

Detaljregulering iht. pbl § 12-3

## Planbeskrivelse for søndre del av Simen Hoels gate, gbnr 52/100 m.fl.

**Gnr./bnr: 52/100 m.fl.**

**PlanID: 311820240007**

Planens dato:

Kommunestyrets vedtak:



Planbeskrivelsen innsendt første gang dato: 24.06.2025

Revideringer i perioden før første gangs behandling av plandokumentene.

<b>Dato:</b>	<b>Revidering består av:</b>	<b>Utført av:</b>
14.11.2025	Div. i henhold til tilbakemeldinger fra kommunen	TE/SDL
24.04.2026	Div. i henhold til tilbakemeldinger fra kommunen	TE/SDL

<b>1. SAMMENDRAG .....</b>	<b>6</b>
<b>2. NØKKELOPPLYSNINGER .....</b>	<b>6</b>
<b>3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET .....</b>	<b>7</b>
3.1. BAKGRUNN OG INTENSJON .....	7
3.2. ROLLER.....	7
3.3. BELIGGENHET .....	7
3.4. FORHOLDET TIL KONSEKVENsutREDNINGER .....	8
<b>4. PLANPROSESSEN .....</b>	<b>9</b>
4.1. OPPSTART AV PLANARBEIDET.....	9
4.2. OFFENTLIG ETTERSYN .....	10
4.3. REVISJON AV PLANFORSLAG ETTER OFFENTLIG ETTERSYN .....	10
<b>5. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER .....</b>	<b>10</b>
5.1. FYLKESKOMMUNALE PLANER.....	11
5.2. KOMMUNEPLAN.....	12
5.3. GJELDENDE OMRÅDEREGULERINGSPLAN/ ØVRIGE REGULERINGSPLANER.....	13
5.4. TILGRESENDE PLANER.....	15
5.5. AKTUELLE TEMAPLANER.....	16
5.6. STATLIGE PLANRETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER .....	17
<b>6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON) .....</b>	<b>19</b>
6.1. AVGRENSNING, STØRRELSE OG AVSTANDER.....	19
6.2. EIENDOMSFORHOLD .....	20
6.3. DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK.....	21
6.4. STEDETS KARAKTER OG EKSISTERENDE BEBYGGELSE.....	22
6.5. LANDSKAP, TOPOGRAFI OG LOKALKLIMA.....	25
6.6. KULTURMILJØET, KULTURMINNER OG HISTORISKE ANLEGG.....	26
6.7. NATURFORHOLD .....	27
6.8. REKREASJON OG BARN OG UNGES INTERESSER .....	28
6.9. LANDBRUK.....	29
6.10. NÆRING .....	29
6.11. VEI- OG TRAFIKKFORHOLD .....	29
6.12. UNIVERSELL UTFORMING .....	31
6.13. PRIVAT OG OFFENTLIG SERVICETILBUD I NÆROMRÅDET.....	31
6.14. TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	32
6.15. OVERVANN, KLIMATILPASNING OG VASSDRAG .....	33
6.16. MILJØFORHOLD .....	33
6.17. GRUNNFORHOLD .....	34

6.18.	RISIKO OG SÅRBARHET .....	34
6.19.	ANALYSER/UTREDNING.....	34
<b>7.</b>	<b>BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>35</b>
7.1.	PLANFORUTSETNINGER OG PLANLAGT AREALBRUK .....	35
7.2.	REGULERINGSFORMÅL .....	35
7.3.	BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING.....	36
7.4.	PARKERING/GARASJER OG SYKKELPARKERING .....	43
7.5.	MOBILITET OG TRAFIKKLØSNING .....	44
7.6.	REKREASJON, LEK, NÆRMILJØANLEGG OG UTEOPPHOLDSAREAL.....	45
7.7.	UNIVERSELL UTFORMING.....	59
7.8.	TEKNISK INFRASTRUKTUR .....	59
7.9.	OVERVANNSHÅNDTERING, KLIMATILPASNING, VASSDRAG OG RAMMEPLAN FOR VANN OG AVLØP .....	60
7.10.	RENOVASJON .....	62
7.11.	ETAPPEVIS UTBYGGING .....	64
7.12.	REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	64
<b>8.</b>	<b>VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>65</b>
8.1.	OVERORDNEDE PLANER OG VEDTAK.....	65
8.2.	FNS BÆREKRAFTSMÅL .....	70
8.3.	RISIKO- OG SÅRBARHET .....	70
8.3.1.	<i>Grunnforhold.....</i>	<i>70</i>
8.3.2.	<i>Forurensing og støy.....</i>	<i>70</i>
8.3.3.	<i>Flomfare og overvannshåndtering.....</i>	<i>71</i>
8.3.4.	<i>Andre relevante ROS-tema.....</i>	<i>71</i>
8.4.	STEDETS KARAKTER - LANDSKAP, BYFORM, ESTETIKK OG IDENTITET .....	71
8.5.	REKREASJON OG FRILUFTSLIV.....	72
8.6.	BARN OG UNGES INTERESSER OG OPPVEKSTSVILKÅR.....	72
8.7.	BOKKVALITET FOR EKSISTERENDE OMGIVELSER .....	72
8.8.	BOKKVALITET OG FASADEUTFORMING FOR NY BEBYGGELSE .....	73
8.9.	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ .....	74
8.10.	KARBONUTSLIPP .....	74
8.11.	FORHOLDET TIL KRAVENE I KAP II I NATURMANGFOLDLOVEN.....	74
8.12.	TRAFIKKFORHOLD OG MOBILITET .....	75
8.13.	UNIVERSELL UTFORMING .....	76
8.14.	SOSIAL INFRASTRUKTUR (SKOLE, BARNEHAGE, BO-/PLEIETILBUD).....	76
8.15.	LANDBRUK OG ANDRE NÆRINGSINTERESSER .....	76
8.16.	TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	76
8.17.	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET FOR SPESIELT BERØRTE EIENDOMMER.....	76

8.18.	JURIDISK OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER .....	77
8.19.	INTERESSEMOTSETNINGER.....	77
8.20.	FORSLAGSSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR.....	78
<b>9.</b>	<b>VEDLEGG.....</b>	<b>79</b>

# 1. Sammendrag

Søndre del av Simen Hoels gate tilsvarer felt BB i områdereguleringen, samt tilgrensende fortau, gang-/ sykkelveg og grøntdrag. Området er regulert til sentrumsformål i kommuneplanen. Foreliggende planforslag forbereder oppføring av nye leilighetsbygg i 6 etasjer som omkranser et stort gårdsrom. Det er lagt til rette for varierte utearealer av høy kvalitet og stor variasjon, både i gårdsrommet og på utsiden av kvartalet. Ny bebyggelse bidrar til en utvidelse av sentrumsområdet mot øst. Illustrasjonsprosjektet viser ca. 240 nye leiligheter av varierende størrelse.

## 2. Nøkkelopplysninger

<b>Faktaopplysninger om planen</b>	
Stedsnavn og adresse	Søndre del av Simen Hoels gate, Askim
Gårdsnr./bruksnr.	52/100 m.fl.
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Områderegulering
Forslagsstiller (som har engasjert plankonsulent)	Simen Hoels gate AS
Grunneiere (sentrale)	Simen Hoels gate AS
Plankonsulent	Arkitektene MNAL Fosse og Aasen AS
Ny plans hovedformål	Bolig
Planområdets areal i daa	12,5 daa
Grad av utnytting	200% av formål til bebyggelse og anlegg 285% av felt BB
Ant. nye boenheter/ nytt næringsareal (BRA)	240 boenheter
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Byggehøyder (s. 38), MUA (s.47), støy (s.40)
Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)	Nei
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	Nei
Kunngjøring oppstart, dato	27.09.2024
Informasjonsmøte/folkemøte, avholdt (j/n).	Nei

## 3. Bakgrunn for planarbeidet

### 3.1. Bakgrunn og intensjon

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. Planen skal bevare området identitet og grønne preg, og samtidig utnytte utbyggingspotensialet som følger av området plassering i byen. Utformingen av bebyggelsen skal fremstå helhetlig med en urban karakter, og bidra til å skape et attraktivt sted og en tilhørighet til området. Foreliggende detaljplanforslag følger opp og utfyller krav fastsatt i områdereguleringen.

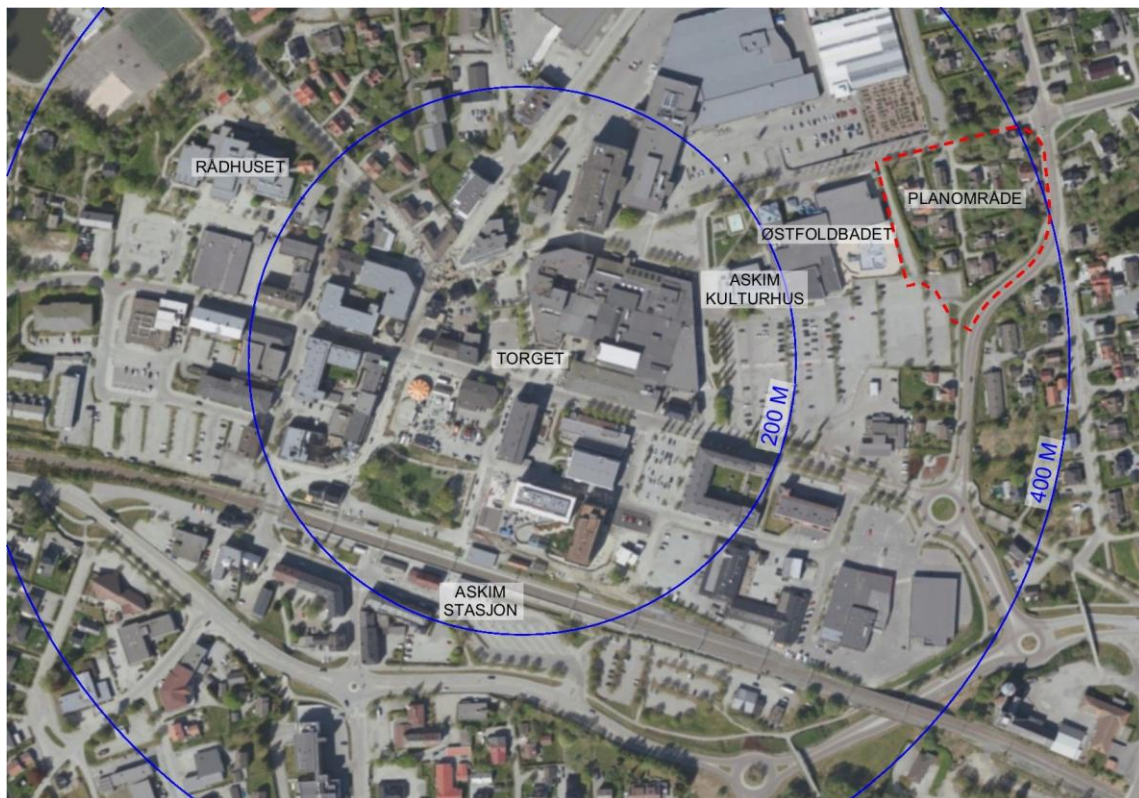
### 3.2. Roller

Forslagsstiller er Simen Hoels gate AS v/ Kenneth Pettersen. Forslagsstiller er også grunneier av de fleste eiendommene innenfor planområdet.

Plankonsulent er Arkitektene MNAL Fosse og Aasen AS v/ Marie Riiser Haugerud.

### 3.3. Beliggenhet

Planområdet ligger i utkanten av Askim sentrum, og er definert som sentrumsområde i kommuneplanen. Askim sentrum og Askim stasjon ligger innenfor en gangavstand på ca 400-500 m fra planområdet i sørvestlig retning. Nordøst for planområdet ligger et boligområde med frittliggende småhusbebyggelse. Boligområdet er skilt fra planområdet ved den ganske trafikkerte Klara Skoglunds gate (fylkesveg 115). Vest for planområdet ligger flere storskala publikumsrettede bygg: Østfoldbadet, Askim kulturhus, Askim storhandel og Askimtorget.



Figur – Flyfoto av Askim sentrum (foto: Norge i bilder). Planområdet er markert med rød linje.

### 3.4. Forholdet til konsekvensutredninger

Det er gjort en vurdering av om planforslaget medfører krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven (PBL) § 4-2 med tilhørende forskrift om konsekvensutredninger.

Planforslaget er vurdert opp mot § 6 og § 8 i forskriften. Andre paragrafer er ikke relevante.

§ 6b viser til Vedlegg I som angir tiltak som alltid skal konsekvensutredes, og ha planprogram eller melding. Det nærmeste formål som nevnes i vedleggets liste er nr. 25: Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Planforslaget er i all hovedsak i samsvar med overordnede planer, og trenger derfor ikke å konsekvensutredes på bakgrunn av § 6.

§ 8a viser til Vedlegg II som angir tiltak som skal vurderes nærmere. Det aktuelle punktet i vedleggets liste er nr. 10b: Infrastrukturprosjekter – Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg. § 8a inneholder et unntak for reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og

der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen. Områdereguleringsplanen som gjelder for området, omfatter en konsekvensutredning. Plan-forslaget er i all hovedsak i samsvar med områdereguleringsplanen, og faller dermed inn under unntaket i § 8a. Planforslaget trenger derfor ikke å konsekvensutredes på bakgrunn av § 8.

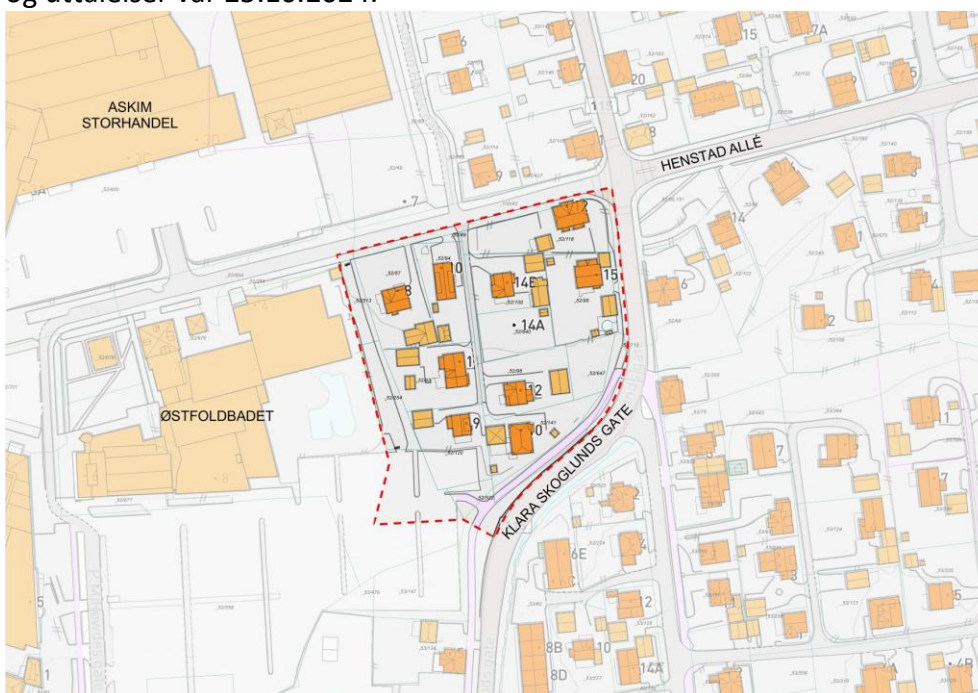
Konklusjonen er at planforslaget ikke vil utløse krav om konsekvensutredning.

