

PLANINITIATIV

Utarbeidet: 12.02.2025

Sist revidert:

Reguleringsplan for *Endring av reguleringsplan etter forenklet prosess - Sira Sigurds gate 16, 20, 22, 24 og 26, Indre Østfold kommune*

Forslagstiller

Navn/firma:	TTC Prosjekt AS	Org.nr.: 919 667 672
Kontaktperson:	Fredrik Urbanski	
Adresse:	Guderudgata 1	
E-post:	fredrik@urbanski.no	
Telefon:	93064989	

Fagkyndig planforetak

Navn/firma:	Østre Linje Arkitektur og Landskap AS	Org.nr.: 925 993 026
Kontaktperson:	May Lauritsen	
Adresse:	Stasjonsmester Frosts gate 14	
E-post:	may@ostrelinje.no	
Telefon:	90836212	

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, § 1 – Krav til planinitiativet:

a) formål med planen	Endre bestemmelser, slik at de er i tråd med konseptet og intensjonen i bebyggelsen som ligger til grunn for den vedtatte reguleringsplanen. 
----------------------	--

- c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er ønskelig å bevare kvartalsstrukturen og uttrykket som er tiltenkt i utarbeidet reguleringsplan. Det er viktig med et prosjekt, der leilighetene har gode planløsninger og høy bokvalitet. Tiltaket på delområde B5 vil ha tilsammen 17 leiligheter fordelt på 4 etasjer.

Byggene på planområdet omkranser et tun. Det tilrettelegges her for gangveier, lekeplasser og uteoppholdsarealer.

Boligene skal ha tilgang til gode, felles utearealer med høy kvalitet. Planen sikrer utearealer med bestemmelser om minste uteoppholdsareal (MUA), samt formål for felles uteoppholdsareal (MFUA).

Det indre gårdsrommet er «hertet» i boligområdet, og vil være et avskjermet og lunt, veldefinert gårdsrom, som omkranses av variert bebyggelse, med åpninger mot omgivelsene mellom. På tvers av gårdsrommet, retning øst-vest, vil det være gangforbindelse, slik at både ny bebyggelse og nabobebyggelsen i øst, får en naturlig tilknytning til sentrumsområdene i vest.

Åpningene og gjennomgangsmulighetene vil gi lysinnslipp i mellomrommene mellom husene til varierte tider i løpet av dagen, samtidig som gårdsrommet vil tilby en skjermende plass for beboerne.



