

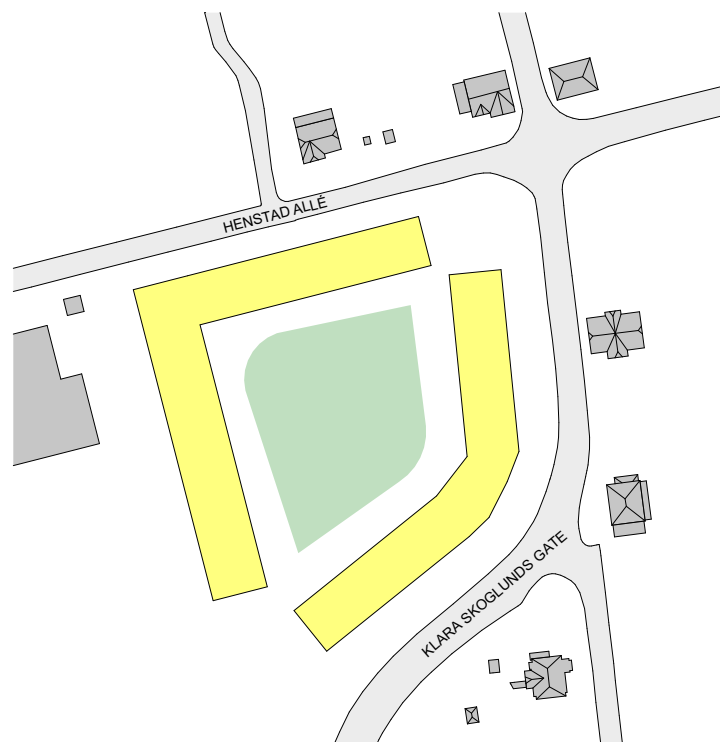


BYGGEHØYDER

VEDLEGG TIL PLANBESKRIVELSE FOR SØNDRE DEL AV SIMEN HOELS GATE, gbnr 52/100 m.fl.

Utredning av konsekvenser av byggehøyde over maks høyder angitt i overordnede planer
Arkitektene MNAL Fosse & Aasen AS - 18.06.2025

SITUASJONGREP



Bakgrunnen for at det foreslås økte byggehøyder er blant annet ønsket om å skape et storgårdskvartal med et åpent og grønt gårdsrom.

Ved å øke byggehøyden og dermed få mer areal i de øverste etasjene, vil det være mulig å plassere bebyggelsen kun langs feltgrensene og bevare området i midten åpent. Planforslaget bevarer på denne måten ønsket utnyttelsesgrad, samtidig som det skapes unike kvaliteter som kommer både beboerne og allmenheten til gode. Alternativet ville vært å plassere bebyggelse i gårdsrommet, og dermed miste de gode kvalitetene.

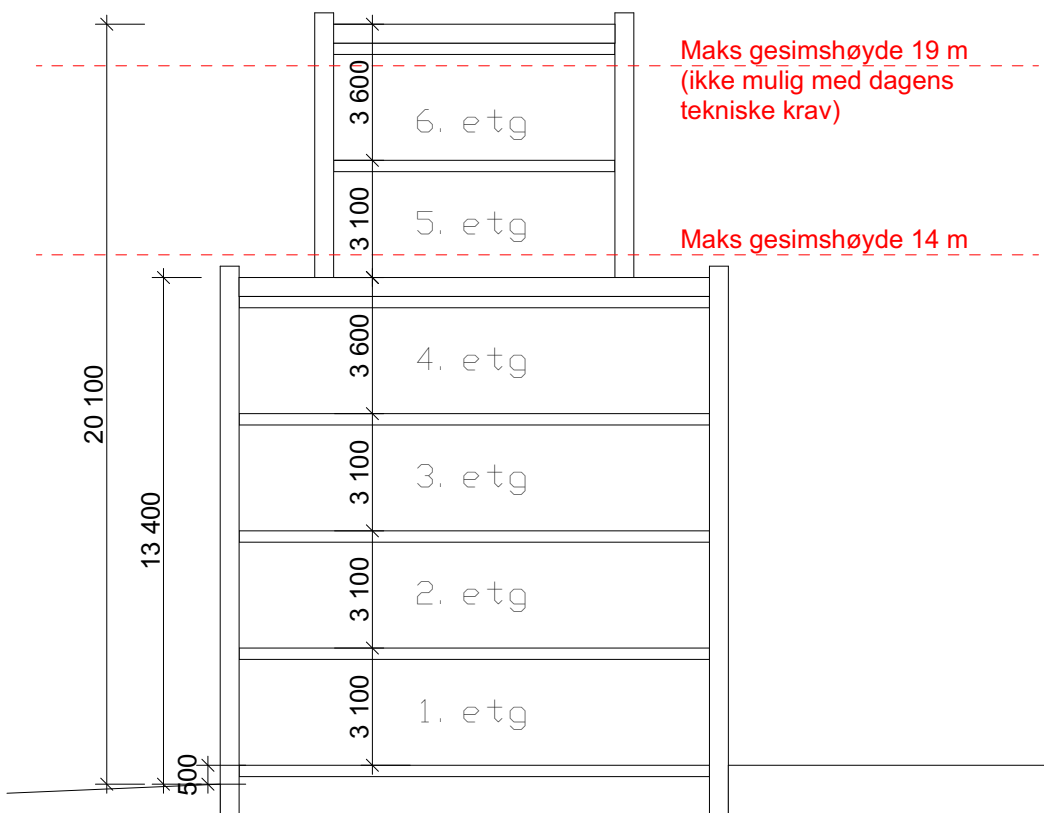
Grepet vil gi et stort gårdsrom som vil få gode solforhold hele året, noe som er sjelden i moderne boligbebyggelse. Det vil gi lys og luft til leilighetene, og lite innsyn boligene i mellom. Dette er alle kvaliteter som er typisk for dagens boligbebyggelse i Askim, og for mange grunnen til at man velger å bosette seg her. Plasseringen i byen gir både nærhet til natur og sentrumstilbud, samt enkel tilkomst med kollektivtransport, sykkel og bil.

Terrengets fall mot sørvest er svært gunstig for solforholdene i kvartalet. Bebyggelsen trappes nedover i takt med terrenget, og slipper solen fra sørvest inn i gårdsrommet. Gårdsrommet er av en slik størrelse at det kan deles i flere soner med ulik grad av privathet. Det vil bli lagt til rette for mange ulike aktiviteter.

Kvartalets plassering vil også gi begrensede ulemper til omkringliggende bebyggelse. Mot øst, og delvis nord, sørger brede gatetverrsnitt for at naboeiendommene i liten grad blir påvirket til tross for høyden på bebyggelsen.

GJELDENE KRAV

Kommuneplanens arealdel



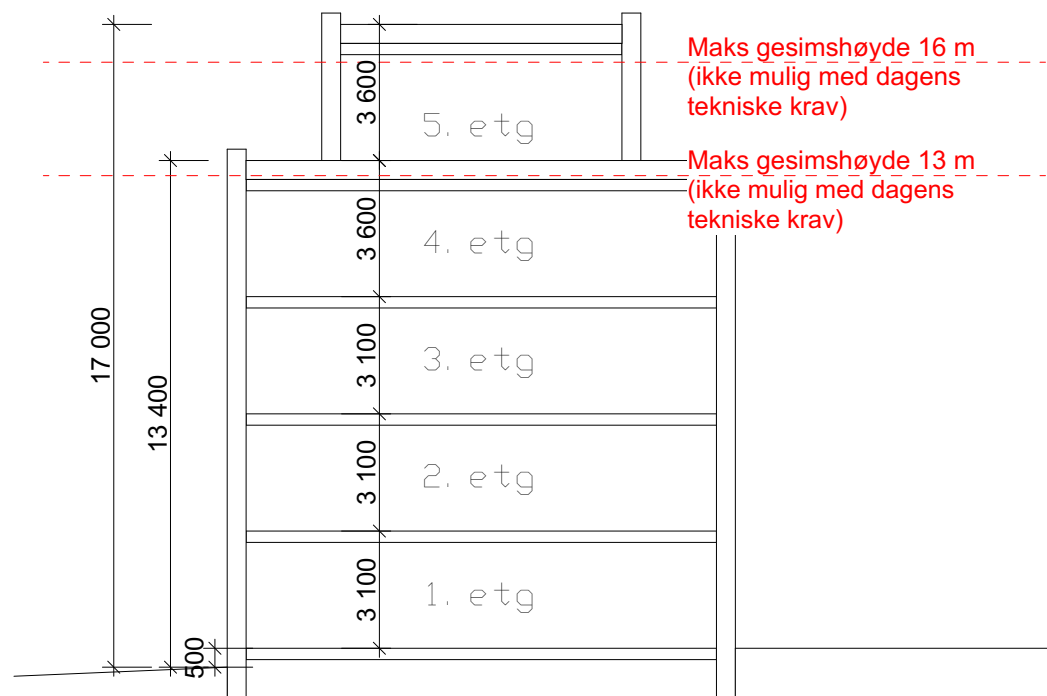
§ 5.3.1 I byene: Askim felt SF2-1 og Mysen felt SF3-1

b) Bygningshøyder:

Det er tillatt å bygge inntil 6 etasjer i disse områdene. I bygninger med mer enn 4 etasjer skal 5. og 6. etasje oppføres med fasadene tilbaketrukket fra bygningens øvrige etasjer.

- For bygninger med 4 etasjer +2 tilbaketrukne etasjer (4+2 etasjer) kan de tilbaketrukne 5. og 6. etasjene maksimalt ha et areal som utgjør 40 % av 4. etasjes areal. Maksimal tillatt gesims-/mønehøyde skal ikke overstige 19 meter. Maksimal tillatt gesimshøyde for 4. etasje skal ikke overstige 14 meter.