## 4. Planprosessen

Områderegulering for et område fra Eidsbergveien til Kulturhuset og Gimmingkrysset, gnr/bnr 52/678 m.fl. ble vedtatt 21.05.2015. Simen Hoels gate AS sendte inn planinitiativ i april 2024.

### 4.1. Oppstart av planarbeidet

- Det ble avholdt et formøte 19.12.2023 i Indre Østfold rådhus.
- Oppstartsmøte ble avholdt 24.06.2024 i Indre Østfold rådhus.
- Varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt naboer/grunneiere og offentlige og private instanser 26.09.2024, annonsert i Smaalenenes avis 27.09.2024 og annonsert på Indre Østfold kommunes hjemmesider 27.09.2024. Frist for innspill og uttalelser var 25.10.2024.



Figur – varslingskart

- Etter varsling ble det mottatt 12 innspill:
  - DSB – Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
  - Politiet – Øst politidistrikt
  - NVE – Norges vassdrags- og energidirektorat
  - Elvia
  - Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
  - KNA Indre Østfold – Kongelig Norsk Automobilklub
  - Sørby Trafikkskole
  - Østfoldbadet
  - Torvet Eiendom
  - Indre Østfold Fortidsminneforening
  - Østfold Fylkeskommune
  - Statens vegvesen

Innspillene er oppsummert og kommentert i vedlegg til planforslaget.

## 4.2. Offentlig ettersyn

## 4.3. Revisjon av planforslag etter offentlig ettersyn

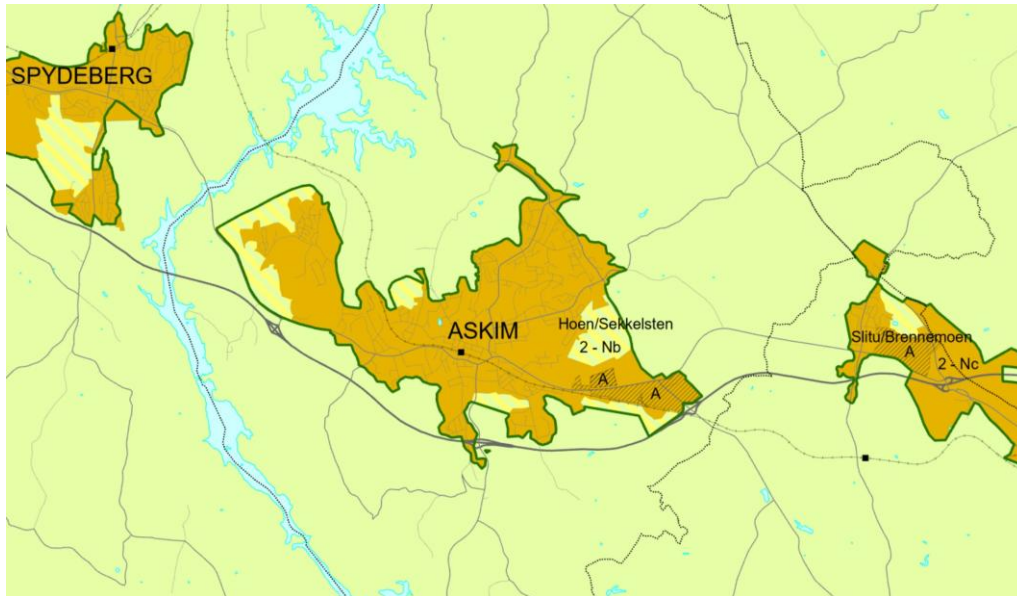
# 5. Planstatus og rammebetingelser

Planområdet omfattes av fylkesplan for Østfold, kommuneplan for Indre Østfold kommune, samt områderegulering for et område fra Eidsbergveien til Kulturhuset og Gimmingkrysset, gnr/bnr 52/678 m.fl.

Relevante statlige retningslinjer er Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging (2014), Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024), Barn og unges interesser i planleggingen (1995), Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025).

## 5.1. Fylkeskommunale planer

Planområdet omfattes av Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050, vedtatt 21.06.2018.



Figur – Fylkesplan for Østfold, utsnitt av arealkart

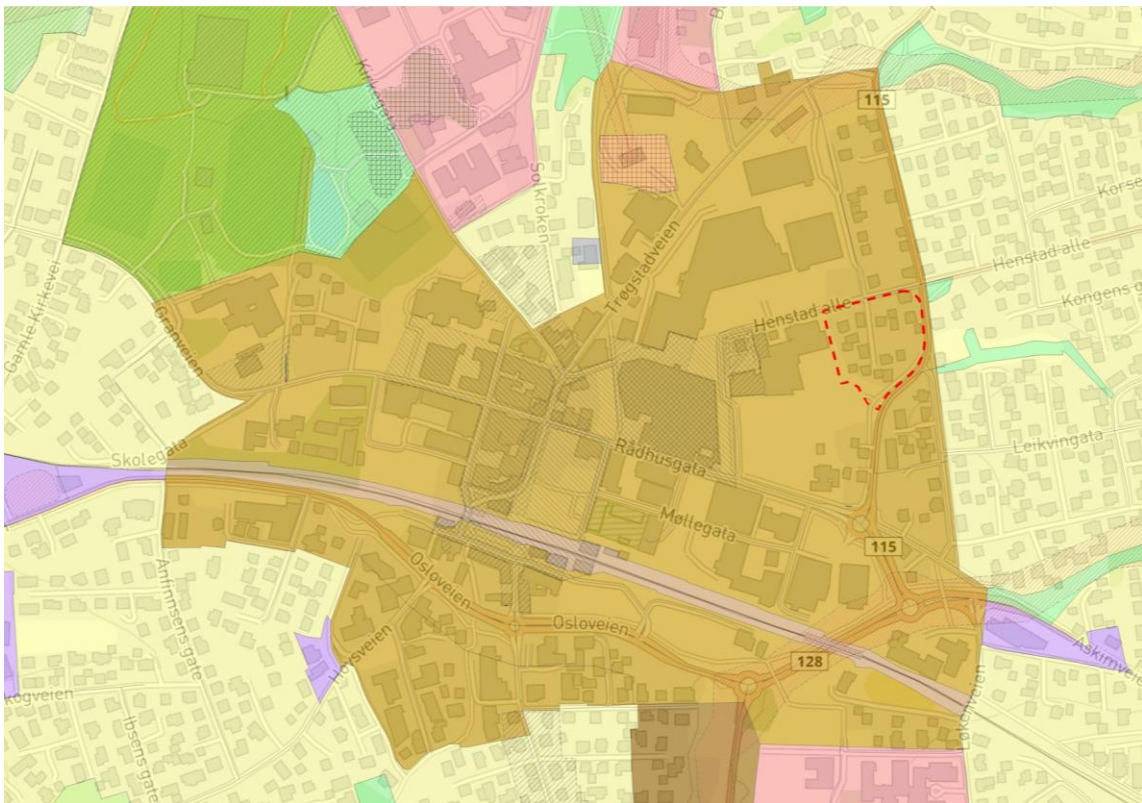
Planområdet ligger innenfor grensen for by- og områdesentre i arealkartet.

Relevante mål og retningslinjer fra planen er:

- Utbyggingsmønsteret i regionen skal basere seg på eksisterende sentra og infrastruktur i kommunene.
- I Østfold kan alle finne en egnet bolig i et velfungerende boområde, der de opplever trygghet, trivsel og tilhørighet.
- Gjennom arealplanlegging og utforming av boligområder skal vi skape økt trivsel, mer fysisk aktivitet og større trygghet. Det skal planlegges for variasjon i boligtypene, gode uteområder, samt tilgang til rekreasjonsområder, slik at forskjellige generasjoner kan bo sammen. Det skal tas særlige hensyn til barn og unge i arealplanleggingen, bl.a. gjennom sikring av tilstrekkelig gode lekeområder.
- Vekst i byene er den mest effektive strategien for å nå samfunnsmålene, både for klima/miljø, folkehelse og verdiskaping.
- Fortetting må foregå med kvalitet. Det betyr at folkehelse og attraktivitet skal ivaretas og forbedres selv om vi bor tettere.
- Det skal stilles krav om høy arealutnyttelse i form av fortetting og transformasjon innenfor tettbebyggelsen. Folkehelsen skal ivaretas.
- Ved fortetting og transformasjon skal det redegjøres for de kvalitetsmessige vurderingene som gjøres av bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap.
- Det skal utvikles et parkeringstilbud i bysentrum som bygger opp under byliv og reduserer biltrafikken.

## 5.2. Kommuneplan

Planområdet omfattes av Kommuneplanens arealdel 2024-2035, Indre Østfold kommune, vedtatt 06.02.2024. Planområdet er avsatt til sentrumsformål, SF2-1.



Figur – Utsnitt av arealplankartet. Planområdet er markert med rød linje.

Oppsummering av relevante bestemmelser:

### **Parkering (§ 4.9)**

Kommuneplanen angir krav til antall P-plasser for bil og sykkel. For sentrumszone SF2-1 er kravene:

- Bolig under 60 m<sup>2</sup> BRA: Min. 0,2 og maks. 0,7 P-plasser for bil per boenhet
- Bolig over 60 m<sup>2</sup> BRA: Min. 0,5 og maks. 1 P-plass for bil per boenhet
- Gjesteparkering bolig: Min. 0,2 og maks. 0,5 P-plass for bil per boenhet
- Parkering for bildeling: Min. 1 P-plass for bil per 30 boenheter
- Bolig under 60 m<sup>2</sup> BRA: Min. 2 P-plasser for sykkel per boenhet
- Bolig over 60 m<sup>2</sup> BRA: Min. 2,5 P-plasser for sykkel per boenhet
- Gjesteparkering bolig: Min. 0,5 P-plasser for sykkel per boenhet

**Støy (§ 4.13)**

Kommuneplanen åpner for at ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan oppføres innenfor sentrumsformål på gitte vilkår. Blant annet skal alle boenheter ha en stille side. 50 % av antall rom til støyfølsom bruk og minst ett soverom per boenhet skal vende mot stille side.

**Uteoppholdsareal (§ 5.2.6)**

Kommuneplanen angir hva som kan regnes som uteoppholdsareal, og kvaliteter som skal være til stede. § 5.3.4 angir at MUA i sentrumsområder er 25 m<sup>2</sup> per boenhet.

**Lekeplasser og møteplasser (§ 5.2.7)**

For 5-24 boenheter skal det opprettes nærlekeplass på min. 150 m<sup>2</sup> med maks. avstand 100 m.

For 25 boenheter eller flere skal det opprettes områdelekeplass/møteplass på 10 m<sup>2</sup> per enhet eller min. 500 m<sup>2</sup>, med maks. avstand 200 m. § 5.3.5 angir at kravet til maksimal avstand til nærlekeplass/møteplass økes til 250 m i sentrumssonene.

Lekeplasser skal ha solrik beliggenhet med sol på jevndøgn (21. mars og 23. september) klokken 15:00 på minst 50 % av arealet.

**Grad av utnytting (§ 5.3.1 a)**

Utnyttelsesgraden skal være maksimum % BRA=400, og minimum % BRA=200 av tomtens totale nettoareal.

**Bygningshøyder (§ 5.3.1 b)**

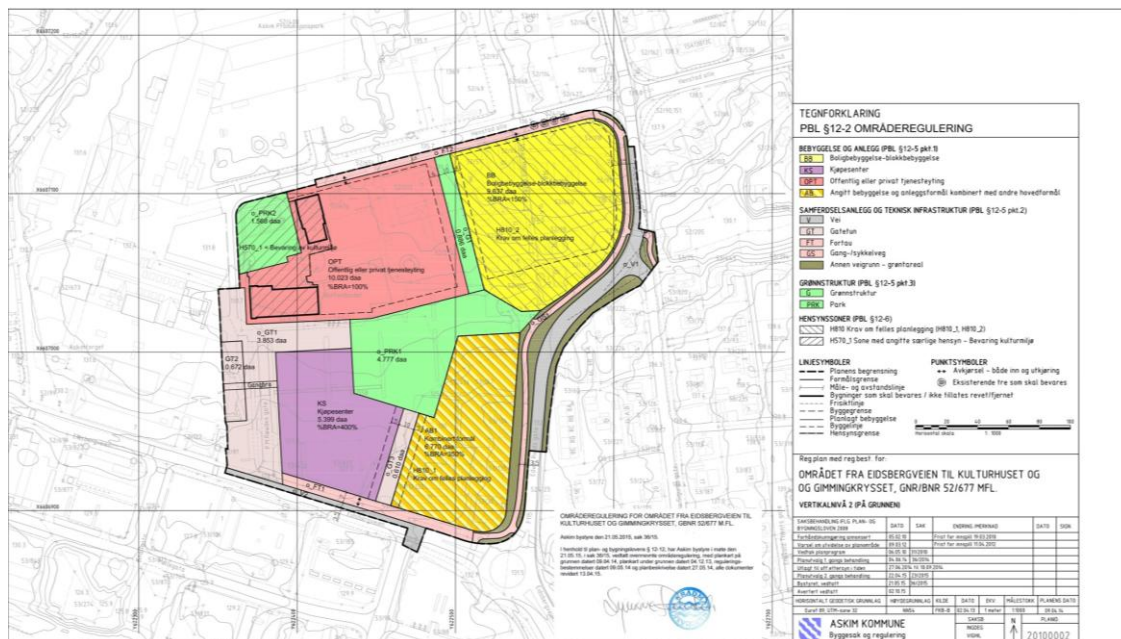
Det er tillatt å bygge inntil 6 etasjer i disse områdene (Askim felt SF2-1 og Mysen felt SF3-1). I bygninger med mer enn 4 etasjer skal 5. og 6. etasje oppføres med fasadene tilbaketrukket fra bygningens øvrige etasjer.

- 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.

## 5.3. Gjeldende områdereguleringsplan/ øvrige reguleringsplaner

Planområdet omfattes av Områderegulering for et område fra Eidsbergveien til Kulturhuset og Gimmingkrysset, gnr/bnr 52/678 m.fl., vedtatt 21.05.2015. PLAN-ID: 20100002

Det er ingen andre reguleringsplaner som omfatter planområdet.



Figur – Plankart områderegulering

Oppsummering av relevante bestemmelser:

### Parkering (§ 4.10)

Områdereguleringen angir krav til antall P-plasser for bil og sykkel. For bolig er kravene:

- Minimum 1 P-plass for bil per 100 m<sup>2</sup> BRA per byggeprosjekt
- Maksimum 1 P-plass for bil per leilighet
- Minimum 3 P-plasser for sykkel per 100 m<sup>2</sup> BRA per byggeprosjekt

### Boligkvalitet (§ 4.11)

Leiligheter skal være gjennomgående eller ha fasader med solinnfall mot 2 ulike himmelretninger. Leiligheter som er ensidig belyst fra nord eller øst tillates ikke.

### Uteoppholdsareal (§ 4.12)

- Minste uteoppholdsareal MUA=25 m<sup>2</sup> pr. boenhet.
- Min. 20 % av BRA til bolig skal være felles uteoppholdsareal (MFUA).
- Minimum 80% av MFUA, dog ikke mindre enn 150 m<sup>2</sup>, skal være samlet felles uteoppholdsareal (SFUA).
- Minst 30% av SFUA skal ha sol minst 5 timer 1. mai, hvorav 3 av disse timene skal være mellom 14.00 og 20.00.

