

Forslag til detaljregulering i henhold til pbl § 12-3

Planbeskrivelse for RINGNES PARK

Gnr. 53/bnr. 27, 28, 32, 33, 34, 653, 168, 821; gnr. 55 bnr. 155 og gnr. 100 bnr. 18

Plan ID: 301420210005

Dato: 04.07.2022

Dato:	Revidering består av:	Utført av:
21.12.2023	Revisjon ift det reviderte prosjektet	Elena Jakobsen
03.05.2024	Revisjon ift tilbakemelding fra kommunen 22.03.2024	Elena Jakobsen
17.02.2025	Revisjon etter behandling i Plan- og bygningsutvalget	Kristin Sande



Skisse 1: Illustrasjon av prosjektet, fugleperspektiv, sett fra sydvest. (Kilde: Hille Melbye Arkitekter AS)



1. SAMMENDRAG	4
2. NØKKELOPPLYSNINGER	4
1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	5
1.1. BAKGRUNN OG INTENSJON	5
1.2. ROLLER	5
1.3. BELIGGENHET	5
1.4. FORHOLDET TIL KONSEKVENsutREDNINGER	6
2. PLANPROSESSEN	6
3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	8
3.1. FYLKESKOMMUNALE PLANER	8
3.2. KOMMUNEPLAN	8
3.3. GJELDENDE REGULERINGSPLAN	8
3.4. TILGRESENDE PLANER	9
3.5. STATLIGE PLANRETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER	10
4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)	10
4.1. AVGRENSNING OG STØRRELSE	10
4.2. EIENDOMSFORHOLD	11
4.3. DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK	12
4.4. STEDETS KARAKTER OG EKSISTERENDE BEBYGGELSE	12
4.5. LANDSKAP OG TOPOGRAFI	13
4.6. KULTURMILJØET, KULTURMINNER OG HISTORISKE ANLEGG	13
4.7. NATURFORHOLD	13
4.8. REKREASJON OG BARNS INTERESSER	13
4.9. LANDBRUK	14
4.10. NÆRING	14
4.11. VEI- OG TRAFIKKFORHOLD	14
4.12. PRIVAT OG OFFENTLIG SERVICETILBUD I NÆROMRÅDET	15
4.13. TEKNISK INFRASTRUKTUR	15
4.14. MILJØFORHOLD	15
4.15. GRUNNFORHOLD	16
4.16. RISIKO OG SÅRBARHET	16
4.17. PRIVATRETTLIGE BINDINGER	16
4.18. ANALYSER/UTREDNING	17
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	17
5.1. PLANFORUTSETNINGER OG PLANLAGT AREALBRUK	17



5.2.	REGULERINGSFORMÅL	18
5.3.	BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING	18
5.4.	PARKERING/GARASJER	24
5.5.	TRAFIKKLØSNING	25
5.6.	LEKEPLASSER OG UTEOPPHOLDSAREAL	26
5.7.	TEKNISK INFRASTRUKTUR	28
5.8.	MILJØFORHOLD	29
5.9.	RENOVASJON OG VARELEVERING	29
5.10.	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	30
6.	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	30
6.1.	OVERORDNEDE PLANER OG VEDTAK	30
6.2.	STEDETS KARAKTER – LANDSKAP, BYFORM OG ESTETIKK	32
6.3.	UTBYGGINGEN SETT I EN STØRRE SAMMENHENG	33
6.4.	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	36
6.5.	FORHOLDET TIL KRAVENE I KAP. II I NATURMANGFOLDLOVEN	36
6.6.	REKREASJON OG FRILUFTSLIV	36
6.7.	BARNES INTERESSER OG UTEOPPHOLDSAREALER I OG OMKRING PLANOMRÅDET	36
6.8.	TRAFIKKFORHOLD	37
6.9.	SOSIAL INFRASTRUKTUR (SKOLE, BARNEHAGE, BO-/PLEIETILBUD)	38
6.10.	RISIKO- OG SÅRBARHET	39
6.10.1.	<i>Grunnforhold</i>	<i>39</i>
6.10.2.	<i>Forurensing og støy</i>	<i>39</i>
6.10.3.	<i>Flomfare og overvannshåndtering</i>	<i>39</i>
6.10.4.	<i>Andre relevante ROS-tema</i>	<i>40</i>
6.11.	LANDBRUK OG ANDRE NÆRINGSINTERESSER	40
6.12.	TEKNISK INFRASTRUKTUR	40
6.13.	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET FOR BERØRTE EIENDOMMER	41
6.14.	JURIDISK OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER	44
6.15.	INTERESSEMOTSETNINGER	44
7.	VEDLEGG	45



1. Sammendrag

Planen legger til rette for boligutvikling med litt næring og opparbeidelse av fortau i planområdet. Planområdet er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen og skal vurderes med høy tetthet og skal sikre høy bymessig arkitektonisk kvalitet, grønnstruktur og gode gate- og byrom. For å få til ønsket utvikling av området er det nødvendig med omregulering og transformasjon av dette området.

Glomviktunet AS ønsker å regulere planområdet til sentrumsformål med innslag av konsentrert småhusbebyggelse. Planforslaget tar utgangspunkt i riving av eksisterende bygningsmasse i området og oppføring av ny bebyggelse som en L-form på basen. Det etableres parkeringsanlegg under bygget. Det legges opp til 100 nye leiligheter i planområdet. Det foreslås utadrettet virksomhet i deler av første etasje ut mot Osloveien og mot Vammaveien. Uteoppholdsarealene for bebyggelsen legges i bakgård, på lokk over parkeringsanlegg og vil være bilfrie. Uteoppholdsarealene skal utformes med varierte aktiviteter/lek tilpasset alle aldersgrupper. Et areal på ca. 0,65 da foreslås opparbeidet som lekeplass. Mot krysset foreslås torgareal i tilknytning til næringsarealer i 1. etasje.

Planforslaget åpner for byggehøyder tilsvarende 4.-6. etasjer med takoppbygg og heisoppbygg over disse. Antall etasjer er i tråd med kommuneplanen og bidrar til en helhetlig utvikling av området. Planforslaget bygger opp under kommuneplanens intensjon om fortetting og flere boliger nær knutepunktet. Støyrapporten viser at området er støyuutsatt fra veiene. Det sikres derfor tiltak som sørger for at man imøtekommer støykrevet for boliger på fasade og utenfor vindu for oppholdsrom. 7 leiligheter vil ikke kunne få tilgang på stille side, men tilgang til dempet fasade. Dette er i tråd med retningslinje T-1442 som sier at det unntaksvis, og for en liten andel av boenheter, kan tillates dempet fasade som erstatning for stille side, dersom det etter plangrep ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter. Planforslaget sikrer at overvann tas hånd om lokalt, og sikrer et normtall på ca. 0,7 i blågrønn faktor.

2. Nøkkelopplysninger

Stedsnavn og adresse	Vammaveien 25, Giljeveien 3B-D m.fl.
Gnr./bnr.	53/ 27, 28, 32, 33, 34, 168, 653, 821; 55/155 og 100/18
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Kommuneplan for Askim kommune 2024-2035, vedtatt 06.02.2024: Sentrumsformål, med bl.a. forretning, bevertning, tjenesteyting, kontor, boliger, hotell og grønnstruktur. Reguleringsplaner plan ID: 012419810006, 012419770001, 012419900004 og 012419870002. Reguleringsformål: Hotell, parkeringsplass, industri/forretning/kontor,



	allmennyttig formål/ forsamlingslokale, bolig, offentlig trafikkområde – kjørevei, gang- og sykkelvei og felles avkjørsel.
Forslagsstiller (som har engasjert plankonsulent)	Glomviktunet AS
Grunneiere (sentrale)	Glomviktunet AS, Indre Østfold kommune
Plankonsulent	Hille Melbye Arkitekter AS
Ny plans hovedformål	Sentrumsformål
Planområdets areal i daa	ca. 8 daa
Grad av utnytting	10600 m ² BRA
Ant. nye boenheter/ nytt næringsareal (BRA)	100 boenheter ca. 570 m ² næring
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Støy fra trafikk
Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)	Nei
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	Nei
Kunngjøring oppstart, dato	Smaalenenes Avis og kommunens nettside, 16.11.2021
Informasjonsmøte/folkemøte, avholdt (j/n).	Nei

1. Bakgrunn for planarbeidet

1.1. Bakgrunn og intensjon

Tomtene ble kjøpt av forslagsstiller for utvikling. Hensikten med planen er å tilrettelegge for ny sentrumsbebyggelse med en stor andel nye boliger i et arealeffektivt og miljøvennlig kvartal.

1.2. Roller

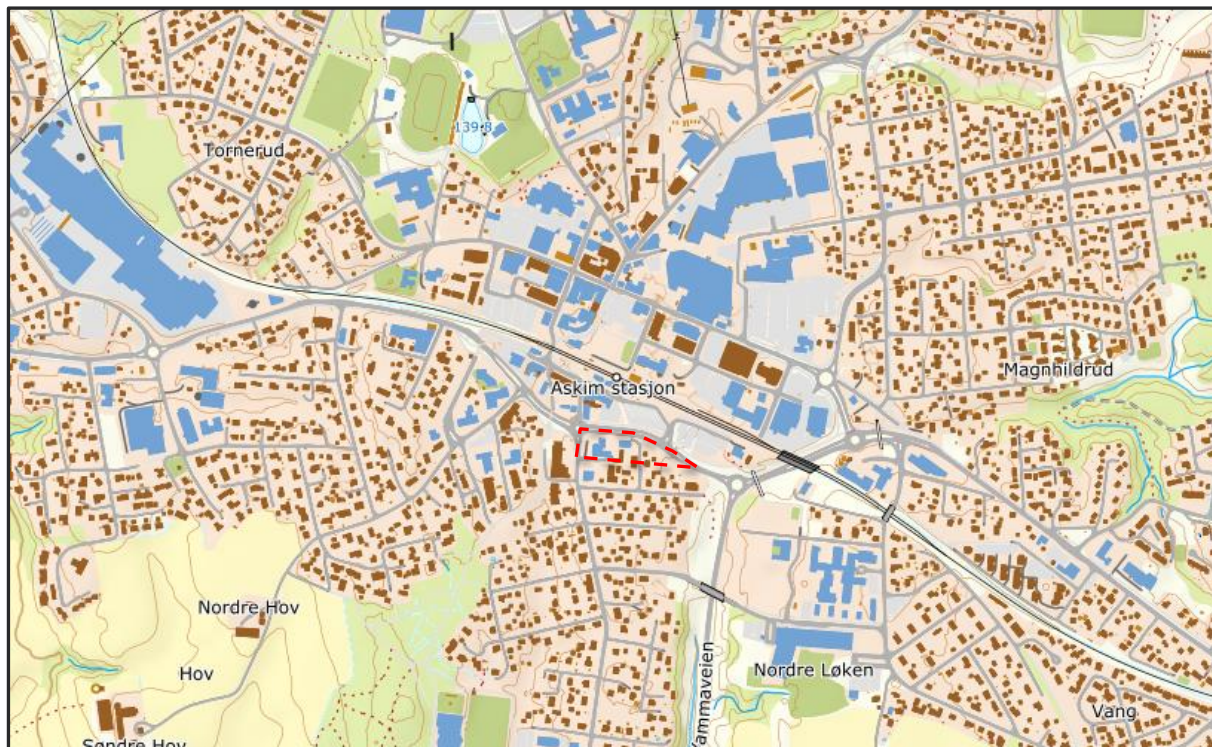
Forslagsstiller og grunneier for utbyggingsområdet: Glomviktunet AS
Plankonsulent: Hille Melbye Arkitekter AS

1.3. Beliggenhet

Planområdet ligger sentral i Askim sentrum i Indre Østfold kommune. Planområdet grenser i sør mot boliger i småhusstruktur, mot vest grenser det mot Vammaveien der det på motsatt



side av veien ligger et nyere bygg bestående av næring og bolig. Mot nord og øst grenser området mot Osloveien (fylkesvei 128), og på andre side av veien er det bolig-/næringsbebyggelse og busstasjon.



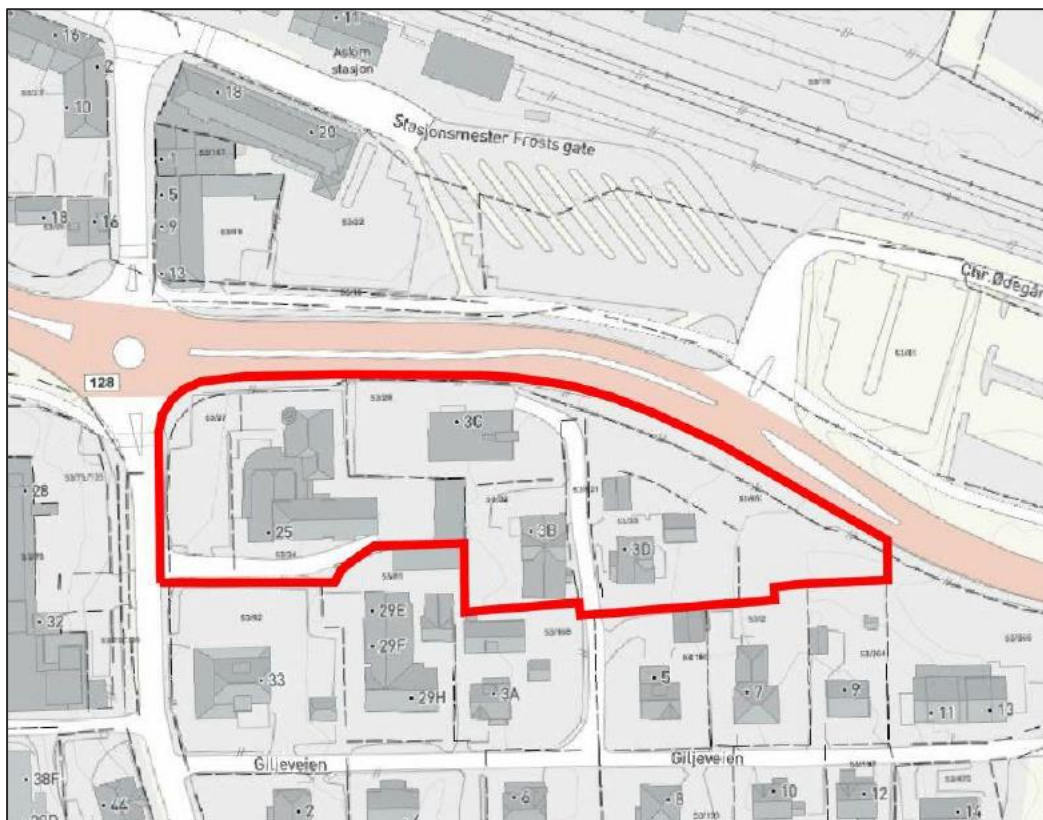
Skisse 2: Kart over Askim. Planområdet er vist med stiplet rød linje. (Kilde: www.norgeskart.no)

1.4. Forholdet til konsekvensutredninger

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planen er i henhold til overordnet plan (kommuneplan) og gjelder boligformål. Plansaken faller ikke inn under oppfangskriteriene i forskriften og skal derfor ikke konsekvensutredes.

2. Planprosessen

- Oppstartsmøte ble avholdt den 10.05.2021
- Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i Smaalenenes Avis og annonsert på Indre Østfold kommunes hjemmesider 16.11.2021. Frist for innspill/uttalelser var 08.12.2021.
- Grunneiere, andre rettighetshavere og offentlige instanser er varslet ved brev datert 16.11.2021.
- Det er kommet 17 forhåndsuttalelser, herunder fra Statsforvalteren, Statens Vegvesen, NVE, Direktoratet for mineralforvaltning, Mattilsynet, Bane Nor, Viken fylkeskommune, Elvia, Østfold Brann og redning og flere private.



