



## Saksframlegg

### PlanID 311820240007 - Første gangs behandling - Detaljregulering for søndre del av Simen Hoels gate gbnr 52/100 m.fl.

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Vigdis Hilmo		23/9001

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
022/26	Plan- og bygningsutvalget	PS	03.06.2026

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for søndre del av Simen Hoels gate - gbnr 52/100 m.fl , med datert 08.05.2026, bestående av plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, ROS-analyse og med tilhørende dokumentasjon og utredninger, legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10.

#### Plan- og bygningsutvalget i sak 022/26 03.06.2026

#### Behandling:

Ingen forslag.

#### Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### Plan- og bygningsutvalget - Vedtak

Forslag til detaljregulering for søndre del av Simen Hoels gate - gbnr 52/100 m.fl , med datert 08.05.2026, bestående av plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, ROS-analyse og med tilhørende dokumentasjon og utredninger, legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10.

#### Bakgrunn og saksopplysninger:

Planområdet ligger i østre delen av Askim sentrum og grenser til Klara Skoglunds gate i øst, parkeringsplassen ved Askimtorget i sør, Østfoldbadet i vest og Henstad Alle i nord.



Planområdet er på 12,5 daa og omfatter 9 eldre boligeiendommer innenfor et område hvor eldre villabebyggelse møter delvis transformerte industriområder, samt gammel og ny bebyggelse for kultur og rekreasjon.

Området er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.02.2024, og er i områderegulering for Eidsbergveien, Kulturhuset og Gimmingkrysset, vedtatt 21.06.2015, regulert til boligformål (felt BB), grønnstruktur (felt G1), samt fortau og gang- og sykkelvei.

Kommuneplanens arealdel § 2.3 d) fastsetter at områdereguleringen gjelder foran kommuneplanens arealdel ved motstrid, hvilket betyr at bestemmelsene i arealdelen kun kommer til anvendelse der tilsvarende bestemmelse ikke er gitt i områdereguleringen. For enkelte tema som eksempelvis parkering er bestemmelsene i arealdelen lagt til grunn.

Planområdet ligger innenfor felt SF2-1 i arealdelen, hvor bestemmelsene angir at tillatt grad av utnytting skal være maksimum 400 % BRA, og minimum % BRA=200 av tomtens totale nettoareal. Denne bestemmelsen gjelder for hele arealet som er avsatt til sentrumsformål i Askim og Mysen, men ikke der områdereguleringene har forrang.

Områdereguleringen fastsetter maksimal byggehøyde på 16 meter for inntil 60% av bebyggelsen, maks 13 meter for minst 40 % av bebyggelsen og maksimal tillatt grad av utnytting på 150 % BRA.

Begge planene forutsetter at området skal fortettes og utvikles som et urbant område.

Planforslaget fremmes av Arkitektene MNAL Fosse og Aasen AS pva Simen Hoels gate AS.

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse innenfor planområdet i tråd med kommunens ambisjoner for sentrumsområder.

Intensjonen med planen er å sikre at området utvikles med fokus på arkitektonisk kvalitet i utforming av bebyggelse og uterom, at planen skal bidra til opprettholde noe av områdets identitet og grønne preg, samtidig som utbyggingspotensial som følger av områdets plassering i byen, utnyttes. Bebyggelsen skal fremstå med en helhetlig og urban karakter, og bidra til å skape et attraktivt sted som beboere og andre kan føle tilhørighet til.

Planforslaget åpner for etablering av inntil 240 boenheter og maksimalt 18.810 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) for boligbebyggelse.

#### Føringer ved planoppstart

Utvikling av et lukket storgårdskvartal med solfylt og grønt gårdsrom, ble vurdert å være et godt grep ved oppstart av planarbeidet. Løsningen innebar imidlertid en utfordring i forhold til mulig grad av utnytting fordi konseptet forutsatte at blokken som var vist inne i gårdsrommet i områdereguleringen, måtte utelates. Alternativer ble vurdert, inkludert ulike alternativer med hensyn til økt byggehøyde.