### Felles bestemmelser (§ 5.1)

- Større volumer skal deles opp og det skal sikres variasjon i lange fasadeløp.
- Ny bebyggelse skal bygge opp under kvartalsstrukturen med sammenhengende fasader som danner vegger i gater- og byrom.
- Balkonger skal primært plasseres inn mot gårdsrom.

- Ny bebyggelse skal ha minimum 50% grønne tak (sedum e.l.) som forsinker avrenning.

#### **Boligbebyggelse felt BB (§ 6.1)**

- Innenfor området tillates boligbebyggelse – blokkbebyggelse.
- Føringer gitt i områdereguleringen skal innarbeides og videreføres i detaljregulering. Det forutsettes at feltet bygges ut i en etappe. Sammen med detaljreguleringen skal det leveres fotodokumentasjon som viser alle fasader på eksisterende småhusbebyggelse innenfor formålet.
- Prosent bruksareal må ikke overstige %-BRA=150% iht. TEK10.
- 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.
- Parkeringskjeller skal ha atkomst fra Henstad allé

#### **Grønnstruktur (§ 8)**

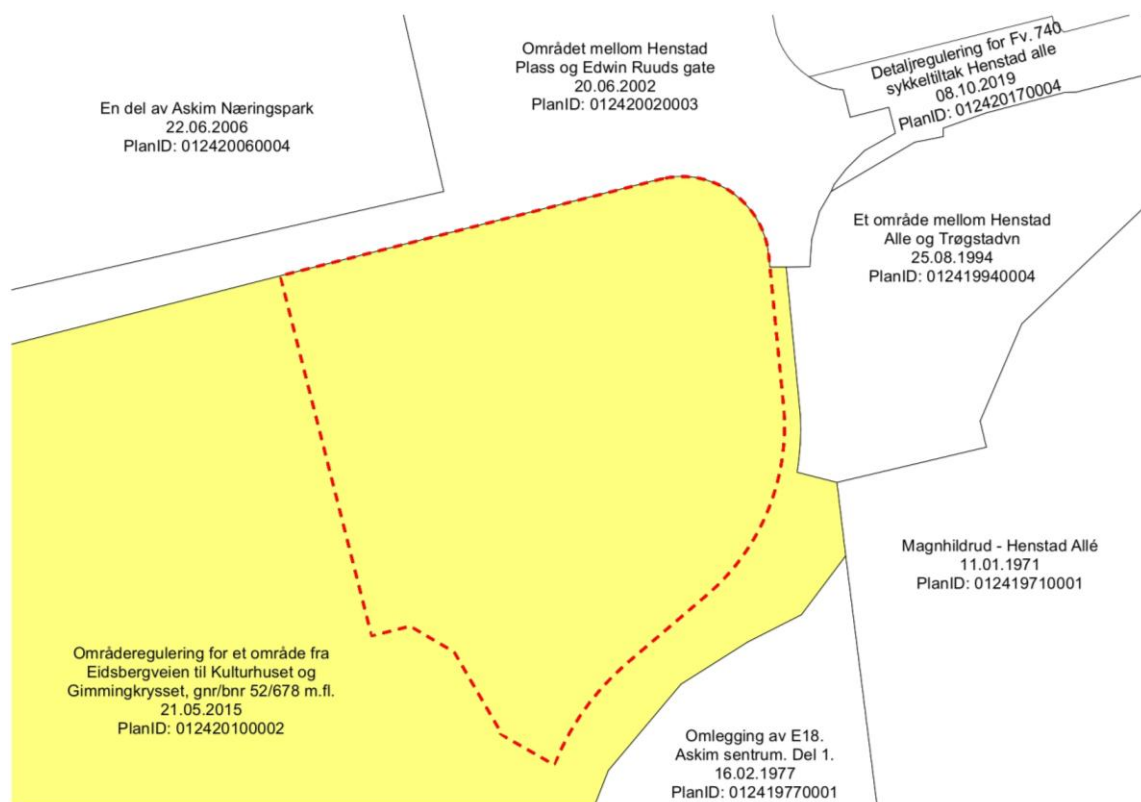
Felt o-PRK1 er avsatt til park. Denne vil ifølge planbeskrivelsen dekke behovet for kvartalslekeplass for felt BB.

Det skal opparbeides gjennomgående gang- og sykkelforbindelser fra felt o-GT1 til Edwin Ruuds gate (nå Klara Skoglunds gate).

## 5.4. Tilgrensende planer

Gjeldende tilgrensende reguleringsplaner er:

- En del av Askim Næringspark, vedtatt 22.06.2006 (PlanID: 012420060004)
- Området mellom Henstad Plass og Edwin Ruuds gate, vedtatt 20.06.2002 (PlanID: 012420020003)
- Detaljregulering for Fv. 740 sykkeltiltak Henstad alle, vedtatt 08.10.2019 (PlanID: 012420170004)
- Et område mellom Henstad Alle og Trøgstadvn, vedtatt 25.08.1994 (PlanID: 012419940004)
- Magnhildrud - Henstad Allé, vedtatt 11.01.1971 (PlanID: 012419710001)
- Omlegging av E18. Askim sentrum. Del 1., vedtatt 16.02.1977 (PlanID: 012419770001)



Figur – Gjeldende tilgrensende reguleringsplaner

## 5.5. Aktuelle temaplaner

### **Estetisk veileder for Askim by (05.2019)**

Veilederen er utarbeidet av byarkitekten i tidligere Askim kommune, og er et verktøy for å vurdere arkitekturfaglig kvalitet i arkitektur og byrom. Veilederen beskriver visjonen om Askim som en urban oase, og etablerer fokusområdene arkitektur, bygulv, byrom, bokvalitet og badekultur. Relevant for planforslaget er blant annet retningslinjer for arkitektonisk kvalitet og vurderingskriterier for estetikk i bygninger og byrom.

### **Fargepalett for Askim (2019)**

Fargepaletten tar utgangspunkt i Askims historie og beskriver eksisterende fasadematerialer og farger. Relevant for planforslaget er fargepalettens vektlegging av tegl og pusset mur som fasadematerialer, samt forslag til fargebruk i nye bygg.

### **Veileder for vakker og varig arkitektur (12.01.2023)**

Veilederen er utarbeidet av byarkitekten i Indre Østfold kommune. Den viser eksempler på nåtidige fasader med småbypreg og/eller klassisk preg, og presenterer en verktøykasse for fasadeutforming. Relevant for planforslaget er inndelingen av fasader i sokkel, midtparti og topparti med tydelig gesims og etasjelist som skiller de ulike partiene.

### **Overvannsveileder (revidert 17.06.2024)**

Veilederen gir retningslinjer for håndtering av overvann og informerer om krav til overvannsløsninger.

### **Kommunedelplan vann og avløp 2023-2034 (vedtatt 30.11.2022)**

Kommunedelplanen omhandler strategisk planlegging av vann- og avløpssektoren i kommunen.

### **Internt notat – Retningslinje for avvik fra fastsatt byggehøyde i overordnet arealplan (2024)**

## 5.6. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

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

Kapittel at 4.3 har relevans for planforslaget. Retningslinjen angir at:

I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer.

### **Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (28.09.2018)**

Formålet med retningslinjene er å gi føringer som skal bidra til reduksjon av klimagassutslipp, økt miljøvennlig energiomlegging, og bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning). Det skal redegjøres for kunnskapsgrunnlaget som legges til grunn. Ved vurdering av konsekvensene av klimaendringene, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Det skal vurderes om klimaendringene gir et endret risiko- og sårbarhetsbilde. Det skal vurderes hvordan hensyn til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes.

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

Kapittel 5 punkt a) og b) har relevans for planforslaget (krav til fysisk utforming). Følgende forhold skal vies spesiell oppmerksomhet:

- a) Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- b) I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene; er store nok og egner seg for lek og opphold, gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

### **Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)**

Formålet med retningslinjen er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder gjennom å anbefale etablering av støysoner som skal sikre at støyutsatte områder rundt eksisterende støykilder synliggjøres, og gi klare anbefalinger om hvor støyfølsom arealbruk ikke bør etableres, og hvor etablering bare kan skje med særlige avbøtende tiltak. Kapittel 3 i T-1442 omhandler støy i reguleringsplaner, der tabell 3 angir krav som gjelder både på utendørs oppholdsarealer og fasade. For innendørs lydnivå henvises det til NS 8175, klasse C som minstekrav for å tilfredsstillende TEK 17. Ved etablering av boliger i gul sone sier T-1442 at innendørs lydnivå må være tilfredsstillende, samt at boenhetene bør ha tilgang til stille side og egnet oppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold, det vil si at disse er i hvit sone. I rød sone bør ikke kommunen tillate etablering av boliger.

## 6. Beskrivelse av planområdet (dagens situasjon)

### 6.1. Avgrensning, størrelse og avstander



Figur – Varslingskart med justert planavgrensning

Planområdet ligger i randsonen av Askim sentrum, med gangavstand til togstasjon, handel og andre sentrumstilbud. Østfoldbadet og Askim kulturhus ligger rett vest for planområdet. Mot nord ligger Askim storhandel og Plantasjen. Langs planområdets østre grense går fylkesveien Klara Skoglunds gate, og videre østover ligger et større område med frittliggende småhusbebyggelse. Mot sør ligger en parkeringsplass og en bensinstasjon. Planområdet ligger innenfor Askimbyen skolekrets.

## 6.2. Eiendomsforhold



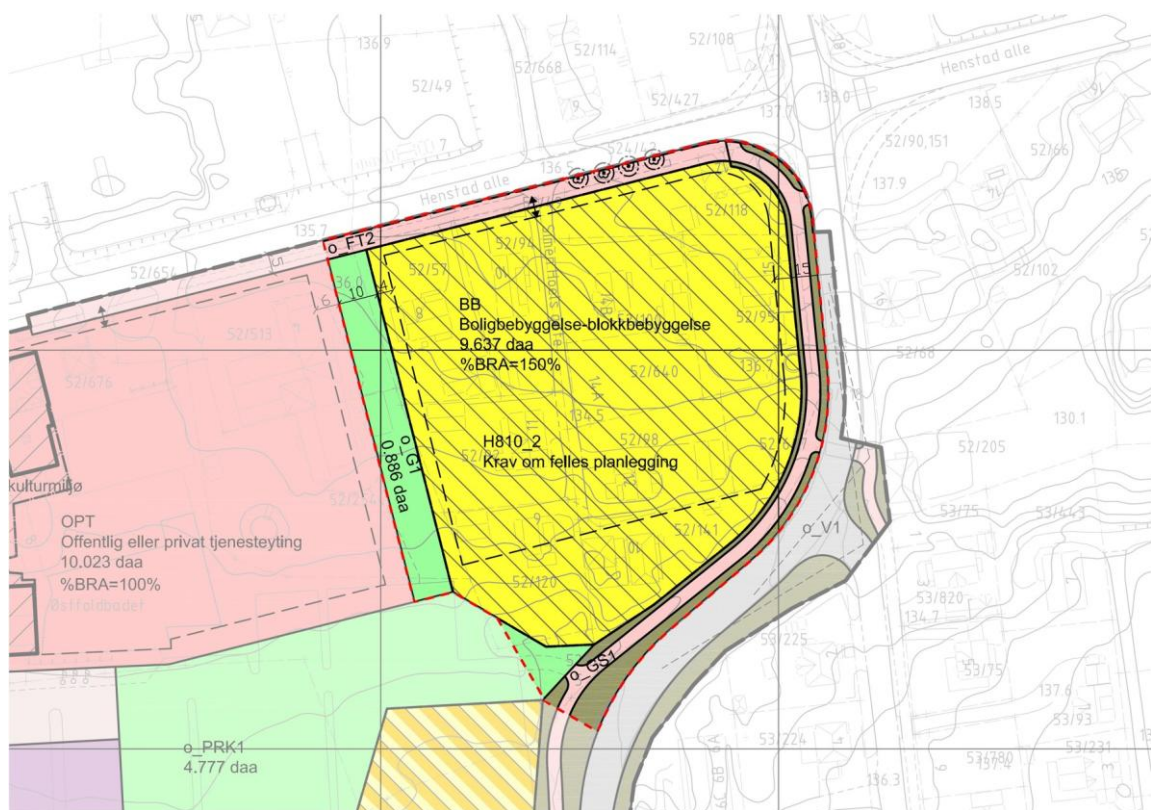
Figur – Eiendomskart

Eiendomsgrensene har en nøyaktighet 11-30 cm, noe som anses som tilstrekkelig.

Gnr/bnr	Grunneier, adresse
52/95	Simen Hoels gate AS, Klara Skoglunds gate 15
52/120	Simen Hoels gate AS, Simen Hoels gate 9
52/141	Simen Hoels gate AS, Simen Hoels gate 10
52/92	Simen Hoels gate AS, Simen Hoels gate 11
52/98	Simen Hoels gate AS, Simen Hoels gate 12
52/640	Simen Hoels gate AS, Simen Hoels gate 14A
52/100	Simen Hoels gate AS, Simen Hoels gate 14B
52/49	Askim Næringspark AS, Henstad allé 7
52/57	Privat grunneier, nylig solgt til Simen Hoels gate AS, kjøpskontrakt foreligger, Henstad allé 8
52/94	Simen Hoels gate AS, Henstad allé 10
52/118	Simen Hoels gate AS, Henstad allé 12

52/647	Simen Hoels gate AS, Ingen adresse (ubebygd)
52/522	Indre Østfold kommune, Ingen adresse («avkjørsel» gs-vei)
52/513	Indre Østfold kommune, Ingen adresse (gs-vei)
52/254	Indre Østfold kommune, Ingen adresse (gs-vei)
100/42	Østfold fylkeskommune, Ingen adresse (Henstad allé)
100/23	Østfold fylkeskommune, Ingen adresse (Klara Skoglunds gate)
53/718	Indre Østfold kommune, Ingen adresse (gs-vei langs KS-gate)
52/676	Opplevelsessent Østfoldbadet AS, Henstad allé 4

### 6.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk



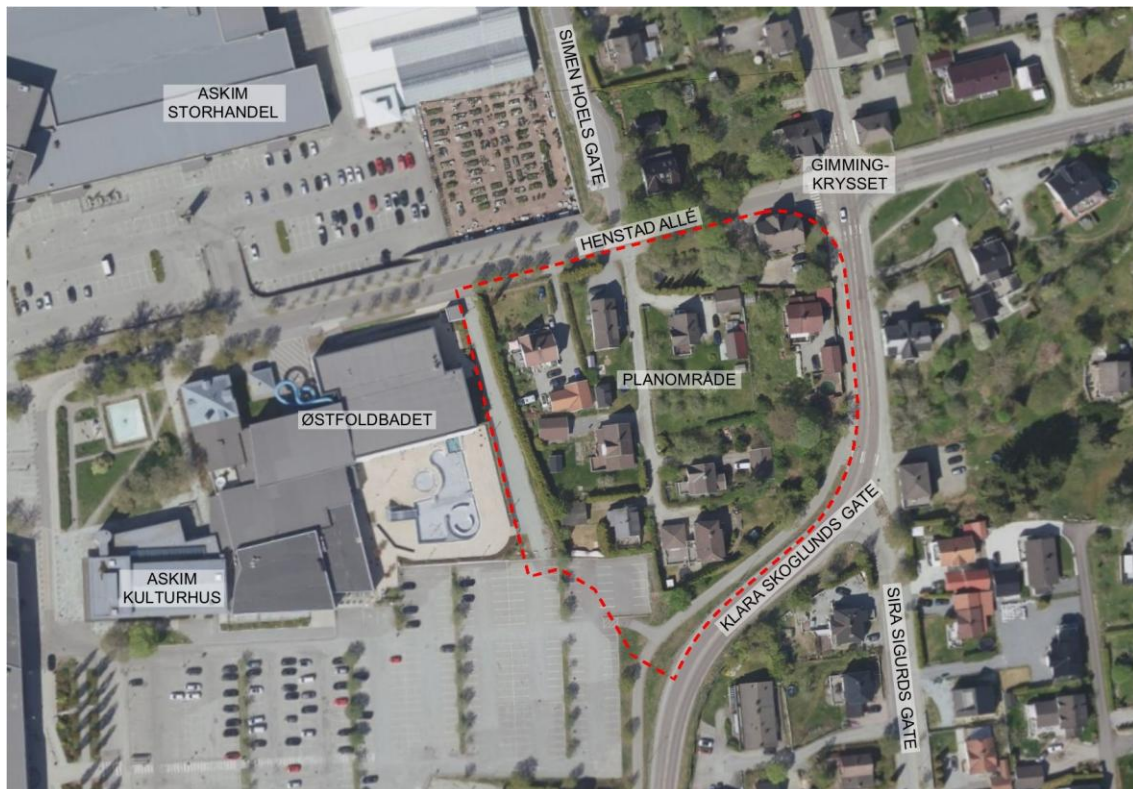
Figur – Utsnitt av plankart fra områdereguleringen. Planområdet er markert med rød linje.