Skisse 3: Kartskisse som fulgte med varslingsbrev og kunngjøringen (Kilde: Hille Melbye Arkitekter AS)

- Planforslaget ble sendt inn 04.07.2022.
- Kommunen er kommet med tilbakemelding på det innsendte planforslaget 29.09.2022. Det ble avholdt møter med kommunens planavdeling og byarkitekt i forbindelse med bearbeidelse og reduksjon av prosjektet den 03.02.2023, 10.05.2023, 21.06.2023 og 13.11.2023. Endringene som ble gjort i prosjektet er i tråd med kommunens anbefalinger og gjelder blant ny kvartalslekeplass, endret fasadekonsept, reduserte høyder/bygningsvolumer både mot gate og mot syd (hvor lavblokk erstattes av rekkehus), blokkbebyggelsen er trukket noe tilbake fra Osloveien, færre leiligheter (nedgang fra 127 leiligheter til ca. 100 leiligheter), sikring av flere kvaliteter for boliger i 1. etasje.
- Planforslaget ble revidert og sendt inn 21.12.2023.
- Kommunen er kommet med tilbakemelding på det innsendte planforslaget 22.03.2024. Det ble gjort endring i spillvannstilkompling av prosjektet i tråd med kommunens innspill vedrørende kapasitet. Begrunnelse for valgte høyder og begrunnelse for vårt forslag angående rekkefølgekravet for o_SF1 er tatt inn.
- Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Plan- og bygningsutvalget den 29.01.2025. Kommunedirektøren foreslo å legge reguleringsforslaget ut til offentlig ettersyn med enkelte endringer og tillegg. Plan- og bygningsutvalget vedtok følgende: «Utbyggingen må ses i en større sammenheng både med hensyn til estetikk, bomiljø og tilgjengelighet mot sentrum. Saken utsettes og sendes tilbake til planfremmer for ny vurdering.»



- Revidert planforslag ble sendt inn 17.02. 2025.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1. Fylkeskommunale planer

Østfold mot 2050, vedtatt 21.06.2018. Indre Østfold skal videreutvikles som regionalt tyngdepunkt (med Askim/Mysen som regionby) i en flerkjernet struktur nær Oslo, med helhetlig tilbud av arbeid og opplevelser. Det er gitt regional planbestemmelse for lokalisering av arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter etter ABC-prinsippet.

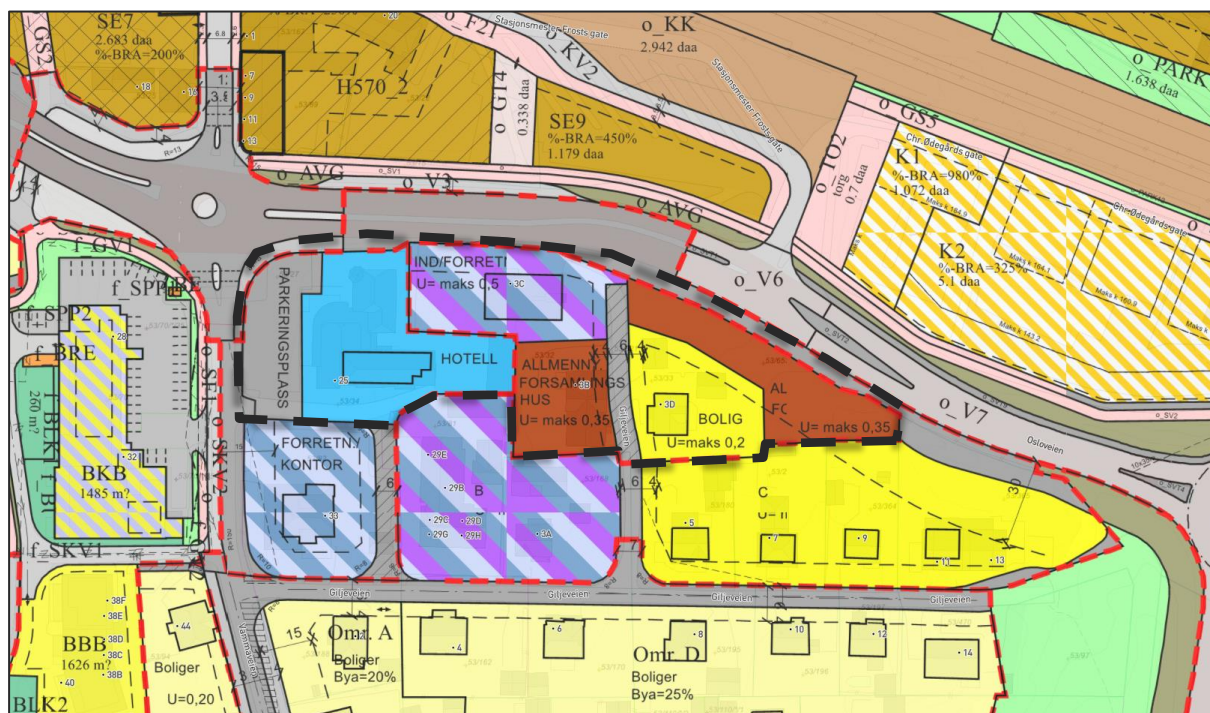
3.2. Kommuneplan

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i gjeldende kommuneplanens arealdel for Askim kommune 2024-2035, vedtatt 06.02.2024, plan ID: 3014202101. Bestemmelser om lokal overvannshåndtering (punkt 4.6), lekeplasser og uteoppholdsarealer (punkter 5.2.6 og 5.2.7), tilgjengelighet og universell utforming (punkt 4.15), støy (punkt 4.13), nettstasjoner (punkt 4.10.3), bygningshøyder og grad av utnytting (punkt 25.3.1), sentrumsformål (punkt 5.3), parkering (punkt 4.9).

3.3. Gjeldende reguleringsplan

Planområde omfattes av følgende reguleringsplaner:

Planens plan ID	Planens navn	Reguleringsformål	Ikraftsettelses dato
012419810006	Området omkring Granheim hotell	Hotell, parkeringsplass og kjørevei (Vammaveien)	16.12.1981
012419770001	Omlegging av E18. Askim sentrum. Del 1	Offentlig trafikkområde – kjørevei (Osloveien)	16.02.1977
012419900004	Rundkjøring E18 – Vammaveien, alt. A	Gang- og sykkelvei (mot rundkjøring)	30.08.1990
012419870002	Eiendommer 53/32 og 53/33 m. fl. i Villaveien	Industri/forretning/kontor, allmenntillegget formål/ forsamlingslokale, bolig og felles avkjørsel (Giljeveien)	27.01.1987



Skisse 4: Gjeldende reguleringskart. Planområdet er merket med sort stipling (Kilde: Indre Østfold kommune)

Alle ovennevnte reguleringsplaner innenfor planområdeavgrensningen vil bli erstattet av ny reguleringsplan med hovedformål bebyggelse og anlegg sentrumsformål, konsentrert småhusbebyggelse, uteoppholdsareal, lekeplass med mer.

Et mindre areal vil bli foreslått til forretning/kontor/ industri, slik at ny regulert situasjon vil samsvare bedre med eiendomsgrenser og regulering på tiliggende tomter.

3.4. Tilgrensende planer

Vi viser til skissen ovenfor hvor følgende tilgrensende planer er vist:

Planens plan ID	Planens navn	Reguleringsformål	Ikraftsettelses dato
012419810006	Området omkring Granheim hotell	Forretning/kontor og kjørevei (Vammaveien)	16.12.1981
012419770001	Omlegging av E18. Askim sentrum. Del 1	Forretning/kontor/industri, bolig	16.02.1977
012419900004	Rundkjøring E18 – Vammaveien, alt. A	Kjørevei (rundkjøring)	30.08.1990
012420120004	Brugata, Askim stasjon og sentrum	Veg o_v7	08.10.2019



3.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014):

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

Retningslinjene om barn og planlegging T-2/08 (12.06.2008) skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal det sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelige arealer for barnehager.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (28.09.2018):

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (20.09.1995)

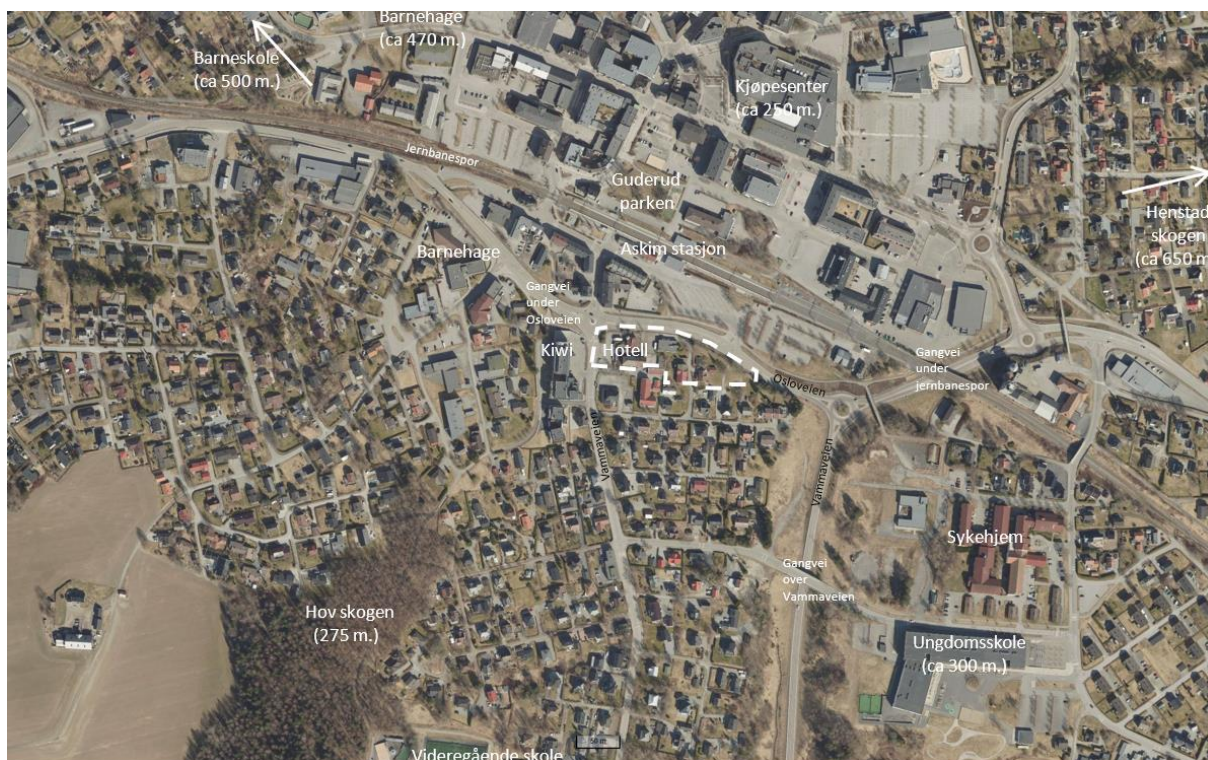
skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov. Retningslinjene skal ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

Veileder for barn og unge i plan og byggesak (05.11.2021): Hensynet til barn og unge skal ivaretas i planlegging og i kravene til det enkelte byggetiltak.

4. Beskrivelse av planområdet (dagens situasjon)

4.1. Avgrensning og størrelse

Kartskisse under viser planområdets beliggenhet i Askim og viktige funksjoner i nærområdet.



Skisse 5: Flyfoto. Planområdet er merket med hvit stipling (Kilde: www.norgeskart.no)

Planområdet ligger sentralt på Askim med kort gangavstand til Askim stasjon og Askim sentrum. Planområdet er bebygget med seks bygninger. Det er oppført støyskjerm og mur med gjerde på deler av planområdet mot Osloveien. Det er ikke nevneverdig grønnstruktur innenfor planområdet, bortsett fra i private hager, noen trær mot Osloveien samt noen grønne flekker ved øvrig bebyggelse. Det ubebygde arealet ved næringsvirksomheter er for det meste asfaltert. Terrengtet er relativt flatt, men lett synkende mot øst.

Med unntak av fortau langs Vammaveien, er det manglende fotgjengerforbindelser langs planområdet. Det er også mangel på trygge krysningspunkter over Osloveien (som oppleves i dag som en barriere mellom planområdet og Askim sentrum samt tog- og busstasjonen). Det eneste krysningspunktet i nærområdet er en undergang under Osloveien vest for Vammaveien.

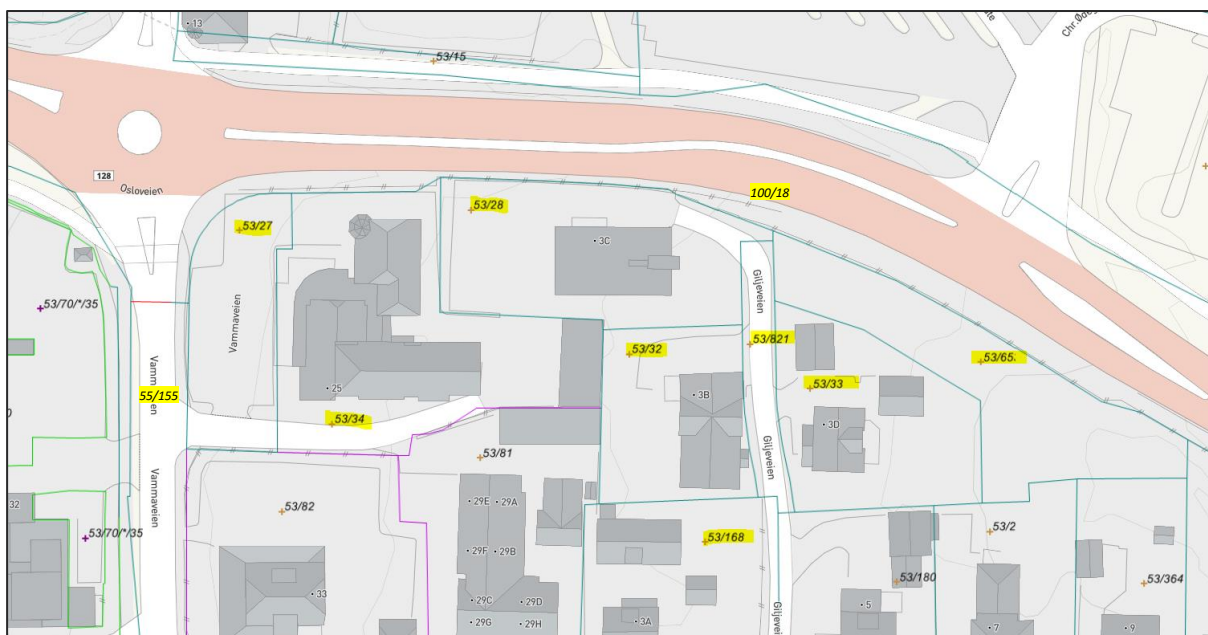
Det er ikke registrert noen natur- eller kulturminneverdier på kommunale temakart i planområdet.

4.2. Eiendomsforhold

Gnr/bnr.	Adresse	Grunneier
53/27	Uadressert (parkeringsplass)	Indre Østfold kommune
53/28	Giljeveien 3C	Glomviktunet AS



Gnr/bnr.	Adresse	Grunneier
53/32	Giljeveien 3B	Glomviktunet AS
53/33	Giljeveien 3D	Glomviktunet AS
53/34	Vammaveien 25	Glomviktunet AS
53/168	Giljeveien 3A (ca. 10 m ² er berørt)	Eirik Løken
53/653	Uadressert (Ubebygget areal mot Osloveien)	Indre Østfold kommune
53/821	Uadressert (Giljeveien)	Indre Østfold kommune
55/155	Uadressert (Vammaveien)	Indre Østfold kommune
100/18	Uadressert (Osloveien/fv128)	Viken Fylkeskommune



Skisse 6: Oversikt over eiendommer i planområdet som blir berørt av planarbeidet. (Kilde: www.norgeskart.no)

4.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er bebygget med hotell, næringsbygg og boliger. Syd for planområdet ligger Gilje selskapslokaler og småhusbebyggelse. Vest for planområdet ligger en boligblokk med dagligvarebutikk i 1. etasje. Nord for planområdet, på andre siden av Osloveien, ligger Romgården og Askim stasjon.