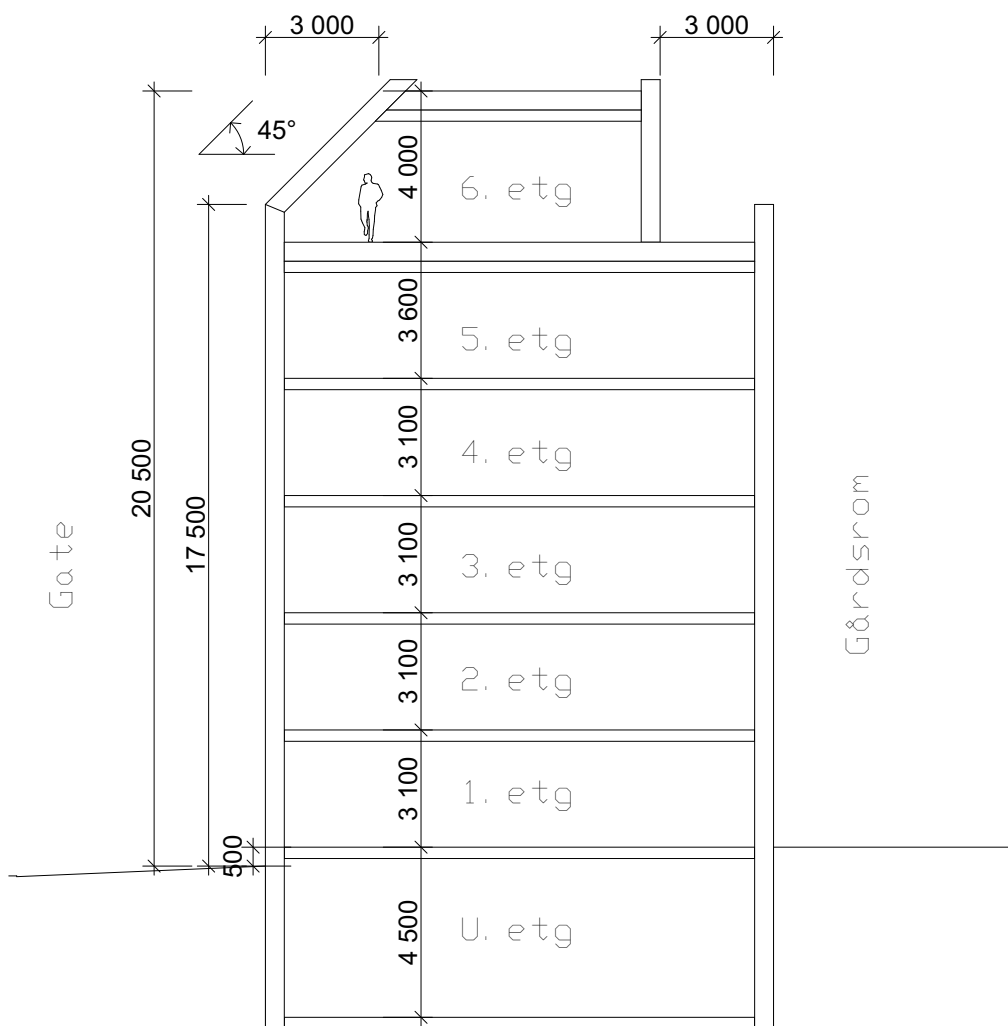
Områdereguleringen



§ 6.1 Boligbebyggelse, Felt BB, og Gjennomføringszone, Krav om felles planlegging, Felt H810-2

e) Bebyggelsens høyde skal varieres. Maksimal tillatt gesimshøyde er 16 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Minst 40% av bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde på 13 meter. For den delen av bebyggelsen som er over 13 meter skal gesims tilbaketrekkes med 2,5 meter.

HØYDER I PLANFORSLAGET



Planforslaget angir maksimal høyde med koter for øverste gesims på plankartet. I tillegg angir bestemmelsene at bebyggelsen mot gate skal ha skrå takflater med en vinkel på 45 grader, samt at øverste etasje skal trekkes inn med minimum 3,0 meter fra fasadeliv. Dette tilsvarer gesimshøyder som vist på illustrasjonen til venstre, 17,5 m til nedre, opplevde gesims og 20,5 m til øvre gesims målt fra gatesiden.

I stedet for 4+2 etasjer med flatt tak foreslås det 5+1 etasjer der 6. etasje ligger delvis under skråtak. Denne utformingen vil gi en annen høydevirkning enn utgangspunktet for bestemmelsen i overordnede planer.

Mot gårdsrommet foreslås det å etablere inntrukne takterrasser.

Mønehøyden er foreslått kun 1,5 meter høyere enn kravet i kommuneplanens arealdel. Det er mønehøyden som har mest å si for skyggevirkingen på omgivelsene.

Gesimshøyden er satt 1 m høyere enn gulvnivå i 6. etasje. Dette er for å gi tilstrekkelig plass til trapp fra 5. til 6. etasje, samt for å oppnå gode romlige kvaliteter og brukbart areal i 6. etasje.

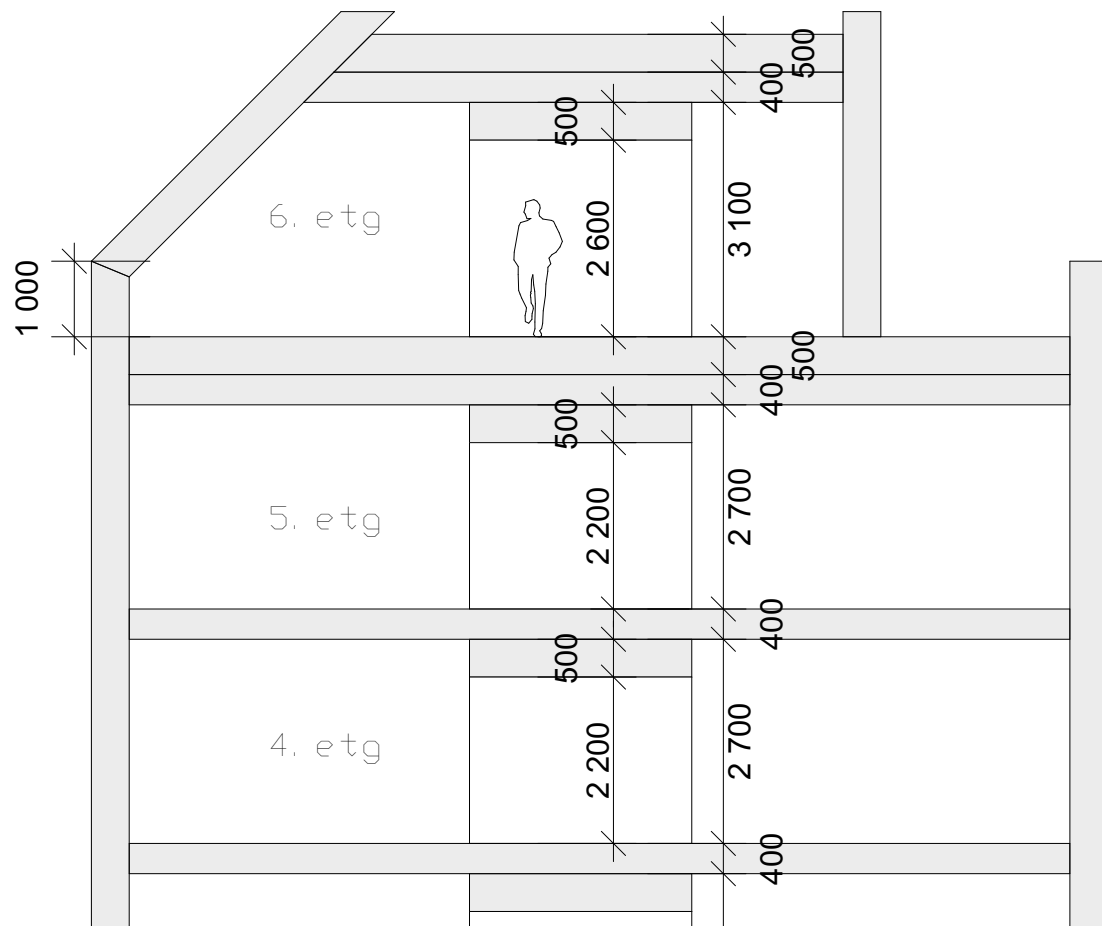
1. etasje er plassert 0,5 m over bakkenivå. Dette er et krav i overordnede planer for å minimere innsyn samt bedre dagslysforholdene i 1. etasje.

Brutto etasjehøyde i 1.-4. etasje er satt til 3,1 m. Det er en minimumshøyde for å ivareta krav til tekniske installasjoner i himling og innvendig romhøyde. Det vil også gi en god innvendig høyde på ca 2,6 m i oppholdsrom. Brutto etasjehøyde i 5. og 6. etasje er satt til hhv. 3,6 m og 4,0 m for å legge til rette for takterrasser.

Videre i utredningen vil det undersøkes alternative måter å redusere høydene på.

HØYDER I PLANFORSLAGET

Teknisk bakgrunn



Prinsippsnitt som viser nødvendige høyder

Dagens tekniske krav og standarder medfører konsekvenser for byggehøydene.

TEK 17 stiller krav til blant annet trinnlyd, ventilasjon, sprinkel og vannbåren gulvvarme. Det får konsekvenser for høyden på gulvoppbyggingen over dekket, samt behovet for nedforinger og innkassinger i himling.

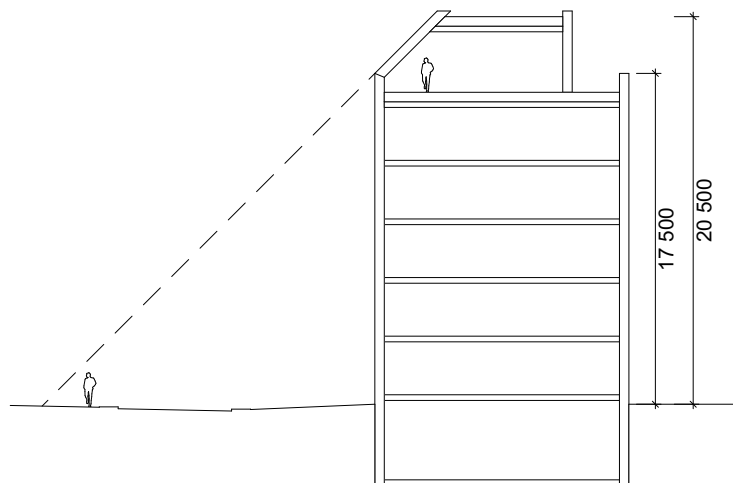
Det er nødvendig med nedsenket himling i deler av boligene for teknisk utstyr og føringer. Den legges normalt i entré der det er lavere krav til himlingshøyde (2,2 m).

Takterrasse krever 500 mm ekstra gulvoppbygging for å sikre trinnfri adkomst mellom bolig og terrasse.

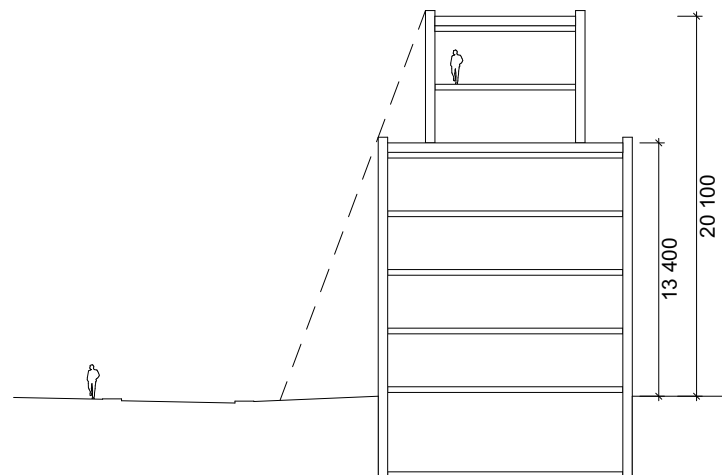
Nødvendige høyder for gulvoppbygging og nedsenket himling legger føringer for den totale etasjehøyden.