Planområdet er i dag benyttet til frittliggende småhusbebyggelse. Området som omfattes av områdereguleringens felt o\_G1 er i dag benyttet til gang- og sykkelpassasje.

Områdene mot nordøst og på motsatt side av Klara Skoglunds gate benyttes til frittliggende småhusbebyggelse. Området mot sørvest benyttes til parkering. Området

mot vest benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting (Østfoldbadet og Askim kulturhus). Området mot nordvest benyttes til forretning.

#### 6.4. Stedets karakter og eksisterende bebyggelse



Figur – Flyfoto (foto: Norge i bilder). Planområdet er markert med rød linje.



Figur – Planområdet sett fra Gimmingkrysset (foto: Google Streetview)



Figur – Vestre del av Henstad allé (foto: Google Streetview)



Figur – Østre del av Henstad allé (foto: Google Streetview)



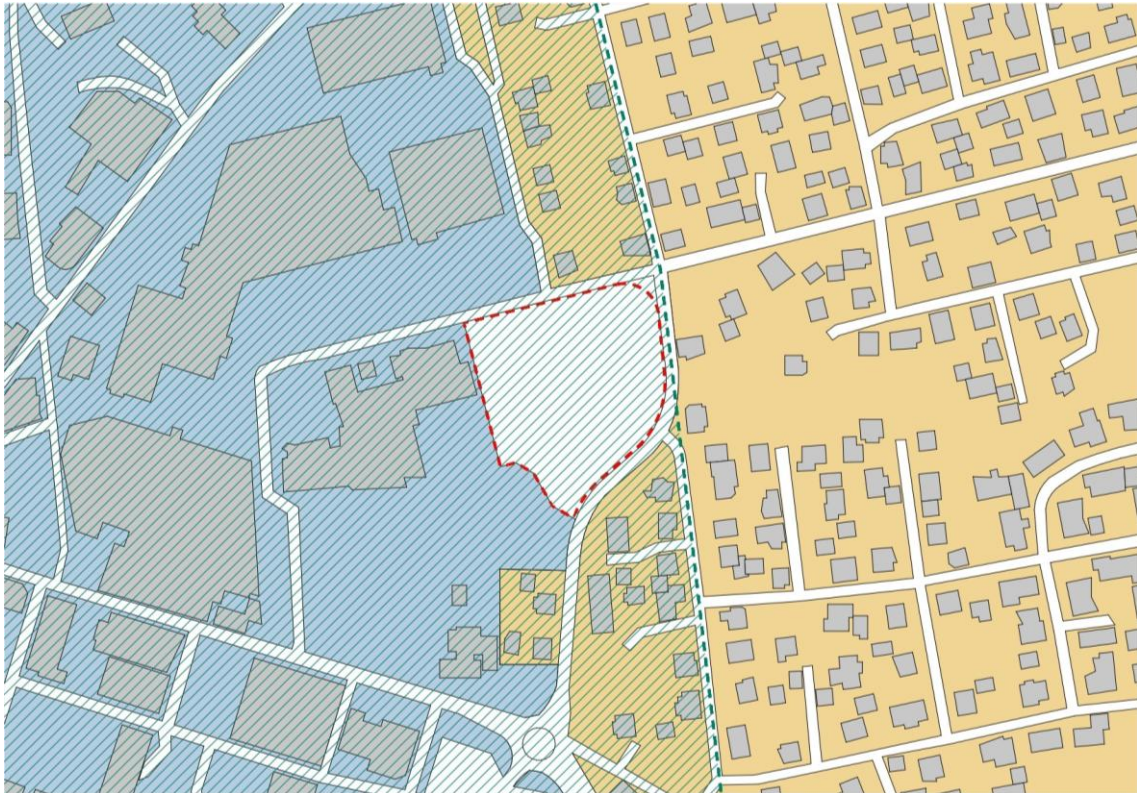
Figur – Planområdet sett fra Klara Skoglunds gate (foto: Google Streetview)



Figur – Eksisterende småhusbebyggelse i Simen Hoels gate (foto: Google Streetview)

Innenfor planområdet i dag ligger det frittliggende småhusbebyggelse bestående av eneboliger i 1-2 etasjer og mindre uthus og garasjer. Boligbebyggelsen fremstår som variert og utbygd over flere tiår. Mange ulike takformer er representert, som saltak, valmtak og mansardtak med ulik takvinkel. Samtlige hus er kledd i stående eller liggende panel malt i ulike farger. De fleste takene er tekket i mørk eller rød takstein. Tomtene er adskilt med ulike gjerder eller hekker, og området fremstår som privat.

Området er luftig og preget av grønt, kvaliteter som er ønskelig å videreføre i fremtidig utvikling av området. Samtidig fremstår det ikke som et sentrumsområde, og krever blant annet en klarere definering av gateløpene og høyere utnyttelse for å få en urban karakter.



Figur – Bebyggelsesstrukturer i området. Grensen for sentrumsformål er markert med grønn stiplet linje.

Øst for planområdet ligger et boligområde med frittliggende småhusbebyggelse av relativ lik karakter som innenfor planområdet. Boligområdet er skilt fra planområdet ved den ganske trafikkerte Klara Skoglunds gate (fylkesveg 115).

Vest for planområdet ligger flere storskala publikumsrettede bygg: Østfoldbadet, Askim kulturhus, Askim storhandel og Askimtorget. Bebyggelsen karakteriseres av stort fotavtrykk og lange, lukkede fasader. Det er store, åpne parkeringsarealer på terreng i forbindelse med anleggene. Askim kommunale bad og badepark samt Askim kulturhus, oppført på 1930-tallet, er av en større arkitektonisk interesse og er oppført i pusset tegl.

## 6.5. Landskap, topografi og lokalklima

Landskapet i og rundt Askim er relativt flatt. Det er preget av store og små sletter mellom lave åser. Omkringliggende landskapsformasjoner er dermed ikke spesielt merkbare sett fra planområdet. Det er bygninger og lokale naturelementer som trekker og mindre grøntdrag som blir romdannende elementer. Det er vegtraséene Henstad allé og Klara Skoglunds gate/Sira Sigurds gate som er de viktigste siktaksene i området. De er også de viktigste transportårene og adkomst til området.

## 6.6. Kulturmiljøet, kulturminner og historiske anlegg

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljøer i eller i nærheten av planområdet.

Vest for planområdet: Askim kommunale bad og badepark samt Askim kulturhus ble oppført i 1930-årene og er et historisk interessant anlegg. Det er regulert til bevaring i områdereguleringen.

### Kulturminneplanen for Askim

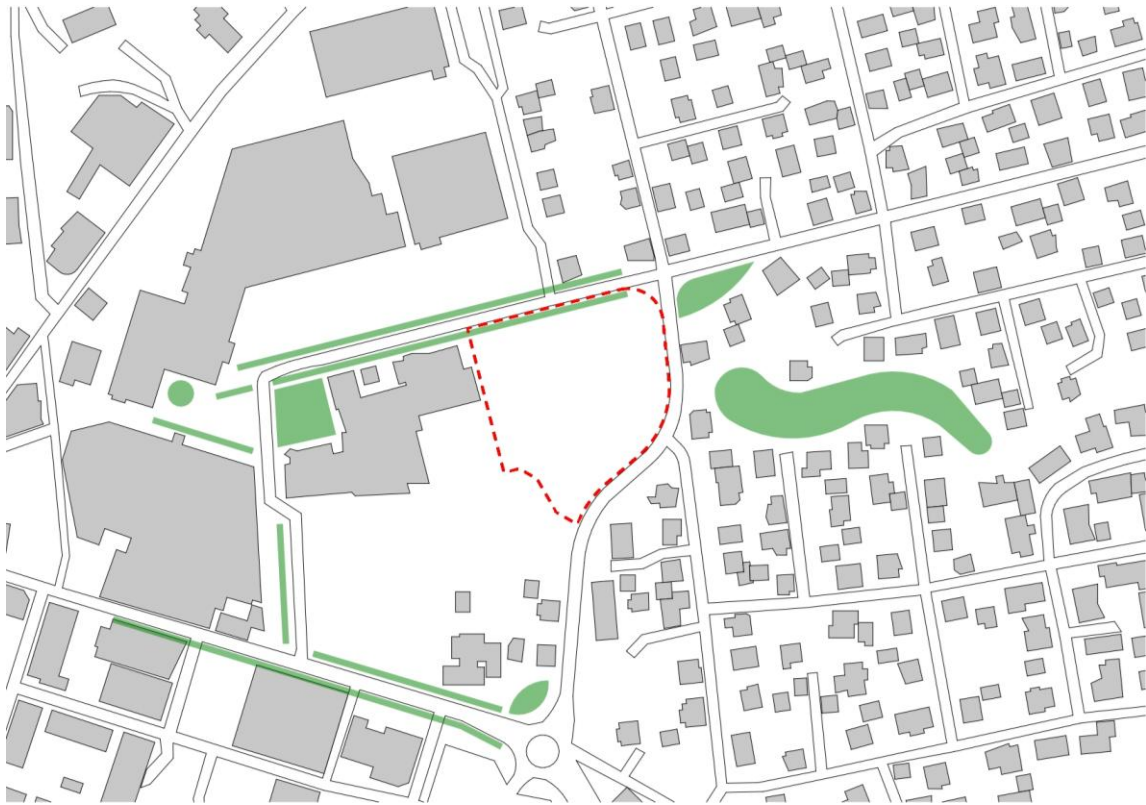
Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er i kulturminneplanen vurdert til ikke å kvalifisere som tilsier bevaring. Bebyggelsen er gjennomgående i god stand, men over tid har de fleste fått endret fasaden på ulike måter, slik at opprinnelig karakter/ preg ikke lenger er intakt.

### Historikk

Områdeplanen inkluderer en kort historisk beskrivelse av planområdet, hvor følgende utdrag er aktuelle i saken:

- *Henstad allé er en gammel vei i Askim. Den er i dag unik ved at den er snorrett i 1380m lengde fra plassdannelsen utenfor Torget 12 til Lyveien. Henstad Allé ble etablert samtidig med at Askim ble etablert som tettsted og vurderes å være viktig for stedets identitet og særpreg. Strekningen fra Gimmingkrysset til Badeparken har i størst grad beholdt det gamle historiske preget. Rekkene med eldre trær og tilgrensende trehus med hager bidrar til dette.*
- *Bygningene i området er i varierende grad ombygd og endret. Bygningenes tilstand og vedlikehold utvendig er gjennomgående god. De fleste bygningene har på ulike måter fått endret fasaden slik at det opprinnelige preget ikke lenger er intakt. Det er derfor ingen av bygningene som har en slik karakter at de vurderes å ha kulturell interesse. Bebyggelsen som helhet fremstår som uensartet og vurderes ikke å ha kvaliteter som tilsier vern/bevaring.*

## 6.7. Naturforhold



Figur – Grønnstruktur i området

Eksisterende grønnstruktur i området består i store trekk av trekker langs enkelte gater, samt et mindre grøntdrag øst for planområdet. Innenfor planområdet består grønnstrukturen av private hager.

Trærne langs østre del av Henstad allé (mellom Simen Hoels gate og Klara Skoglunds gate) er regulert til bevaring i områdereguleringen. Dette videreføres i planforslaget.

Norconsult Norge AS har gjennomført en kartlegging av naturmangfold og fremmede arter i planområdet. Rapporten er i sin helhet vedlagt planforslaget. Det ble ikke identifisert naturtyper etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks (M-2209) innenfor planområdet.

Med unntak av fremmedarter, ble det kun funnet én art med nasjonal forvaltningsinteresse. Dette var arten ask, som er et treslag oppført som sterkt truet (EN) i rødlista for arter 2021. De fire individene som ble funnet under befaringen var alle yngre trær som var lavere enn tre meter. Slike frøspredte småplanter av ask er vanlig forekommende, og slike individer er lite verdifulle for den nasjonale bestanden av ask før de har vokst seg store og bidrar til frøspredning.

Det ble under kartleggingen registrert tolv fremmede arter med svært høy risiko for spredning. En av disse, kanadagullris, er innenfor gruppen av planter man må gjøre tiltak for å forhindre spredning av. Artene fagerfredløs, krypfredløs og prydstrandvindell er arter man bør vurdere tiltak mot, og denne utredningen anbefaler sterkt at det gjøres tiltak også mot disse.

