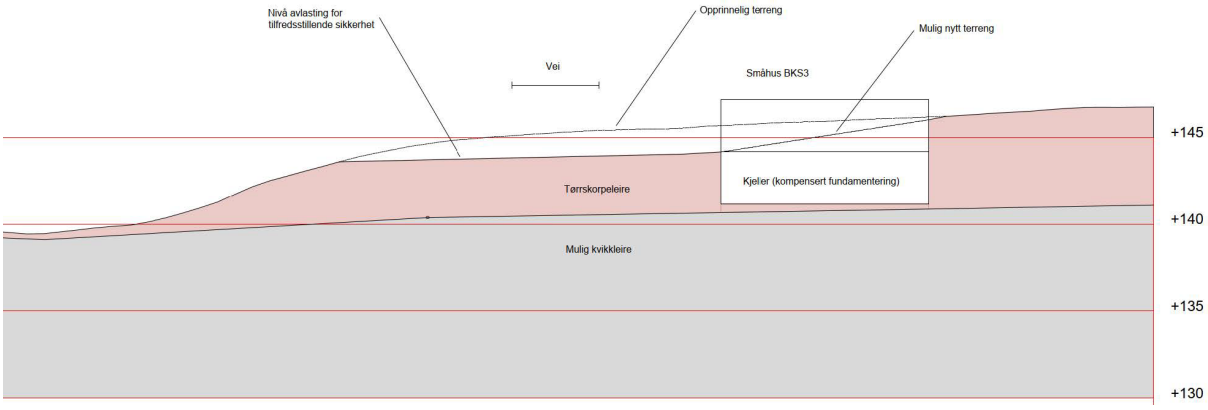
Det er viktig at terrengformasjon og bekken bevares. Videre terrengprosjektering sammen med den geotekniske prosjekteringen vil se på nærmere på terrenghøyder og terrengbearbeiding i skråningstopp, samt eventuelt erosjonssikring i den østre ravinen. Det finnes ulike metoder for å sikre mot erosjon. Hvilken framgangsmåte som bør velges avhenger av flere forhold, som for eksempel fysiske påkjenninger, tilgang på masser, plassforhold, hydromorfologiske prosesser, med mer. Ved valg av erosjonssikring vil det være viktig å ta hensyn til miljøet i og rundt bekken. Naturbaserte løsninger vil være mest gunstig ifht miljø. Hovedprinsippet som ligger til grunn ved valg av miljøvennlig erosjonssikring er at mest mulig av den naturlige bekkemorfologien skal opprettholdes så langt det lar seg gjøre, ved for eksempel å velge en tilbaketrukket erosjonssikring hvor kantvegetasjon kan bevares. Det er også viktig å ta i bruk grove og ru overflater fremfor glatt plastring.

Detaljprosjektering og eventuelt supplerende grunnundersøkelser skal gjennomføres til IG.