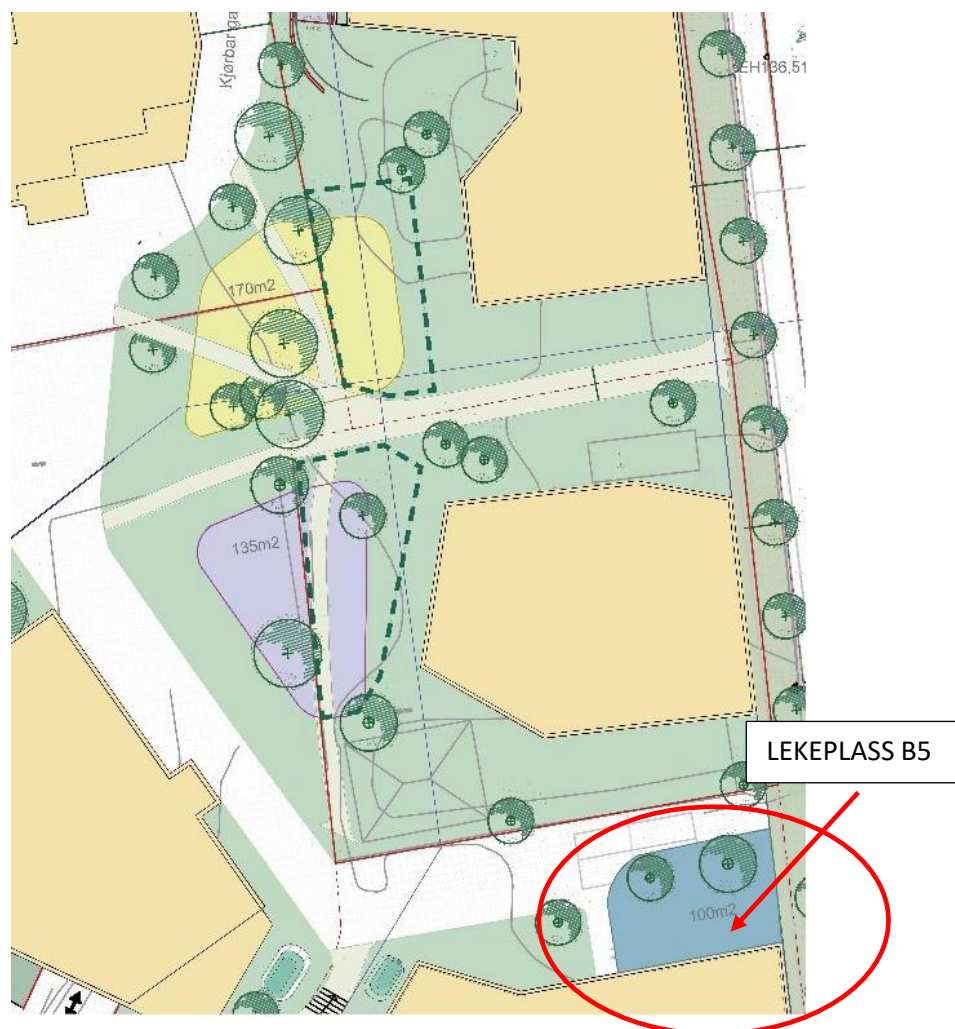


d) utbyg-
gingsvo-
lum og
bygge-
høyder

Deler av uteoppholdsarealene skal opparbeides som småbarnslekeplasser for de aller minste barna, i tråd med kommuneplanens krav om minimum 5 m² pr. boenhet. Lekeplassene skal plasseres i det skjermede gårdsrommet inne i kvartalet, og fordeles på de forskjellige feltene, slik at kravet oppfylles for hvert felt, men samtidig skal arealet ikke utgjøre mindre enn 100 m² pr. lekeplass. Landskapsplanen viser hvordan kravene oppfylles med den skisserte boligfordelingen, og at lekeplassene plasseres slik at de ved utbygging av flere felt, kan slås sammen til større enheter.

Planlagt og godkjent lekeplass på B5, er ikke i tråd med gjeldene regler for solforhold i kommuneplanens arealdel. Selv om lekeplassen plasseres i skyggen, er dette den beste plassering på eiendommen. Dersom den plasseres andre steder på eiendommen, vil man få utfordring med både skrånende terreng, vind og støy.

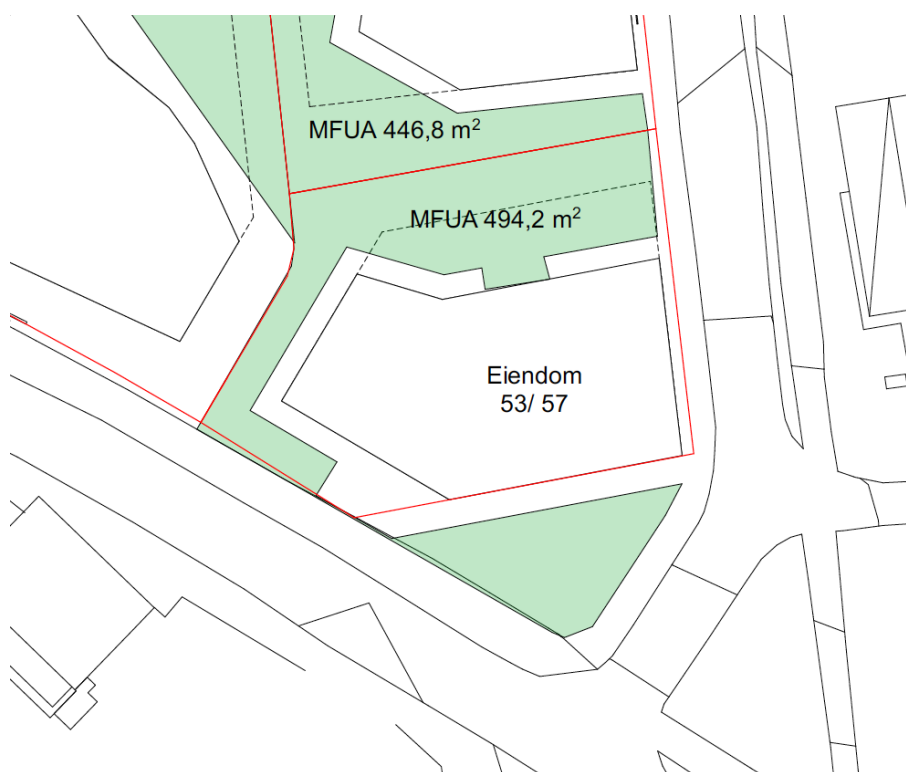
På sørsiden av bygget, på felt B5, har man et felles uteoppholdsareal som opparbeides og er tilgjengelig for offentligheten. Her vil det være gode solforhold hele dagen.