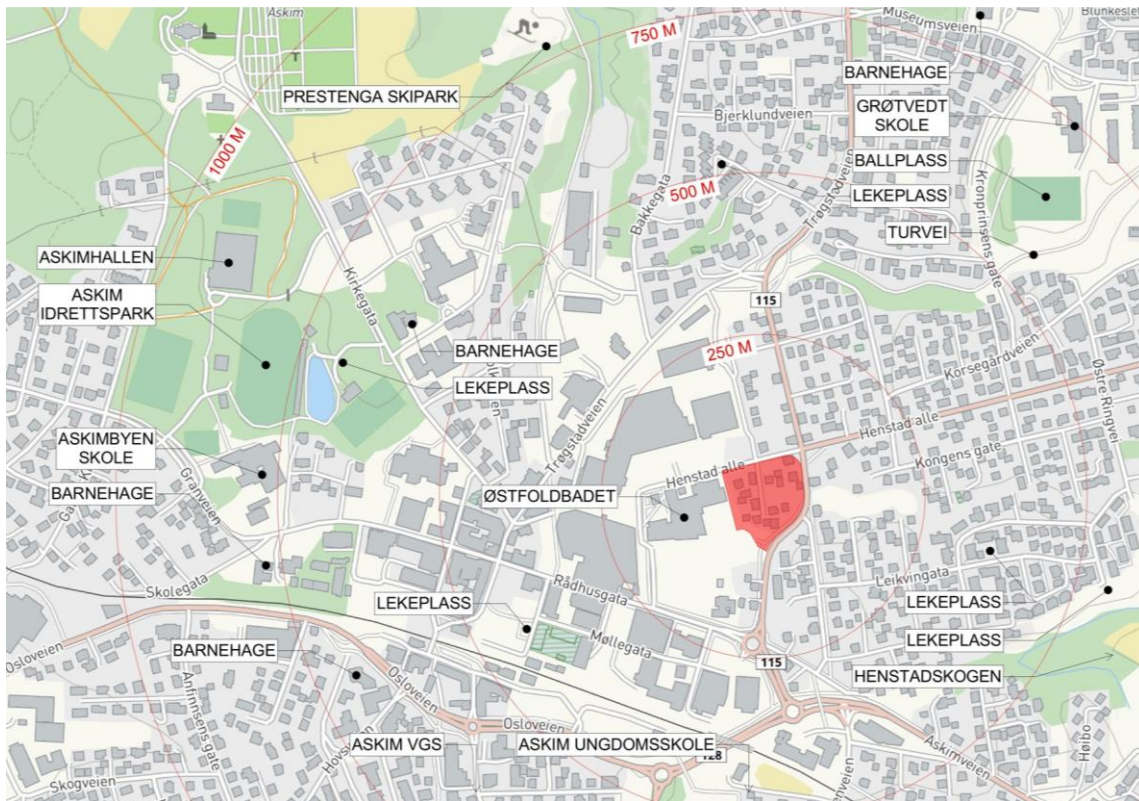
Under befaringen ble følgende fuglearter observert: gjerdesmett, blåmeis, kjøttmeis, gråspurv, skjære og kråke. Ut ifra uttrederens tidligere erfaringer fra nærområdet, er det grunn til å tro at en rekke av det som kalles hagefugler kan bruke området både som hekkeområde og næringssøksområde. Gamle eplehager, slik de man finner i planområdet, innehar mange små mikrohabitater som er viktige for hagefuglene. Her finner de viktige kilder til næring, og de mange trærne, buskene og eldre bygningene gir gode hekkeplasser.

Ifølge kommunens temakart for karbonrike arealer består planområdet i sin helhet av mindre karbonrike arealer (0-300 t CO<sub>2</sub>-ekv./ha/20år).

## 6.8. Rekreasjon og barn og unges interesser

Planområdet er i dag preget av private boliger, og er ikke offentlig tilgjengelig utenom vegforbindelsene. Områdets funksjon som lekeareal begrenses til private hager.

Området ligger i umiddelbar nærhet til mange ulike lek- og fritidsaktiviteter. Nærest er Østfoldbadet med blant annet inne- og utebasseng, vannsklier, stupetårn og treningssenter. Fra nord i Simen Hoels gate går en tursti østover. Mot øst finnes også turområdene Henstadskogen og Trollskogen. Under en kilometer vestover ligger Askim idrettspark med kunstgressbane, idrettshall, løpebane, tennisbaner, sandvolleyballbaner, skatepark, basketbaner med mer. Sør for idrettsparken ligger Askimbyen barneskole som planområdet sogner til. Askim ungdomsskole og videregående skole ligger henholdsvis 1 og 1,5 kilometer sør for planområdet. Det ligger fire barnehager innenfor en avstand på 1 kilometer fra planområdet, vist på kartet på neste side.



Figur – Lek og fritidsaktiviteter, skoler og barnehager i nærheten av planområdet.

## 6.9. Landbruk

Det finnes ikke dyrka mark eller skog innenfor planområdet i dag.

## 6.10. Næring

Det er ingen næringsinteresser eller arbeidsplasser i planområdet i dag.

I umiddelbar nærhet til planområdet ligger Østfoldbadet og Askim Storhandel med forretninger som Extra, Intersport, Jernia, Jysk og Plantasjen.

## 6.11. Vei- og trafikkforhold

Norconsult har utarbeidet en trafikkanalyse som er vedlagt planforslaget. Rapporten kartlegger eksisterende situasjon og vurderer konsekvenser av planforslaget i fremtidig situasjon.

Planområdet har i dag avkjøring fra Henstad allé. Henstad allé er en kommunal vei med fartsgrense 30 km/t. Henstad allé er koblet til fylkesvei 115 Klara Skoglunds gate i øst og P. M. Røwdes gate i vest. Fv. 115 har fartsgrense 50 km/t. Simen Hoels gate sør for Henstad allé er i dag en blindvei. Henstad allé har fortau på begge sider, mens det langs fylkesveien er fortau på østsiden og gang- og sykkelvei på vestsiden deler av strekningen sørover i retning togstasjonen. Det er i dag en gang- og sykkelforbindelse langs Østfoldbadet fra Henstad allé og sørover til parkeringsplassen. Forbindelsen er gruslagt og sperret for biltrafikk med bom i begge ender.

Ifølge NVDB er det politiregistrert ni trafikkulykker med personskade i perioden 01.01.2014 til 01.01.2024 på nærliggende veier til planområdet. Tre av disse er langs planområdet i Klara Skoglunds gate, mens en fjerde skjedde i krysset Klara Skoglunds gate x Henstad allé.

Grunnet planområdets sentrale beliggenhet i Askim kan man nå store deler av sentrum på innenfor 10 og 20 minutters gange. Med sykkel kan man nå hele Askim sentrum samt store områder rundt Askim. Fra Askim stasjon er det 600 meter å gå til planområdet, det tilsvarer omtrent 8 minutter. Fra Askim stasjon går det både tog og busser med flere avganger i timen.



Figur – Forbindelseslinjer bil



Figur – Forbindelseslinjer gang og sykkel

## 6.12. Universell utforming

Universell utforming er ivaretatt i eksisterende situasjon ved at det er trinnfri adkomst til eiendommene.

## 6.13. Privat og offentlig servicetilbud i nærområdet

Planområdet ligger i Askim sentrum, og det er kort avstand til de fleste servicetilbud.

### **Dagligvarehandel**

Nærmeste dagligvarehandel er Extra Askim i Henstad allé 3 (Askim Storhandel). Avstanden er på ca 200 m, og det tar ca 3 minutter å gå fra planområdet langs Henstad allé. Ved behov er det også mulig å kjøre bil eller sykkel, som tar ca 1 minutt.

### **Helsetilbud**

Nærmeste legesenter er Torget legesenter i Trøgstadveien 4B. Avstanden er på ca 300 m, og det tar ca 4 minutter å gå fra planområdet langs Henstad allé og gjennom senteret. Med bil og sykkel er avstanden henholdsvis ca 2 minutter og 1 minutt.

Helsehuset Indre Østfold ligger i Sykehusgata 2 og har blant annet legevakt og psykisk helsetilbud. Avstanden er på ca 1,1 km, og det tar ca 15 minutter å gå gjennom senteret og videre langs Kirkegata. Med bil og sykkel er avstanden henholdsvis ca 4 minutter og 5 minutter.

### **Skole**

Planområdet sogner til Askimbyen barneskole i Skolegata 36. Avstanden er på ca 1 km, og det tar ca 13 minutter å gå gjennom senteret, langs Trøgstadveien og så Skolegata. Med bil og sykkel er avstanden henholdsvis ca 4 minutter og 3 minutter.

Askim ungdomsskole ligger i Løkenveien 30. Avstanden er på ca 1 km, og det tar ca 14 minutter å gå langs Sira Sigurds gate og Løkenveien. Med bil og sykkel er avstanden henholdsvis ca 3 minutter og 4 minutter.

Askim videregående skole ligger i Vammaveien 100. Avstanden er på ca 1,6 km, og det tar ca 23 minutter å gå langs Trøgstadveien, Guderudgata og Vammaveien. Med bil og sykkel er avstanden ca 5 minutter.

### **Barnehage**

Nærmeste barnehage er Prestenga barnehage i Prestenggata 1. Avstanden er på ca 850 meter, og det tar ca 12 minutter å gå gjennom senteret og videre langs Kirkegata. Med bil og sykkel er avstanden ca 4 minutter.

## **6.14. Teknisk infrastruktur**

Det er to trafostasjoner i umiddelbar nærhet til området i dag. Én er plassert på hjørnet av Østfoldbadet mot Henstad allé, og én er plassert på motsatt side av Henstad allé, mellom nr. 9 og nr. 11. Det ligger nedgravde høyspentledninger langs Henstad allé, Klara Skoglunds gate og gang- og sykkelforbindelsen langs Østfoldbadet.

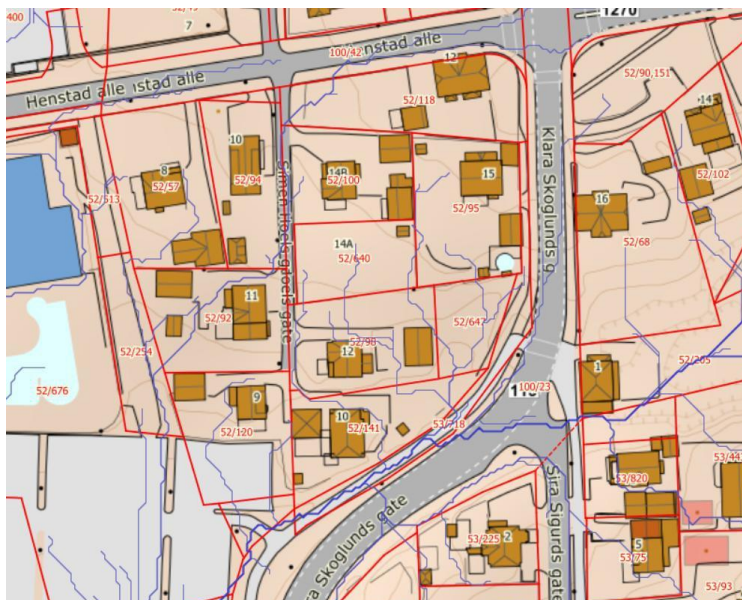
Det er tre eksisterende brannkummer ved planområdet i dag. Én ligger ved krysset Simen Hoels gate / Henstad allé, én ligger ved Gimmingkrysset og én ligger ved krysset Klara Skoglunds gate / Sira Sigurds gate.

Det ligger i dag kommunale VA-ledninger langs vegene som omkranser planområdet, og private ledninger inne på området.

Det er lav kapasitet på kommunalt avløpsnett og renseanlegg.

## 6.15. Overvann, klimatilpasning og vassdrag

Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS har utarbeidet en overvannsredegjørelse som er vedlagt planforslaget. Redegjørelsen beskriver grunnforholdene i området, som består av fyllmasser. Dette er løsmasser som i hovedsak er transportert og avsatt av mennesker. Området er ikke klassifisert for infiltrasjon, men erfaringsmessig er områder som dette delvis bearbeidet og planert med ulike fyllmasser. Dette gir ofte en bedre infiltrasjonskapasitet enn løsmassekartene antyder. Det er ingen aktuelle brønnskort som gir relevant informasjon om stabil grunnvannstand. Det vurderes at stabil grunnvannstand og infiltrasjonsevne på området bør kontrolleres ved oppstart av utgraving. Redegjørelsen viser videre at det ikke finnes noen flomsoneer nær området. En simulering av dagens avrenning fra området er vist på figuren under.



Figur – Dagens avrenning fra området (Illustrasjon: Svendsen & Co)

Det er ingen bekker eller annet vannmiljø innenfor planområdet i dag. Dagens bebyggelse består av frittliggende småhusbebyggelse. Det er få tette flater i området, med unntak av bebyggelsen og enkelte adkomstsituasjoner.

## 6.16. Miljøforhold

YM Consult AS har utført en innledende studie av forurenset grunn for planområdet. Studien i sin helhet er vedlagt planforslaget. Kort oppsummert indikerer historikken for området mistanke om forurensning som følge av jordbruksaktivitet, diverse utbygginger og trafikkerte veier i nærheten.

Brekke & Strand Akustikk AS har utarbeidet en utredning av luftkvaliteten i planområdet. Rapporten i sin helhet er vedlagt planforslaget. Den konkluderer med at området er godt egnet til bruk som er følsom for luftforurensning.

Brekke & Strand Akustikk AS har også utarbeidet en støyutredning. Rapporten i sin helhet er vedlagt planforslaget. Den viser at området er utsatt for støy over grensenivå fra Klara Skoglunds gate og Henstad allé. 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. Langs Klara Skoglunds gate er det i dag oppført tette gjerder/støyskjermer eller tett vegetasjon på store deler av strekningen.

## 6.17. Grunnforhold

RIGeo AS har gjort en vurdering av områdestabiliteten i området. Rapporten i sin helhet er vedlagt planforslaget. Rapporten konkluderer med at det ikke er fare for kvikkleireskred på tomte eller skred som kan bre seg inn på tomte. Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende. Videre vurderes det at det ikke er fare for områdeskred som kan ha utbredelse inn i planområdet.

## 6.18. Risiko og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalyse er vedlagt planforslaget. Analysen er gjennomført i henhold til metode for risiko- og sårbarhetsanalyse fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

## 6.19. Analyser/utredning

- Geoteknisk datarapport, 01.11.2024. Utarbeidet av RIGeo AS. Feltundersøkelsene er utført av Mesta AS. Laboratorieundersøkelsene er utført av Multiconsult Norge AS.
- Områdestabilitetsvurdering, 09.12.2024. Utarbeidet av RIGeo AS.
- Innledende studie av forurenset grunn, 23.10.2024. Utarbeidet av YM Consult AS.
- Rapport naturmangfold, 19.11.2024. Utarbeidet av Norconsult Norge AS.
- Utredning luftkvalitet, 21.02.2025. Utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS.
- Trafikkanalyse, 03.03.2025. Utarbeidet av Norconsult Norge AS.
- VA-plan, 28.03.2025. Utarbeidet av Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS.
- Overvannsplan, 28.03.2025. Utarbeidet av Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS.
- Overvannsreddegjørelse, 28.03.2025. Utarbeidet av Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS.
- Støyutredning, 09.04.2025. Utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS.
- ROS-analyse, 09.05.2025. Utarbeidet av Arkitektene MNAL Fosse og Aasen AS.

## 7. Beskrivelse av planforslaget

### 7.1. Planforutsetninger og planlagt arealbruk

Intensjonen med planen er å legge til rette for å skape gode sentrumsnære boliger. Det har vært et mål i planprosessen å legge til rette for en utvidelse av sentrum med en tydelig urban karakter som gir gode offentlige og private rom. Overordnede planer og intensjonene i disse har vært styrende for planforslaget.

Hovedgrepet for området er å etablere et storgårdskvartal med et stort, åpent gårdsrom i midten. Grepet vil bidra til å definere gateløpene rundt området og med det skape en urban situasjon. Samtidig vil det åpne for et flott indre gårdsrom med mange gode kvaliteter. Det vil gi lys og luft til boligene rundt, samtidig som det vil være et attraktivt rekreasjonsområde for beboere og forbipasserende.

Estetisk veileder for Askim by (05.06.2019), fargepalett for Askim samt veiledning fra Byarkitekten har vært styrende for estetikk og fasadeutforming.