4.4. Stedets karakter og eksisterende bebyggelse

Planområdet er bebygget med frittliggende bygninger i hovedsak i to etasjer: hotell, næringsbygg, to eneboliger med to garasjer/uthus. Det største fotavtrykket er hotell-bygget som består av flere sammenbygde bygninger. Hotellet, som ligger mot krysset Vammaveien/Osloveien, er det mest fremtredende av eksisterende bebyggelse.



Skisse 7: Bilder av eks. situasjon (Kilde Google Earth)



4.5. Landskap og topografi

Terrenget er relativt flatt på gjennomsnitt kote ca. 132 moh, men lett synkende mot øst. Det er ingen nevneverdige terrengformasjoner i nærheten av planområdet. Området rundt Askim sentrum er relativt flatt og vil være eksponert kun i nærvirkning. Planområdet har gode solforhold og er ikke spesielt vindutsatt. Planområdet har lite vegetasjon. Det vokser noen trær mot Osloveien i østre del av planområdet. Langs innkjøringen til området fra Vammaveien har naboen noen større trær.

4.6. Kulturmiljøet, kulturminner og historiske anlegg

Det er ikke registrert noen automatisk fredede kulturminner eller nyere tids kulturminner i planområdet. Potensialet for arkeologiske funn i grunnen anses som lavt. På andre siden av Osloveien ligger Romgården, forretningsgård fra 1928, som omfattes av hensynssone kulturmiljø i kommuneplanen. Romgården er sammen med Ringsby/Garvergården i begynnelsen på Vammaveien og Jernbanegata nær stasjonen en del av Askims eldste bykjerne og et prioritert kulturminne i Askims kulturminneplan.

4.7. Naturforhold

Det er ikke registrert naturtyper, biologisk mangfold, truede eller prioriterte arter i eller i nærheten av planområdet. Syd for planområdet (nabotomt) er det registrert fremmede arter – vinterkarse.

4.8. Rekreasjon og barns interesser

Planområdet er ikke tilrettelagt for barns bruk eller allmennhetens rekreasjon. Det går ingen turveier/stier gjennom planområdet. Planområdet er fysisk sperret mot Osloveien med støyskjerm.



Den nærmeste parken er Guderudparken som ligger 140 meter nord for planområdet i luftlinje og ca. 280 meter i gangavstand via gangforbindelse under Osloveien og videre via planovergang sikret med bommer. Hovskogen ligger ca. 240 meter syd for planområdet i luftlinje. Hovskogen kan entes nås via gang- og sykkelvei på baksiden av Kiwi (ca. 325 meters avstand) eller via fortau/sykkelvei i Vammaveien og deretter via Indre Ringvei til skogen (ca. 420 meters avstand). Arealer ved Askim ungdomsskole som ligger ca. 270 meter fra planområdet i luftlinje, kan nås via fortau/sykkelvei i Vammaveien og deretter fortau i Indre Ringvei (ca. 480 meters avstand). Nærmeste lekearealer blir ved Betania barnehage som ligger ca. 200 meter vest for planområdet (med gangvei som går ca. fra planområdet og forbi barnehagen) og ved Askim ungdomsskole. Nærmeste idrettsplass/ballplass ligger ved Askim ungdomsskole og Askim videregående skole som ligger ca. 450 meter syd for planområdet i luftlinje. Man kan bruke fortau/sykkelvei i Vammaveien hele veien ned til skolen (ca. 520 meters avstand). Se skisse 5.

4.9. Landbruk

Det finnes ikke dyrka/dyrkbar mark i planområdet. Nærmeste dyrka mark ligger ved Nordre Hov, ca. 500 meter sydvest for planområdet i luftlinje. Jordene ved Søndre Løken ligger ca. 600 meter fra planområdet i luftlinje. Ingen av disse vil bli berørt av planforslaget.

4.10. Næring

Hotellet i planområdet er i drift, mens næringsbygget står, etter det vi kjenner til, tomt. Kiwi-butikk er den nærmeste næringen til planområdet på denne siden av Osloveien.

Planområdet ligger i søndre del av området, avsatt til sentrumsformål, hvor det ligger en del næring, særlig mot sentrum, på andre siden av Osloveien og jernbanespor.

4.11. Vei- og trafikkforhold

Planområdet grenser til tre veier:

- Osloveien – fylkesvei 128 – trefeltsvei på strekningen langs planområdet. Fartsgrense er 50 km/time. ÅDT 11 100 i vest og 9 500 i øst. Det er underjordisk fotgjengerovergang vest for rundkjøringen. Det er gang- og sykkelvei som går på sydsiden av fylkesveien vest for rundkjøringen og gang- og sykkelvei som går på nordsiden av fylkesveien øst for rundkjøringen.
- Vammaveien – tofeltsvei med fortau og sykkelvei på vestsiden av veien. Veien er i dag atkomstvei til hotell-tomten. Det er merket fotgjengerovergang nærmest rundkjøringen. Dagens fartsgrense er 30 km/time. ÅDT 5900 i nord og 4 200 i syd. Vammaveien er skolevei til Askimbyen barneskole.
- Giljeveien – lokal kommunal atkomstvei for gnr/bnr. 53/33, 53/32 og 53/28 som ligger innenfor planområdet.

Krysset Osloveien/Vammaveien er utformet som rundkjøring. Det er god avvikling i krysset med maksimal belastningsgrad på 0,6 i Vammaveien på tilfarten fra nord. Beregnet kø er på maksimalt 6-7 biler (45 meter) i kortere perioder. På fylkesvei 128 er beregnede belastningsgrader i de gjennomgående feltene på 0,43 og 0,38 henholdsvis vest og øst for Vammaveien. Maksimal kø er beregnet til 3 - 4 biler i korte perioder (20-25 meter). I



venstresvingefeltene er det ikke beregnet køer. På Vammaveien fra sør er beregnet belastningsgrad på 0,45 med kø på 4 biler (25 meter).

Det er buss-stopp i Vammaveien (retning nord) ved planområdet, nærmest rundkjøringen.

Bussterminal og Askim jernbanestasjon ligger på andre siden av fylkesveien.

Vi viser for øvrig til vedlagt trafikkanalyse.

4.12. Privat og offentlig servicetilbud i nærområdet

Nærmeste barnehage er Betania barnehage. I henhold til Barnehagebehovsplan for Indre Østfold kommune (høringsutkast av 01.09.2021) har alle som søkte på hovedopptaket, som hadde rett til plass, fått tilbud om barnehageplass i kommunen. Det er mangel på ca. 30 barnehageplasser i hele Askim-området.

Nærmeste barneskole er Askimbyen barneskole som ligger ca. 500 meter nordvest for planområdet i luftlinje.

Nærmeste dagligvarehandel er Kiwi som ligger på andre siden av Vammaveien. Det finnes også Meny og en Kiwi butikk til som ligger ca. 250 meter nordøst for planområdet i luftlinje.

Helsehuset ligger ca. 730 meter nord for planområdet i luftlinje.

4.13. Teknisk infrastruktur

Det ligger eksisterende kommunale VA-traseer i veiene rundt planområdet med stikkledninger inn i planområdet. Under Vammaveien ligger ledninger med størst dimensjon og kapasitet. Der ligger en 315 PE100 vannledning sanert i 2014. Denne vannledningen følger Vammaveien sørover, krysser Osloveien og følger nordover mot Askim sentrum. Det er god kapasitet på denne ledningen. I Vammaveien ligger det også en 160mm spillvannsledning i PVC, en 250mm PE100 spillvannpumpeledning og en 250mm overvannsledning i PVC. Kommunen opplyser om at det ikke er kapasitet på eksisterende spillvannsledning i vest.

Det er to nettstasjoner i nærheten av planområdet: en på motsatt side ved Vammaveien 32 og en på parkeringsplassen ved busstasjon.

Elvia har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet: lavspent kabelanlegg (opp til og med 1000 V) og høyspent kabelanlegg (opp til og med 22 V).

4.14. Miljøforhold

Planområdet er eksponert for vegtrafikkstøy (rød støysone) og veistøv fra Vammaveien og Osloveien. Det foreligger ingen representative målinger av lokal luftkvalitet i nærheten av



planområdet. Det er utført beregninger av konsentrasjon av svevestøv (PM10) og nitrogen-dioksid (NO₂) for planområdet, og det er gitt anbefalinger basert på det.

Det er registrert forurensning i grunnen tilsvarende tilstandsklasse 2 i noen få prøver som ble tatt. Se vedlagt tiltaksplan for forurenset grunn.

Overvannet fra området har naturlig utløp mot øst og vest. Overvannet mot vest stoppes naturlig i dag av grønt rabatten langs Vammaveien. Overvann mot øst, renner mot høydekote +126 ved Vammaveien og fylkesvei 115.

4.15. Grunnforhold

NGUs kvartærgeologiske kart indikerer at tomte hovedsakelig består av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet. Finkornige, marine avsetninger med mektighet fra 0,5 meter til flere ti-tall meter. Avsetningstypen omfatter også skredmasser fra kvikkleireskred. Det er få eller ingen fjellblotninger i området. Iht. NGUs kart, er marin grense i området ca. 208 moh og tiltaksområdet ligger på svært stor mulighet for leire. I henhold til faresonekart på NVE-Atlas er det ingen tidligere kartlagte faresoner for kvikkleireskred i planområdet. Det er imidlertid gjort registreringer av kvikkleireområder i umiddelbar nærhet til planområdet langs fylkesveien.

Det antas at grunnvannstand ligger ca. 1 – 2m under terreng, varierende med årstid og nedbør.

Det ble utført prøvetaking i 6 prøvepunkter. Kvaliteten på opptatte prøver og utførte undersøkelser vurderes som god/akseptabel. Noe prøveforstyrrelse må forventes i lagdelte masser, spesielt bløt leire. Resultatene er i samsvar med forventning og tilsvarende grunnforhold i området.

Planområdet av et høybrekk cirka midt i planområdet. Dette fører til at flomavrenningen på overflaten ledes både mot øst og vest. Avrenningen vestover renner ut i Vammaveien, og krysser Osloveien nordvest for planområdet. Overvannet samles nord for Osloveien, før det igjen krysser Osloveien og renner sørover gjennom boligområde. Avrenningen østover renner langs veien øst for planområdet og videre sørover.

4.16. Risiko og sårbarhet

Planområdet er ikke utsatt for eller fører til risiko for ras, skredd eller flom. Det er utarbeidet ROS-analyse som legges ved i eget vedlegg.

4.17. Privatrettslige bindinger

Gnr/bnr. 53/81 (Vammaveien 29) har tinglyst vegrett over eiendom gnr/bnr. 53/27 og 53/34. Atkomsten er langs søndre eiendomsgrense til gnr/bnr. 53/27 og 53/34. Ved omlegging av



eksisterende atkomst skal beboere i Vammaveien 29 sikres bruk av ny atkomst frem til eiendommen.

4.18. Analyser/utredning

Navn analyse	Dato	Utarbeidet av
Tiltaksplan for forurenset grunn	02.11.2021	DMR Miljø og Geoteknikk AS
Geoteknisk datarapport	29.12.2021	Geoteknikk AS
Lokal luftkvalitet	27.11.2023	Multiconsult AS
Støyrapport	27.11.2023	Multiconsult AS
Trafikkanalyse	29.04.2024	Multiconsult AS
VAO – Premissnotat for detaljprosjektering	29.04.2024	Multiconsult AS

Det er ikke registrert forhold som gjør at planområdet anses som ubebyggelig. Vi viser til vedlagte utredninger med anbefalinger for avbøtende tiltak.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1. Planforutsetninger og planlagt arealbruk

Kommuneplanen 2018 for Askim, hvor området er avsatt til sentrumsformål, har vært førende for utforming av prosjektet. Ambisjonen er å legge til rette for utvikling av sentrumsnære boliger av god kvalitet, med utadrettet formål i deler av 1. etasje mot Osloveien/Vammaveien. Næringsetasjen og torg-opparbeidete arealer foran vil henvende seg til Askim sentrum på andre siden av Osloveien, Kiwi på andre siden av Vammaveien og gang- og sykkelforbindelsen mot sentrum som ligger vest for krysset. Kvaliteter for uteoppholdsareal, parkering, overvannshåndtering osv. (som samtidig ivaretar rikspolitiske retningslinjer og statlige planretningslinjer, nevnt i punkt «Statlige planretningslinjer/rammer /føringer» i kapittel 3) i kommuneplanen er lagt til grunn for planarbeidet.

Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse på andre siden av Osloveien (Romgården) har vært førende for materialvalg for prosjektets bebyggelse mot gate med tanke på tilpasning til omgivelsene.

Retningslinjer T-1442 og kommuneplanens støybestemmelser har vært styrende for plassering av bygninger i forhold til eksisterende veier og plassering av leiligheter i bygningssmassen, samt ved plassering av private uteoppholdsarealer.



5.2. Reguleringsformål

Det foreslås sikret følgende reguleringsformål:

Reguleringsformål	Forkortelse	SOSI	Areal i daa
Bebyggelse og anlegg -konsentrert småhusbebyggelse	BKS	1112	0,5
Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål	BS	1130	3,2
Bebyggelse og anlegg – uteoppholdsareal	BUT	1600	2,5
Bebyggelse og anlegg – lekeplass	BLK	1610	0,65
Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/kontor/industri	BKB	1811	0,02
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – veg	SV	2010	0,25
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau	SF	2012	0,7
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur –parkeringshus/-anlegg	SPH	2083	5,5
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – torg	ST	2013	0,32

For bebyggelse mot vei videreføres sentrumsformål i kommuneplanen. Første etasjer på gateplan i felt BS1 og BS4 (nærmest krysset) foreslås utnyttet til utadrettet formål som forretning, bevertning og tjenesteyting. Tjenesteyting er ytterligere innsnevret til galleri, helse og velvære som muliggjør etablering av for eksempel frisør, tannlege, fotpleie o.l. Øvrige arealer skal være boliger. Innover i kvartalet foreslås det et rekkehus. Arealet mellom bebyggelsen foreslås regulert til uteoppholdsareal og lekeplass. Torget mot krysset og avkjørsel til gnr./bnr. 53/81 foreslås sikret med egne formål. Innkjøring til renovasjonsbil, nyttekjøretøy og gnr./bnr. 53/81 foreslås regulert til felles atkomstvei.

Restarealet etter Giljeveien, merket BKB1 på plankartet foreslås regulert til samme formål (kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/kontor/industri) og gitt samme bestemmelser som øvrige deler av gnr./bnr. 53/168. Det samme gjelder arealet, merket BKB2 på plankartet, som omfattes av gjeldende reguleringsplan for hotellet, men tilhører Vammaveien 29, gnr./bnr. 53/81.

Planavgrensning mot nord er blitt valgt i samråd med kommunen, slik at det kan sikres fortau langs hele planområdeavgrensning mot Osloveien og Vammaveien. Fortau foreslås regulert til samferdselsformål i 3 meters bredde.