I dette forslaget endres det ikke på MUA-bestemmelser knyttet til boenhetene. Endringen omhandler kun bestemmelsene knyttet til plassering av lekeplass og solkrav. Det er derfor den nylig vedtatte reguleringsplanen for Sira Sigurds gate som legges til grunn. Den har 25 m² pr boenhet, og inkluderer både privat og felles uteoppholdsareal.



Privat terrasse/balkong kan medregnes i uteoppholdsarealet. Dette videreføres med god margin, da denne planendringen for B5 vil oppfylle et MUA krav på ca. 29 m² pr enhet på terreng, utenom private balkonger/ terrasser.



Bebyggelsens utforming er planlagt med hensyn til planområdets beliggenhet mellom sentrums-bebyggelse i vest, og småskala boligbebyggelse i øst. Takform, gesimshøyder og estetiske kvaliteter er basert på å skulle fungere i denne overgangen fra byskala til småhus. Møne- og gesimshøyder med fastsettelse av øvre gesims for pulttak på plankart, vil sikre volumoppbygging i henhold til intensjonen i planforslaget.

Tiltaket som er planlagt på område B5, forholder seg til resten av bebyggelsen som er tiltenkt på planområdet. Takform er med på å skape en nedtrapping mot boligbebyggelsen, og er planlagt i 4 etasjer.

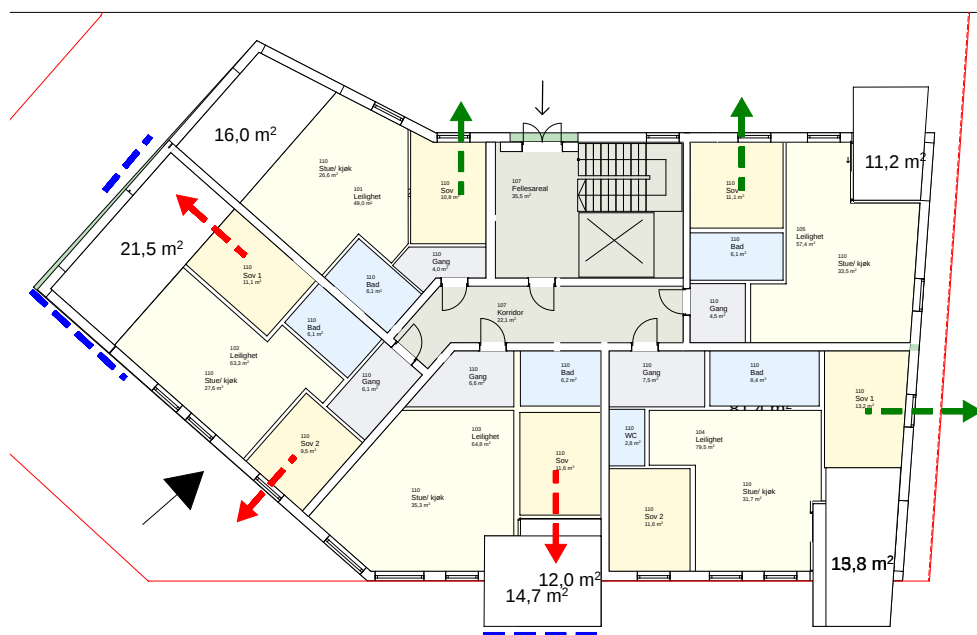




Det er planlagt med 5 leiligheter pr. plan, fra 1.-3. etasje og en fjerde etasje som har 2 store leiligheter, totalt 17 leiligheter. Det er lagt opp til varierende størrelser for å oppmuntre til mangfold i boligmiljøet. Leilighetene vil få mye fasadeflate ut mot yttervegg, som igjen vil gi mye lys inn i leilighetene. Planløsningen sikrer lysinnslipp fra flere sider.