### 7.2. Reguleringsformål

Feltkode	Formålsnavn	Sosikode	Areal (m <sup>2</sup> eller daa)
<b>Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)</b>			
Felt: BB1-3	Formål: Boligbebyggelse/blokkbebyggelse	Sosikode: 1113	Areal: 6601 m <sup>2</sup>
Felt: UTE	Formål: Uteoppholdsareal	Sosikode: 1600	Areal: 2881 m <sup>2</sup>
Felt: B/P	Formål: Bolig/parkering	Sosikode: 1900	Areal: 9637 m <sup>2</sup>
Felt: LEK	Formål: Lekeplass	Sosikode: 1610	Areal: 300 m <sup>2</sup>
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)</b>			
Felt: TO	Formål: Torg	Sosikode: 2013	Areal: 176 m <sup>2</sup>
Felt: o_FO	Formål: Fortau	Sosikode: 2012	Areal: 521 m <sup>2</sup>
Felt: o_GS	Formål: Gang- og sykkelveg	Sosikode: 2015	Areal: 646 m <sup>2</sup>

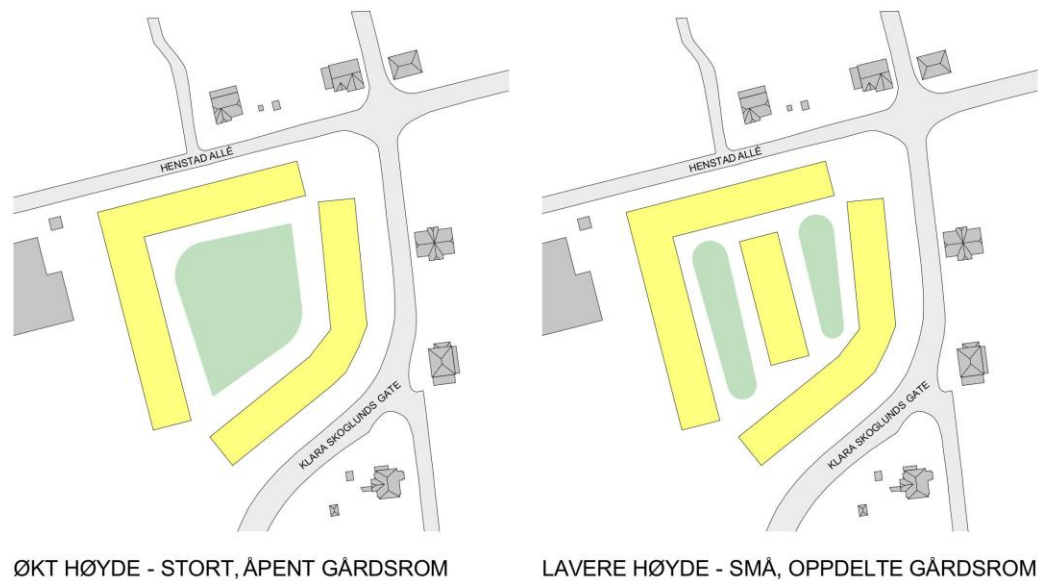
Felt: o_AVG	Formål: Annen veggrunn - grøntareal	Sosikode: 2019	Areal: 674 m <sup>2</sup>
<b>Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)</b>			
Felt: o_G1	Formål: Grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	Sosikode: 3900	Areal: 886 m <sup>2</sup>
Felt: o_G2	Formål: Grønnstruktur	Sosikode: 3001	Areal: 160 m <sup>2</sup>
<b>Samlet areal</b>			
Nivå 1			9 637 m <sup>2</sup>
Nivå 2			12 545 m <sup>2</sup>
<b>Hensynssoner</b>			
Sone: H140	Sikring-/støy-/faresone eller annen sone: Sikringsone frisikt	Sosikode: 140	
Sone: H540	Hensyn grønnstruktur	Sosikode: 540	

### 7.3. Bebyggelsens plassering og utforming

#### Konseptutvikling

En utfordring ved planområdets plassering er at det er støyutsatt. Det er særlig trafikk på fylkesvegen som er kilde til støy i området, men det er også noe støy fra trafikken på Henstad allé. Det har vært viktig i utviklingen av planforslaget å legge til rette for en bebyggelsesstruktur som hensyntar krav til støy i både boliger og på uteoppholdsarealer.

I illustrasjonsprosjektet som følger områdereguleringen er det vist bebyggelse i 5 etasjer. Det er vist en bygningsstruktur som ligger langs Henstad allé og Klara Skoglunds gate, og en lamellbebygning mot vest. I utviklingen av planforslaget har det vært viktig å legge til rette for å fjerne behovet for bebyggelse i midten av planområdet. Hensikten er for det første å åpne opp og skape et stort gårdsrom med gode kvaliteter. For det andre er det for å skape større avstand mellom bygningene, og dermed bedre solforhold og mindre innsyn mellom boligene.



Figur – Mulige konsepter for utforming av bebyggelse og gårdsrom

### Plassering og struktur

Intensjonen i områdereguleringen om at bebyggelsen skal oppføres som kvartalsstruktur er videreført i planforslaget. Bebyggelsen plasseres langs ytterkantene av planområdet, og frigjør et åpent gårdsrom i midten. Strukturen vil skjerme gårdsrommet for støy fra omkringliggende veger. Mot byen vil strukturen fremstå urban, med sammenhengende fasader som bidrar til å skape definerte gaterom. Åpninger i bebyggelsen og et variert fasadeuttrykk vil sørge for at bebyggelsen oppleves som inviterende og attraktiv.

Det er angitt en indre og en ytre byggegrense i plankartet, og bebyggelsen skal plasseres innenfor disse. Ytre byggegrense er satt med hovedsakelig 4 meter avstand fra feltgrensene. Langs fylkesvegen er byggegrensen satt med 15 meter avstand til senter veg. Langs Henstad allé er byggegrensen flyttet 1,5 meter lenger inn på planområdet sammenlignet med byggegrensen i områdereguleringen. Dette er gjort for å kompensere for bebyggelsens økte høyder, gi mer rom til forhager og skape større avstand mellom fortau og boligene i 1. etasje. Avstanden mellom indre og ytre byggegrense er satt til 17 meter. Avstanden vil legge til rette for en viss fleksibilitet inn mot gårdsrommet, og gi mulighet for flere ulike måter å organisere boligene på.

Planforslaget åpner for etappevis utbygging. Planområdet er stort, og det vil av blant annet økonomiske årsaker ikke være mulig å gjennomføre i én etappe. Vår vurdering er at det vil være hensiktsmessig å oppføre bebyggelse langs Henstad allé og øvre del av Klara Skoglund's gate i et evt. første byggetrinn. Gateløpene og Gimmingkrysset blir tydelig definert og del av felt UTE skjermes mot støy fra begge gateløpene. Påfølgende byggetrinn mener vi kan vurderes friere og det er ikke gitt videre bestemmelser om rekkefølge for oppføring.

Det framgår av byggegrenser i plankartet at passasjer inn til gårdsrommet ikke kan overbygges.

## Utnyttelse

Planområdets utnyttelse er definert av byggegrenser og høyder angitt i plankart. Krav til MUA vil også være styrende for mulig utnyttelse. Planforslaget angir en maksimal utnyttelse på 285 % BRA for felt BB1-3. Illustrasjonsprosjektet viser en utnyttelse på 282% BRA. For å kunne sammenligne foreslått utnyttelse med det som er angitt i områdereguleringen må man regne med felt UTE. Da vil utnyttelsen være på 193 % BRA. Områdeplanen angir en maksimal utnyttelse på 150% BRA. Den nyere kommuneplanen angir en minimum utnyttelse på 200% BRA. Beregningene inkluderer ikke utendørs overdekt areal, tenkte plan eller arealer i kjeller.

### Beregning av utnyttelse for planforslag

#### **Tomt:**

BB1	3 079 m <sup>2</sup>
BB2	1 396 m <sup>2</sup>
BB3	2 125 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	<b>6 600 m<sup>2</sup></b>

#### **Maksimalt tillatt utnyttelse:**

6 600 m<sup>2</sup> x 2,85 = **18 810 m<sup>2</sup> BRA**

#### **Utnyttelse i illustrasjonsprosjekt:**

Takoppbygg	400 m <sup>2</sup> BRA
6. Etasje	2 321 m <sup>2</sup> BRA
5. Etasje	3 181 m <sup>2</sup> BRA
4. Etasje	3 181 m <sup>2</sup> BRA
3. Etasje	3 181 m <sup>2</sup> BRA
2. Etasje	3 181 m <sup>2</sup> BRA
1. Etasje	3 181 m <sup>2</sup> BRA
	<hr/>
	<b>18 626 m<sup>2</sup> BRA</b> Som tilsvarer 282% BRA

### Beregning av utnyttelse iht områdeplan

**Tomt:** 9 637 m<sup>2</sup>

**Maksimalt tillatt utnyttelse 150% BRA:** 9 637 m<sup>2</sup> x 1,5 = 14 456 m<sup>2</sup> BRA

**Utnyttelse i illustrasjonsprosjekt:** 18 626 m<sup>2</sup> BRA, som tilsvarer 193% BRA

### Beregning av utnyttelse iht kommuneplan

**Tomt:** 9 637 m<sup>2</sup>

**Minimum tillatt utnyttelse 200% BRA:** 9 637 m<sup>2</sup> x 2,0 = 19 274 m<sup>2</sup> BRA

**Utnyttelse i illustrasjonsprosjekt:** 18 626 m<sup>2</sup> BRA, som tilsvarer 193% BRA

#### Konklusjon:

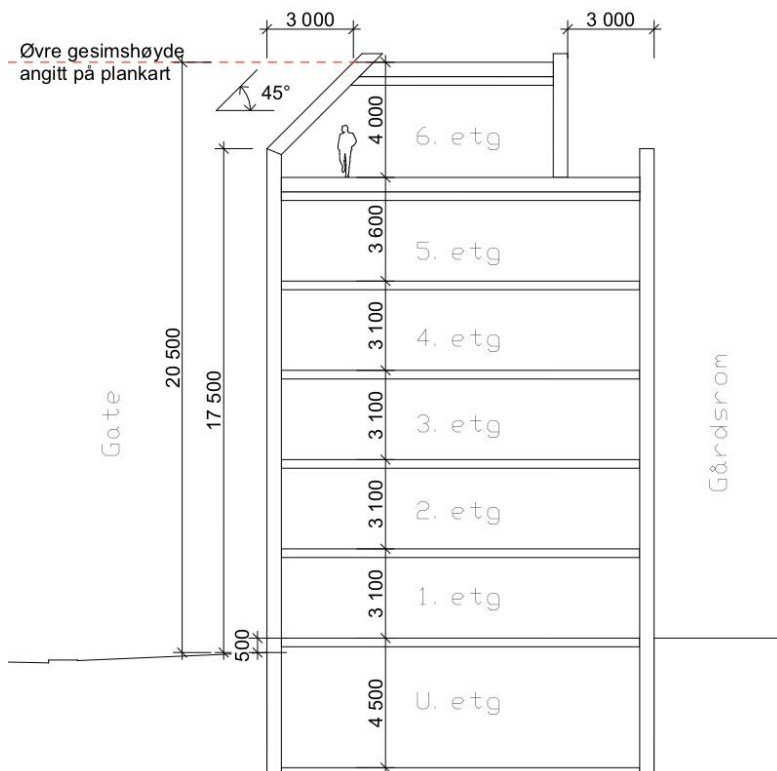
Vist utnyttelse er høyere enn maksimalt tillatt utnyttelse i områdeplanen, men er samtidig noe lavere enn minimum utnyttelse i den nyere kommuneplanen. Vi mener derfor at forslag til utnyttelse bør kunne aksepteres.

### Antall boliger og leilighetsfordeling

Planforslaget er illustrert med ca 240 leiligheter. Det er lagt til rette for leiligheter av ulik størrelse. Hovedvekten legges på 2-roms leiligheter, men det er også planlagt for et fornuftig antall større leiligheter. Den sentrale plasseringen i Askim sentrum, med gangavstand til jernbanestasjonen, gjør boligene attraktive for små husholdninger.

### Høyder og takform

Bebyggelsen skal ha skrå takflater mot Henstad allé og Klara Skoglunds gate. Takvinkelen skal være  $45^\circ \pm 5^\circ$ . Mot gårdsrom og mot vest (Østfoldbadet) kan det benyttes flate tak. Øverste etasje skal være inntrukket. Maks gesimshøyde (øvre gesims) er angitt på plankartet. Opplevd gesimshøyde fra gateplan (nedre gesims) vil være 3 m lavere grunnet krav til skråtak og inntrukket 6. etasje. Høydene angitt på plankart og i bestemmelsene tilsvarer en nedre gesimshøyde på 17,5 m og en øvre gesimshøyde på 20,5 m. Byggehøydene gir rom for bygg i 6 etasjer, der 6. etasje ligger delvis under skråtak.



Figur - Prinsippsnitt

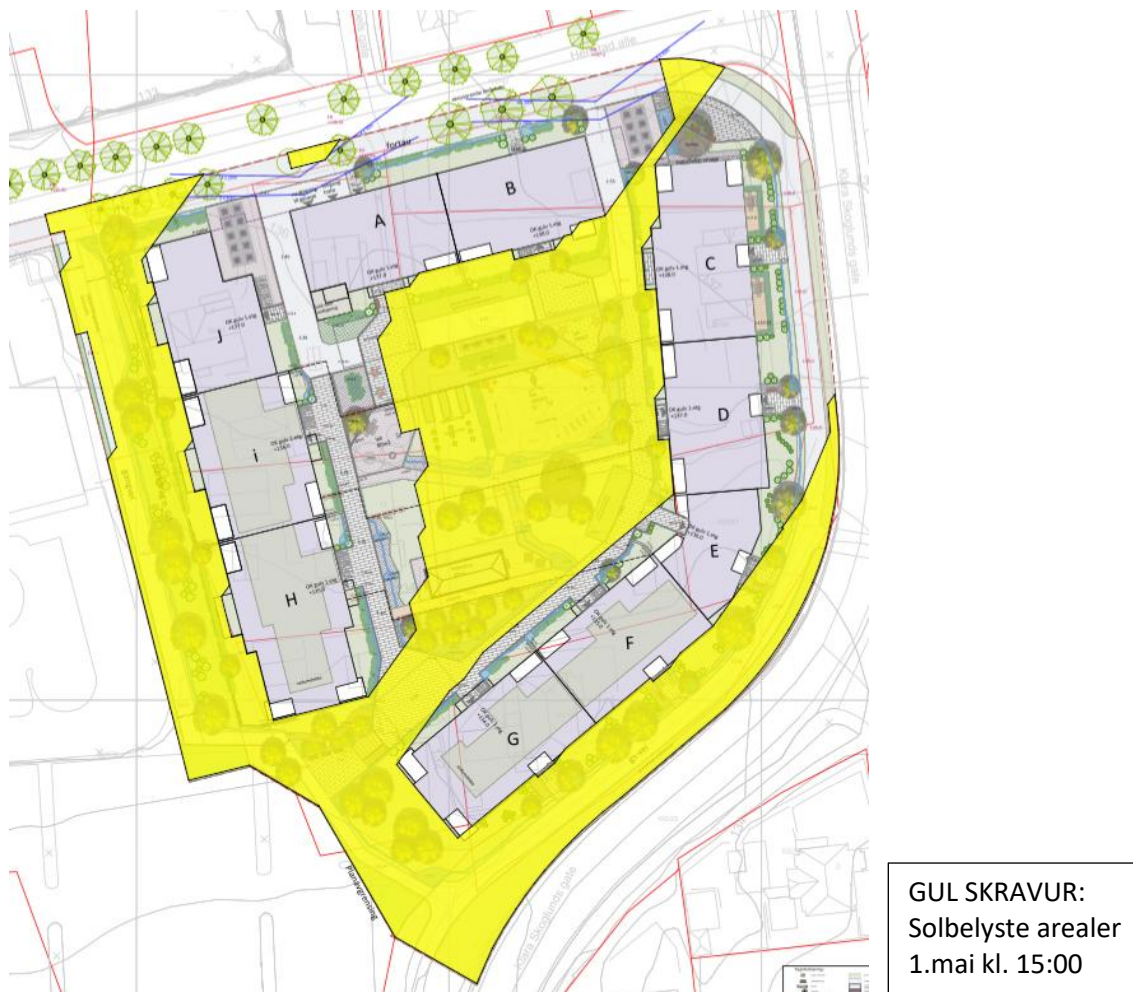
Terrenget i planområdet faller mot sørvestlig retning. Bebyggelsen skal trappes i takt med terrenget. Dette grepet har flere fordeler. Trappingen vil føre til naturlige oppdelinger av fasaden. Den vil også slippe mer dagslys inn i gårdsrommet fra de sidene det er mest sol (sør og vest). På plankartet er det angitt linjer for regulert høyde. De angir hvor vertikale sprangene i bebyggelsen skal plasseres. Sprangene er på 1 meter. For å sikre en viss fleksibilitet med tanke på detaljprosjekteringen er det foreslått at linjene kan avvikes med maksimalt 3 meter i horisontalplanet.