Vurderingene tok utgangspunkt i tomtens beskaffenhet. Bred sone med veiformål i øst og til dels det samme i Henstad Alle, ble vurdert å øke områdets toleranse i forhold til byggehøyde. Det ble lagt vekt på at tilsvarende vurderinger var gjort i forhold til mulige byggehøyder innenfor detaljreguleringen for Ringnes park. Videre ble det vurdert at



områdets beliggenhet innenfor Askims gamle sentrum tilsa en viss begrensning av byggehøyde og behov for tilpasning til områdets historiske preg.

Ut fra dette anbefalte Kommunedirektøren en økning i byggehøyden fra 5 til 5+1 etasjer og en maksimal gesimshøyde på 16 - 16,5 for laveste gesims forutsatt bruk av skrå tak og særdeles god fasadeutforming for å minske bebyggelsens høyde- og breddevirkning. Etter ønske fra forslagsstiller om mulighet for noe økt romhøyde ble det gitt aksept for gesims på 17,0 meter. I planforslaget foreslås makshøyde for nedre gesims 17,5 meter.

I tillegg ovennevnte ble betydningen av grønnstruktur i form av forhager og trær framhevet og det ble stilt krav om dokumentasjon av hvordan høy brukskvalitet, et tydelig grønt preg med variert beplantning, tilstrekkelig jorddybde og løsning for vanning av grøntanlegg skulle sikres.

## **Om planforslaget**

### Kvartalsstruktur

Planforslaget følger opp forutsetningen i områdereguleringene om at Askim sentrum skal utvikles med kvartalsstruktur.

I detaljreguleringen er bebyggelsen plassert ut mot tilgrensende gater og grønnstruktur, slik at det dannes et åpent gårdsrom i midten. Mot byen vil strukturen fremstå urban, med sammenhengende fasader som bidrar til å skape definerte gaterom, samtidig som gårdsrommet skjermes mot støy fra omkringliggende gater.

Åpninger i bebyggelsen og et variert fasadeuttrykk skal sørge for at bebyggelsen oppleves som inviterende og attraktiv.

### Tillatt grad av utnyttning

Tillatt grad av utnyttning for feltene BB1-3 foreslås satt til 285 % BRA, hvilket gir mulighet til å etablere inntil 18 810 m<sup>2</sup> bruksareal for bolig. Dette tilsvarer en grad av utnyttning på 193% for felt BB. Forskjellen mellom planforslaget og områdereguleringen tilsvarer et bruksareal på 4354 m<sup>2</sup>. Maksimalt antall boenheter i planområdet er satt til 240. Til sammenlikning ble det i områdereguleringen antatt et mulig antall boenheter på 145 til 180.

### Byggehøyder

Utredningen av byggehøyder viser at en løsning med 5+1 etasjer med skråtak vil gi en lavere høydevirkning enn 4+2 etasjer med flatt tak. Sol- og skyggeanalyser viser at virkningene av planforslaget kun vil ha litt større konsekvens for naboene enn illustrasjonsprosjektet fra områdereguleringen.

### Estetikk

Planens forutsetninger for utforming av fasader er utredet med grunnlag idehåndboken «Vakker og varig arkitektur» og beskriver prinsipper for utforming av fasade. Konsept for utforming av fasader omfatter følgende tema: Fasadeinndeling:

- Topparti- tydelig gesims, midtparti, tydelig etasjelist og sokkel



- Formater og plassering av vinduer - Vinduer som gir variasjon og liv i takflate, vinduer i vertikale bånd, vinduer i et grid-system, begrenset antall vindusformater, ulik utforming for vinduer i sokkel og midtparti og enkel vindusomramming
- Økt kompleksitet og dybde -Liv og rytme i takflate, vertikale sprang og material-/og fargeskifte bryter opp lange fasader, vindusplassering i trapperom som følger system og gir liv, balkonger bryter opp fasader og gir rytme til gateløpet, høyere brystningshøyde i 2. etasje for å få en tydelig sokkel
- Farger i fasade valgt med bakgrunn i fargepaletten for Askim