Det er lagt opp til gode dagslysforhold for alle leiligheter, blant annet med innvendig himlingshøyde på 2,6 m i flere leiligheter, og målet er bedre enn minimumskrav fra TEK. Man tilstreber funksjonelle og smarte løsninger som er med på å gi økt bokvalitet, noe typologien i bygget legger til rette for.

Det er felles inngangsparti med plass for barnevogner o.l., og med heis- og trappekjerne som går fra parkeringskjeller og til alle etasjer.



e) funksjo-
nell og
miljø-
messig
kvalitet

Det ble presisert i dialogmøte med kommunen at det ikke er ønskelig med svalgangsløsning på leilighetsbygg i sentrum. Siden leilighetene ikke er gjennomgående, vil det derfor ikke være mulig å få et soverom mot stille side.

Reguleringsplanens bestemmelser vil automatisk tale for en svalgangs-løsning. Dersom leilighetene blir gjennomgående, vil man forringe bokvaliteten betraktelig, med lange, smale leiligheter som er vanskelig å møblere, samt at det vil gi dårlige planløsninger med lite arealeffektive løsninger.

Ved å prosjektere inn støyreduserende tiltak, som ventilerte lydfeller i vegg og innglassing på balkonger, vil man kunne skape leiligheter med gode planløsninger, uten å gå på bekostning av bokvaliteten. Leilighetene vil ha balansert ventilasjon som sikrer frisk luft og godt innemiljø.

Ved støyreduserende tiltak vil leilighetene få tilfredsstillende dB krav på gjel-dende fasader.



f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Planendringen knyttet til støy og krav om gjennomgående leilighet, vil ikke ha noen konsekvenser for landskap og omgivelser. Den planlagte lekeplassen vil være uendret, og endring i bestemmelsen vil ikke endre intensjonen som allerede ligger i vedtatt plan. Det er positivt å beholde lekeplassen der den er tiltenkt, da den skal inngå i en større sammenheng ved ferdig utbygd planområde.
---	--



g) forholdet til kommuneplan, eventuelt gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Bestemmelse i gjeldende reguleringsplan § 3.6.1 foreslås endret. Bestemmelsen vil fortsatt ivareta intensjonen i planen, og det skal legges inn støyreduserende tiltak for å tilfredsstille kravet om stille side.

§ 3.6 Støyforhold

Grenseverdier for støy i retningslinje T-1442-2021, tabell 2 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

Det tillates boenheter med støynivå over L_{den} 55 dB på fasade utenfor rom med støyfølsom bruk dersom følgende forhold oppfylles:

1. Boenhetene er gjennomgående med en fasade mot stille side. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål for hver boenhet har vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ha vindu som kan åpnes mot stille side.
 - a) Unntak fra pkt 1. tillates for bebyggelse innenfor felt B5, forutsatt at støyreduserende tiltak gjennomføres i de leiligheter som ikke oppfyller krav.
 - b) Støyreduserende tiltak i B5 skal beskrives og dokumenteres, senest ved søknad om rammetillatelse.
 - c) I leiligheter uten tilgang til stille side i B5, skal balkonger skjermes, slik at støynivå ikke overstiger L_{den} 55 dB.
 - d) Eventuelle støytiltak må være ferdigstilt før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til bolig innenfor felt B5 kan gis.
2. Boenhetene skal ha balansert mekanisk ventilasjon
3. Vinduer i soverom på støyutsatt side som samtidig er soleksponert skal ha utvendig solavskjerming
4. Veggkonstruksjon og vinduer sikrer maksimalt innvendig støynivå på L_{ekv} 30 dBA

Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone. Sittegrupper innenfor felles uteoppholdsareal skal lokaliseres slik at de får støynivå under L_{den} 55 dB.

Utsnitt vedrørende støy fra kommuneplanens arealdel 2024 – 2035 , vedtatt 06.02.2024.