Etter samtaler med entreprenør har det blitt konkludert med at etasjehøydene må være 3,1 m (3,6 m for etasje med takterrasse) for å innfri nødvendige tekniske krav.

SAMMENLIGNING



Konsept planforslag (5+1)

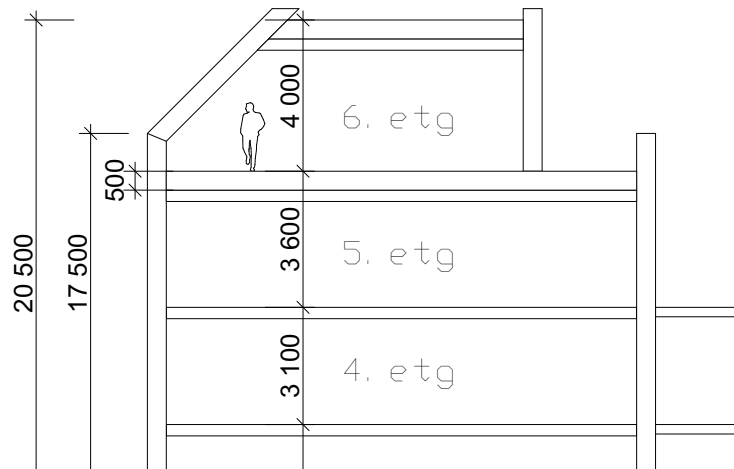


Konsept kommuneplan (4+2)

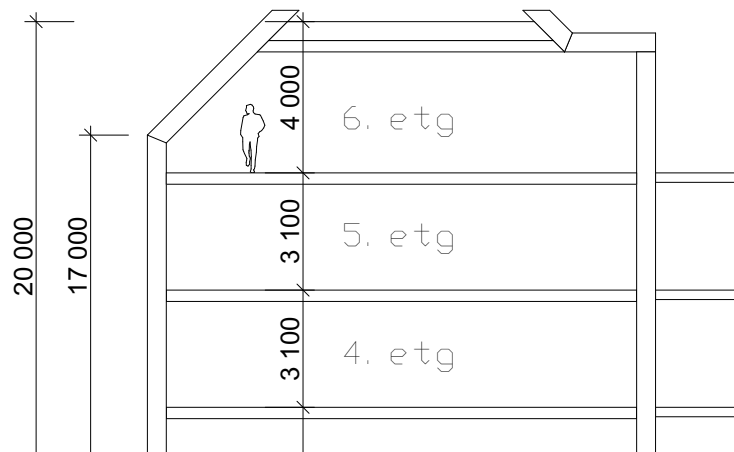
Over er konseptet i planforslaget, 5+1 etasjer med skråtak mot gate, sammenlignet med et konsept som følger bestemmelsene i kommuneplanen, 4+2 inntrukne etasjer. Som det fremkommer av illustrasjonene vil nedre gesims være lavere for 4+2-konseptet, mens øvre gesims vil være mer synlig og mer fremtredende enn for 5+1-konseptet.

I tillegg vil 5+1-konseptet gi en høyere utnyttelse. Dette er positivt for planområdet siden det fører til at man kan redusere fotavtrykket/antall bygg uten å redusere utnyttelsen. Dette gir igjen mulighet for store og solfylte uteoppholdsarealer.

TAKTERRASSE



Alternativ med takterrasse



Alternativ med balkong

Takterrasser i 6. etasje vil medføre behov for ca 50 cm ekstra høyde for å sikre trinnfri tilgang mellom inne og ute, samt ivareta krav til isolasjon.

Dersom man ikke etablerer takterrasser, kan det i stedet oppføres balkong i 6. etasje, som i underliggende etasjer.

Fordeler:

- Øvre og nedre gesimshøyde vil bli ca 50 cm lavere
- Økt utnyttelse av 6. etasje

Ulemper:

- Balkongene i 6. etasje vil medføre økt høydevirkning. En takterrasse er inntrukket i bygningskroppen, og vil i liten grad være synlig fra bakkeplan, mens utkragede balkonger vil være svært synlig og dominerende så høyt på fasaden.
- Tilkomst til balkongene vil medføre store takopplett/arker som vil bli et dominerende element i fasaden og som også vil gi økt høydevirkning.
- Balkonger vil gi en vesentlig dårligere bo- og brukskvalitet enn takterrasser for beboerne i de øverste etasjene.

En løsning med balkonger i stedet for takterrasser i 6. etasje vil etter vårt syn totalt sett øke høydevirkningen av fasaden og ikke redusere den. Vi mener dermed at løsningen med inntrukne takterrasser bør beholdes.

GESIMS

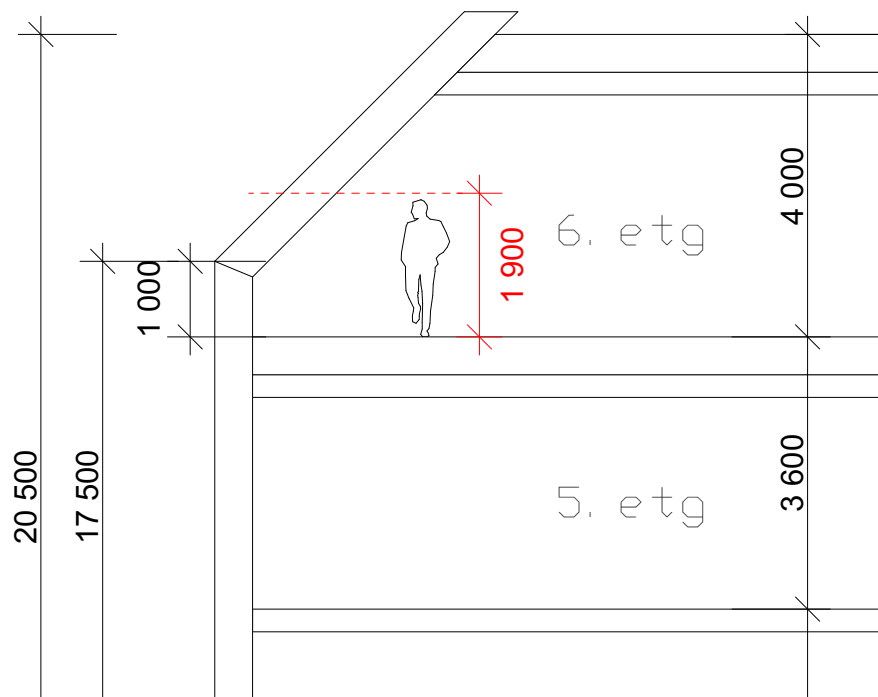
Det er et alternativ å fjerne kneveggen i 6. etasje for å redusere gesimshøyden.

Fordeler

- Gesimshøyden blir redusert.

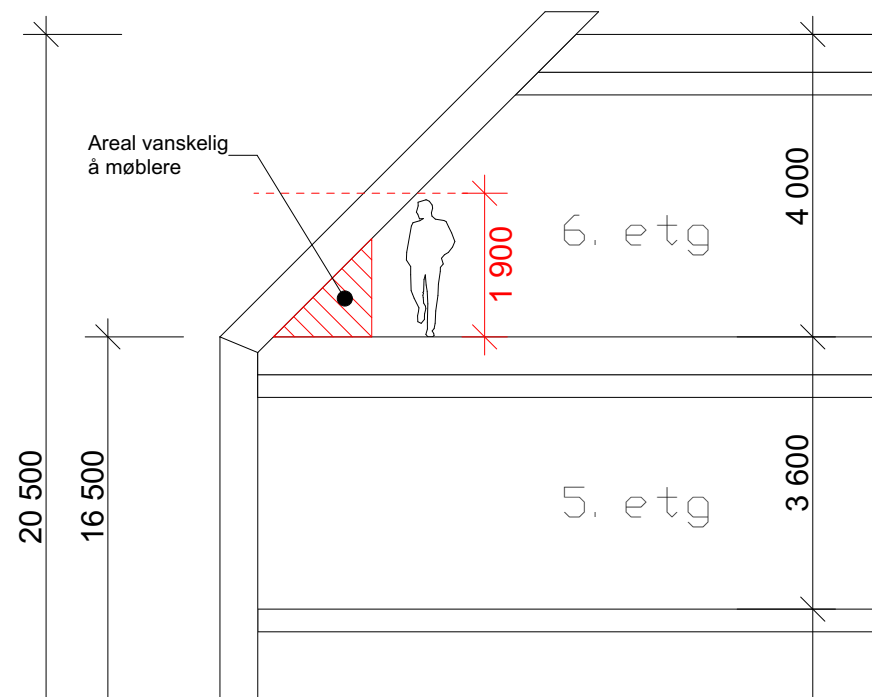
Ulemper

- Lite funksjonelle rom, og mye areal med svært lav takhøyde vil gi dårligere bokvalitet
- Utnyttelsen i 6. etasje vil bli vesentlig dårligere, noe som kan føre til at det blir nødvendig å etablere bygg i gårdsrommet.
- Vanskelig å føre trapp opp til 6. etasje (se neste side).
- Arker og takopplett vil bli større og mer dominerende elementer i takflaten.



Alternativ vist i planforslaget

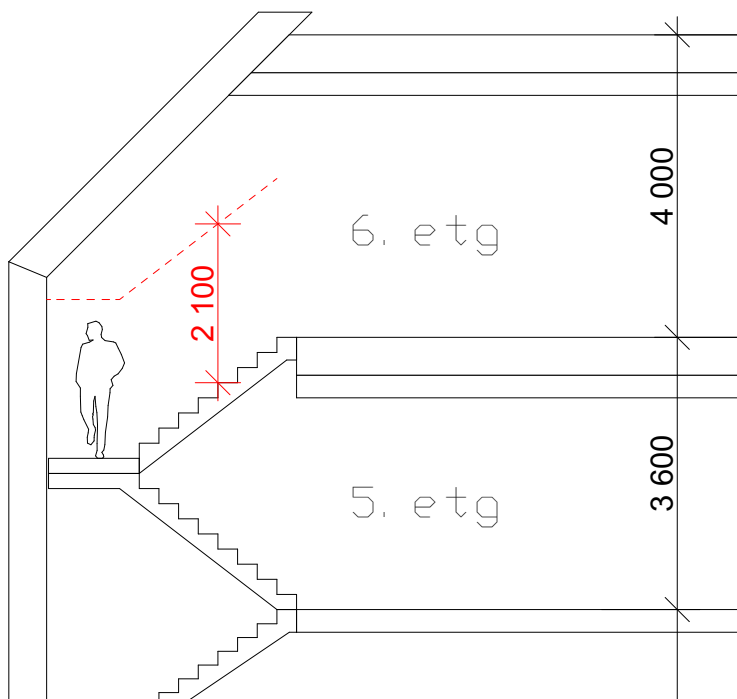
Vi mener at fordelene ikke veier opp for ulempene, og at løsningen med gesimshøyde som vist i planforslaget bør beholdes.