Planforslaget tillater økte byggehøyder i forhold til høydene regulert i områderegulering og kommuneplan. Vedlagt utredning av økte byggehøyder beskriver dette nærmere.

### Sol- og skyggeforhold

Bebyggelsens plassering og utforming er valgt med tanke på solforhold i planområdet. Det er lagt til rette for en åpning i kvartalet mot sørvest for å slippe sollyset inn i gårdsrommet. Det store gårdsrommet vil ha svært gode solforhold. Avstanden mellom byggene gjør at også fasadene, og leilighetene innenfor, vil få mye sol. Orienteringen av byggene og nedtrappingen mot sørvest bidrar til dette. Det er lagt til rette for at flest mulig av leilighetene vil få oppholdsrom vendt mot sør eller vest og dermed gode dagslysforhold.

Vedlagte sol-/skyggestudier viser at kommuneplanens krav til solforhold på uteoppholdsareal og lekeplasser oppfylles. Vedlagt utredning av økte byggehøyder beskriver hvordan solforholdene på naboeiendommene påvirkes av planforslaget.



Figur – Det er svært gode solforhold i gårdsrom, på private uteoppholdsarealer og fasader

## **Støyforhold**

På grunn av bebyggelsens plassering og utforming er ikke utearealene i gårdsrommet støyuutsatt. Tiltak for å oppnå demping i fasaden vil være aktuelt for enkelte leiligheter. For å muliggjøre en viss variasjon og fleksibilitet i leilighetstyper, vil det være behov for dempet fasade for maksimalt 10 % av leilighetene. Alle leiligheter vil ha tilgang til utearealer med gode støy- og solforhold. Tiltak for dempet fasade er beskrevet i vedlagt støyrapport, og kan for eksempel være vindu som kan settes i lufteposisjon uten å slippe inn støy (Shüco-vindu), glassjerm foran innadslående luftvindu, eller lavtliggende luftvindu bak tett balkongrekkverk kombinert med akustikkhimling over balkongarealet. Bestemmelsene stiller krav til at tiltak for dempet fasade skal inngå som en helhetlig arkitektonisk utforming av bebyggelsen.

## **Utforming**

Bebyggelsen utformes som et sammenhengende storgårdskvartal med to åpninger mot Henstad allé og én åpning mot sørvest. Bebyggelsen trappes nedover fra Gimmingkrysset i nordøst til åpningen i sørvest. Øverste etasje er inntrukket med 3 meter mot gårdsrommet, og på begge sider av bebyggelsen langs Østfoldbadet. Mot Henstad allé og Klara Skoglunds gate er det skrått tak.

Langs gateløpene skal bebyggelsen ligge i byggegrensen. Enkelte unntak for å skape variasjon tillates. Dette vil bidra til å definere gaterommene og skape en urban situasjon. Balkonger legges i hovedsak mot gårdsrom og mot grøntdraget i felt o\_G1. Bestemmelsene begrenser bruken av, og størrelsen på balkonger på fasader som vender ut mot gate.

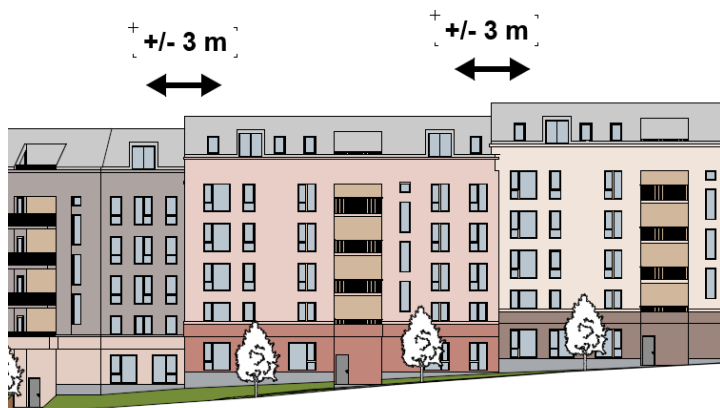
1. etasje mot gate skal gis en særskilt god utforming med vekt på kvalitet i materialitet. Hovedinngangspartier legges til gårdsrommet, slik at det sikres universell tilgjengelighet. Samtidig vil det etableres biinnganger mot gate for de byggene som ligger langs Henstad allé og Klara Skoglunds gate. Inngangspartiene skal markeres særskilt. Boliger i 1. etasje skal ha gulvnivå minimum 50 cm over terreng mot gate. Dette er både for å minimere innsyn i leilighetene, samt for å bedre solforholdene.

Det er illustrert to nye torg i hver ende av kvartalet, ett mot nordøst og Gimmingkrysset, og ett mot sørvest og regulert park. Planen sikrer en åpen forbindelse for gående gjennom gårdsrommet. Torgene og gårdsrommet sikres et grønt og inviterende preg, med variert vegetasjon og muligheter for ulike bruk.

## **Estetikk og fasader**

Det skal legges vekt på en god utforming av bebyggelsens fasader. Vedlegg 08 Utredning visuelle kvaliteter angir prinsipper for utforming og fargesetting av ny bebyggelse. Utformingsprinsippene er basert på Byarkitektens verktøykasse for visuell tektonikk. Planforslaget sikrer et kvartal med et helhetlig preg, samtidig som det er variasjon i fasadeutformingen.

Fasadene skal deles opp visuelt både vertikalt og horisontalt for å minimere opplevelsen av høyde og lengde. Bebyggelsen skal trappes i takt med terrengfallet på området, et grep som vil gi en naturlig oppdeling av fasaden. Høydesprangene i bebyggelsen er vist med linjer for regulerte høyder på plankartet. Bestemmelsene angir et slingringsmonn på 3 meter for linjene for regulerte høyder. Det omfatter kun høydesprangene i bebyggelsen, ikke plasseringen som begrenses av byggegrenser.



Figur – Høydesprangene i bebyggelsen kan forskyves med +/- 3 meter

Planforslagets visuelle kvaliteter er nærmere beskrevet i vedlagt utredning.

### **Bokvalitet**

Etasjehøyden som er illustrert, gir en bruttohøyde på 3,1 meter. Det vil gi romslig innvendig himlingshøyde i leilighetene. Oppholdsrom vil i stor grad få himlingshøyde høyere enn minimumskravet i Teknisk forskrift (TEK 17).

Det tillates ikke leiligheter som er ensidig orientert mot nord.

Nært sagt alle leiligheter vil være orientert mot det store gårdsrommet, eller mot grøntdraget i felt o\_G1. Utformingen av bebyggelsen vil sørge for utsikt mot grønne områder og gode solforhold for alle leiligheter. Alle boliger får tilgang til felles uteoppholdsarealer med et grønt preg. På utearealene opparbeides lekeplass og sitteplasser. Det settes av plass til hagearbeid og treningsaktivitet. Alle leiligheter får egen balkong eller takterrasse.

Det legges til rette for en variert boligsammensetning tilpasset ulike aldersgrupper. Plassering nært sentrum og kollektivknutepunkt gjør at prosjektet kan være særlig attraktivt for de yngste og eldste aldersgruppene. Kvartalsstrukturen er godt egnet for å utvikle bokvaliteter og bomiljø tilpasset en bysituasjon. Fellesskapet i gården rundt et skjermet gårdsrom med kontrollerte overganger mot det offentlige byrommet er et klassisk grep i en urban setting.

### **Eksisterende bebyggelse**

Eksisterende bebyggelse er forutsatt revet. Planavdelingens forslag om å beholde/sette opp ett av de eldre uthusene i dag i felles gårdsrom er vurdert som uhensiktsmessig, både med tanke på bruksmuligheter for felleshuset og praktisk gjennomføring.

## **7.4. Parkering/garasjer og sykkelparkering**

Parkering er planlagt løst i underjordisk parkeringskjeller i ett plan, som trappes ned mot sør i samsvar med eksist. terrengforhold. Innkjøring til parkeringskjelleren er fra Henstad allé via rampe integrert i bebyggelsen. Parkeringskjelleren plasseres innenfor felt B/P Bolig/parkering på plankart nivå 1. I parkeringskjelleren vil det også bli avsatt areal til bodar, tekniske rom, nedre del av nedgravde renovasjonspunkter og sykkelparkering. Minimum frihøyde i parkeringsanlegget er satt til 2,1 meter.

Parkeringsdekningen følger kommuneplanens krav til bilparkering for boliger. Det skal settes av minimum 0,2 plasser og maksimum 0,7 plasser per boenhet under 60 m<sup>2</sup> BRA. For boenheter over 60 m<sup>2</sup> BRA skal det settes av minimum 0,5 plasser og maksimum 1 plass per boenhet. For gjester skal det settes av mellom 5 og 10 biloppstillingsplasser. Det er et lavere antall enn kravet i kommuneplanen. Det er i samråd med planavdelingen i kommunen vurdert at kravet til gjesteparkering i kommuneplanen blir uhensiktsmessig stort i et prosjekt av dette omfanget. Med leilighetsstørrelse og -antall som vist i illustrasjonsprosjektet tilsvarer kravet minimum 90 og maksimum 215 biloppstillingsplasser. Det stilles krav til at minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal være reservert for forflytningshemmede.

Det skal etableres infrastruktur for lading av EL-biler i parkeringsanlegget, minst 90 % av parkeringsplassene skal ha mulighet for etablering av ladepunkt. Det åpnes opp for at det kan etableres areal til bildeling som et supplement ved lav parkeringsdekning. 1 biloppstillingsplass for bildeling kan erstatte minimumskravet om inntil 4 ordinære biloppstillingsplasser.

Parkeringsdekningen for sykler er noe justert i forhold til kommuneplanens krav til parkering. Med dagens boligantall – 132 boliger under 60 m<sup>2</sup> og 108 boliger over 60 m<sup>2</sup> – gir kommuneplanens maksimumssatser et samlet krav på 654 sykkelparkeringsplasser, inkludert gjesteparkering (0,5 plass per boenhet). Etter vår vurdering representerer dette en betydelig overdimensjonering i et prosjekt av denne størrelsen.

Erfaring fra sammenlignbare boligprosjekter viser at store sykkelrom med så høy kapasitet i praksis får lav utnyttelse. Mange beboere oppbevarer sykkelen i egen sportsbod, som oppleves som både tryggere og mer praktisk – spesielt for sjeldnere brukte sykler og vinterlagring. Dette gjelder særlig i leilighetsprosjekter der sykkelen løftes inn i hverdagen som et personlig objekt heller enn et kollektivt transportmiddel.

Ordningen med 2 plasser per bolig fungerer godt i mindre prosjekter, da den sikrer tilgjengelighet. Men når den skaleres opp i store prosjekter, gir det et misforhold mellom

krav og faktisk behov. Resultatet er overdimensjonerte rom som står delvis ubrukte, og unødvendig høyt areal- og kostnadsforbruk.

Vi foreslår derfor en differensiert løsning, tilpasset boligtypologi og faktisk bruk:

- 1,5 sykkelparkeringsplasser per bolig under 60 m<sup>2</sup>
- 2,0 sykkelparkeringsplasser per bolig over 60 m<sup>2</sup>

Dette gir et samlet krav på 414 sykkelplasser – en reduksjon på ca. 37 % sammenlignet med kommuneplanens maksimum. Vi mener dette gir en god balanse mellom tilgjengelighet, brukervennlighet og arealeffektivitet – og imøtekommer både kommunens mål om tilrettelegging for sykling og tiltakshavers behov for gjennomførbare og realistiske løsninger.

## 7.5. Mobilitet og trafikkløsning

Det er utarbeidet en trafikkanalyse av Norconsult Norge AS som er vedlagt planforslaget. Analysen beskriver eksisterende trafikksituasjon og vurderer konsekvenser av planforslaget i fremtidig situasjon.

Det etableres ny biladkomst til eiendommen med avkjørsel fra Henstad allé og nedkjøring til parkeringskjeller. Adkomsten legges på nordsiden av området. Innkjøring fra Henstad allé innebærer kryssing av planlagt fortau, og avkjørselen må tilpasses dette. Frisikt er angitt som egen hensynssone i plankart og bestemmelser.

Etter anmodning fra kommunen ble det oversendt en forespørsel til Østfold fylkeskommune (ØFK) om mulighet for avkjørsel fra Klara Skoglunds gate (Fv. 115) med innkjøring til parkeringskjeller i sør. Løsningen ble ikke godkjent av ØFK (korrespondanse med ØFK er vedlagt).

Felt med formål fortau, gang- og sykkelveg og annen veggrunn – grøntareal videreføres som i områdereguleringen. Fortau langs Henstad allé reguleres i 5 m bredde. De tre eldste trærne, nærmest Gimmingkrysset, skal bevares. Eventuelle nye trær skal plasseres på linje med disse. Gang- og sykkelveg langs Klara Skoglunds gate reguleres i 3,5 m bredde, med 2 m avstand til kjørebane.

Gang-/ sykkelforbindelse innenfor felt o\_G1 reguleres i 3 m bredde. Det skal etableres en midlertidig forbindelse mellom denne og gang-/ sykkelvegen langs Klara Skoglunds gate. Når regulert park (felt o\_PRK1 i områdereguleringen) etableres skal det opparbeides en permanent forbindelse.

Det skal etableres en gangforbindelse gjennom kvartalet, fra Gimmingkrysset til regulert park (felt o\_PRK1 i områdereguleringen). Forbindelsen skal oppleves som offentlig.

Renovasjon skal løses med nedgravde avfallsbrønner og det etableres et enveiskjørt system for renovasjonskjøretøy. Hoveddelen av avfallsbrønnene plasseres ved Henstad

allè, og et mindre antall plasseres i gårdsrommet. Innkjøring vil være via avkjørselen vest i Henstad allé og utkjøring via egen avkjørsel øst i Henstad allé. Løsningen innebærer ingen rygging, som er positivt for trafikksikkerheten. Samme system vil også bli benyttet av brannvesenet. Oppstillingsplasser for stigebil i gårdsrommet er langs bygg A og B. I tillegg er det en oppstillingsplass øverst i felt o\_G1. Det er i tillegg planlagt to oppstillingsplasser for mannskapsbil i gårdsrommet, ved bygg E og bygg G. Alle oppstillingsplasser er vist på landskapsplanen. Dekket over parkeringskjeller vil bli kjøresterkt. Det er ikke lagt opp til annen biltrafikk inne i gårdsrommet enn renovasjonsbil og utrykningskjøretøy.