Planbestemmelser og retningslinjer.:

§ 4.13 Støy (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

4.13.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

Ved regulering og søknad om tiltak skal Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 legges til grunn for planleggingen. Grenseverdier i T-1442, tabell 2 skal tilfredsstilles ved søknader om tiltak.

4.13.3 Gul støysone – vurderingssone

a) Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

- i. Minste uteoppholdsareal (MUA) for bygninger med støyfølsomt bruksformål skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.2
- ii. Alle boenheter (primære og sekundære) skal ha en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
- iii. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)

b) Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- i. Tiltaket fører ikke til flere boenheter
- ii. Nye soverom skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
- iii. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivarettatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift (TEK).

Retningslinje

Gul støysone omfatter områder hvor deler av arealene grenser opp til trafikkerte veier og jernbane. Planleggingen skal bidra til at ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i områder hvor avvik fra T-1442/2021 ikke er nødvendig. Innenfor en stor del av eksisterende byggeområder vil det være ønskelig at det tillates en viss fortetting på tomter som er utsatt for støy innenfor gul sone. I disse områdene vil det stort sett være gode muligheter for stille side for bebyggelsen slik at uteoppholdsarealer oppfyller krav om støynivå opp til L_{den} 55 dB.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.



Foreslått ny reguleringsbestemmelse § 3.7 vil fravike fra bestemmelsen i kommuneplanens arealdel 5.2.7 b) vedrørende solkrav på lekeplassen på felt B5.

§ 3.7 Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være $MUA=25 \text{ m}^2$ per boenhet og inkluderer både privat og felles uteoppholdsareal. Privat terrasse/balkong kan medregnes i uteoppholdsarealet. Arealer for sykkelparkering utomhus kan medregnes i MUA forutsatt at parkeringen er diskre utformet, ikke innbygd eller takoverdekket og at anlegget ikke virker dominerende.

Kjørbare gangveier, oppstillingsplass for brannbil, gangforbindelser, grøntareal og lek- og oppholdsareal inngår ved beregning av i MUA.

Minimum 50 % av MUA skal ha sol klokken 15:00 på jevndøgn (21. mars og 23. september).

Lekeplass på felt B5 tillates oppført som plassert på landskapsplan.

Solkrav nevnt over kommer ikke til anvendelse innenfor lekeplassen på felt B5.

Utsnitt vedrørende solkrav fra kommuneplanens arealdel 2024 – 2035, vedtatt 06.02.2024-

Planbestemmelser og retningslinjer:

5.2.7 Lekeplasser og møteplasser

- a) Ved regulering og ved oppføring av nye boenheter skal det gjøres rede for plassering av lekearealer i henhold til underliggende tabell. Lekearealer skal ved regulering avsettes på planen med eget formål: 1610 Lekeplass.
- b) Lekeplasser skal ha solrik beliggenhet med sol på jevndøgn (21. mars og 23. september) klokken 15:00 på minst 50 % av arealet. Arealene skal være skjermet for sterk vind og snødrev. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 m skal ikke regnes inn som del av lekeareal. Områdene skal ikke være utsatt for støy over $L_{den} 55 \text{ dB(A)}$. Før det kan utstedes midlertidig brukstillatelse for bolig som lekeplass og uteoppholdsareal tilhører, skal arealene være ferdigstilt til bruk.
- c) Lekeplassene skal ha et parkmessig og grønt preg med trær, og være tilpasset med benker og stoler slik at møteplassen er tilpasset for flere aldersgrupper, og kan brukes til lek og samvær mellom barn og voksne. De skal være universelt utformet og tilgjengelige for alle brukergrupper. Det skal være en god utforming som legger til rette for allsidig lek og aktivitet sommer og vinter.
- d) Småbarnslekeplass (0-6 år) forutsettes dekket på den enkelte boligeiendoms grunn.
- e) Ved vurdering av enkeltprosjekter og reguleringsplaner kan tilliggende gode lekearealer, også naturområder og skogsområder, tas med i vurderingen selv om disse ligger utenfor plangrensen, dersom følgende vilkår er til stede:
 - i. Det må være eller etableres trafiksikker adkomst.
 - ii. Arealene må være sikret mot bruksendring gjennom tinglysing, servitutt eller gjeldende regulering.
 - iii. Arealene må ikke være overbelastet ut fra en helhetlig vurdering av det totale antall boliger som benytter det.
- f) Ved boligprosjekter tilpasset spesielle brukergrupper kan kravet til lekearealer fravikes, men kravet til MUA må overholdes.
- g) Lekeplass og lekeplassutstyr skal ha helse- og miljøvennlige materialer og tilfredsstillende gjeldende forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Plast bør unngås.