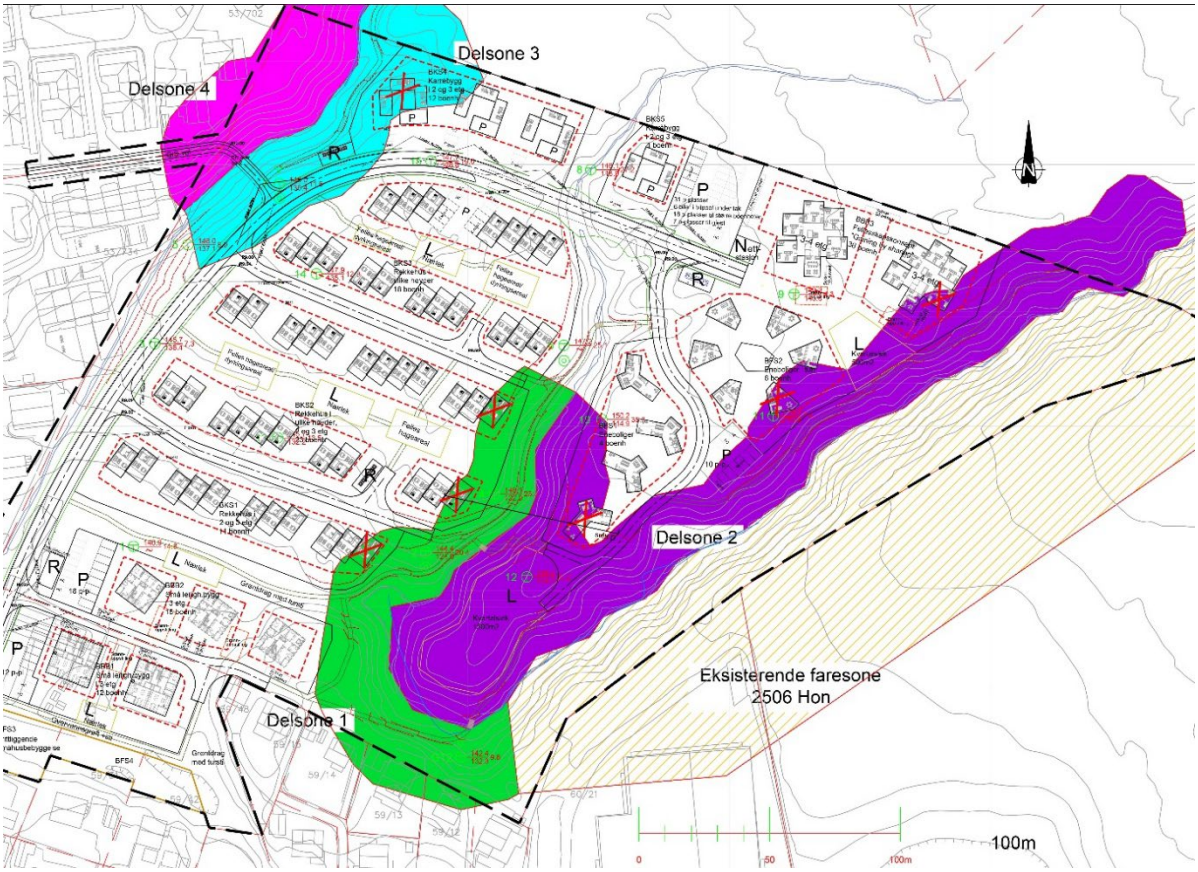
Planforslaget fremmes derfor med byggegrenser som er delvis innenfor hensynssone for ras- og skredfare. Dette er basert på de geotekniske anbefalinger i denne fase. Videre geoteknisk detaljprosjektering vil avklare hvilke stabiliseringstiltak og fundamenteringsmetoder som vil egne seg best innenfor feltet.



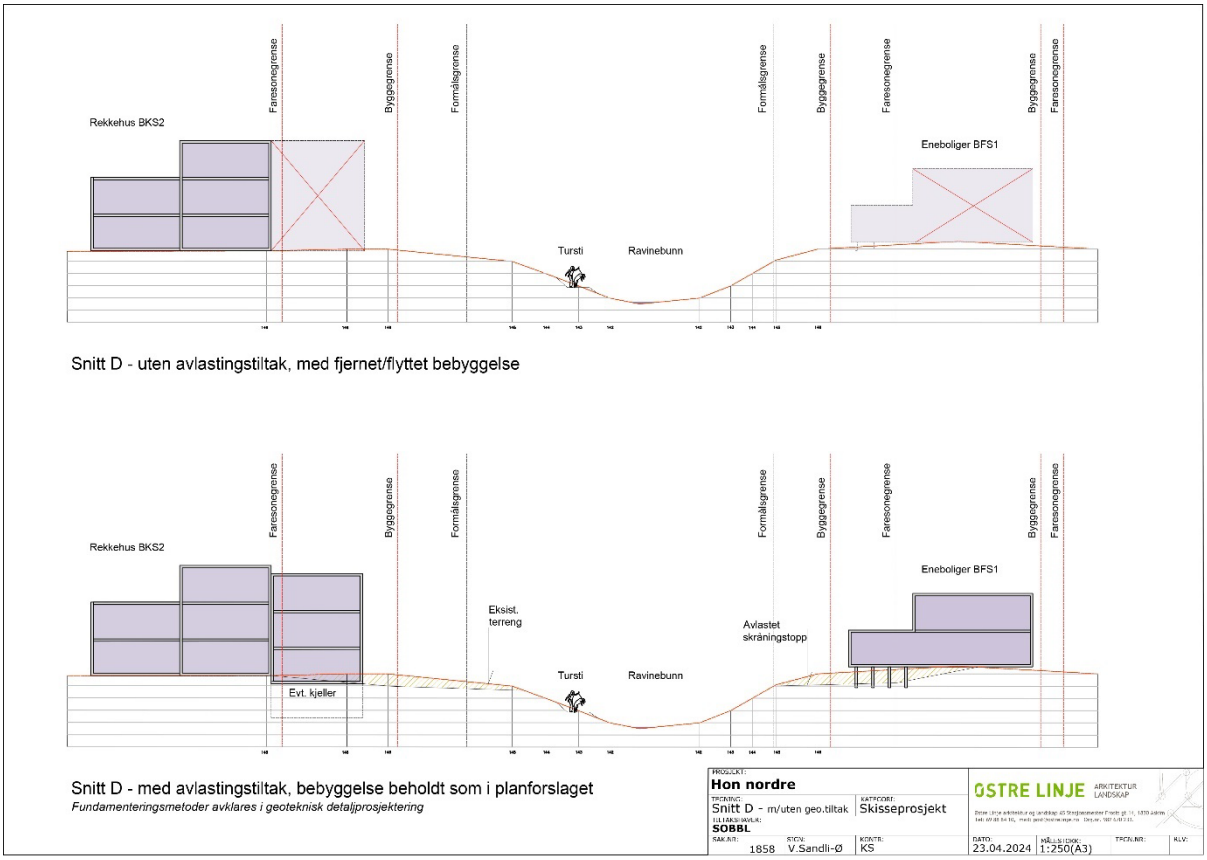
Figur 33 - nye løsneområder/faresoner ihht områdestabilitetsvurderinger (Grunnteknikk)