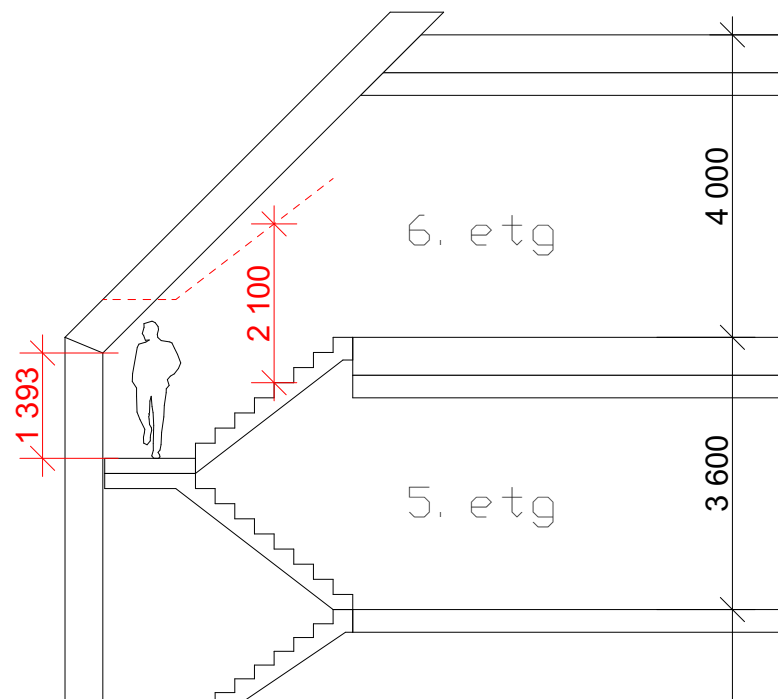
Alternativ uten knevegg

GESIMS

Som det fremkommer av skissene under, vil det være utfordrene å etablere en trapp opp til 6. etasje som oppfyller krav til brukbarhet (fri høyde på minimum 2,1 m), i alternativet uten knevegg.



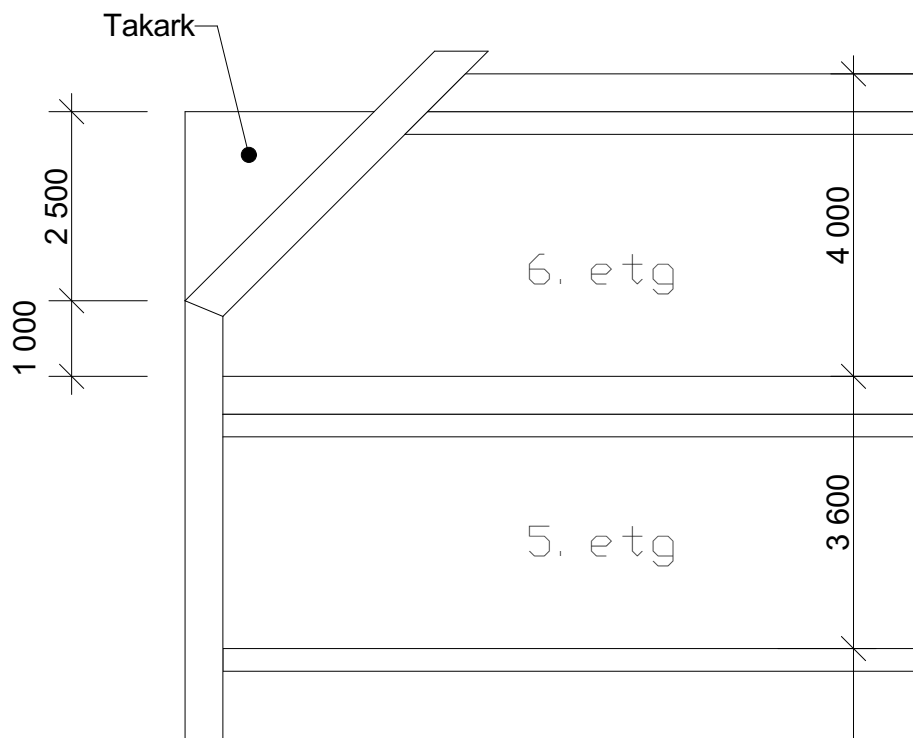
Alternativ vist i planforslaget



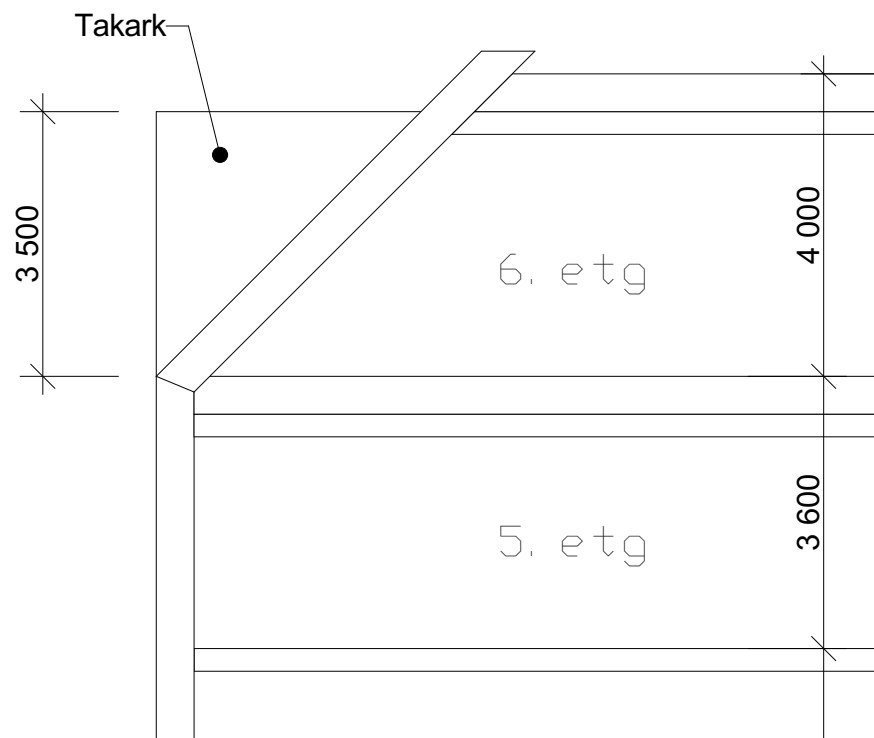
Alternativ uten knevegg

GESIMS

Som det fremkommer av skissene under, vil arker med samme innvendig størrelse virke vesentlig større og mer dominerende på fasaden i alternativet uten knevegg.

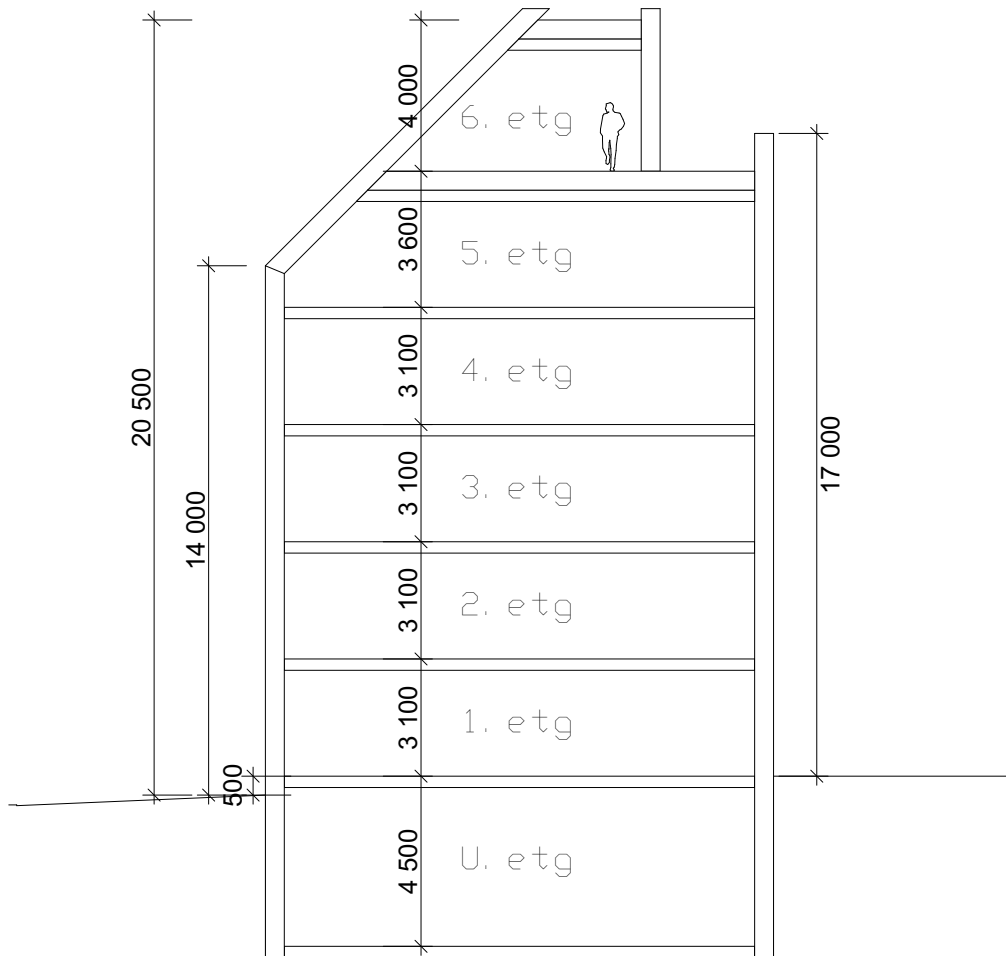


Alternativ vist i planforslaget



Alternativ uten knevegg

SKRÅTAK I TO ETASJER



Det er en mulighet å senke gesimsen slik at skråtaket går over to etasjer.