5.3. Bebyggelsens plassering og utforming

Ved utforming av blokkbebyggelse skal det tas utgangspunkt i estetisk veileder for Askim by og fargepalett for Askim by. Det er tatt inn flere dokumentasjonskrav til illustrasjoner og estetisk redegjørelse som skal sendes inn sammen med rammesøknad. Hovedmaterialet i



fasadene på blokkbebyggelse skal være tegl eller pusset fasade med forskjellig fargetone på hver av de tre byggene. Rekkverk for takterrasse skal enten bygges i glass, i samme materiale som en forlengelse av fasaden, eller trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv. Takene skal vurderes som del av et taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Heisoppbygg, takoppbygg, tekniske installasjoner og tekniske anlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Blokkbebyggelsen skal ha en tydelig fasadeinndeling i sokkel, midtparti og topp-parti. Sokkel skal i tillegg markeres tydelig ved hjelp av annen farge og/eller materiale. Hovedgesims ved tak over 4. etasje skal også være tydelig markert.



Skisse 7b: Illustrasjon som viser oppdeling av fasade. (Kilde: Hille Melbye arkitekter AS)

Småhus i bakgården kan utføres i tegl, puss eller tre. Eventuell nettstasjon skal gis en estetisk utforming i tråd med den arkitektoniske utformingen av hovedbygningen.

Bebyggelsen plasseres så nært som mulig eksisterende Osloveien og Vammaveien og ivaretar på denne måten bymessigheten i dette sentrumsnære området. Det legges opp til tre bygningsvolumer langs Osloveien og et rekkehus i bakgården. Det ønskes likevel ikke å plassere bygningsmassen i kant regulert vei – dette for å kunne etablere atkomster til boligopp ganger på en ordentlig måte og ha mulighet til beplantning av restarealer mellom fortau og bygget, som ikke brukes til atkomster. Plassering av bebyggelse reguleres med byggegrense/formåls grense. Minste avstanden fra byggegrense til eiendomsgrensen i syd er ca. 4 meter. Underjordisk parkeringsanlegg ligger på det minste 2,1 meter fra eiendomsgrensen i syd. Balkonger mot syd og private markterrasser tillates plassert utenfor byggegrense, dvs innenfor regulert uteoppholdsareal og innenfor regulert veiareal (så frem fri høyde på 4 meter fra atkomstvei opprettholdes). Utvendige ramper mot Osloveien kan plasseres inntil regulert fortau. Disse er nødvendige for å få til universell utformet atkomst nordfra.



Parkeringskjeller reguleres i vertikalnivå 1, for å kunne plassere sportsboder, lager, bil- og sykkelvask, sykkelverksted og ha bedre plass for tekniske rom.

Rekkehuset foreslås med skråtak eller saltak, mens blokkbebyggelsen foreslås med flate tak. Det foreslås følgende maks gesimshøyder på plankartet som er vist i kolonne to i tabellen under.

Felt	Maks gesims på plankartet	Maks høyde fra gjennomsnittlig planert terrengnivå til maks gesims	Maks meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå til gesims i 4. etasje	Maks etasjetall
BS1	Kote 153,6	ca. 22,1 meter	ca. 15,2 meter	6
BS4	Kote 147,0	ca. 15,8 meter	ca. 15,8 meter	4
BS2	Kote 153,6	ca. 21,1 meter	ca. 15,0 meter	6
BS3	Kote 152,6	ca. 22,3 meter	ca. 15,4 meter	6
BKS	Kote 142,1 (maks møne)	ca. 10,1 meter	-	3

Mens plansaken var under behandling, ble det vedtatt ny kommuneplan 2024.

Kommuneplanen viderefører antall etasjer fra kommuneplan 2018, og i tillegg fastsetter høyder i meter for fastsatt antall etasjer. Høyder for vårt prosjekt er høyere enn den nye kommuneplanen angir. Prosjektet var planlagt basert på antall etasjer og den gunstige plasseringen av planområdet i forhold til naboer (ingen naboer nord for prosjektet). Vi har derfor ikke fokusert på «meter» ved utarbeidelse av prosjektet, men hadde fokus på bokkvaliteter. Høyder i kommuneplanen (14 meter for 4 etasjer og 19 meter for 6 etasjer) synes å være for lave for å kunne bygge i skrånende terreng med kvaliteter som kommunen etterspør. Selv det nyeste prosjektet Meierihagen, oppført i flatt terreng, avviker disse høydene med ca. halvmeter. Vårt prosjekt ligger i skånende terreng. Differansen mellom østre og vestre hjørne i BS3 er på ca. 1,8 meter. I tillegg har vi takterrasser i 4., 5. og 6. etasje, noe som krever tykkere dekke i flere plan. Vi har også tatt flere grep av hensyn til:

- estetikk: fasaden går 0,6 meter høyere opp for å skjule heisoppbygg
- støy og estetikk: høy parapet på 0,8 meter som forlengelse av fasade på terrasser mot Osloveien
- bokkvalitet: romhøyde fra 2. etasje på min 2,5 meter
- bokkvalitet: bruttohøyde for 1. etasje på 3,5 meter for boliger
- bokkvalitet: høyere plassert gulvnivå for leiligheter i 1. etasje mot Osloveien (0,2-0,5 meter over gatenivå).
- romslig næringssokke: bruttohøyde for 1. etasje på min. 4 meter for næring

Alt dette gjør at bygningsmassen blir høyere enn det som kommuneplanen fastsetter. Alle disse tilpasninger gir variasjon i bygningsmassen og høyere kvaliteter, samtidig som at etasjeantallet i kommuneplanen overholdes.

Ettersom det legges opp til mange varierende høyder i prosjektet, ønskes det ikke å detaljregulere hvert enkelt bygningsvolum i 5. og 6. etasje med bestemmelseslinjer. En så



detaljert regulering ville ført til mange dispensasjoner i rammesøknaden, noe som ønskes å unngås. For å oppnå forutsigbarheten i byggesaken ønskes det å fastsette maks gesimshøyder litt mer overordnet, og heller bruke reguleringsbestemmelser til ytterligere detaljering av volumoppbygging.



Skisse 8: Skisse som viser mulig etasjetall for bebyggelse. (Kilde: Hille Melbye arkitekter AS)

Heisoppbygg skal løses innenfor maks gesims og vil ikke være synlig fra omgivelsene. Nødvendige takoppbygg, tekniske installasjoner og tekniske anlegg kommer i tillegg og kan stikke over maks regulert gesimshøyde med inntil 0,9 meter (tilbaketrukket med min 1 meter fra fasadelivet) for boliger og inntil 2,4 meter (tilbaketrukket med min 2 meter fra fasadelivet) for næring. Slike takoppbygg (ekskludert heisoppbyggene) kan være på maks 20 % av takflate. (20 % er erfaringsbasert tall fra lignende prosjekter).

For sentrumsformål i Askim gjelder 4 etasjer i 60 % av grunnflaten og 40 % i 6 etasjer av grunnflaten (hvor 5./6. etasje skal være inntrukket), for å videreføre småbypreg og småbykarakterens attraktive aktiviteter. Bebyggelsen skal hovedsakelig gi inntrykk av 4 etasjer, med inntrukket 5./6. etasje. I dette prosjektet har vi valgt bort den tradisjonelle og typiske tilbaketrekking av øvre etasjer og har satset på en slags kombinasjon at den tradisjonelle tilbaketrekking fra gate og sideveis tilbaketrekking. Dette sikres i reguleringsbestemmelser ved at bestemmelsen om utstrekning av 5. og 6 etasje videreføres samt bestemmelse om varierte høyder tas inn. I tillegg vises det høydeavgrensning på plankartet. Bestemmelsene er etter innspill fra kommunen supplert med følgende: Mot nord/Osloveien skal minst 2/3 av fasadelengden som rager høyere enn 17 meter, trekkes tilbake fra underliggende fasadeliv med minst 1 meter for å minske bygningers høydevirkning.



Skisse 9: Illustrasjon av ny bebyggelse mot Osloveien. (Kilde: Hille Melbye arkitekter AS)

For å bryte opp og skape variasjon til lange fasadevegger mot Osloveien, skal fremskutte eller tilbaketrukkne vertikale fasadepartier bryte hovedgesimsen og fortsette opp til 6. etasje i et ubrutt fasadeliv. Totalt kan inntil 1/4 av hovedgesimsen mot Osloveien brytes.

Med vekslende form, farge eller materialbruk vil man kunne oppnå variasjon i bebyggelsen. I tillegg sikres det 3 meters åpninger i bygningsmassen mot Osloveien, som, i tillegg til å bryte opp bebyggelsen, vil fungere som snarvei til Askim sentrum og Askim stasjon.

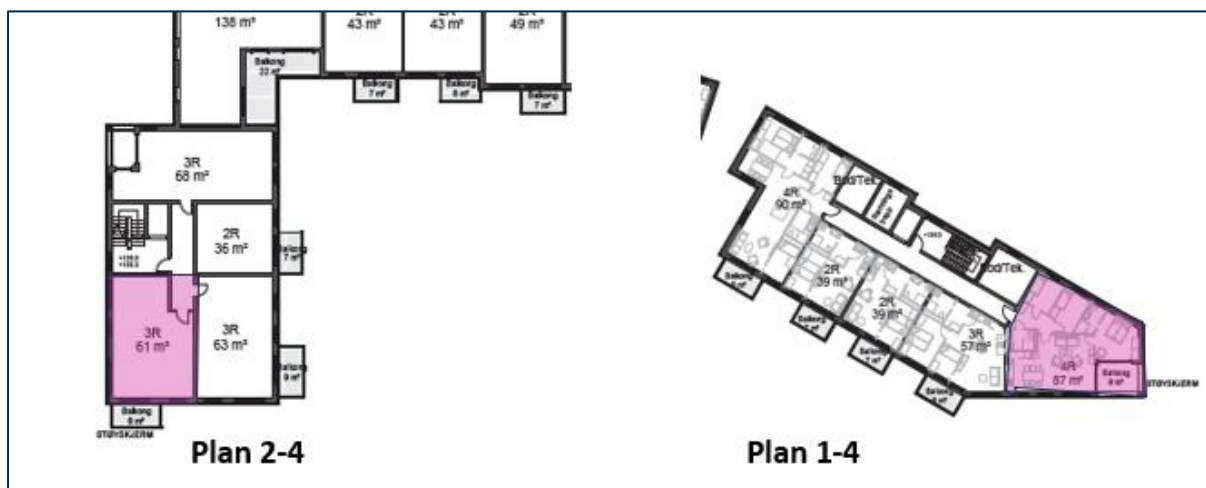
Tillatt utnyttelse for bebyggelsen over terreng er 10600 m² BRA. I tillegg kommer parkeringskjeller på maks 5100 m² BRA. Bruksarealet beregnes uten eventuelle tillegg for tenkte plan. Utnyttelsen muliggjør etablering av næringslokale(r) på ca. 570 m² i 1. etasje i felt BS1 og BS4 og ca. 100 leiligheter i ulike størrelser. I %-BRA fra planområdet areal (fratrasket regulert fortau, atkomstvei og de to næringsflekker mot syd) blir dette en utnyttelse på ca. 150 % BRA. Hvis man bare beregnet ut fra byggeformålet (dvs kun det som er regulert til sentrumsformål og småhusbebyggelse) gir dette %-BRA på 290 % BRA.

For næringsarealer skal det legges til rette for en høy etasje med minimum 4 meter bruttohøyde. Alle næringsarealer skal i størst mulig grad være åpne/transparente.

Minimum 40 % av leilighetene (minimum 40 leiligheter) skal være 70 m² BRA eller større. Det tillates ikke leiligheter på under 35 m² BRA. Leiligheter som er ensidig belyst fra nord eller øst tillates ikke. Inntil 5 % av leilighetene (ca. 5 leiligheter) kan være ensidig belyst fra øst forutsatt at leilighetene har en vindusflate som tilsvarer minimum 20 % av gulvflaten i oppholdsrommet innenfor, og at leilighetene har utsyn til uteoppholdsareal. Som tilleggskvalitet ønskes det min. nettohøyde i oppholdsrom på 2,5 meter. Boliger i 1. etasje tilføyes ekstra kvaliteter som brutto etasjehøyde på min. 3,5 meter samt gulvnivå som ligger minimum 0,5 meter over gatenivå mot Osloveien (med unntak for en leilighet i BS3 terrenget gjør det mulig å få til kun 0,2 meter). Retningslinje for behandling av støy i

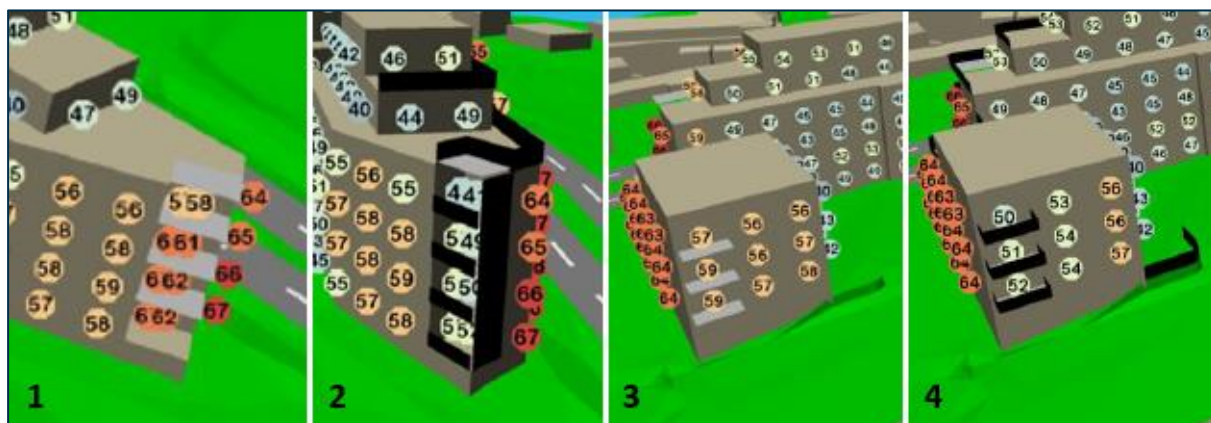


arealplanlegging T-1442/2021 med tilhørende grenseverdier i tabell 2, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal legges til grunn i prosjekteringen. Det tillates likevel at alle boenheter skal ha minimum én fasade som vender mot stille side, at halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom i hver boenhet skal vende mot stille side, og at det for inntil 7% av boenhetene (ca. 7 leiligheter) kan etableres dempet fasade som erstatning for stille side.



Skisse 10: 7 leiligheter som vil ha dempet fasade. (Kilde Hille Melbye Arkitekter AS)

For boenhetene vist i skisse 10 skal halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom vende mot dempet fasade. Dette er i tråd med retningslinje T-1442 som sier at det unntaksvis, og for en liten andel av boenhetene, kan tillates dempet fasade som erstatning for stille side, dersom det etter plangrep ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter. Alle leiligheter ligger inntil byggets ytre hjørner hvor flere av fasader er eksponert mot trafikkstøy. Fotavtrykket på planområdet østre del tillater ikke å forme bygningsvolumet slik at kun én fasade blir eksponert mot veien. Av hensyn til bymessighet og for å få mest mulig støybeskyttet uteareal i bakgård er det hensiktsmessig å la bebyggelsen ligge slik det er foreslått. Å forkorte og vri det østre bygget ville antakelig ikke hjulpet, da hjørneleiligheter fortsatt ville vært eksponert med to fasader mot Osloveien. Dette ville imidlertid gitt 10 % færre leiligheter, større restareal mot Osloveien som ikke kan brukes til verken torg (på grunn av plassering) eller uteareal (på grunn av støynivå) og mindre uteareal i bakgård. Leiligheter som vil ha dempet fasade vil fortsatt kunne ivareta støykravene, dog med skjerming i form av inntrukne balkonger, utstikkende vegger som forlengelse av gavlveggen, høyere rekkverk på balkonger og lydabsorbenter i balkonghimling.