Figur 34 prinsippskisse for avlasting av skråningstopp (Grunnteknikk)



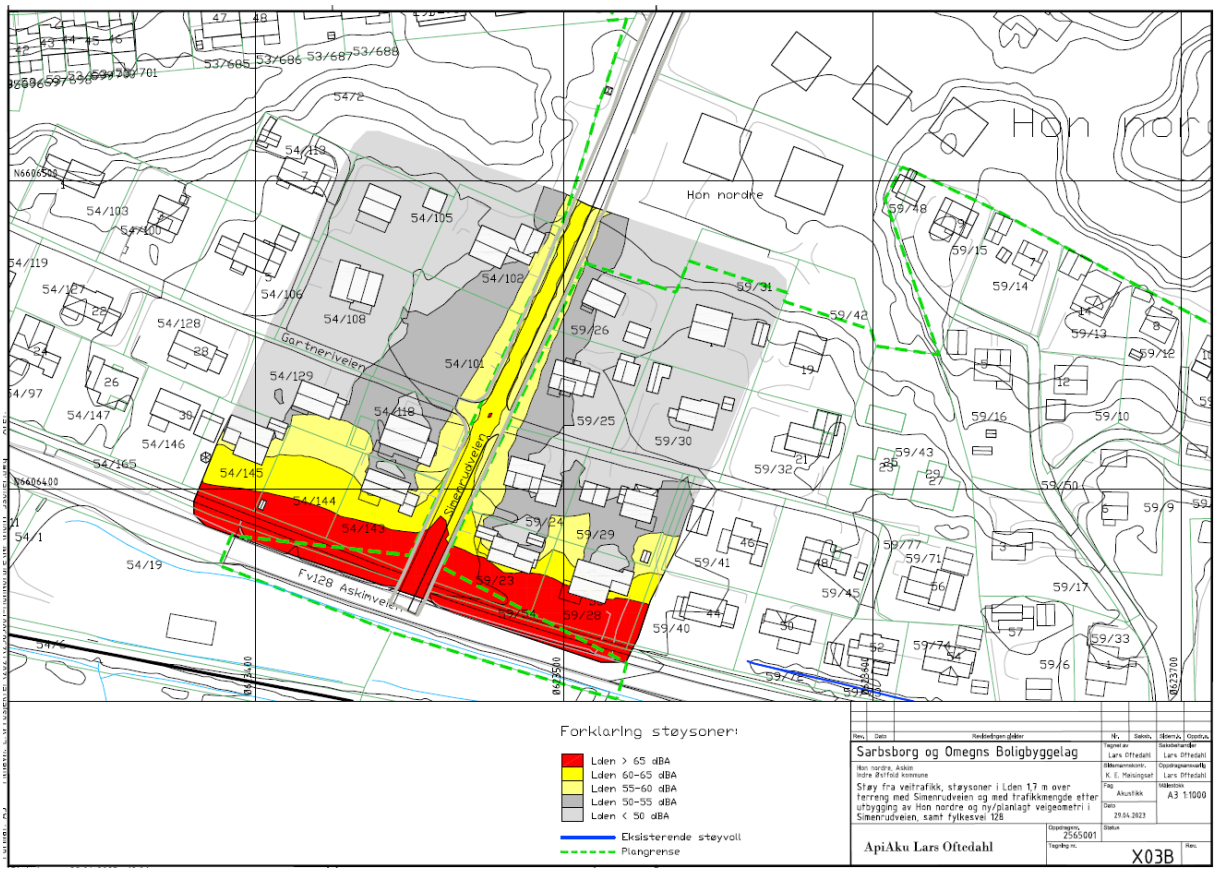
Figur 35 Illustrasjonsplan med løsneområder/faresoner. Bygg markert med rødt kryss ligger innenfor de registrerte faresonene, men ved avlastningstiltak innenfor sonen, kan det også bebygges her.