Fordeler:

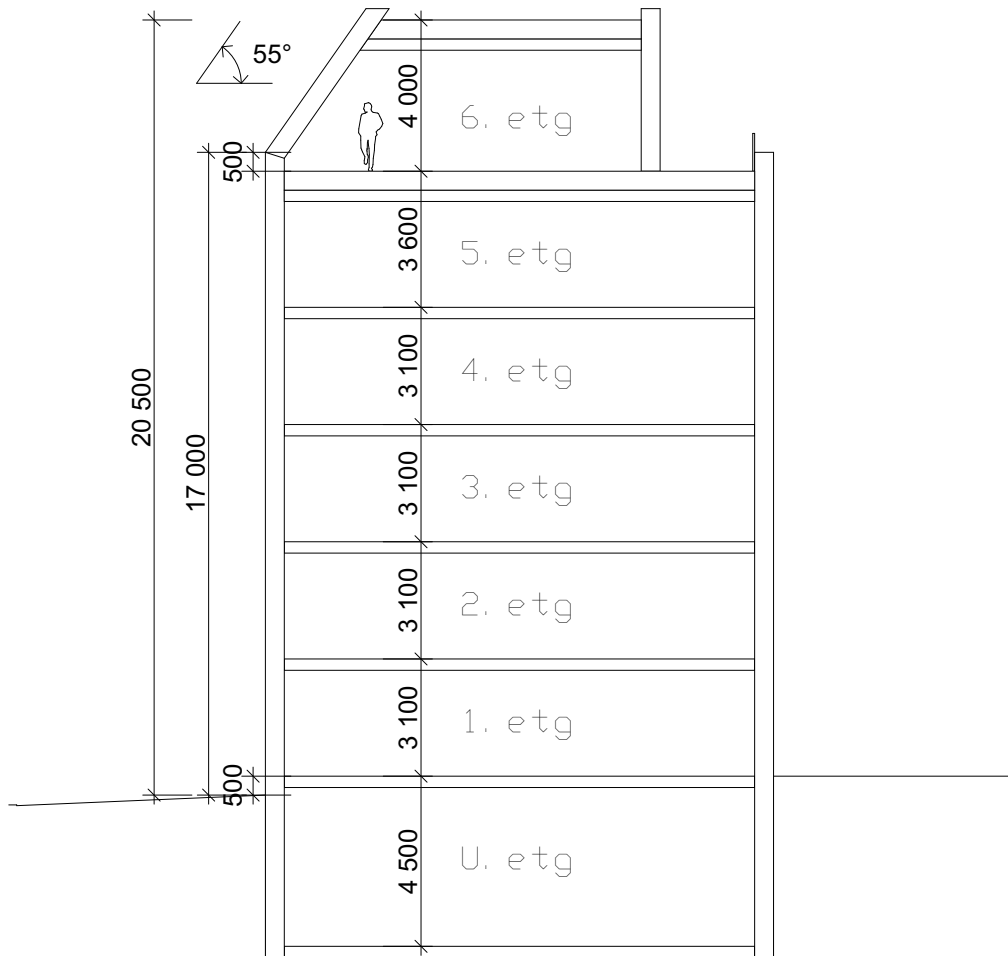
- Gesimshøyden vil bli lavere.

Ulemper:

- Det vil bli utfordrende å føre trapp og heis opp til 6. etasje. Det vil føre til store takoppbygg som blir dominerende elementer på fasaden og vil øke høydevirkningen til tross for lav gesimshøyde.
- Utnyttelsen i 5. og 6. etasje vil bli vesentlig dårligere, noe som kan føre til at det blir nødvendig å etablere bygg i gårdsrommet.
- Plassering av hovedsjakter for tekniske installasjoner vil bli utfordrende.
- Det vil bli vesentlig flere elementer i takflaten, noe som kan føre til at den oppleves "tung" og dermed øke høydevirkningen.

Vi mener at fordelene ikke veier opp for ulempene, og at løsningen med skråtak kun i 6. etasje bør beholdes.

TAKVINKEL



Det er en mulighet å øke takvinkelen til 55 grader for å senke gesimshøyden.

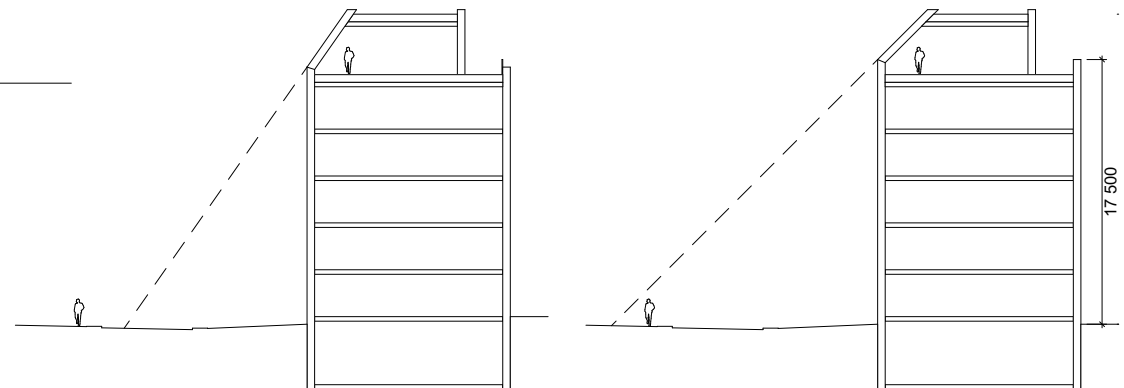
Fordeler:

- Nedre gesimshøyde vil bli 50 cm lavere.
- Utnyttelsen i 6. etasje vil bli den samme som for 45 graders vinkel.
- Mer av arealet i 6. etasje vil få full høyde.

Ulemper:

- Taket blir brattere og dermed mer synlig fra bakkeplan.
- Taket vil oppleves mer som en vegg, og høydevirkningen vil øke.
- Kneveggen i 6. etasje vil bli lavere og arealet langs ytterveggen vil bli vanskeligere å utnytte.

Vi mener at fordelene ikke veier opp for ulempene, og at løsningen med takvinkel på 45 grader bør beholdes.



55 grader takvinkel

45 grader takvinkel

OPPSUMMERING

På bakgrunn av de foregående undersøkelsene mener forslagsstiller at foreslåtte gesimshøyder er de mest optimale for å ivareta flest kvaliteter samlet sett.

5+1 etasjer med skråtak vil gi en lavere høydevirkning enn 4+2 etasjer med flatt tak. Øvre gesims vil bli mindre fremtredende med skråtaksløsningen, og øverste etasje (takflaten sett fra bakkeplan) leses som et eget element i større grad enn ved en inntrukket etasje.

Gesimsens plassering i snittet er holdt så lavt som mulig samtidig som viktige kvaliteter er bevart: God innvendig takhøyde, romlige kvaliteter i 6. etasje, fornuftig tilkomst til 6. etasje og tilstrekkelig bruksareal.

Inntrukne terrasser i takflaten vurderes som den beste løsningen for privat uteopphold i 6. etasje med tanke på høydevirkningen fra bakkeplan.

Videre i utredningen vil konsekvensene av høydene i planforslaget for omgivelsene belyses nærmere.



5+1 etasjer med 45° skråtak - forslag til fasadeutforming mot Klara Skoglungs gate