Skisse 11: Utklipp fra støyrapport som viser støyinnivå i Lden på fasader: (1) Østre hjørne - situasjon uten støybeskyttelsestiltak. (2) Østre hjørne – situasjon med støybeskyttelsestiltak. (3) Sydvestre hjørne - situasjon uten støybeskyttelsestiltak. (4) Sydvestre hjørne – situasjon med støybeskyttelsestiltak. (Kilde: Multiconsult AS)

Tilfredsstillende innendørs lydnivå kan oppnås ved riktig dimensjonering av fasadeelementenes lydisolerende egenskaper. Dette med at leilighetene får tilfredsstillende støyforhold skal dokumenteres ved rammesøknad.

All eksisterende bebyggelse (7 bygninger) i planområdet forutsettes revet for å kunne realisere reguleringsforslaget.

5.4. Parkering/garasjer

All parkering for planområdet foreslås i underjordisk parkeringsanlegg. Prosjektet var planlagt mens kommuneplan 2018 var gjeldende og det er denne normen som foreslås videreført i reguleringsbestemmelser. I illustrasjonshefte (side 14) redegjør vi for hvordan prosjektet forholder seg til både kommuneplan 2018 og 2024. Ut fra tabellen under fremkommer det at prosjektet holder seg innenfor begge kommuneplaners parkeringsnorm for bil, men har lavere antall sykkelparkeringsplasser, vurdert mot kommuneplan 2024:

	Krav i kommuneplan 2018	Krav i kommuneplan 2024	Illustrert i planforslaget
Parkering	78 - 116 plasser	61-142 plasser	99 plasser
Sykkelparkering	min 216 plasser	Min 299 plasser	257 plasser (230 inne og 27 plasser for besøkende på terreng)

Avviket er på 42 plasser og synes å være akseptabelt. Tatt i betraktning prosjektets nærhet til jernbane- og busstasjon, er det lite sannsynlig at behovet for sykkelparkering vil være større enn det som vises i planforslaget. Skulle kommunen være uenig med oss i dette, vil det fortsatt være mulig å redusere antall biloppstillingsplasser til fordel for sykkelparkeringsplasser ifm byggesøknaden.



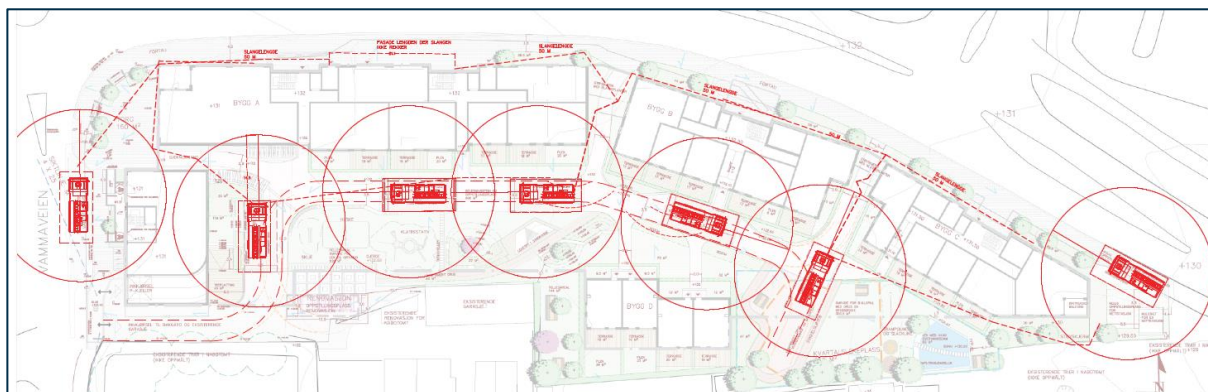
Min 5 % av parkeringsplasser for forflytningshemmede og tilrettelegging for lading av el-bil og el-sykel ved alle biloppstillingsplasser for bolig og ved 10% av biloppstillingsplasser for næringsformål foreslås sikret i bestemmelser. Dimensjoner på parkeringsplasser er i tråd med kommuneplanen 2024.

5.5. Trafikkløsning

Planområdet vil få atkomst fra Vammaveien (sydvestre hjørne av planområdet). Der foreslås det innkjøring til underjordisk parkeringsanlegg og innkjøring til bakgård side om side. Avkjørsler er vist med piler på plankart og skal fastsettes endelig ved søknad om rammetillatelse.

Det er sikret hensynssone – frisikt på plankartet hvor det ikke tillates oppført tiltak med høyde på over 0,5 meter over fluktlinjen mellom den tilstøtende veien og atkomstene. Grener på trærne skal heller ikke henge lavere enn 3 meter i frisiktssonen.

Innkjøring til bakgård vil bli brukt av renovasjonsbil, utrykningskjøretøy, herunder brannbil og av gnr/bnr. 53/81 -Vammaveien 29, jf. tinglyst avtale. Renovasjonsbil og brannbil snur på egen grunn. Vammaveien 29 snur på sin egen grunn. Fremkommelighet for brannbilen er sikret.



Skisse 12: Fremkommelighet og tilgjengelighet for brannbil. Oppstillingsplasser med dimensjoner 7/5,5 meter x 12 meter. Brannbilradius på 14 meter. (Kilde: Østre Linje Arkitektur og Landskap AS)

Det foreslår å regulere inn fortau i ca. 3 meters bredde (i minimumsbredde på 2,5 meter) i Vammaveien og Osloveien langs planområdet. Plassering av fortau er vist på plankartet. Innenfor reguleringsformål fortau tillates planting av trær, så lenge minimumsbredde på fortau opprettholdes. Det legges opp til etablering av vareleveringslomme i Vammaveien. Løsning for fortau og vareleveringslomme vil måtte detaljprosjekteres og tilpasses i søknad om rammetillatelse. Mulighet for det er sikret i reguleringsbestemmelser.

Det foreslås etablering av gangforbindelse mellom torget og uteoppholdsarealet med minimumsbredde på 3 meter og fri høyde på minimum 3 meter.



5.6. Lekeplasser og uteoppholdsareal

Det foreslås regulert allmenn tilgjengelig kvartalslekeplass i sydøstre del av planområdet, som skal også brukes av beboere i planområdet. Minste størrelsen på lekeplass er 650 m², utstrekning kan justeres med ca. 1 meter i forhold til det som er vist på plankartet. Møblering av lekeplass skal tilpasses ulike aldersgrupper. Det skal tilrettelegges for ballspill og vinterlek. Plassering av lekeplass er valgt med tanke på fremtidig mulighet til utvidelse av lekeplass til 1500 m² ved utvikling av området i sør.



Skisse 13: Ev. fremtidig utvidelse av kvartalslekeplass til minimumsstørrelse på 1500 m² (grønn område). Rød linje viser planområdeavgrensning mot syd. Det grønne arealer på ca. 650 m² nord for den røde linjen blir opparbeidet i forbindelse med realisering av planforslaget. Det grønne arealet syd for den røde linjen må sikres i forbindelse med fremtidig omregulering av tilliggende område i syd. Firkanter med skravur viser mulig fortetting av tilliggende område. (Kilde: Hille Melbye Arkitekter AS)

Det foreslås regulert torg på ca. 150 m² som vil kunne brukes av allmennheten selv om dette arealet er privateid. Etablering av torget her vil passe med utadrettet virksomhet i 1. etasje. Det vil for eksempel kunne etableres uteservering på torget. Bygulvet på torget skal være av god kvalitet i henhold til estetisk veileder for Askim by. Torget er i utgangspunktet ikke en del av uteoppholdsarealet til boligene, men en supplement til hele planområdet. Det foreslås derfor ikke noen støyskjermingstiltak her, da dette vil gjøre arealet lukket, privatiserende og mindre bymessig. Dette er sikret i reguleringsbestemmelser.

Uteoppholdsarealet til beboere i planområdet løses på private balkonger/terrasser/plattinger og som felles uteoppholdsareal i bakgård på lokk over overbygget parkeringskjeller samt på felles takterrasser. Mesteparten av boligene får direkte atkomst fra sine oppganger til felles uteoppholdsareal. Boenheter med inngang der hvor det er næring i 1. etasje vil måtte gå rundt den korte delen av bygget for å komme til felles uteoppholdsareal.

Private eller felles utendørs oppholdsareal i bakgård vil måtte støyskjermes slik at det oppnås tilfredsstillende lydnivå, $L_{den} \leq 55$ dB for vei, beregnet i 1,5 m høyde over terreng

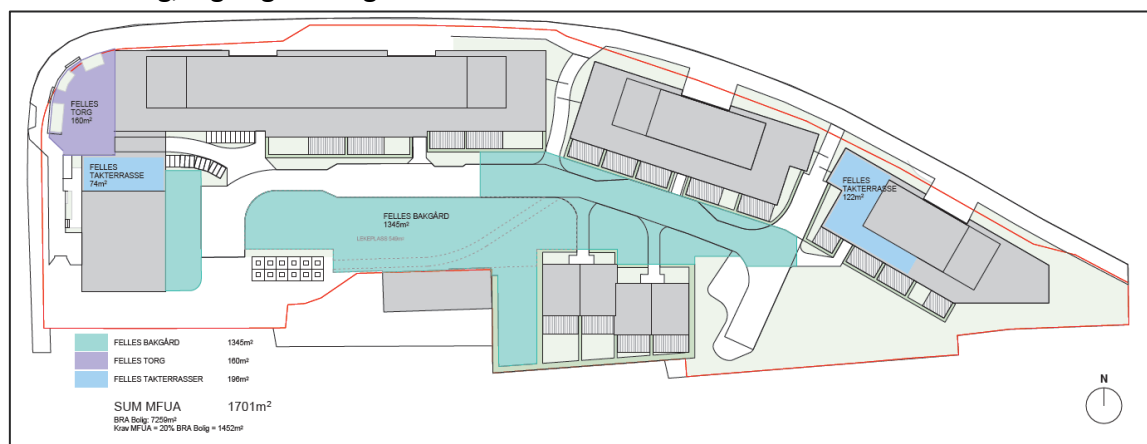


eller balkonggulv. For felles uteoppholdsareal i bakgård vil dette bety at det må settes opp støy-skjerming i åpningen i bygningsmassen mot Osloveien og lengst mot øst.

Under er det redegjort for krav til uteoppholdsareal for prosjektet i forhold til kommuneplan 2018, basert på 100 boenheter og 7259 m² BRA boliger (ekskludert boligens fellesarealer som trapperom/ kommunikasjonsveier, boder osv.). Kravene er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Type krav	Krav for prosjektet	Faktisk i prosjektet
MUA (Minste uteoppholdsareal per boenhet = 25 m ²)	2500 m ²	3575 m ²
MFUA (Minste felles uteoppholdsareal på terreng / lokk eller felles takterrasse = 20% av BRA til bolig)	1452 m ²	1541 m ²
SFUA (Minste samlet felles uteopphold på terreng /lokk = 80 % av MFUA)	1162 m ²	1225 m ²
Solfylt areal minst 5 timer 1. mai, hvorav 3 av disse timene skal være mellom 14.00 og 20.00 (minimum 30 % av SFUA)	347 m ²	ivaretatt
Privat areal på balkong/terrasse/platting/terreng /lokk	1048 m ²	2034 m ²
Småbarnslekeplass (5 m ² per bolig)	500 m ²	549 m ²
Vekstlag på 80 cm på min 20 % av SFUA	232 m ²	ivaretatt
Avstand mellom bygninger på motstående sider av SFUA (målt mellom yttervegger)	Min 17 meter	17 meter

Uteoppholdsareal på terreng/lokk tillates ikke benyttet til parkering, sykkelparkering, varelevering, lagring eller lignende.



Skisse 14: MFUA regnskapet: grønn – felles uteareal på terreng/lokk; blå – felles takterrasse. SFUA arealer består av det grønne minus grønn flekk langs bygg A. (Kilde Hille Melbye Arkitekter AS)

I tillegg til kvantitative krav er det også sikret kvalitative krav som tillatt stigningsforhold på uteoppholdsareal på maks 1:3; at parkerings- og kjørearealer samt arealer smalere enn 5 meter ikke skal tas med i beregninger. Oppstillingsplasser og kjørevei for brannbil kan inngå i MUA med 50 %, hvis disse er ellers utformet som en integrert del av utearealet og kan



brukes til dette formålet til enhver tid. Uteoppholdsarealer skal utformes med variert beplantning for å skape grønne, attraktive uterom som skal ha høy brukskvalitet og gi rom for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper samt fysisk skille mellom privat og felles uteareal. Det skal tilstrebes en blågrønn faktor for planområdet på ca. 0,7.

Det stilles også kvalitative krav til lekeplasser som krav til universell utforming, opparbeidelse med parkmessig og grønt preg, materialkrav til lekeplassutstyr, antall lekeapparater og sittemøbler, utstrekning og maks stigning samt tilgang på sol på jevndøgn.

I tilknytning til felles takterrasser tillates det etablert halvklimaliserte vinterhager. Vinterhage kan inneholde støttefunksjoner som felles kjøkken, toalett med mer. Mulighet for etablering av pergola på felles takterrasser er også sikret i planbestemmelser.

Som dokumentasjonskrav til søknad om rammetillatelse skal det leveres utomhusplan som skal vise opparbeidelse av ubebygd areal i planområdet samt en redegjørelse for sol- og skyggeforhold. Det er tatt inn bestemmelser som i detaljer beskriver hva utomhusplan og sol- og skyggestudie skal inneholde. Vi viser for øvrig til vedlagt illustrasjonsplan som ikke er juridisk bindende, hvor det er vist forslag til opparbeidelse av uteoppholdsareal i bakgård og lekeplass. Felles uteoppholdsareal vil være mulig å utforme slik at kravene til universell utforming i teknisk forskrift bli ivaretatt.

5.7. Teknisk infrastruktur

Det er god kapasitet på VA-ledningsnett og prosjektet skal tilknyttes eksisterende ledningsnett. For å minimere påslipp til eksisterende ledningsanlegg i vest, legges en ny spillvannsledning østover og tilkobles eksisterende SP150BET. Det er planlagt støyskjerm i denne delen av planområdet, og spillvannsledningen må derfor legges i varerør. Overvann håndteres lokalt, med begrenset påslipp mot eksisterende kommunalt overvannsnett. Takvannet føres fra sluk fra takarealet via innvendig røranlegg. Vannet føres videre til lokale fordrøyningsanlegg som kan være kassetter, regnbed eller annen form for fordrøyning. Overflatevann håndteres i grønnstrukturen på tomten. For å løse overvannssituasjonen på en god måte vil man dele opp avrenning fra takarealer, og avrenning fra overflater. Avrenningen fra overflater ledes mot regnbed, mens avrenning fra takarealet ledes mot lukket fordrøyningsanlegg. Takflater som ikke benyttes til takterrasser eller tekniske oppbygg utformes som grønne tak som vil forsinke avrenning fra taket. Det er avsatt nok areal til både åpen og lukket fordrøyning i planområdet. Vi viser til vedlagt illustrasjonsplan og overvannsnotat. Det er sikret bestemmelser om lokal overvannshåndtering, grønne tak, mulighet for plassering av fordrøyningsmagasin utenfor byggegrense og dokumentasjonskrav til rammesøknad i form av overvannsnotat. I anleggsfasen skal overvann renses via slamavskiller før innslipp på kommunalt ledningsnett tillates. Flomveier skal dimensjoneres for å avlede overvann opptil en 200-års hendelse.