#### Krav til minste uteoppholdsareal

Kravet til minste uteoppholdsareal (MUA) er 25 m<sup>2</sup> pr boenhet i områdereguleringen og kommuneplanen. Med potensielt 240 boenheter kravet til MUA-krav på 6000 m<sup>2</sup> for planforslaget. Tilgjengelig MUA-areal i prosjektet, i form av felles uteoppholdsareal i gårdsrom, samt privat uteopphold på terreng, tak og balkong, er på 5600 m<sup>2</sup>, hvilket gir et avvik på 400 m<sup>2</sup>.

#### Utforming av uteoppholdsareal og lekeplass

Felt UTE har et areal på 2581 m<sup>2</sup> og skal gi mulighet for variert uteopphold for alle aldersgrupper. Innenfor området tillates det etablert et felles bygg med maksimalt fotavtrykk på 80 m<sup>2</sup>. For øvrig stilles det krav om etablering av trær, en minste andel med grønt dekke og tilstrekkelig vekstjordlag. Videre sikres det etablert en forbindelse fra felles uteoppholdsareal til framtidig park sør for planområdet.

For felt LEK angir bestemmelse at det skal avsettes plass til nærlekeplass på minimum 300 m<sup>2</sup>, hvorav arealet kan fordeles på flere plasser som ikke er mindre enn 50 m<sup>2</sup>.

#### Overvann

Siden bebyggelsen består av boligblokker over parkeringskjeller vil det være begrenset areal for infiltrasjon, og i redegjørelse for overvann foreslås det at overvann fra tak skal fordrøyes i nedgravd magasin, mens overvann fra terreng forutsettes håndtert lokalt i åpne løsninger. I overvannsrapport drøftes mulige løsninger for å bruke overvann som supplement til vanning. Det beskrives at det kan legges opp til en teknisk og plassmessig tilrettelegging, men ikke nødvendigvis etablering av fullt system for vannoppsamling og distribusjon i denne fasen. I bestemmelsene angis det at overvann skal håndteres i tråd med reguleringsplanens overvannsplan og Indre Østfold kommunes overvannsveileder, revidert 2024.

#### Grønnstruktur

Flere bestemmelser er tatt inn i planforslaget for å sikre at uteoppholdsarealer generelt får et tydelig grønt preg, at det i gårdsrom også må være trær i ulike størrelser og spesifikt at de gamle trærne i Henstad Alle skal bevares.

#### Parkering

Krav til bilparkering følger kravene i kommuneplanens arealdel med unntak av parkering for gjester hvor kravet i arealdelen ville medføre minimum 90 og maksimum 212 gjesteparkeringer. I planforslaget foreslås det at det skal sikres minimum 5 og maksimum 10 gjesteparkeringer. På grunn av problematikk knyttet til plass i parkeringskjeller er kravet til antall parkeringsplasser som har infrastruktur for lading av el-biler redusert fra 100% til



90% av parkeringsplassene.

Krav til antall parkeringsplasser for sykler foreslås også redusert siden kommuneplanens maksimumssatser inkludert gjesteparkeringer ville gi et samlet krav på 654 plasser. I planen foreslås det et krav på 1,5 sykkelplasser for bolig under 50 m<sup>2</sup> og 2 plasser for bolig over 50 m<sup>2</sup>. Dette gir et samlet krav på 414 sykkelplasser – en reduksjon på ca. 37 % sammenlignet med kommuneplanens maksimum.