SOL- OG SKYGGEVIRKNING

21. mars

Eksisterende situasjon



21. mars kl 12



21. mars kl 15



21. mars kl 18

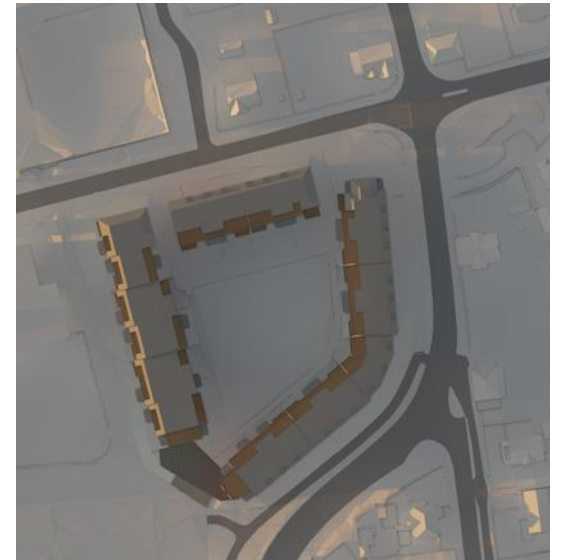
Planforslag



21. mars kl 12



21. mars kl 15



21. mars kl 18

SOL- OG SKYGGEVIRKNING

1. mai

Eksisterende situasjon



1. mai kl 12



1. mai kl 15



1. mai kl 18

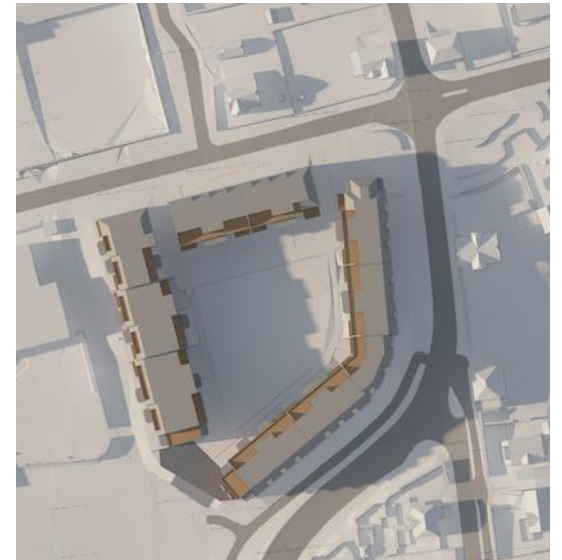
Planforslag



1. mai kl 12



1. mai kl 15



1. mai kl 18

SOL- OG SKYGGEVIRKNING

21. juni

Eksisterende situasjon



21. juni kl 12



21. juni kl 15



21. juni kl 18

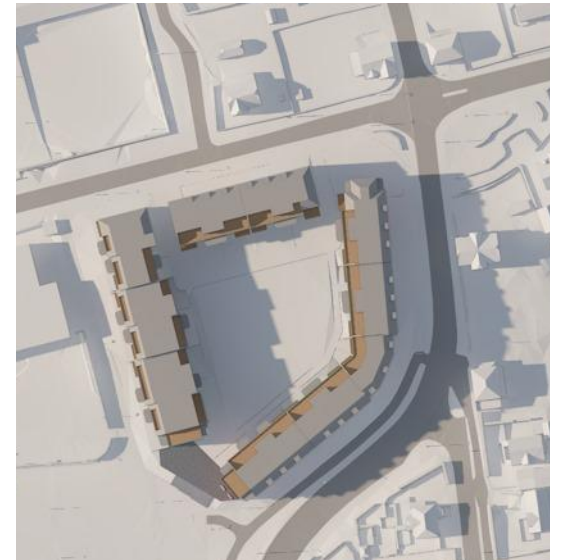
Planforslag



21. juni kl 12



21. juni kl 15



21. juni kl 18

SOL- OG SKYGGEVIRKNING

21. mars

Områderegulering



21. mars kl 12



21. mars kl 15



21. mars kl 18

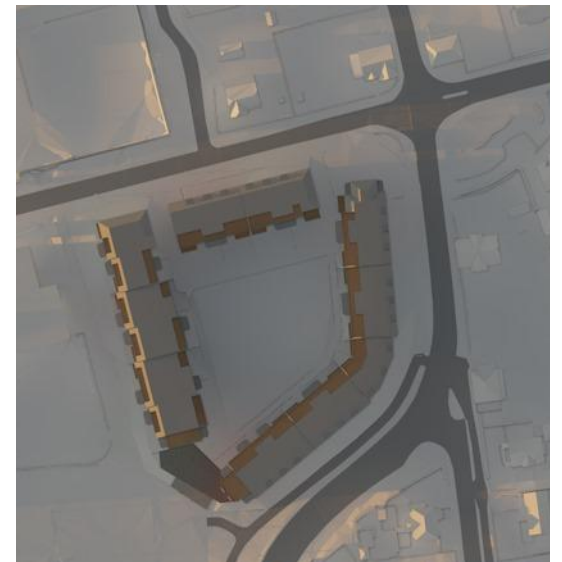
Planforslag



21. mars kl 12



21. mars kl 15



21. mars kl 18

SOL- OG SKYGGEVIRKNING

1. mai

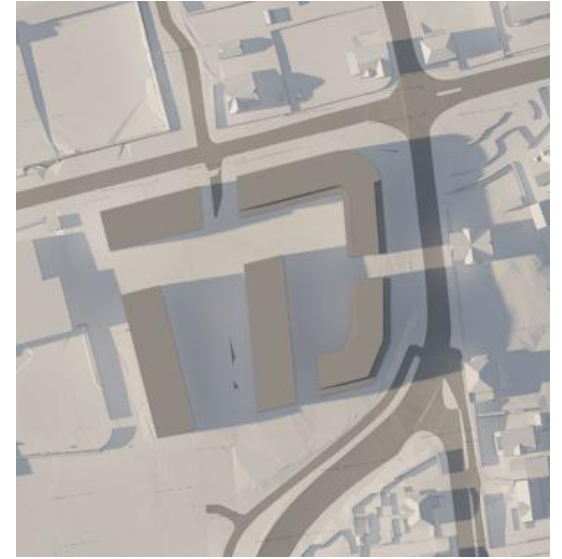
Områderegulering



1. mai kl 12



1. mai kl 15



1. mai kl 18

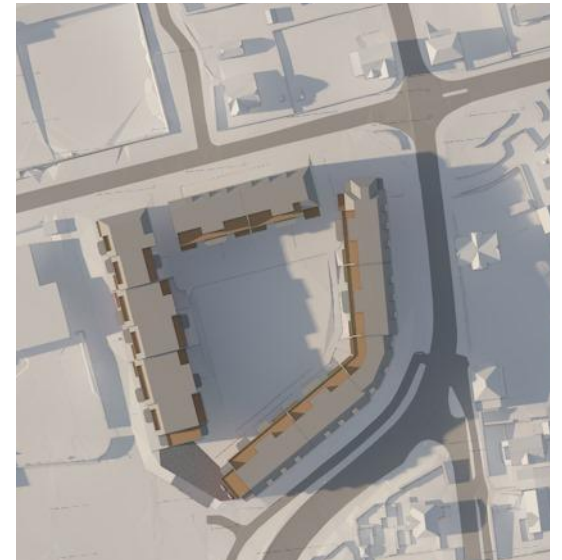
Planforslag



1. mai kl 12



1. mai kl 15



1. mai kl 18

SOL- OG SKYGGEVIRKNING

21. juni

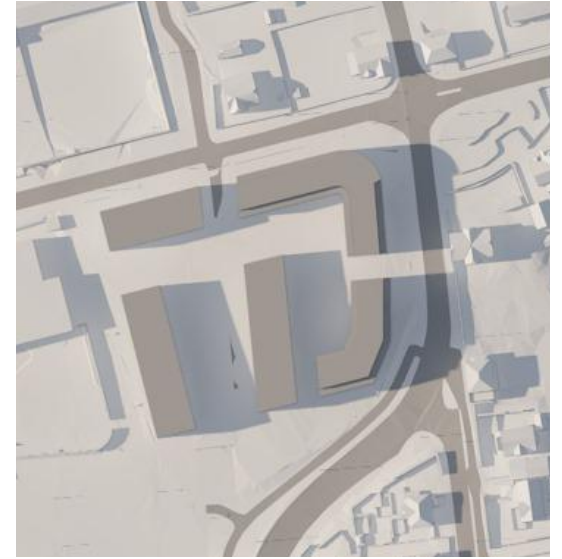
Områderegulering



21. juni kl 12



21. juni kl 15



21. juni kl 18

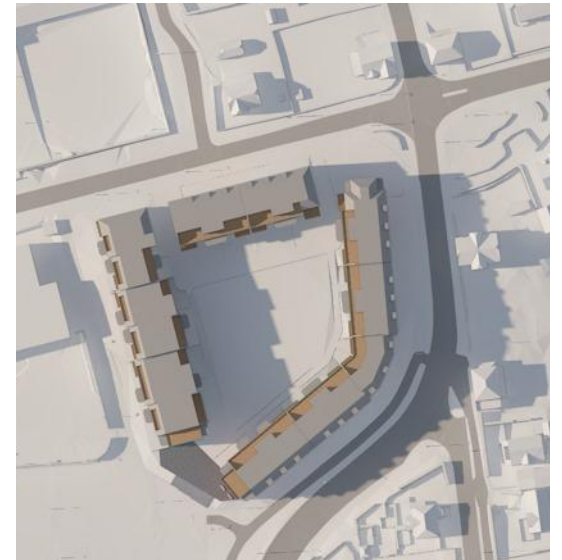
Planforslag



21. juni kl 12



21. juni kl 15



21. juni kl 18

SOL- OG SKYGGEVIRKNING

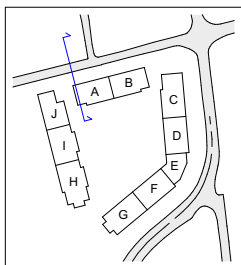
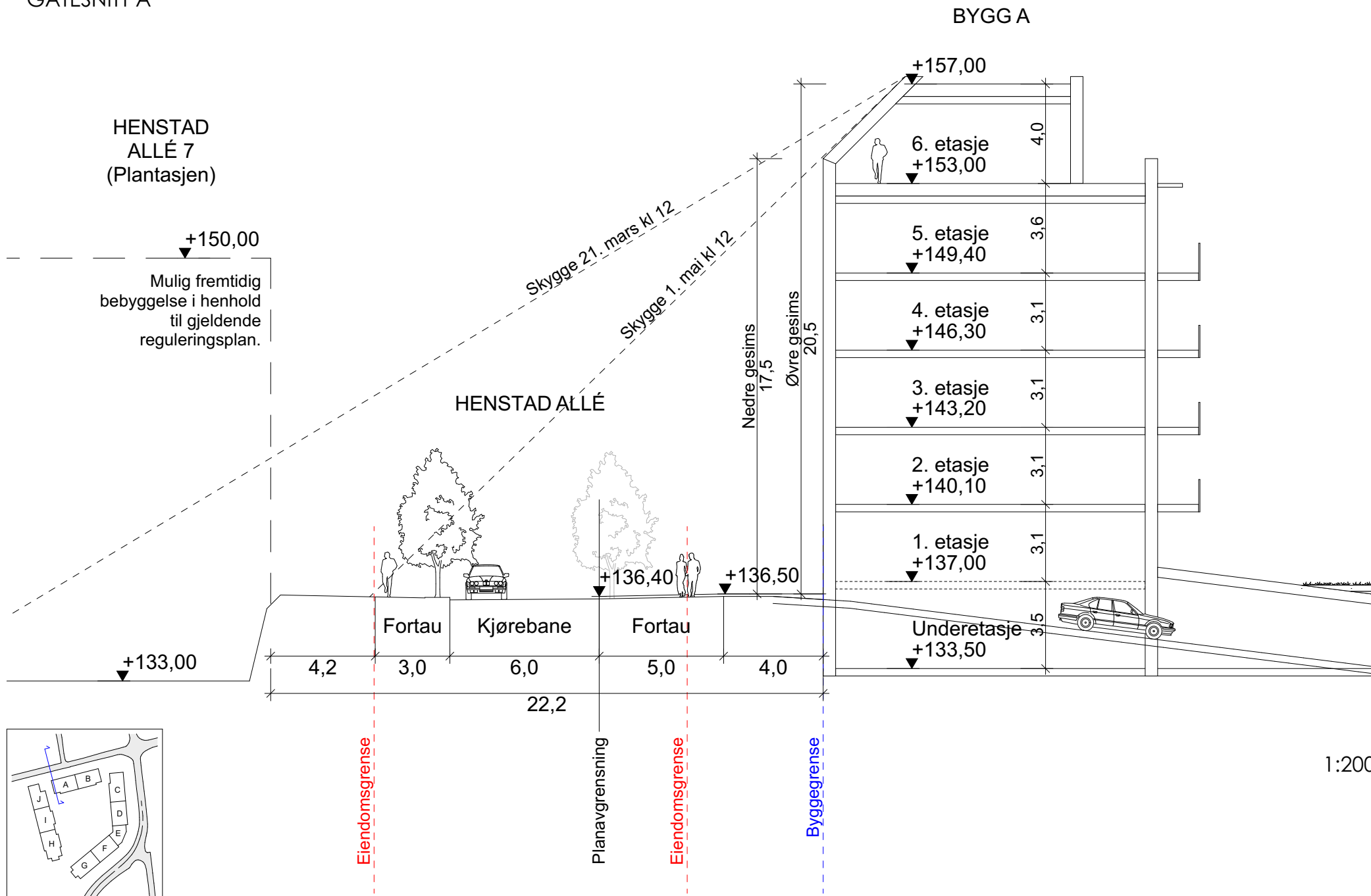
Som det fremkommer av analysen vil planforslaget medføre endringer av solforholdene på naboeiendommene sammenlignet med dagens situasjon. I arbeidet med områdereguleringsplanen ble det vurdert at naboeiendommene må forvente noe dårligere sol- og utsiktsforhold som følge av fortettingen i sentrum. Eiendommene ligger svært sentralt til.