Behovet for nettstasjon skal bedømmes ut fra effektbehov, stedlige forhold og eventuelle muligheter for forsyning fra eksisterende anlegg i området. Elvia vil etter utbygger sitt



utbyggingsbehov, angi en prinsippløsning som skal benyttes som utgangspunkt for utførelse ved videre detaljplaner. Reguleringsbestemmelsene muliggjør bygging av nettstasjon i østre del av planområdet, minimum 1 meter fra nabogrense og minimum 5 meter fra nærmeste bygning. Illustrasjonsplanen viser en mulig plassering med mulig oppstillingsplass øst på planområdet.

Krav om energiforsyning i TEK17 vil ivaretas i detaljprosjekteringen. Det foreslår ikke noen ekstra reguleringsbestemmelser om det, med unntak for åpning for etablering av solceller på tak.

5.8. Miljøforhold

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal legges til grunn ved prosjekteringen.

Ved terrenginngrep skal det vurderes om det kan være mulighet for forurensninger i grunnen. Ved mistanke om tidligere forurensninger skal det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser. I områder med forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan i henhold til forurensningslovens kapittel 2, før inngrep i grunnen utføres.

Grunnvannstand må undersøkes videre. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for nødvendige tiltak for å opprettholde grunnvannstanden i anleggsfasen.

5.9. Renovasjon og varelevering

Det er avsatt plass til 12 nedgravde enheter for avfall for boliger, hvor hver av disse har fotavtrykk på 2x2 m² og er 3 meter dype under bakken. Disse skal dekke fraksjoner som mat, glass/metall, plast, papir og restavfall. Restavfall og matavfall tømmes hver annen uke, mens øvrige fraksjoner skal antakelig tømmes hver 4 uke. Det er også sannsynlig at det vil bli en løsning med overvåking, slik at renovasjonsbiler kommer og henter avfall etter behov og ved automatisk varsling. Renovasjonsløsning foreslås på egen grunn og det er plass for renovasjonsbilen til å snu på egen grunn (en løsning med kombinert oppstillingsplass for brannbil og renovasjonsbil). Kapasitet, størrelse på nedgravde enheter og snuplass er avklart i telefonsamtale med IØR.

Avfallsrom for næring vil være i 1.etasje med inngang fra Vammaveien. Renovasjonsbilen vil da kunne stå i vareleveringslomme i Vammaveien.

Plassering av renovasjon er vist på plankartet. Det kan være behov for justeringer av vist plassering i byggesaken. Det er basert på dette foreslått følgende reguleringsbestemmelse: «Det skal avsettes tilstrekkelige arealer til håndtering av nærings- og husholdningsavfall. Det skal etableres felles løsninger integrert i bebyggelsen eller nedgravd løsning. Avfalls løsningen skal være lett tilgjengelig for renovatør.»



Planforslaget muliggjør følgende løsninger for varelevering, litt avhengig av type næring og størrelse på lastebiler som velges ved realisering av prosjektet:

- løsning illustrert på illustrasjonsplan: varelevering fra vareleveringslomme og fremkommelighet for gående via torget forbi vareleveringslomme og videre sørover hvor fortau tilpasses mot eksisterende fortau i syd. Løsningen innebærer at busstoppen må flyttes sørover.
- samme løsning for i forrige punkt, men fortau etter vareleveringslommen vil opparbeides som vist på plankartet. Dette vil da ikke være tilpasset eksisterende fortau videre sørover.
- fortau slik vist på plankart, dvs løsning hvor vareleveringslomme utgår og varelevering løses ved innkjøring f_SV. Fremkommelighet for nabo, ref. tinglyst avtale må opprettholdes.
- fortau slik det er vist på plankartet og varelevering i parkeringskjeller

Endelig løsning for varelevering skal avklares i byggesaken.

5.10. Rekkefølgebestemmelser

Det stilles rekkefølgekrav om at nødvendige støyreducerende tiltak, løsning for lokal overvannshåndtering, renovasjonsanlegg, atkomstvei og uteoppholdsareal i henhold til godkjent utomhusplan skal være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger.

Videre knyttes det rekkefølgekrav til opparbeidelse av torg i forbindelse med bygging av felt BS1 og BS4 og krav til opparbeidelse av kvartalslekeplass i forbindelse med bygging av første bolig i siste boligblokk i felt BS2-3.

Videre foreslås det rekkefølgekrav vedr. beplantning av areal mellom regulert fortau og fasade samt krav om opparbeidelse av sammenhengende gangmulighet fra ytterdør til overgangsfelt over Vammaveien i vest ifm realisering av Byggetrinn BS1-4.

Fortau SF2 foreslås opparbeidet.

Fortau SF1 foreslås sikret opparbeidet til rammetillatelse.

6. Virkninger av planforslaget

6.1. Overordnede planer og vedtak

Reguleringsforslaget bidrar til måloppnåelse i fylkesplan «Østfold mot 2050» ved at det fortettes i sentrumsnære, allerede bebygde strøk, i nærheten til kollektivknutepunkt i det som defineres som det regionale tyngdepunktet i fylket. I tillegg hensyntar bebyggelsen



nærliggende kulturmiljø og planen tilrettelegger for ulike leilighetsstørrelser og dermed ulik befolkningssammensetning,

Planforslaget anses å være i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging; statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning og kommuneplanen når det gjelder

- bygging rett ved knutepunktet Askim med svært god kollektiv dekning
- ivaretagelse av kommuneplanens parkeringsnorm med reduserte krav til bilparkering og økte krav til sykkelparkering samt økt el-lading for biler og sykler, noe som er mer klima- og miljøvennlig
- høy utnyttelse ved knutepunktet som tillater å bygge arealeffektivt og miljøvennlig og på den måten skape bærekraftig samfunn
- lokal overvannshåndtering, bestemmelser om blågrønn faktor og grønne tak bidrar til at planområdet vil være bedre rustet for ev. klimaendringer

Boligfunksjonen prioriteres, og de beste uteoppholdsarealene i bakgård (som er skjermet for støy- og luftforurensning) er avsatt til lek og rekreasjon i trafikksikre omgivelser. Det foreslås etablering av bidrag til kvartalslekeplass samt småbarnslekeplass. Dette er i tråd med kommuneplanen, rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og retningslinjene om barn og planlegging og veileder for barn og unge i plan og byggesak.

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens bestemmelser med unntak av følgende forhold:

- 7 leiligheter får ikke tilgang til stille side, men med skjermingsforslaget vil minst ett soverom og minst halvparten av oppholdsrom få tilgang til dempet fasade. Dette er redegjort for i punkt «Bebyggelsens plassering og utforming» i kapittel 5.
- det er 42 sykkelparkeringsplasser færre, fordi at prosjektet ble prosjektert ihht kommuneplan 2018. Se redegjørelse i punkt 5.4 i denne planbeskrivelsen.
- byggets høyder avviker fra kommuneplanens bestemmelser, men ikke etasjetall. Dette er fordi at prosjektet ble prosjektert ihht kommuneplan 2018. Se nærmere redegjørelse i punkt 5.3 i denne planbeskrivelsen.
- næringsandel er lavere enn 30 % av BRA, ref. retningslinjer til punkt 5.3.1 i kommuneplanbestemmelser. Planforslaget sikrer av etablering av næringsandel på ca. 5,4 % i felt BS1/BS4, der det er naturlig å ha næringsbebyggelse i dag, ut fra tilhørighet til Askim sentrum og tiliggende næring. Det sikres også mulighet til etablering av næring på gateplan i BS2 og 3. Dette kan være aktuelt ved fremtidig utvikling på andre siden av fylkesveien. I dette prosjektet vil det imidlertid ikke være mulig å oppnå 30 % næring på gateplan selv ved ta i bruk hele 1. etasje i BS1-4 (med fratrekk for boliginnganger). Maks mulig næringsandel som kan teoretisk sett oppnås (i BS1-4) kunne vært ca. 10%.



6.2. Stedets karakter – landskap, byform og estetikk

Planforslaget legger opp til sentrumsutvikling i planområdet i tråd med kommuneplan. Det legges opp til høy og arealeffektiv utnyttelse av planområdet med de høyeste bygningsvolumer tett på Osloveien og Vammaveien (med nytt fortau), slik at området blir transformert til byområde og vil få mer tilhørighet til Askim sentrum. Mot småhusbebyggelse foreslås det rekkehus som skal tilpasse seg dagens småhusbebyggelse i syd. Antall boenheter i området vil øke fra et par i dag til 100 boenheter av variert størrelse. Dette vil være positivt for området som for det meste består av småhusbebyggelse. Krav om tilgjengelig boenhet i teknisk forskrift skal legges til grunn ved prosjekteringen, noe som gjør at leiligheter vil kunne bebos av unge, barnefamilier, eldre og personer med funksjonsnedsettelse.

Næringsandelen vil gå ned som følge av planforslaget. Planområdet er imidlertid ikke avsatt som satsingsområde for handelsvirksomhet. Det vil likevel være naturlig å legge næringslokaler på gateplan i felt BS1 og BS4, for å oppnå en slags tilhørighet til Askim sentrum, og kanskje BS2 og 3 i fremtiden. Dette vil muliggjøre utadrettede fasader på gateplan og mot plassen foran næringslokalene, som skal utformes som torg.

Bebyggelsen vil plasseres nord for eksisterende småhusbebyggelse og vil på denne måten ikke påvirke disse eiendommene med tanke på solforhold. Området rundt er relativt flatt, og prosjektet vil ikke være særlig eksponert i fjernvirkning. På nært hold vil prosjektet fremstå som et moderne boligkompleks som skiller seg fra omgivelsene med volumoppbygging i de øvre etasjene (fremfor klassisk typisk tilbaketrunket 5. og 6. etasje). Hovedregelen på 6 etasjer i sentrum følges. Det ligger ikke bebyggelse umiddelbart nord for planområdet, noe som gjør at planområdet tåler godt de foreslåtte volumer og høyder. For å kunne lage gode leiligheter er det lagt opp til bruttoetasjehøyde på 3,3 meter fra og med 2. etasje og 3,5 meter i 1. etasje. Næringsetasjer vil få innvendig romhøyde på ca. 4 meter.

Bakgården hvor uteoppholdsarealet ligger vil være en stor estetisk oppgradering av området hvor asfalt og smug mellom bygninger blir erstattet med et åpent, sammenhengende område med mye vegetasjon og plass for lek, og som i tillegg vil være støyskjermet fra veiene.

Selv om det er fastsatt i kommuneplanen at planområdet skal fortettes/utbygges til sentrumsformål, vil utbygging av planområdet være en stor endring i forhold til dagens situasjon for naboene i syd. Dette gjelder bebyggelsens skala, tetthet og nærhet til småhusbebyggelsen. Det gjelder særlig østre del av planområdet, som i dag er ubebygget. Naboene vil muligens også oppleve mer innsyn og lys fra planområdet til sine eiendommer, noe som må anses som påregnelige ulemper ved enhver fortetting. De fleste naboene har likevel store avstander til ny bebyggelse og uteoppholdsareal; har sine uteoppholdsarealer i søndre del av sine eiendommer og enkelte har også garasjer som ligger mot planområdet som vil kunne dempe for ev. innsyn og aktivitet på planområdets uteareal.



6.3. Utbyggingen sett i en større sammenheng

Kommuneplanens arealdel (2024-2035) legger opp til sentrumsutvikling med høyere utnyttelse i planområdet. Det samme gjelder for området rett syd for planområdet, samt et område som ligger ytterligere mot sydøst langs Skiptvedtveien, kalt «lokket». Det betyr at en bymessig utvikling av disse områdene er en ønsket utvidelse av sentrumsområdet i Askim. Det antas at det innen ikke altfor lang tid vil utvikles en tettere bebyggelse i alle områdene markert som sentrumsformål.



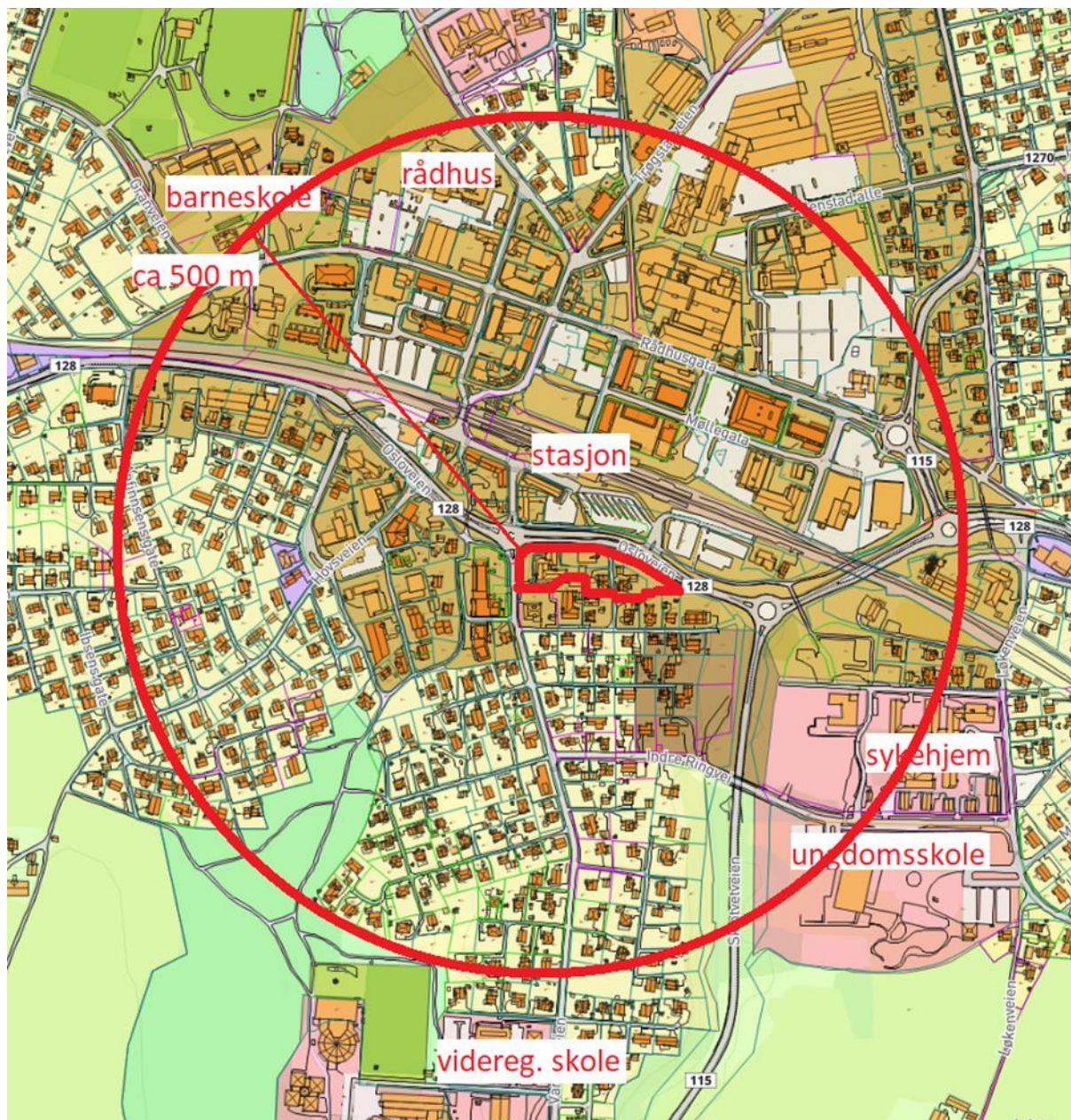
Illustrasjon 14a: Mulig ny bebyggelse ihht kommuneplanen. Illustrasjon sett fra sydøst.



Illustrasjon 14b: Mulig ny bebyggelse ihht kommuneplanen. Illustrasjon sett fra sydvest.