h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Temaer knyttet til støy (bygg) og lekeplass, berører kommunale interesser. Miljørettet helsevern og kommunens barnerepresentanter, skal påse at krav fra kommuneplan blir ivaretatt. Vi mener at planendringen totalt sett bidrar til god bokvalitet, samt at den ivaretar intensjonen på område med uteoppholdsarealer om at det skal skapes grønne og frodige utomhusareal, med variert vegetasjon/beplantning. Det skal vektlegges trivsel for pollinerende insekter og naturmangfold. Det indre gårdsrommet er «hjertet» i boligområdet, og vil være et avskjermet og lunt, veldefinert gårdsrom, som omkranses av variert bebyggelse, med åpninger til omgivelsene rundt. På tvers av gårdsrommet, retning øst-vest, vil det være gangforbindelse, slik at både ny bebyggelse og nabobebyggelsen i øst får en naturlig tilknytning til sentrumsområdene i vest. Endringen i bestemmelsen vil ikke endre noe i landskapsplanen som ligger til grunn i planbeskrivelsen.
i) hvordan samfunns-sikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det ble utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planarbeidet for reguleringsplanen for Sira Sigurds gate 16-26. Den foreslåtte endringen på felt B5, på de avbøtende støytiltak, kommer frem i reguleringsbestemmelsene. Ved at bestemmelsene endres, med krav om avbøtende tiltak på B5, vil konklusjonen i ROS-analysen bli uendret, da bestemmelsene må følges og unntaket kun gjelder for delområde B5. Utklipp fra konklusjonen i ROS-analysen, tilhørende detaljreguleringen for Sira Sigurds gate, utarbeidet av Enerhaugen Arkitektkontor: 5 KONKLUSJON Gjennom sårbarhetsvurderingen kap 4. er det kun for pkt 32 <i>Støv/støy fra trafikk</i> at det er avdekket hendelser/forhold knyttet til planområdet eller tiltaket som anses å ha høy risiko. Med beliggenhet sentralt i Askim og inntil trafikkerte veier er det vanskelig å unngå at enkelte boliger blir støyutsatt For å sikre at alle boligene får tilfredsstillende støyinnivå er det i reguleringsbestemmelsene stilt krav til avbøtende tiltak, herunder at alle boliger skal ha minimum halvparten av oppholdsrommene, hvorav minst ett soverom, mot stille side, og at kun mindre deler av felles uteoppholdsarealer får ha Detaljregulering Sira Sigurds gate 16 – 26, Askim sentrum Enerhaugen Arkitektkontor AS Risiko- og sårbarhetsanalyse side 12 av 12 støyverdier over grenseverdiene i retningslinjen T-1442. I tillegg sikrer bestemmelsene at støyutsatte boliger skal ha mekanisk ventilasjon, utvendig solavskjerming der soverom ligger mot støyutsatt side og samtidig er soleksponert, samt krav til maksimal innvendig støyinnivå. For ytterligere redegjørelse knyttet til støyforhold og avbøtende tiltak for å redusere miljø- og helsemessige konsekvenser ved trafikkstøy, vises det til planbeskrivelsen samt støyrapport utarbeidet av Sweco AS. Det er avdekket fire hendelser/forhold knyttet til planområdet eller tiltaket som anses å ha middels risiko, dette gjelder hendelse 3, 30, 48 og 55. Disse hendelsene er enten knyttet til grunnforhold (nr. 3 og 55) eller til trafikkforhold (nr. 30 og 48).



j) hvilke berørte off. organer oa interesserte som skal varsles om planoppstart	Planendring etter forenklet prosess. Kommunen sørger selv for at rette instanser blir hørt i en begrenset høringsrunde.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer oa berørte	Ikke aktuelt
l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Ikke omfattet.