Planforslaget er også sammenlignet med en mulig utbygging som følger byggehøydene i områdereguleringsplanen. Det er tatt utgangspunkt i illustrasjonsplanen vist i planbeskrivelsen for områdereguleringen. Sammenligningen viser at virkningene av planforslaget kun vil ha litt større konsekvens for naboene enn illustrasjonsprosjektet fra områdereguleringen. Det er kun én eiendom i nord og én i øst som vil få marginalt dårligere solforhold med planforslaget.

Sammenligningen viser også en vesentlig forskjell på utomhusarealet innenfor planområdet. Planforslagets kvartalstruktur fører til mye bedre solforhold i gårdsrommet enn bebyggelsen i områdereguleringsplanen selv med økte byggehøyder. Gårdsrommet er offentlig tilgjengelig, og vil ha stor verdi også for naboene.

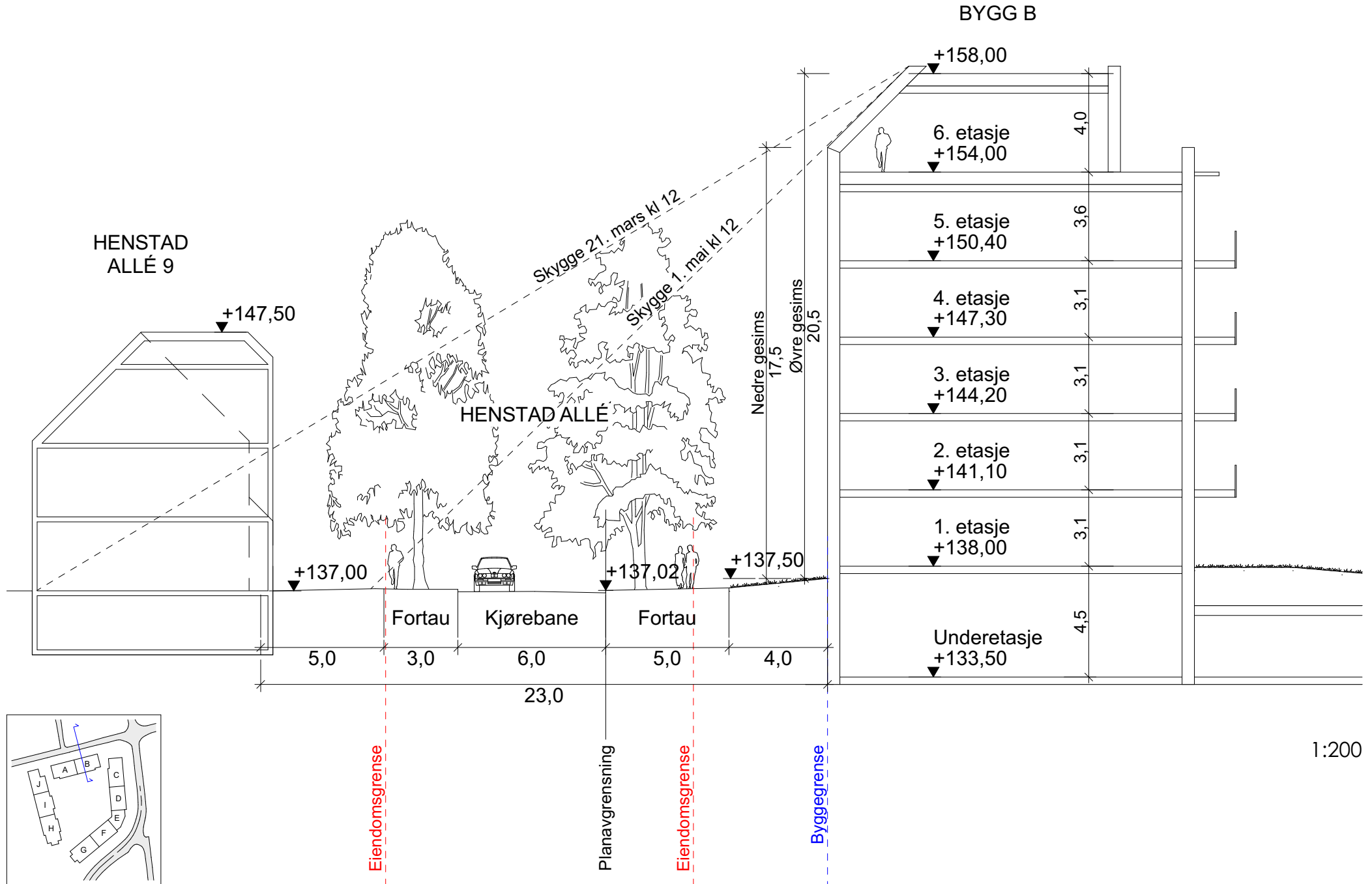
Planforslagets konsekvenser for sol- og skyggeforhold utenfor planområdet vil bli noe dårligere ved økte byggehøyder, men det vurderes fremdeles å være innenfor det som må forventes i et sentrumsnært område. Samtidig vil solforholdene innenfor planområdet bli vesentlig bedre, noe som vil kompensere for ulempene.

GATESNITT A



1:200

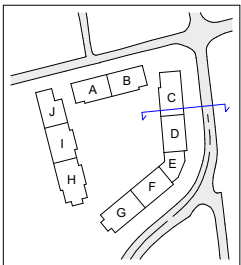
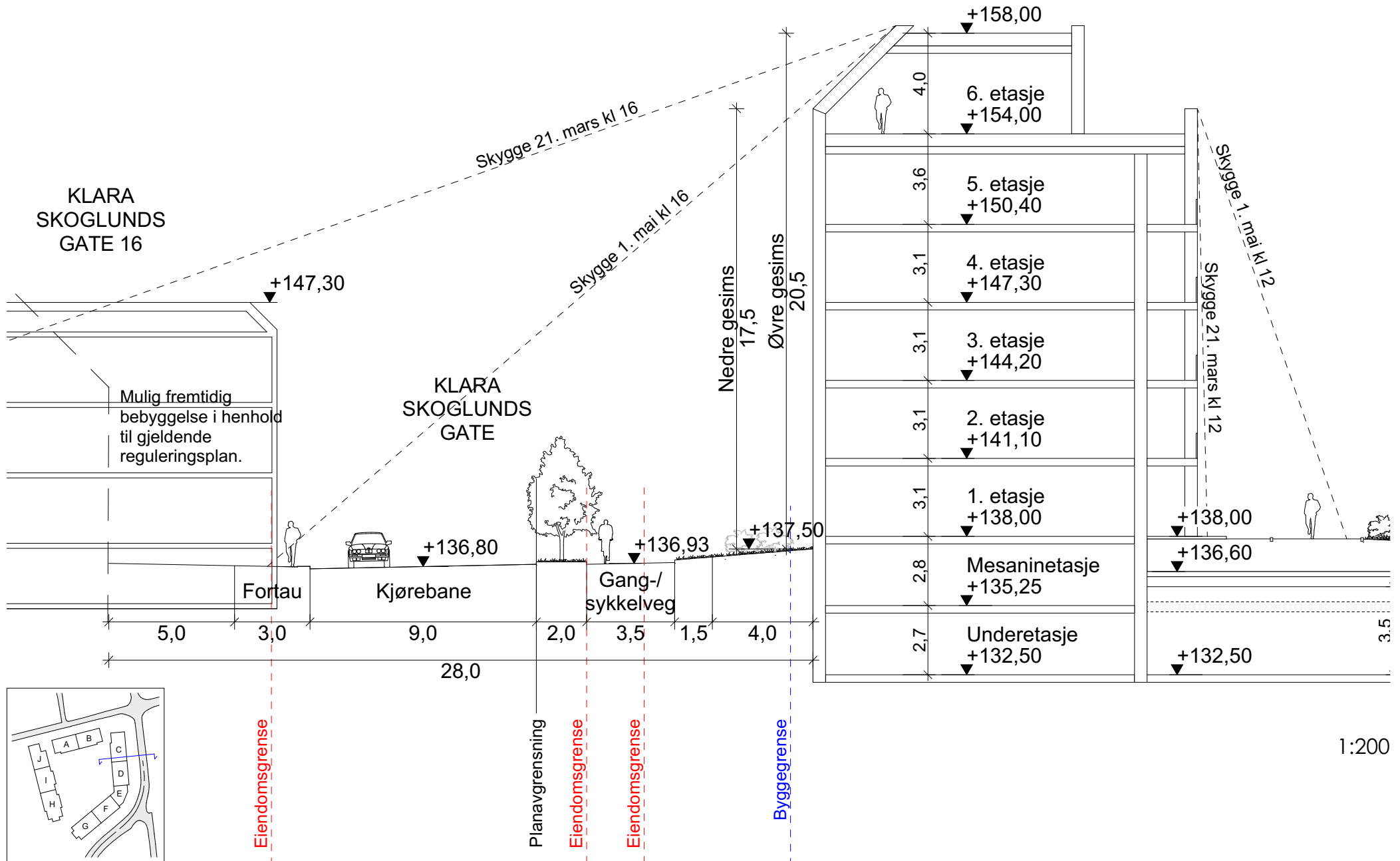
GATESNITT B



1:200

GATESNITT C

BYGG C



1:200

GATESNITT F

SIRA SIGURDS
GATE 2

Mulig fremtidig
bebyggelse i henhold
til gjeldende
reguleringsplan.