Bebyggelsen Ringnes Park vil innen en radius på ca 500 meter ha tilgang til kollektivknutepunkt, skoler, sykehjem, arbeidsplasser, natur- og rekreasjonsområder, ulike sentrumstilbud etc.



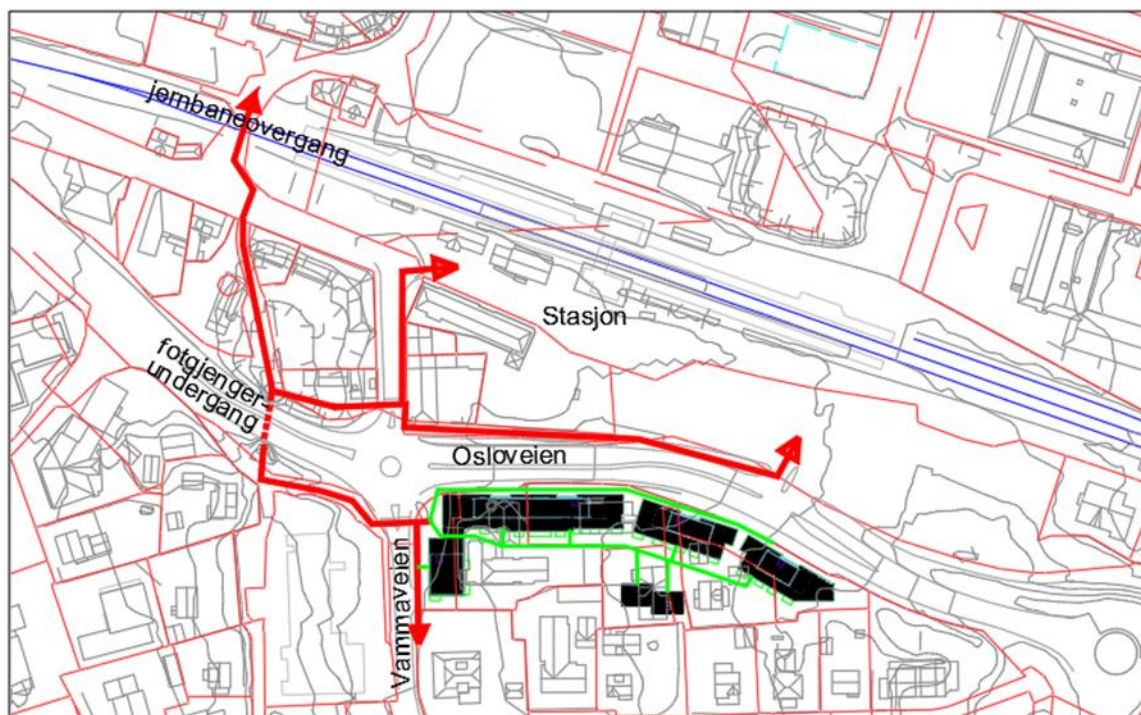
Illustrasjon 14c: Kartutsnitt som viser prosjektets beliggenhet i Askim

Tilgjengelighet mot sentrum

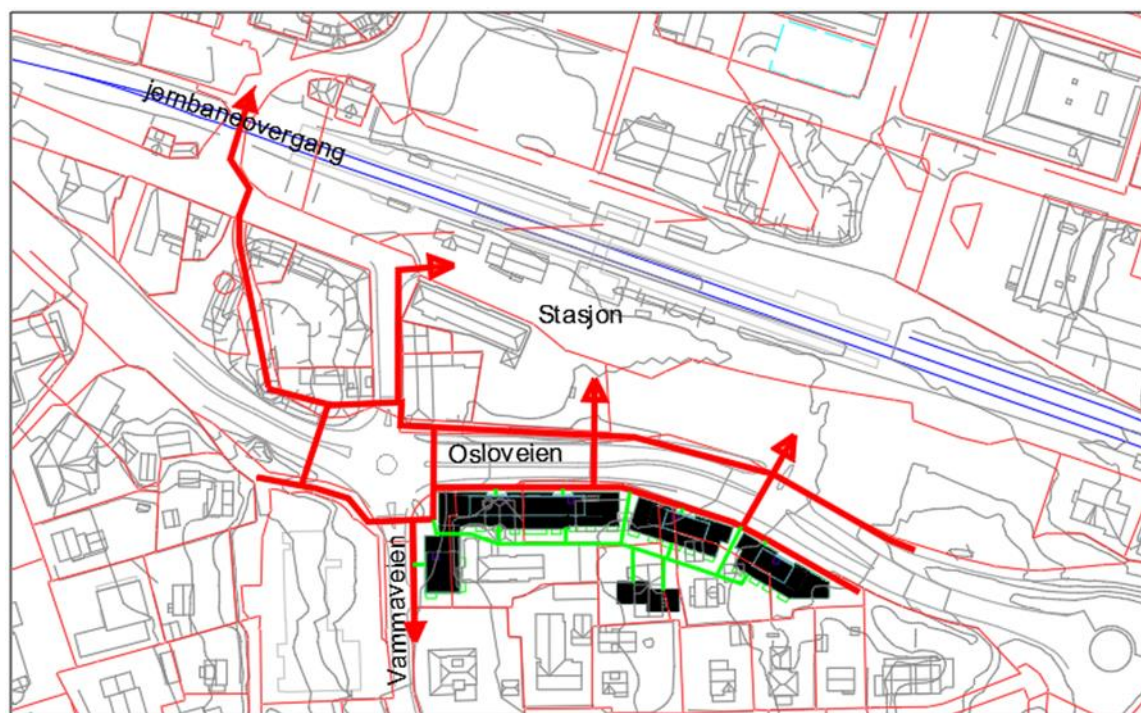
Prosjektet er planlagt med tanke på at FV 128 – Osloveien en dag vil endres fra vei til gate, noe som vil legge til rette for utadrettet virksomhet og fortau langs gaten, fotgjengeroverganger og lavere fartsgrense. Da det er usikkert når dette vil skje, er det også planlagt for at utbyggingen vil fungere i dagens situasjon.



I dag oppleves Osloveien som en barriere mellom planområdet og stasjonsområdet/sentrum. For å gå til stasjonen og sentrum på andre side av jernbanen, må man benytte fotgjengerundergangen under Osloveien slik illustrasjon nedenfor viser. Ved en endring fra vei til gate, vil det kunne etableres fotgjengerfelt over Osloveien på flere steder, slik nederste illustrasjon viser. Dette vil gi en bedret tilgjengelighet til stasjonen og sentrum for alle som bor syd for Osloveien.



Skisse 14d: Gangtraseer fra Ringnes Park dersom fylkesveien forblir uendret



Skisse 14e: Gangtraseer fra Ringnes Park dersom fylkesveien endrer status til gate



Det har kommet kommentarer til illustrasjonsprosjektet fordi en av åpningene mellom boligblokkene ikke er plassert i forlengelsen av det offentlige gatetunet som planlegges å gå fra stasjonen mot Osloveien. Det er flere grunner til at bebyggelsen er planlagt slik illustrasjonsprosjektet viser. For det første er det for beskyttelse mot vei og trafikk for barn som leker på nærlekeplassen i gårdsrommet. Det er dessuten ikke ønskelig at f.eks. store grupper med ungdom på vei til videregående skole skal ta snarveien fra stasjonen, gjennom uteoppholdsarealet og til Vammaveien. Det er generelt ønskelig at folk følger fortauet langs forretningene i Osloveien, slik at boligenes uteoppholdsareal oppleves som et trygt sosialt møtested for beboerne.

6.4. Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget vil ikke ha noen konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljøet, da det ikke er registrert kulturminner i eller i nærheten av planområdet.

Bebyggelsen mot krysset skal trappes ned fra 6 til 3-4 etasjer og vil kunne oppføres i tegl. På denne måten vil bebyggelsen passe godt inn mot Romgården.

6.5. Forholdet til kravene i kap. II i naturmangfoldloven

Planforslaget har ingen konsekvenser for naturmangfold.

6.6. Rekreasjon og friluftsliv

Planforslaget medfører ingen direkte konsekvenser for rekreasjon og friluftsliv.

Beboere fra planområdet vil, i tillegg til nytt kvartalslekeplass, fortsatt bruke eksisterende rekreasjonsområder som Guderudparken, Hovskogen og området ved Askim ungdomsskole, noe som vil føre til at det er flere mennesker som skal bruke disse områdene.

6.7. Barns interesser og uteoppholdsarealer i og omkring planområdet

Planlagt utbygging vil ha positive konsekvenser for barns interesser i området. Planområdet i dag er ikke tilrettelagt for barn- og unges aktiviteter. Det foreslås etablering av kvartalslekeplass på ca. 650 m², som må på sikt utvides til 1500 m² når resterende tilliggende område utvikles til sentrumsformål. (Størrelse på 650 m² har direkte sammenheng med planområdets størrelse i forhold til hele kvartalet, avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen.) Det etableres trygge, store og solfylte uteoppholdsarealer i bakgård som skal utformes for aktiviteter/lek tilpasset ulike aldersgrupper: f.eks. småbarnslekeplass på ca. 500 m². Som strøkslekeplass vil uteområdet ved Askim ungdomsskole brukes, hvor det er muligheter for ballspill, vinterlek og sykling. Skolen ligger 270 meter i luftlinje fra planområdet og ca. 480 meter i gå/sykkelavstand via Vammaveien. Hovskogen som ligger ca. 240 meter fra planområdet i luftlinje (ca. 325 meters gangavstand via gang- og sykkelvei) vil også fungere som strøkslekeplass. Gang- og turveinettet rundt Hovskogen er ca. 11 km langt og kan brukes til sykling og turgåing. Avstanden er i tråd med kommuneplanens avstandskrav (500 meter). Disse to områdene, sammen med Guderudparken som ligger i



enda kortere avstand fra planområdet, vil således sørge for et godt utvalg av rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet.

Prosjektet viderefører kommuneplanens bestemmelser om lekeplasser og uteoppholdsareal i sentrumsformål.

6.8. Trafikkforhold

Planforslaget vil ikke direkte berøre tilliggende kjøreveier, men fortau langs hele planområdets avgrensning mot nord og vest blir sikret. På denne måten vil fremkommelighet for myke trafikanter blir vesentlig forbedret.

Ved en fremtidig nedgradering av Osloveien (fylkesvei 128) til bygate, vil det også være mulig å etablere fotgjengerfelt fra planområdet og over denne veien. (Mulig løsning på sikt er beskrevet i vedlagt trafikkanalyse). Åpninger i bygningsmassen mot Osloveien vil kunne brukes som snarvei til kollektivterminalen på sikt.

Basert på det planlagte prosjektet er det beregnet en bilturproduksjon på 460 biler/døgn (ÅDT) og 67 biler/time i ettermiddagsrushet. Beregningene viser at trafikkavviklingen både på fylkesvei 128 og Vammaveien blir akseptabel også i 2034 etter gjennomført utbygging. Maksimal belastingsgrad er beregnet til 0,73 på Vammaveien fra nord og til 0,52 på fylkesvei 128 fra vest. Maksimal kølengde er beregnet til 11 biler (70 meter) i kø på Vammaveien og 6 biler (35 meter) på fylkesvei 128 fra vest i korte perioder.

Planforslaget fører til noe reduksjon av trafikk i Giljeveien og færre avkjørsler til planområdet, ettersom Giljeveien ikke lenger skal brukes som atkomstvei til planområdet.

Atkomst til parkering i kjelleranlegg og renovasjon for boliger i bakgård er forutsatt fra Vammaveien. Da sistnevnte foreslås parallelt nær atkomst til p-kjelleren, må det legges vekt på utformingen med belegg og kanter for en mest mulig trafiksikker løsning. Den eneste trafikken som skal skje i bakgården er henting av avfall fra boliger og ev. kjøring av utrykningskjøretøy. Hentepunkt for renovasjon er foreslått i sørvestre delen av planområdet, i nærheten av renovasjonsløsning til Vammaveien 29, med kortest mulig vei fra Vammaveien til renovasjon. Dette er gjort av trafiksikkerhetsgrunner for å ikke blande uteoppholdsareal og biltrafikk. Det vil også være hensiktsmessig å sette opp et gjerde mellom uteoppholdsareal og nedgravd renovasjonsløsning av samme grunner.



Atkomst til bakgård vil også brukes av Vammaveien 29 i henhold til tinglyst avtale. Både brannbiler og renovasjonsbiler snur på egen grunn uten å måtte stoppe i veien og skape trafikkfarlige situasjoner.



Skisse 15: som viser svingradius for renovasjonsbil (til venstre) og brannbil (til høyre). Henteradius på renovasjonsbilen er 4,5 meter. Vendehammer er tegnet 15 meter x 30 meter x 4,5 meter (Kilde Østre Linje Arkitektur og Landskap AS)

Varelevering/henting av næringsrenovasjon er foreslått i tilknytning til forretning/næring ved torvet i form av en parkeringslomme for lastebil. Løsningen innebærer flytting av bussstopp sørover. Da det her er god avstand til planlagt bygg, vil det være tilstrekkelig plass for myke trafikanter forbi parkeringslommen. Det vil likevel være hensiktsmessig å legge opp til varelevering utenom rushtidene om morgen og ettermiddagen.

6.9. Sosial infrastruktur (Skole, barnehage, bo-/pleietilbud)

Planforslaget medfører etablering av 100 boliger. I barnehagebehovsplanen står det at på grunn av større utbyggingsprosjekter i Askim regnes det med at barnehageplassunderskuddet vil øke. Den største mangelen på barnehageplasser er i vestre (Rom) og østre (Moen) deler av Askim. Nye barnehageplasser vil derfor være naturlig å legge til disse områdene. Følgende løsninger er foreslått i Askim i behovsplanen: ny barnehage på Nygårdsfeltet (Moen delområde) vil gi 43 nye plasser; opprettholdelse av lengre drift i barnehage på Grøtvedt (29 plasser). Utvidelse av Gullhaugen Steiner barnehage (42 plasser), ev. bygging av ny større kommunal barnehage på Rom Nordre (126 plasser).

Barn fra planområdet vil søgne til Askimbyen barneskole. Statistisk sentralbyrås prognoser tyder på reduksjon av antall skoleelever på barneskoler i neste 10-årsperiode i tidligere Askim, jf. skolebehovsplan for Indre Østfold kommune. Generelt vurderes det å være noe usikkerhet om hvordan nedgangen vil slå ut for den enkelte skole i tidligere Askim. Skolene ligger tettere her enn i de andre delene av kommunen. Svingninger i elevtallet i en skolekrets vil derfor enklere kunne løses ved grensejusteringer. Askim har utjevningssoner mellom skolegrensene, som ikke er tatt med i inntegningen av skolekretsene. Dette får store utslag for blant annet Rom, Grøtvedt. For barne- og ungdomsskoler i tidligere Askim foreslås ingen investeringer ut over de kostnader som behøves for å håndtere vedlikeholdsetterslepet.



Planområdet egner seg i ikke for bygging av barnehage/ skole på grunn av sin plassering inntil den trafikkerte Osloveien med rød støysone. I tillegg er planområdet langt og smalt, noe som gjør det vanskelig å lage gode og tilstrekkelige utearealer til barnehage/skole.

Planområdet ligger i kort avstand til kollektivterminal i luftlinje. Ettersom det ikke er noen overganger som fører direkte til terminalen fra planområdet i dag, vil beboere måtte gå en liten omvei (ca. 220 meter) til terminalen på andre siden av Osloveien. Avstanden anses fortsatt som kort. I fremtiden, når Osloveien blir nedgradert til bygate, vil det være mulig å etablere fotgjengerovergang i Osloveien, slik at avstanden kun vil være $\frac{1}{4}$ av den som er i dag.

