

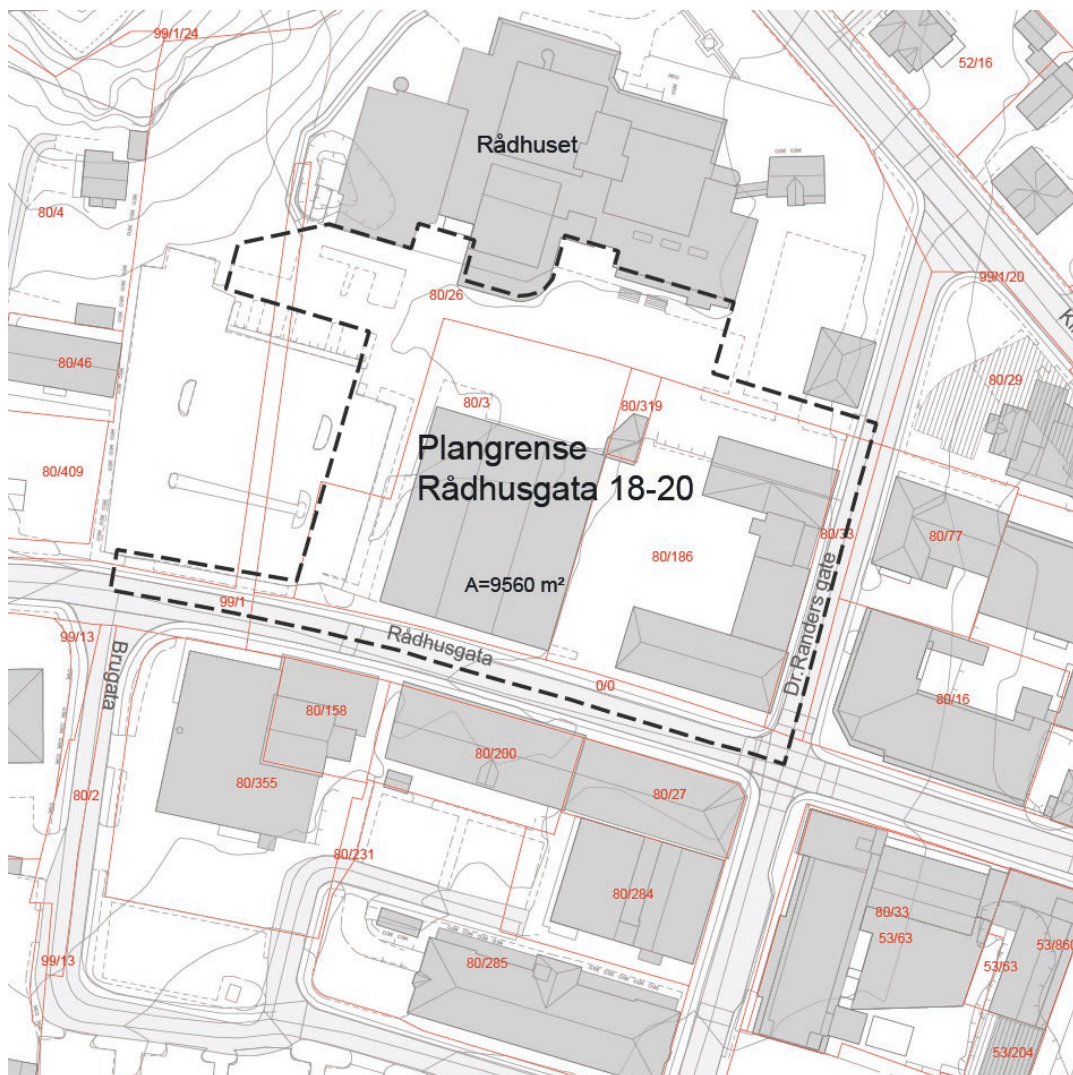
Til naboer, berørte parter
og offentlig høringsinstanser

PlanID 311820240005 - Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan og forhandling om utbyggingsavtale for Rådhusgata 18 og 20 - gbnr. 80/186 og 80/3 (m.fl), Indre Østfold kommune

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8 varsles med dette oppstart av detaljregulering for Rådhusgata 18-20, gbnr. 80/186 og 80/3 m.fl i Indre Østfold kommune. PlanID er 311820240005.

Forslagsstiller er Smaalenene Eiendom AS og Rådhusgata 18 Askim AS i fellesskap og plankonsulent er Sweco Architects AS.

Det varsles med dette også oppstart av forhandling om utbyggingsavtale jf. Plan- og bygningsloven § 17-4.



Hensikten med planforslaget

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for boligbebyggelse i Rådhusgata 18-20, med næringslokaler, fellesareal, innganger og bil- og sykkelparkering mm i første etasje og i underetasje. Planinitiativet viser 10 250 BRA m² bolig med ca. 125 leiligheter og næringsarealer i deler av 1.etasje.

Planforslaget kommer til å regulere tilliggende offentlige formål; fortau, gatetun og torg. I planprosessen kan det bli stilt rekkefølgekrav om at disse offentlige arealene må være opparbeidet eller sikret opparbeidet ved gjennomføring av planen.

Varslet planavgrensning er ca 9 500m². Aktuelle arealformål er kombinert bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse (blokkbebyggelse), bevertning, forretning, offentlig og privat tjenesteyting, uteoppholdsareal og samferdselsareal (fortau, torg, gatetun og kjøreveg).