KLARA
SKOGLUNDS
GATE

+131,90
Kjørebane

+134,00
Gang-/
sykkelveg

25,3

Eiendomsgrense

Planavgrensning

Eiendomsgrense

Eiendomsgrense

Byggegrense

Nedre gesims
18,0

Øvre gesims
21,0

BYGG F

+155,00

6. etasje
+151,00

5. etasje
+147,40

4. etasje
+144,30

3. etasje
+141,20

2. etasje
+138,10

1. etasje
+135,00

Underetasje
+130,50

4,0

3,6

3,1

3,1

3,1

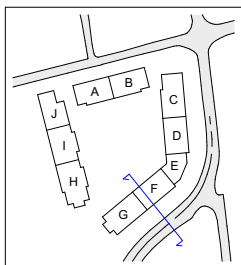
3,1

4,5

Skygge
21. mars kl 12

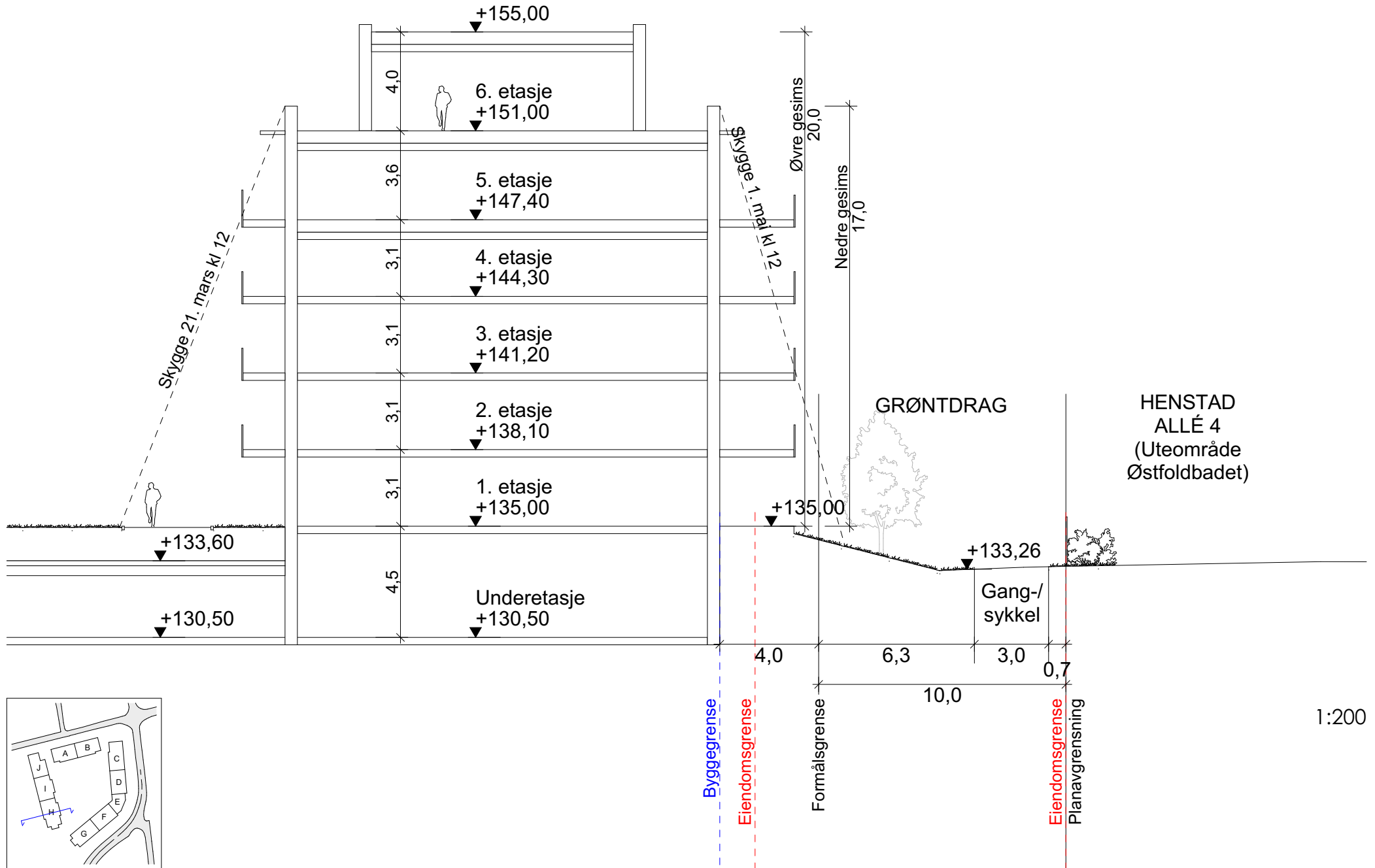
Skygge
1. mai kl 12

1:200



GATESNITT H

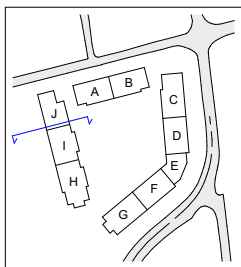
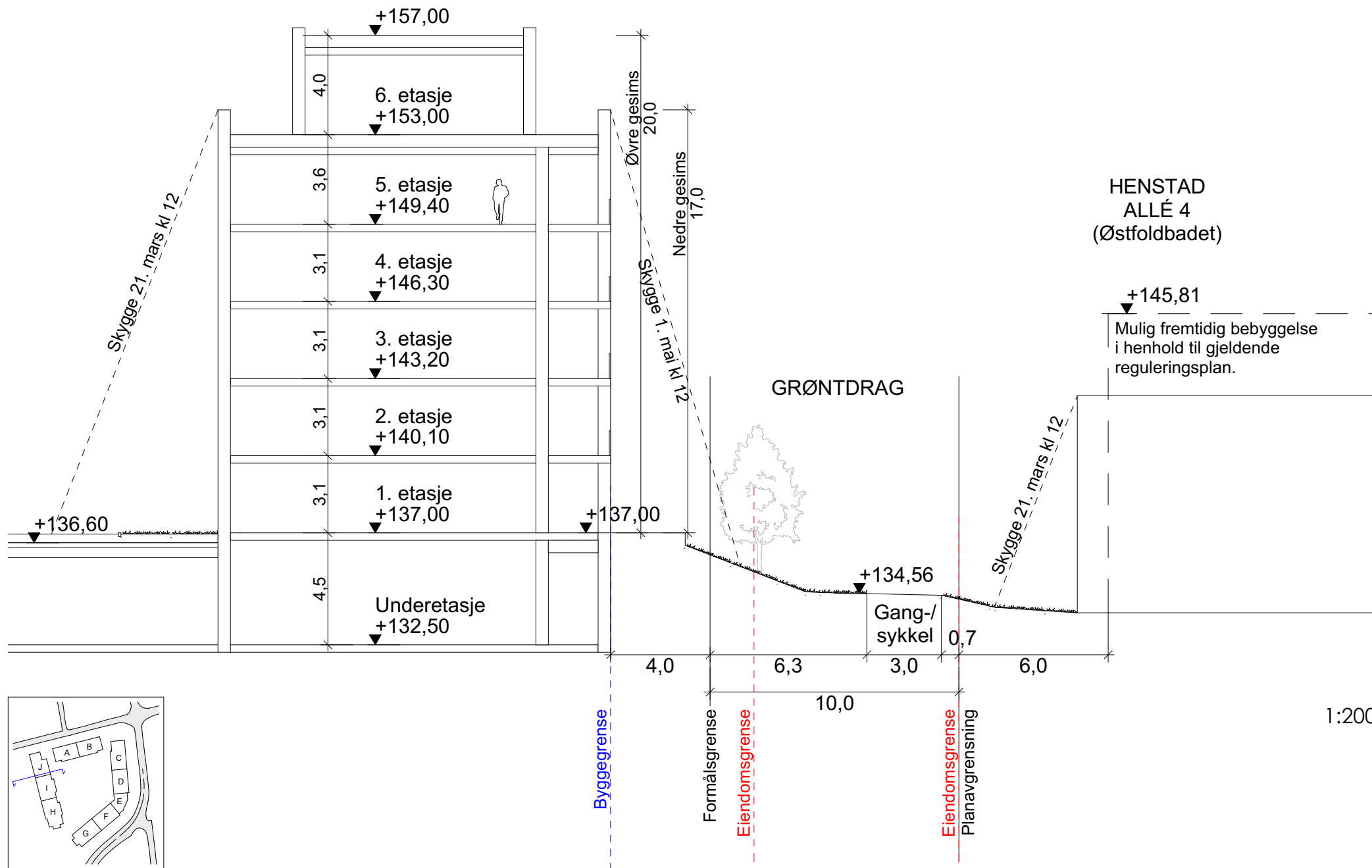
BYGG H



1:200

GATESNITT J

BYGG J



GATESNITT

Gatesnittene viser at planforslaget påvirker omgivelsene i relativt liten grad, høydene tatt i betraktning. Det vurderes å være innenfor det som må forventes i et sentrumsnært område.

Bebyggelsen i vest og sør har liten påvirkning på omgivelsene når det gjelder sol- og skyggevirking.

Henstad allé er regulert til 6 meter bred kjøreveg, 3 meter bredt fortau mot nord og 5 meter bredt fortau mot sør. Videre er byggegrensen på nordsiden av vegen satt til 4,2 meter fra fortauet vest for Simen Hoels gate, og 5 meter fra fortauet øst for Simen Hoels gate. Mot planområdet er byggegrensen i planforslaget satt til 4 meter fra fortauet. Til sammen gir dette en bredde på 22,2-23 meter. Til sammenligning er minstekravet til avstand mellom bebyggelse på hver side av et uteoppholdsareal i kommuneplanen satt til 17 meter. Det er med andre ord en bred gate. Analysen viser at skyggen fra bebyggelsen i planområdet ikke vil nå bebyggelsen på motsatt side av Henstad allé på noe tidspunkt 1. mai. Skyggen vil være på sitt lengste ca kl 11. Da vil fortauet på motsatt side av planområdet være skyggelagt.

Mot øst er det regulert 15 meter avstand fra byggegrense i planområdet til senter veg i Klara Skoglunds gate. På motsatt side er det mellom 12 og 16 meter til regulert byggegrense. Det gir et gatetverrsnitt med 27-31 meter avstand mellom byggegrensene. På grunn av orienteringen vil skyggen fra bebyggelsen i planområdet treffe naboeiendommene på ettermiddagen, og bli noe lengre enn i Henstad allé. 1. mai vil skyggen treffe byggegrensen på motsatt side av Klara Skoglunds gate ca kl 17.

KONKLUSJON

Forslagstiller mener utredningen viser at økte byggehøyder i detaljreguleringsplanen for søndre del av Simen Hoels gate bør godtas.

Hensynet bak høydebestemmelsene i overordnede planer er ikke tilsidesatt i planforslaget. Forslaget viser en alternativ utforming av bebyggelsen som gir en annen høydevirkning, og samtidig mange gode kvaliteter. I tillegg har situasjonen i utgangspunktet flere egenskaper som gjør den egnet for avvik. Fordelene med utformingen i planforslaget er kort oppsummert her:

- Planområdet er stort, og vil medføre en helhetlig utforming av bebyggelsen. Størrelsen gjør det mulig å legge til rette for gode helhetlige løsninger for uteopphold, gang- og sykkelforbindelser, grøntdrag og plasser.
- Gatetverrsnittene rundt planområdet er brede, spesielt mot fylkesvegen i øst. Det medfører begrensede skyggevirksomheter på omgivelsene fra planlagt bebyggelse, og mindre innsyn.
- Hovedgrepet for forslaget, med et stort og solfylt indre gårdsrom anses som svært positivt både for beboere og forbipasserende.
- Det etableres forhager eller grøntfelt mellom bebyggelsen og vegene på alle sidene av kvartalet. Dette er med på å skape de brede gatetverrsnittene, og er i seg selv en viktig kvalitet både for beboerne i de nederste etasjene og for de som passerer området.
- Byggehøydene muliggjør gode boliger med romslig takhøyde i oppholdsrom. Skråtaket i 6. etasje vil gi særegne romlige kvaliteter.
- Fasadens utforming vil bli av høy kvalitet. Bebyggelsen vil bli et positivt og attraktivt tilskudd til bybildet i Askim. Se egen utredning.