Figur 36 Snitt D viser to alternativer, med og uten avlastningstiltak av ravineskråning

• Flomfare
Det er mulighet for erosjon i bekkene i ravinedalene. Det er lite tegn til erosjon i dagens situasjon, men noe synlig erosjon lengst nord i østre ravine. Videre geoteknisk prosjektering vil avdekke evt. behov for mulige stabiliserende tiltak.

• Støy – Den nye utbyggingen vil medføre økt trafikk i Simenrudveien. Støysonekartet viser støyforholdene på uteområdet og mot fasade 1.7 meter over bakken etter utbygging. Simenrudveien skal oppgraderes som del av dette utbyggingsprosjektet, og faller dermed inn under §5.2.2 i Støyforskriften. Endring av anlegg som medfører en økning i støynivå på 1-2 dB, skal sikre støynivå i henhold til grenseverdiene. Dette planforslaget håndterer derfor ny tilført støy på 1.5 dB eller mer, og hvor det nye støybidraget gir et totalt støybilde på over 55 dB. Dette vil da gjelde eiendommene Simenrudveien 4 fasade vest og Simenrudveien 5 fasade øst, se tabell 4 i støyrapport. Her vil planen sikre at støytiltak – dempet fasade vurderes i byggesaken. De nevnte eiendommene har mulighet for uteplasser under støygrense på eiendommene. Støybidraget fra Fv128 er ikke forslagsstillers ansvar, kun prosjektets tilførte støy på grunn av økt trafikk i Simenrudveien. I henhold til støyforskriften vurderes tiltaksplikten til å ligge hos anleggseier, altså eier av fylkesveien, for støybidraget fra Fv128. For støypåvirkningen fra Fv128, se figur 11. Det medtas derfor ikke støyskjermer langs Fv128 i denne planen, men planen sørger for mulige fasadetiltak for berørte eiendommer av tilført ny støy over 1.5 dB langs Simenrudveien.



Figur 37 Støysonekart som viser støybildet langs Simenrudveien etter utbygging av Hon nordre, inklusive støy fra Fv128

• Luftforurensning
Boligutbyggingen vil ikke bidra til lokal luftforurensing.

• Beredskap og ulykkesrisiko
Det er kun en kjørevei inn/ut av feltet. Denne kan potensielt blokkeres/stenges ved ekstremvær. G/s-veien ut til Østliveien kan fungere som alternativ kjørevei i en slik situasjon.

8.15 Jordressurser/landbruk
Etter utbygging vil det ikke kunne drives skogbruk, kun tynning og skjøtsel i områdene regulert til blå-/grønn struktur.

8.16 Teknisk infrastruktur
• Vann og avløp
Feltet tilknyttes kommunal vannledning vest for feltet.
Avløp er tenkt samlet og ført til eksisterende kommunalteknisk anlegg i Simenrudveien sør for boligfeltet. Evt. andre tilknytningspunkter er tilgjengelig, men de vil i så fall kreve avløpspumpestasjon. Tilknytning til kommunalt nett betinger at kommunens kapasitetsutfordring på renseanlegget er ivaretatt.

• Trafo
Eksisterende trafo berøres av planforslaget og reguleres inn med eget formål. Samleveien legges utenom trafoen med forskriftsmessig avstand. Ny trafo foreslås plassert ved leilighetsbyggene lengst inn på feltet, med tilstrekkelig sikkerhetsavstand til nye bygg.

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen
Samlevei og g/s-vei vil etter opparbeidelse overdras til kommunen. Fremtidig drift og vedlikehold tilfaller da kommunen.

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser
Skognæring avvikles.

8.19 Interessemotsetninger
Utbygging vs skogsdrift er en interessemotsetning, men utbyggingen er en ønsket utvikling for Askim og i tråd med overordnede planer.
Utbygging er som regel heller ikke en ønsket endring for de tilgrensende etablerte boligområdene.

8.20 Avveining av virkninger
Skogsdriften vil opphøre som følge av utbyggingen.
Ved å bevare en robust og gjennomgående grønnstruktur, vil påvirkningen for nærmiljøet reduseres. Det vil fremdeles være et nærrekreasjonstilbud, samt at grønnstrukturen også vil fungere som en visuell buffer for deler av boligområdene i nærheten, og som spredningskorridor for flora og fauna.

9 Innkomne innspill
Eget vedlegg.