Beboere vil også kunne få en kort vei til detaljhandel på andre siden av Vammaveien, noe som gjør at typisk ukentlig handel med bil blir erstattet med hyppigere handleturer til fots. Dette er bra for både trafikken til og fra Vammaveien 28/32, planområdet og beboere ellers i området.

Nærmeste idrettsplass ved Askim Videregående skole vil kunne nås via gang- og sykkelveinettet fra nord gjennom Hovskogen og frem til idrettsbane.

6.10. Risiko- og sårbarhet

6.10.1. Grunnforhold

Områdestabiliteten anses som ivaretatt, basert på foretatte forundersøkelser. Prosjektundersøkelser vil måtte ivaretas i detaljprosjekt. Behov for supplerende grunnundersøkelser må vurderes av geoteknisk prosjekterende ved gjennomføring av prosjektet.

Siden grunnvannstand antakelig ligger ca. 1 – 2 meter under terreng, varierende med årstid og nedbør, må det foretas undersøkelser og eventuelle tiltak i forbindelse med detaljprosjektering og byggefase.

6.10.2. Forurensing og støy

Planforslaget (boliger med innslag av næring) vil ikke føre til luftforurensning eller mer støy for omgivelsene. Foreslått bygningsmasse vil faktisk fungere som skjerm som vil gjøre både luft- og støysituasjonen bedre for beboere syd for planområdet.

Eventuell grunnforurensning skal fjernes i forbindelse med gjennomføringen av tiltaket.

6.10.3. Flomfare og overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt (både åpen og lukket løsning) med begrenset påslipp mot eksisterende kommunalt overvannsnett. Lukket løsning er tenkt brukt for oppsamling av takvann som ikke blir forsinket av grønne tak. Den punktvisse belastningen på avløpsnettet



ved regnvær vil begrenses som følge av lokal overvannshåndtering. Overvannet i anleggsfasen skal renses via slamutskiller før påslipp på kommunalt ledningsnett, slik at forurensning unngås.

Det etableres flomveier internt i planområdet som skal sikre at flomavrenning ikke gjør skade. Fremtidig spissavrenning ved flom vil bli større som følge av tiltaket. Det vil derfor være behov for å se på tilliggende flomveier i videre prosjektering. Det vil i neste fase være behov for å se på alternative grøfter og eller fordrøyningstiltak som forsinker og leder overvannet langs veinettet på utsiden av planområdet, uten å måtte føre flomveien over Osloveien.

6.10.4. Andre relevante ROS-tema

Gjennomgang av risikofaktorene viser at planen har enkelte punkter med risiko som krever spesielle tiltak ved gjennomføring. Det foreslås avbøtende tiltak for hendelser «overvann», «støy», «grunnvannstand» og «forurensset grunn» som tas med i reguleringsbestemmelsene. Gitt at avbøtende tiltakene gjennomføres som beskrevet, vil reduksjonen av risiko medføre en akseptabel situasjon ved gjennomføring av planforslaget. Det er derfor tatt inn bestemmelser om dokumentasjonskrav vedrørende overvann, støy og håndtering av forurensede masser.

Kravet til maksimal radonkonsentrasjon følger av TEK17 og trenger ikke noe ytterligere sikring i reguleringsbestemmelsene. Når det gjelder forholdet til Romgården, så er det tatt inn bestemmelser om materialbruk og maks gesimshøyder.

6.11. Landbruk og andre næringsinteresser

Planforslaget har ingen konsekvenser for landbruk.

Eksisterende næringer vil måtte legges ned. Selv om planområdet er avsatt til sentrumsformål, er det nok ønskelig med en større andel boliger i ytterkant av sentrum. Det legges opp til etablering av næringslokaler på ca. 570 m² i bebyggelse nærmest krysset mot Osloveien/Vammaveien (felt BS1).

6.12. Teknisk infrastruktur

Økt utbygging i planområdet vil øke behovet for vann og avløp. Planområdet vil bli tilknyttet kommunalt eksisterende ledningsnett (vann, avløp, slukkevann) som har god kapasitet.

I gjennomføringsfasen vil det bli tatt hensyn til omlegging av VA og elektriske anlegg/kabler i planområdet. Alle eksisterende VA og el-kabelanlegg innenfor planområdet vil måtte fjernes for å kunne realisere tiltaket. Byggegrensen foreslås slik at hovedledningene i Vammaveien ikke blir berørt av planforslaget.

Fortau o_SF2 blir opparbeidet av utbygger.



Ettersom o_SF1 ikke skal bygges med prosjektet, er det sikret at for boliger i felt BS1-4 skal det opparbeides sammenhengende gangmulighet fra ytterdør til overgangsfelt over Vammaveien i vest.

Det er satt av plass for ny frittstående nettstasjon på østsiden av planområdet. Den skal betjene prosjektet og ha størrelse og avstandskrav i tråd med Elvias retningslinjer. Plassering av nettstasjon er sikret i reguleringsbestemmelsene. En frittliggende nettstasjon vil med utgangspunkt i foreslåtte reguleringsbestemmelser kunne være et ikke søknadspliktig tiltak etter § 4-1 i saksbehandlingsforskriften.

Ny bebyggelse vil oppfylle energikrav i henhold til teknisk forskrift og vil på denne måten være mer miljøvennlig og klimatilpasset.

Oppstillingsplasser for bil og snuplass for renovasjon for boliger ordnes på egen grunn. Renovasjon for boliger skal løses som nedgravd løsning med kildesortering med ulike fraksjonstyper. Nedgravd løsning reduserer behovet for hyppig henting av avfall og er en løsning som er bedre både estetisk og hygienisk enn vanlige containere. Restavfall og matavfall tømmes annen hver uke, mens øvrige fraksjoner skal antakelig tømmes hver 4 uke. En løsning med overvåking, slik at biler kommer og henter avfall etter behov/automatisk varsling er også en mulig løsning på sikt.

6.13. Virkninger av planforslaget for berørte eiendommer

Gnr/bnr. og adresse	Dagens bruk	Konsekvenser av planforslaget
53/70 Vammaveien 28 og 32	Leiligheter med dagligvare i 1. etasje	Ingen. Nybygg mot krysset foreslås lavere enn nabobygget. Skygger fra nybygget vil påvirke parkeringsplassen på forsiden av nabobygget. Minste avstanden fra nybygget blir på ca. 35 meter. Eks. avkjørselspunktet (ters overfor naboeiendommen) opprettholdes, dog med mer trafikk til og fra. Ifølge trafikkonsulenten anses trafikkavvikling etter oppføring av nybygg som akseptabelt
53/82 Vammaveien 33	Selskapslokale	Ingen trafikale konsekvenser (egen avkjørsel syd for planområdet). Ingen forverring i solforhold, da bebyggelse i planområdet ligger nord for nabotomten. Nybygget vil komme litt nærmere enn eksisterende hotell, men det blir fortsatt over 20 meters avstand til nabobygget, samt at bygningsmassen foreslås forskjøvet mot øst i forhold til eksisterende hotell.



Gnr/bnr. og adresse	Dagens bruk	Konsekvenser av planforslaget
53/81 Vammaveien 29	Leiligheter	Atkomstrett via eks. avkjørsel videreføres (f_SV). Ingen konsekvenser når det gjelder sol/skygge forhold eller uteoppholdsareal, da nybygget kommer nord for naboen og har utearealet og renovasjon mot nabotomten. Liten del av nabotomten som i dag er regulert til hotell får samme reguleringsplan som eiendommen ellers, noe som vil gi ryddigere reguleringsforhold.
53/168 Giljeveien 3 A	Enebolig med garasje/anneks	Mindre trafikk i Giljeveien, ettersom atkomst til deler av planområdet fra Giljeveien utgår. Ingen konsekvenser når det gjelder sol/skygge forhold eller uteoppholdsareal, da nybygget kommer nord for naboen. Nærmeste nybygg/rekkehus kommer ca. 4 meter fra eiendomsgrense. Platting vil da komme nærmere enn det. Det kan se ut som at naboen har sitt uteoppholdsareal i søndre del av tomten. Naboenes garasje og uthus står mellom nybygget og utearealet til naboen. Det er over 20 meters avstand fra nybygget til naboenes uteoppholdsareal i syd. En liten del av nabotomten blir regulert fra veiformål til byggeformål, slik som gjeldende regulering på nabotomten, noe som vil gi ryddigere reguleringsforhold.
53/180 Giljeveien 5	Enebolig med garasje	Mindre trafikk i Giljeveien, ettersom atkomst til deler av planområdet fra Giljeveien utgår. Ingen konsekvenser når det gjelder sol/skygge forhold eller uteoppholdsareal, da nybygget kommer nord for naboen. Avstanden fra nytt rekkehus til naboenes uteareal vil være på over 15 meter. Kvartalslekeplass vil ligge inntil naboenes eiendomsgrense. Det er stor sannsynlighet for etablering av vegetasjon/trær som vil fungere som en slags skjerming mellom naboeiendom og kvartalslekeplass, siden dette området ikke har underjordisk parkeringsanlegg og egner seg godt for planting av større vegetasjon.
53/250 Giljeveien 7	Enebolig med garasje/anneks	Ingen trafikale konsekvenser, naboen har atkomst via Giljeveien. Ingen konsekvenser



Gnr/bnr. og adresse	Dagens bruk	Konsekvenser av planforslaget
		når det gjelder sol/skygge forhold eller uteoppholdsareal, da nybygget kommer nord for naboen. Bedre støyforhold for naboen, da nybygget vil skjerme for støy fra Osloveien. I dag grenser naboen til ubebygget tomt mot nord som er opparbeidet som plen og brukes antakelig som en del av uteoppholdsarealet. Hvilken som helst annen bruk her vil derfor være en stor endring i omgivelsene for naboen. Kvartalslekeplass vil ligge inntil naboenes eiendomsgrense. Større vegetasjon vil kunne brukes som skjerming mot naboen.
53/364 Giljeveien 9	enebolig	Ingen trafikale konsekvenser, naboen har atkomst via Giljeveien. Ingen konsekvenser når det gjelder sol-/skyggeforhold eller uteoppholdsareal, da nybygget kommer nord for naboen. Bedre støyforhold for naboen, da nybygget delvis vil skjerme for støy fra Osloveien. Nærmeste tiltak (støyskjerm) vil ligge over 20 meter fra nabohuset. Også for denne naboen vil endringer i omgivelsene være store, da deler av planområdet som ligger inntil naboen, i dag er ubebygget, opparbeidet som plen og brukes som uteoppholdsareal. Større vegetasjon vil kunne brukes som skjerming mot naboen.
53/365 Giljeveien 11 og 13	Tomannsbolig	Ingen trafikale konsekvenser, naboen har atkomst via Giljeveien. Ingen konsekvenser når det gjelder sol-/skyggeforhold eller uteoppholdsareal, da nybygget kommer nordvest for naboen.
53/89 Vammaveien 7, 9, 11 og 131	Næringsbygg	Ingen trafikale konsekvenser, Sol-/skyggeforhold blir påvirket om våren og på høsten. Bebyggelsen huser imidlertid næringsvirksomheter og blir dermed ikke påvirket av det. Det blir ca. 28 meters avstand mellom nabobygget og nybygget. Nybygget mot krysset tilpasses nabobygget i materialvalg og nedtrapping i bygningsvolum.



Gnr/bnr. og adresse	Dagens bruk	Konsekvenser av planforslaget
53/22, 53/31	Ubebygde arealer: kollektivterminal og utfartsparkering	Ingen konsekvenser, siden tomten er ubebygd og brukes til parkering/bussterminal.
Vammaveien/Osloveien	Veiareal	Nytt fortau blir innregulert. Støyskjermen og muren langs planområdet mot Osloveien vil bli fjernet.

6.14. Juridisk og økonomiske konsekvenser

De fleste eiendommene som foreslås regulert til område for bebyggelse og anlegg eies av Glomviktunet AS. Parkeringsplassen mot krysset, ubebygd areal mot Osloveien og Giljeveien eies av kommunen og vil måtte kjøpes av forslagsstiller. Eiendommene vil måtte sammenslås parallelt med byggeprosessen.

Arealet hvor offentlig fortau foreslås mot Osloveien eies av Viken Fylkeskommune. Arealet hvor offentlig fortau foreslås mot Vammaveien eies av kommunen.

Gnr/bnr. 53/168, Giljeveien 3A, vil få ca. 5 m² mer tomteareal, og således marginalt større utnyttelsesgrad for eiendommen.

Utbygger skal opparbeide o_SF2 selv i forbindelse med prosjektet.

Fortau o_SF1 blir sikret opparbeidet via utbyggingsavtale med kommunen før rammetillatelse for prosjektet kan gis, ref. kommuneplanens § 4.3. Planene for nedgradering av Osloveien er ikke fastsatt. Fortau kan derfor ikke opparbeides basert på eksisterende veiutforming og hastighet i forbindelse med prosjektet. For at prosjektet kan realiseres uten opparbeidelse av fortau o_SF1, foreslås det en midlertidig løsning i påvente av ombygging av Osloveien (se punkt 15.2, litra e i bestemmelser). Med rekkefølgekravet om at fortauet skal være opparbeidet, vil prosjektet ikke blir realisert før Osloveien er opparbeidet i nedgradert stand.

6.15. Interessemotsetninger

Vi viser til eget vedlegg hvor innkomne merknader er redegjort for og kommentert. Tilbakemeldinger fra myndigheter er i hovedsak ivaretatt i planforslaget. Merknader fra de private (planområdets naboer og gjenboere) gjelder ny bebyggelsens nærhet til eksisterende boliger, bebyggelsens høyder og bekymringer for økt trafikk i Vammaveien og Giljeveien samt tinglyst atkomst for Vammaveien 29. I henhold til gjeldende kommuneplan for Askim, hvor planområdet er avsatt til sentrumsformål, forventes det at planområdet vil få høy utnyttelse og bebyggelse i 4. - 6. etasjer. Prosjektet er derfor foreslått i 3.-6. etasjer. Det er lagt opp til lavere bygningsvolumer i 3. etasjer mot syd, mens bebyggelsen mot Osloveien er prosjektert med 4.- 6. etasjer. Bebyggelsen mot Osloveien skal blant annet fungere som



støyskjerming for uteoppholdsarealet i bakgård. Naboer syd for planområdet vil også få bedre støyforhold og luftkvalitet etter at prosjektet er bygget. Yttervegger på bebyggelse er planlagt slik at disse ligger ca. 4 meter fra eiendomsgrenser. Balkonger/plattinger og underjordisk garasjeanlegg kommer nærmere enn det. Bebyggelsen plasseres med andre ord med «normal» avstand til naboeiendommer og med høyder i tråd med kommuneplanen. Trafikkbelastninger på veien som prosjektet medfører anses som akseptabelt, jf. vedlagt trafikkanalyse. Planområdet totalt sett får færre avkjørsler ved at blant annet Giljeveien skal ikke lenger brukes som atkomstvei til planområdet. Tinglyst avtale om atkomst for Vammaveien 29 videreføres.

7. Vedlegg

Planforslaget består av følgende dokumenter:

1. Plankart plannivå 1
2. Plankart plannivå 2
3. Reguleringsbestemmelser
4. Planbeskrivelse
5. Landskapsplan
6. Illustrasjonsvedlegg med arealregnskap
7. Varslingsbrev og annonse
8. Forhåndsuttalelser
9. Oppsummering av forhåndsuttalelser og kommentarer
10. ROS-analyse
11. Geoteknisk datarapport
12. Områdestabilitetsvurdering
13. Landskapsanalyse
14. Luftkvalitetsrapport
15. Notat nettstasjon
16. Støyrapport
17. Tiltaksplan for forurensset grunn
18. Trafikkanalyse
19. VAO-notat
20. Beregning av blågrønn faktor