Rådhusgata 20 er i dag bebygd med et enetasjes næringsbygg, Rådhusgata 18 med et treetasjes næringsbygg og Dr.Randers gate 13 med et 2-3 etasjes bygg. Elvia har et enetasjes trafobygg mot torget. Gjennomgående fasademateriale er tegl og pusset fasade. Det forutsettes at eksisterende bebyggelse, utenom Telenor sitt nye teletekniske anlegg, innenfor planområdet rives. De åpne arealene rundt eksisterende bebyggelse er i hovedsak grå flater med mye parkering.

Gjeldende planer

Kommuneplanens arealdel 2024-2035: Planområdet er regulert til nåværende sentrumsformål SF2-1. I tillegg er det en Gjennomføringssone omforming (H820_2). Planinitiativet innebærer avvik på følgende bestemmelser: §4.13 Støy, §5.3.1 Byggehøyder og §4.9 Parkeringsplassering. Vedtatt områdeplan gjelder før kommuneplanen ved motstrid.

Gjeldende regulering: *Områderegulering for området vest for Dr. Randers gate, nord for Skolegata og øst for Askimbyen skole, Planid 012420120003 (2015).* Varslet plangrense inkluderer feltene torg o_TO, gatetun o_GT1, sentrumsformål SE, samt tilgrensende deler av fortau o_F til og med BKT1 (dagens parkering). Plangrensen er noe utvidet langs Rådhusgata etter at planinitiativet ble oppdatert etter oppstartsmøtet. Dette var for å ivareta frisktlinjer og eventuelle tilpasninger av fortau.

Forslagsstiller ønsker å utvikle sentrumsformålet til boligbebyggelse på 4-6 etasjer over et lokk med næringslokaler og boligrelaterte fellesareal i første etasje mot gaten med parkering i to plan bak/innenfor disse. Bebyggelsen på gateplan vil dekke hele feltet, mens boligbebyggelsen ligger som et åpent kvartal bestående av flere bygningskropper med uteoppholdsareal på lokket.

Planinitiativet innebærer avvik på følgende bestemmelser i områdereguleringsplanen;

§4.2 Støy, på grunn av foreslåtte ensidige leiligheter mot gul/rød støysone.

§4.8 Parkering, fordi det foreslås at parkering ikke legges i sin helhet under bakken.

§4.10 Uteoppholdsareal avstand mellom motstående fasader, fordi det ikke er nok uteoppholdsareal på lokk iht krav. Områdeplanen åpner for at torget kan godkjennes som felles uteoppholdsareal, som gjør at kravene kan ivaretas likevel.

§5.1 Bygningsplassering, fordi det foreslås at bebyggelsen mot Dr.Randers gate trekkes inn 2,5 meter fra formålsgrensen.

§5.2 Utforming (eksponering av parkeringsanlegg, balkongplassering og svalganger), fordi parkeringsanlegg ikke ligger helt under terreng, balkonger er foreslått plassert ut mot offentlige arealer og mulighet for korte svalganger mot gårdsrom for å oppnå stille side for støyutsatte leiligheter.

§5.6 Byggehøyder fordi deler av bebyggelsen er høyere enn begrensningene i områdeplanen. Samtidig er bebyggelsen delt opp i flere «lameller» for å få mer lys inn på gårdsrom og på fasader. Det gir også større variasjon i høyder og oppdeling.

§6.2 Boliger i 2. etg, publikumsrettet aktivitet mot Rådhusgata (tidl. Skolegata), Rådhusorget og Dr. Randers gate; fordi forslagsstiller mener det ikke er marked for kontor/tjenesteyting eller handel i et så stort omfang.

Konsekvensutredning

Det er vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning. Tiltaket faller inn under forskriften vedlegg II 10b) «Utviklingsprosjekter for by og tettstedsområder», men gjeldende områderegulering er konsekvensutredet iht. planprogram.

Planinitiativet presenterer flere avvik fra overordnet plan, men endringene vurderes å ikke innebære vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn etter § 10. Planforslaget er dermed vurdert å falle inn under unntaket i forskrift om konsekvensutredning § 8a.

Plankonsulent må entydig argumentere ut at planen ikke faller inn under KU-kravet i planbeskrivelsen. Bebyggelsesvolum må vurderes spesielt i denne sammenhengen.

Innspill

Innspill til oppstart av planarbeidet sendes til anette.rudshaugklemp@sweco.no eller med brev til: Sweco Architects AS co/Anette Rudshaug Klemp, Norbygata 14, 0187 Oslo. Spørsmål rettes til 92 86 28 85. **Frist for innspill er 22.05.2026.**

Varslingsdokumentene, samt planinitiativ og referat fra oppstartsmøte er vedlagt, og finnes også på kommunens hjemmesider under [Planer og høringer](#). Innkomne innspill besvares ikke direkte, men vil bli lagt ved planforslaget og kommentert av forslagsstiller før den behandles av planavdelingen i kommunen.

Medvirkningsmuligheter

Dette brevet sendes til alle berørte, slik at de som ønsker kan komme med innspill til planarbeidet. Senere vil planforslaget med konkrete løsninger bli lagt ut til offentlig ettersyn med ny mulighet for å komme med merknader.

Planområdet kan snevres inn senere i prosessen uten at dette varsles på nytt.

Vedlegg

- Planinitiativ, oppdatert etter oppstartsmøte
- Oppstartsmøtereferat
- Varslingskart