#### Renovasjon

Terrenget i planområdet faller mot sør fra høyeste punkt i Gimmingkrysset. På grunn av trafikkmengder, terreng og kryss er det kun mulig med adkomst til planområdet fra Henstad Alle. Dette gjør at mange funksjoner må knyttes opp mot den nordøstre delen av planområdet hvor solforholdene er best. Det har derfor vært jobbet med å redusere påkrevd areal for renovasjon i nordre del av gårdsrommet for å utnytte de solfylte arealene til uteopphold og lek i stedet.

#### Støy

Ifølge støyberegning vil planlagte fasader fra Klara Skoglunds gate til Henstad allé bli utsatt for støy over grenseverdien på  $L_{den} \leq 55$  dB, hvorav bebyggelse langs Klara Skoglunds gate vil få støynivåer opptil  $L_{den} = 70$  dB, og bebyggelse langs Henstad allé vil få støynivåer opptil  $L_{den} = 61$  dB. Dersom planløsninger utarbeides med tanke på støy, vil kravet om stille side kunne oppfylles for 96% av alle boenheter, mens en for 4% av boenhetene, dvs 9, boenheter, ikke får til dette. I planforslaget foreslås det at inntil 10% av boenhetene, dvs inntil 24 boenheter, kan tillates dempet fasade som erstatning for stille side.

#### **Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:**

[Kommuneplanens arealdel](#)

[Områdereguleringen for et område fra Eidsbergveien, kulturhuset og Gimmingkrysset](#)

#### **Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:**

Forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (PBL) § 12-3 skal behandles av plan- og bygningsutvalget som gir innstilling til kommunestyret. Kommunestyret fatter endelig reguleringsvedtak i samsvar med PBL § 12-12. Det politiske handlingsrommet gir fire alternativer:

1. Vedta kommunedirektørens forslag. Det innebærer at utvalget kan slutte seg til planforslaget slik det foreligger. Planforslaget oversendes da til kommunestyret for endelig vedtak. Hvis kommunestyret vedtar reguleringsplanen blir denne umiddelbart rettskraftig.
2. Plan- og bygningsutvalget kan komme med forslag til mindre endringer i planen med en begrunnelse (som for eksempel å endre ordlyd i bestemmelse), før planen legges frem for kommunestyret. Endringene kan så vedtas i kommunestyret. Reguleringsplanen er da rettskraftig.
3. Foreslå endringer for kommunestyret og sende planforslaget tilbake til kommunedirektøren, med ønske om endringer, nye utredninger e.lign.



4. Foreslå for kommunestyret å avise planforslaget, med en begrunnelse. Det er ikke klagerett på dette vedtaket.

I alle tilfeller er det kommunestyret som skal fatte endelig vedtak i saken.

#### **Vurderinger knyttet til FNs bærekraftsmål:**

Det romslige gårdsrommet kan fremme mental helse og livskvalitet forutsatt at det utvikles med et tydelig grønt preg og at møblering og tilrettelegging for aktivitet utføres med kvalitet.

Planforslagets konsept for stedstilpassing av bebyggelsen og tilhørende krav til fargebruk og kvalitet i utformingen av fasader, gjør at prosjektet vil kunne bidra til bevaring av stedsidentitet.

Åpen overvannshåndtering og etablering av tre- og buskbeplantning i henhold til strategien for Askim frukt- og bærby vil bidra til større biologisk mangfold og gi mulighet for høsting av frukt- og bær og lokal dyrking som en felles sosial aktivitet for beboere

Gangforbindelsene igjennom kvartalet vil øke fremkommeligheten generelt og gjøre at området kan oppleves av alle.

Det store gårdsrommet inne i kvartalet har potensial for å bidra til bokvalitet.

Dempet fasade innebærer at støy dempes rett foran vindu eller balkong, eller at hele balkongen glasser inn. Løsning med dempet fasade kan gi en innelåst følelse fordi beboer må holde vinduer og dører lukket for å unngå plagsom støy. Bruken av dempet fasade bør i størst mulig grad begrenses for å unngå at grunnlaget for målsettingen om motstandsdyktige og bærekraftige bomiljø undergraves.

Fortetting omkring kollektivknutepunkter og eksisterende bysentra bidrar til å redusere transportbehovet og øker muligheten for at flere reiser kan tas med kollektive transportmidler i stedet for personbil, hvilket bidrar til redusert utslipp av klimagasser.

#### **Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:**

Gangforbindelsene igjennom kvartalet vil øke fremkommeligheten generelt og gjøre at området kan oppleves av alle.

Det store gårdsrommet inne i kvartalet har potensial for å bidra til bokvalitet.

Dempet fasade innebærer at støy dempes rett foran vindu eller balkong, eller at hele balkongen glasser inn. Løsning med dempet fasade kan gi en innelåst følelse fordi beboer må holde vinduer og dører lukket for å unngå plagsom støy. Bruken av dempet fasade bør i størst mulig grad begrenses for å unngå at grunnlaget for målsettingen om motstandsdyktige og bærekraftige bomiljø undergraves.

Fortetting omkring kollektivknutepunkter og eksisterende bysentra bidrar til å redusere transportbehovet og øker muligheten for at flere reiser kan tas med kollektive transportmidler i stedet for personbil, hvilket bidrar til redusert utslipp av klimagasser.



### **Kommunedirektørens vurderinger:**

Gangforbindelsene igjennom kvartalet vil øke fremkommeligheten generelt og gjøre at området kan oppleves av alle.

Det store gårdsrommet inne i kvartalet har potensial for å bidra til bokvalitet.

Dempet fasade innebærer at støy dempes rett foran vindu eller balkong, eller at hele balkongen glasses inn. Løsning med dempet fasade kan gi en innelåst følelse fordi beboer må holde vinduer og dører lukket for å unngå plagsom støy. Bruken av dempet fasade bør i størst mulig grad begrenses for å unngå at grunnlaget for målsettingen om motstandsdyktige og bærekraftige bomiljø undergraves.

Fortetting omkring kollektivknutepunkter og eksisterende bysentra bidrar til å redusere transportbehovet og øker muligheten for at flere reiser kan tas med kollektive transportmidler i stedet for personbil, hvilket bidrar til redusert utslipp av klimagasser.

Dempet fasade innebærer at støy dempes rett foran vindu eller balkong, eller at hele balkongen glasses inn. Løsning med dempet fasade kan gi en innelåst følelse fordi beboer må holde vinduer og dører lukket for å unngå plagsom støy. Bruken av dempet fasade bør i størst mulig grad begrenses for å unngå at grunnlaget for målsettingen om motstandsdyktige og bærekraftige bomiljø undergraves.

Fortetting omkring kollektivknutepunkter og eksisterende bysentra bidrar til å redusere transportbehovet og øker muligheten for at flere reiser kan tas med kollektive transportmidler i stedet for personbil, hvilket bidrar til redusert utslipp av klimagasser.

### **Estetikk**

Planområdet ligger i sentrumskjernen i Askim hvor de første bystrukturene ble etablert. Byutviklingen startet med at Askim fikk sin første reguleringsplan hvor gatestrukturen ble definert omkring 1905. Henstad Alle med lindetrær ble etablert etter dette. I området rundt Gimmingkrysset sees gammel bebyggelse fra denne perioden.

Vedtatt områderegulering fastsetter at boligområdet i søndre del av Simen Hoels gate skal transformeres og fortettes, og utvikles med et mer urbant preg. Den gamle småhusbebyggelsen har kvaliteter, men mange av boligene har gått igjennom endringer hvilket gjør det mindre aktuelt med bevaring.

I planarbeidet har det vært lagt stor vekt på og stilt krav til utredning av prosjektets visuelle kvaliteter og at prinsippene som ligger i utredningen og illustrasjoner skal sikres med juridisk bindende virkning. Elementene som inngår i konseptet for utformingen av fasader omfatter flere trekk som er typiske for deler av den gamle bebyggelsen i Askim. På denne måten vil bebyggelsen kunne videre føre stedets identitet.

### **Støy**

I støyutredningen foreslås det at det tas inn bestemmelse i planen som åpner for at inntil 24 boenheter kan tillates med dempet fasade. Samtidig opplyses det at foreløpige planer viser at 9 boenheter ikke får tilgang til stille side.



Dempet fasade innebærer at støyen dempes rett foran vindu eller balkong, eller at hele balkongen glasses inn. Løsning med dempet fasade kan gi en innelåst følelse fordi beboer må holde vinduer og dører lukket for å unngå plagsom støy. Begrenset mulighet for effektiv gjennomlufting med frisk luft er også en ulempe.

Under planarbeidet har det vært gitt tilbakemelding om at det kan åpnes for at en viss andel av boenhetene kan tillates med dempet fasade, forutsatt at behovet dokumenteres og at andelen ikke overstiger 10%.

For områder som ligger innenfor rød støysone er hovedregelen at alle boenheter skal ha stille side og at minst et soverom skal plasseres mot denne siden.

Når det gjelder løsning med dempet fasade så angir retningslinjen at dette kun bør tillates i situasjoner hvor det selv etter arbeid med plangrep ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, eksempelvis for hjørneleiligheter. I slike situasjoner kan det unntaksvis, og for en liten andel av boenhetene, tillates dempet fasade som erstatning for stille side.

Etter dialog i siste fase av arbeidet har det kommet fram opplysninger om at behovet for dempet fasade knytter seg til hjørneleiligheter på gavlfasader i blokk C, blokk J og blokk G. Dette kan gi grunnlag for å akseptere foreslått bestemmelse vedrørende dempet fasade.

Planforslaget som nå legges fram til behandling har ikke bestemmelser som hindrer etablering av boenheter med dempet fasade i denne øst vendte delen av Klara Skoglunds gate, men foreslås vurdert nærmere etter offentlig ettersyn.

## Konklusjon

Avvik fra områderegulering og kommuneplan vurderes i hovedsak å være godt begrunnet og dokumentert. Det har vært jobbet med justeringer av bestemmelser helt fram mot ferdigstilling av saksframlegg, og det kan bli nødvendig med videre justeringer etter offentlig ettersyn. Planforslaget vurderes å legge til utvikling av attraktive boliger og økte kvaliteter i det offentlige rom.

Kommunedirektøren anbefaler plan- og bygningsutvalget utvalget å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn

### Vedlegg

01 Plankart nivå 1 05.03.2026

27 Rapport naturmangfold

02 Plankart nivå 2 05.03.2026

28 Utredning luftkvalitet

03 Reguleringsbestemmelser, dat. 08.05.2026

29 Vegtegninger

04 Planbeskrivelse rev 24.04.2026

30 Uttalelse fra IØR

05 Illustrasjonsprosjekt 24.04.2026

31 Brev fra Østfold fylkeskommune vedrørende fv. 115 - Ny adkomst 05.11.2025



INDRE ØSTFOLD  
KOMMUNE  
- på kornet

- 06 Illustrasjoner
- 07 Utredning byggehøyder
- 08 Utredning visuelle kvaliteter
- 09 Sol-skyggeanalyse, 19.05.2026
- 10 ROS-analyse
- 11 Plan blågrønn faktor 04.11.2025
- 12 Sammendrag av innkomne merknader
- 13 Innkomne merknader
- 14 Fotodokumentasjon eksisterende bebyggelse
- 15 Landskapsplan, plan MUA 04.11.2025
- 16 Overvannsplan 04.11.2025
- 17 Beregning av blågrønn faktor 04.11.2025
- 18 VA-plan
- 19 Overordnet overvannsplan 10.11.2025
- 20 Overvannsredegjørelse 11.11.2025
- 21 Overordnet brannvannsdekning
- 22 Støyutredning
- 23 Trafikkanalyse
- 24 Områdestabilitetsvurdering
- 25 Geoteknisk datarapport
- 26 Innledende studie av forurenset grunn