Rekkefølgebestemmelsene sikrer at felt o\_G1 blir opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk. Ved trinnvis utbygging må o\_G1 opparbeides før det gis brukstillatelse for tilliggende bebyggelse. Før bebyggelsen tas i bruk skal atkomst være tilrettelagt for gående og syklende.

## 7.6. Rekreasjon, lek, nærmiljøanlegg og uteoppholdsareal



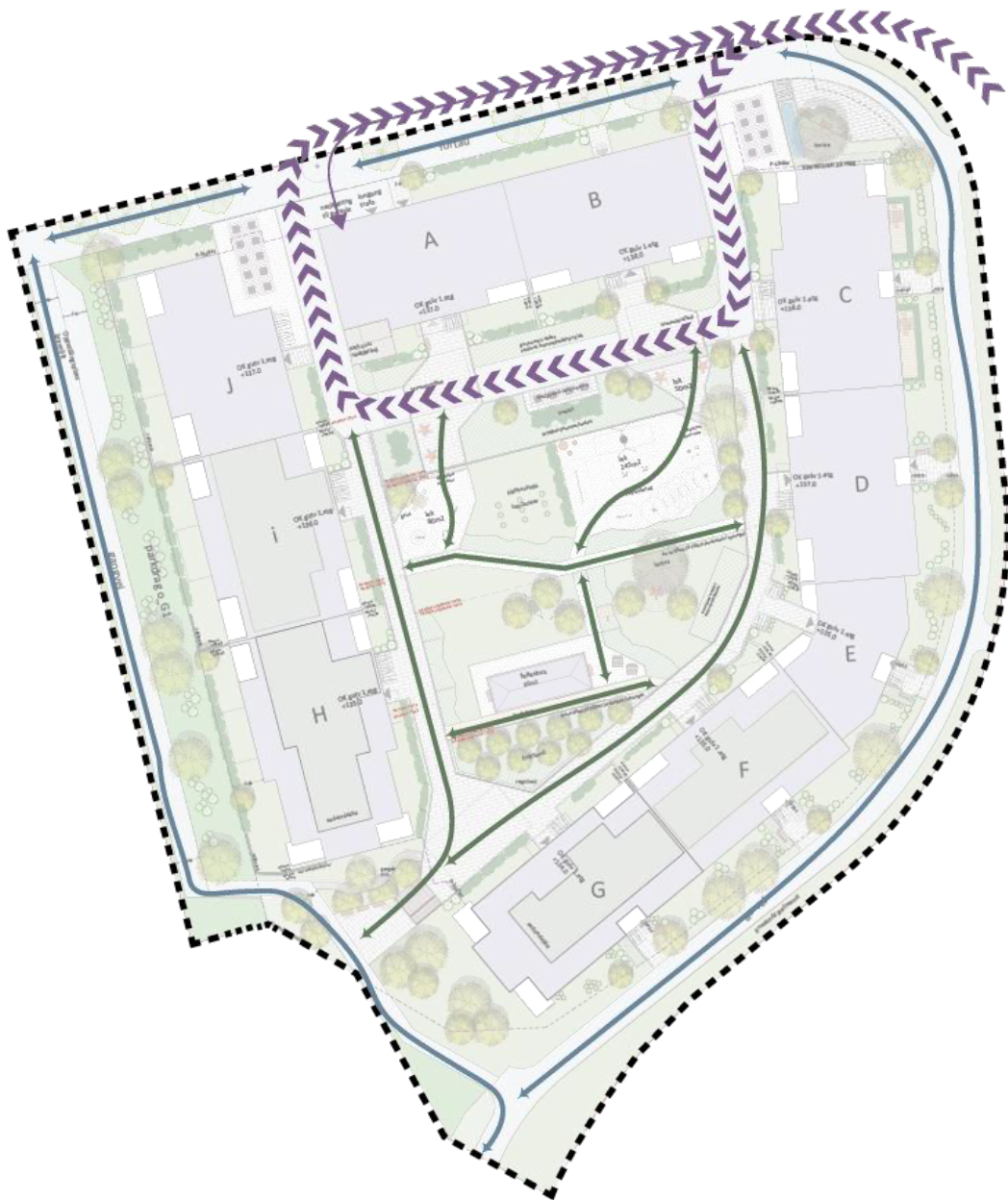
Figur 1 - Illustrasjonsplanen viser en mulig løsning for blant annet uteoppholds- og lekearealer, gangsoner og vegetasjonsbruk (Østre Linje)

Planforslaget sikrer arealer for rekreasjon, lek og uteopphold ved bestemmelser om minste uteoppholdsareal (MUA), samt eget formål for felles uteoppholdsareal (felt UTE). Uteoppholdsarealene fordeler seg på private uteoppholdsarealer på balkong, markterrasse/privat hageareal eller takterrasse, og felles uteoppholdsarealer på terreng eller lokk. Uteoppholdsarealene i gårdsrommet vil ligge på lokk over parkeringskjelleren. Uteoppholdsarealene på utsiden av kvartalet vil ligge på terreng.

Private uteoppholdsarealer er utelukkende plassert innenfor felt BB1-3, mens felles uteoppholdsarealer er plassert både innenfor felt BB1-3 og UTE. Felt o\_G1 og o\_G2 vil være offentlige arealer for rekreasjon, lek og uteopphold. Arealene skal ha et tydelig grønt preg. Det vil etableres en gang- og sykkel forbindelse gjennom feltene, som kobler seg på gang- og sykkelvegen langs Klara Skoglunds gate.



Figur 2 – illustrasjonen (Østre Linje) viser arealfordelingen innenfor planområdet, en variasjon av offentlige, felles og private uteoppholdsarealer. Fellesarealer mot Klara Skoglunds gate vil ikke medregnes i MUA, da denne siden er noe støytsatt.



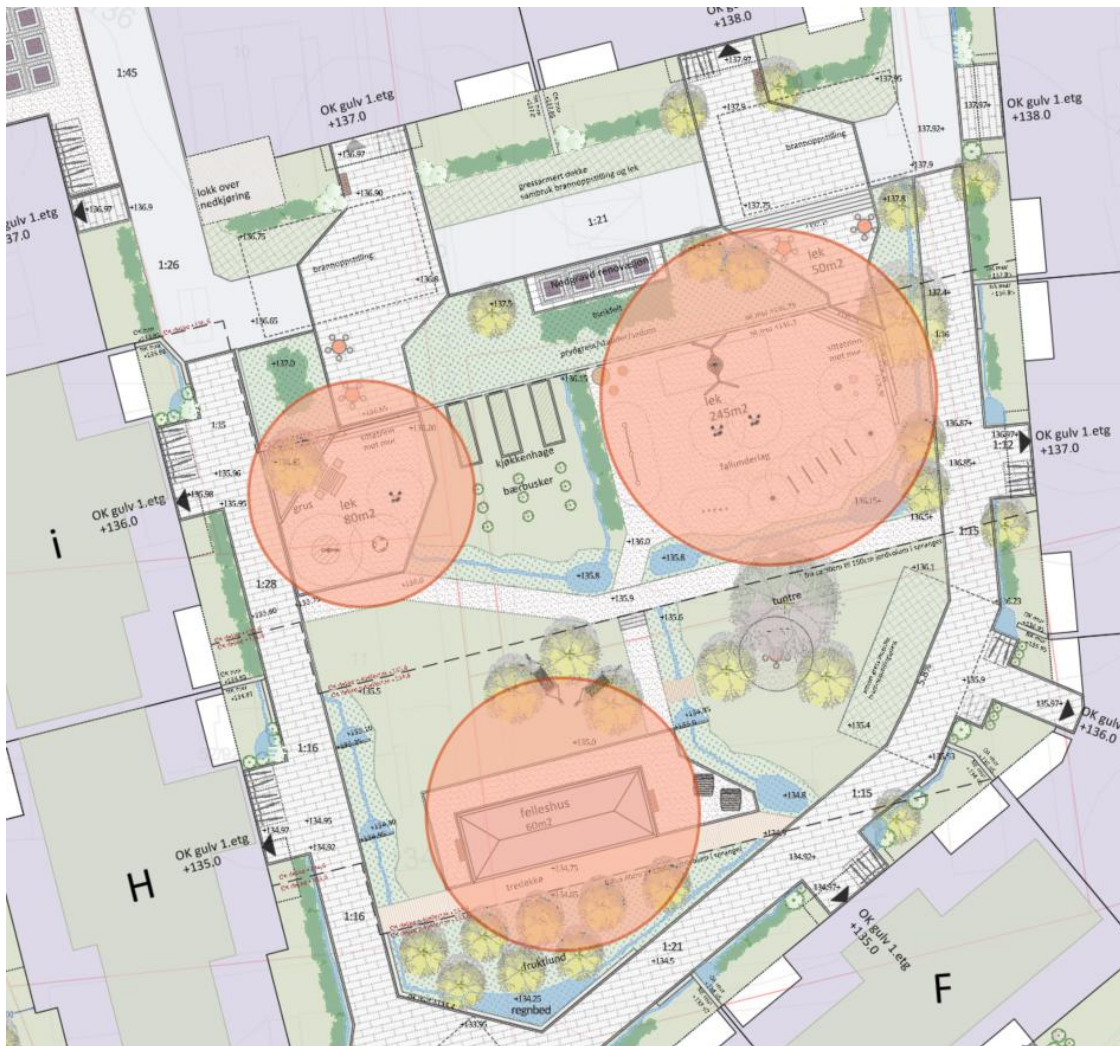
-  felles ganglinjer
-  offentlige gangveier
-  renovasjon kjørebane
-  bil kjørebane

Figur 3 – illustrasjonen (Østre Linje) viser ulike bevegelseslinjer gjennom planområdet

## Utforming

Det legges opp til høy kvalitet på uteområdet, for å kunne tilby et hyggelig uteoppholdsareal for beboerne. Gårdsrommet utgjør et samlet felles uteoppholdsareal, hvor bygningene er plassert ut mot omkringliggende gater i en klassisk kvartalsstruktur. Dette muliggjør et stort og sentralt gårdsrom. Gårdsrommet utformes med tanke på å tilby varierte områder for lek og opphold for voksne og barn i alle aldre.

For å bryte opp gårdsrommet er det tenkt en oppdeling i flere mindre plasser. Disse er plassert i gårdsrommets tre hjørner som naturlig dannes som følge av kvartalsstrukturens form. De tre plassene har ulike funksjoner og rekreasjonstilbud. Plassen i nordvestre hjørne er en typisk morgenplass hvor det legges opp til sitteplasser og noe sandlek og tilbud til de minste barna. I sør er det skissert mulighet for et felles veksthus/hagehus, som vil fungere som en fin samlingsplass for beboerne uavhengig av vær og årstid. For å sikre god tilgjengelighet, kan en bordgang lede frem til hagehuset. Hagehuset ligger i forbindelse med en planlagt fruktlund, noe som vil gi en god sambrukseffekt. Plassen i nordøst er tiltenkt lekefunksjoner. Her vil det være mulighet for ulike lekeaktiviteter for både små og store barn. Det legges opp til sitteplasser slik at lekeplassen kan være en møteplass for alle. Fallunderlag skal søkes løst med naturmaterialer.



Figur 4 - plassering av tre ulike plasser tilrettelagt for uteopphold (Østre Linje)

En del av uteoppholdsarealet må også tilfredsstillere krav til brannoppstillingsplass. Dette må være en åpen og tilgjengelig plass, men skal samtidig inngå som en attraktiv plass i uteoppholdsarealet. De harde flatene som kreves for tilkomst og oppstilling for brannbiler vil også egne seg godt til blant annet ulike typer ballspill, sykling/rulleskøyter og tegning med kritt. Illustrasjonsplanen viser hvordan de ulike plassene og nivåene er knyttet sammen gjennom et felles plassgulv fra øvre platå via ulike trinn og nivåer og ned til de to lekearealene.

Et lite torg både nord og sør i anlegget markerer åpningen og inngangen til boligkvartalet. Tydelige gangsoner leder gjennom anlegget. Gangsonene langs bygningsrekkene skal også være tilgjengelig for utrykningskjøretøy.

Det meste av gårdsrommet vil være over taket til p-kjeller. Minimum 20% av arealet i felt UTE skal ha et jordvolum på 80cm. Dette vil sikre at uteanlegget i sin helhet kan fremstå som grønt og frodig. Vegetasjonsbruken vil bidra til både estetisk kvalitet og som et romdannende element i det store gårdsrommet. Vegetasjonsbruken vil gjenspeiles i hvilken jorddybde som er tilgjengelig over p-kjellertaket. For større trær vil det kreves en

jorddybde på minimum 1 meter. Det betyr en plassering som må konsentreres til de oransje feltene i illustrasjonen under, som representerer jorddybder fra ca 60cm og opp til 150cm.

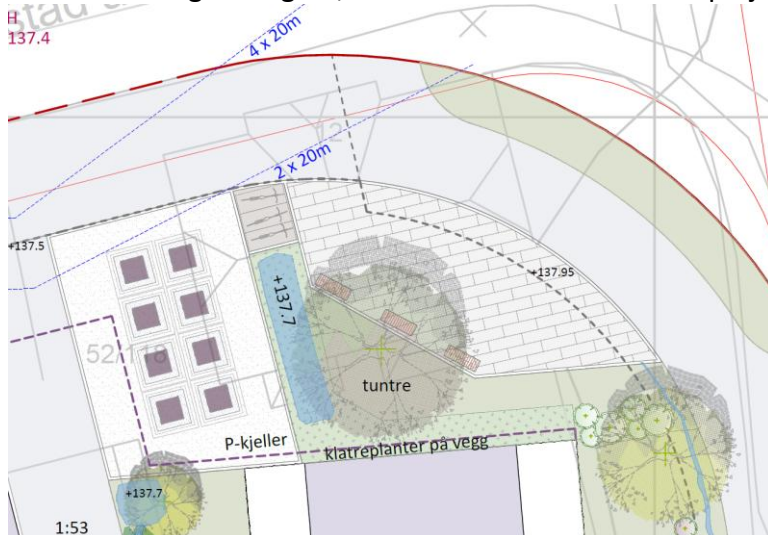


Figur 5 - oversikten viser fordelingen av de ulike jorddybdene i de grønne arealene i planområdet (Østre Linje)

Uteoppholdsarealene vil være tilgjengelig for alle. Bratteste stigning på gangsonene vil være 1:15. Inngangssone og gangsoner vil markeres med et fast dekke, som visuelt og

taktilt vil stå i kontrast til tilgrensende grøntarealer. De private uteplassene i forbindelse med leiligheter i 1. etasje skal skjermes mot de sentrale fellesarealene.

Plantevalg i anlegget skal forholde seg til planteliste i kommunens prosjektheft «Askim frukt- og bærby». Det vil i noen tilfeller anbefales arter med noe mer hardførhet enn i kommunens planteliste, siden Askim i hovedsak ligger i herdighetszone H4. I tillegg skal mye av beplantningen foregå på lokk, noe som krever ekstra hardføre planter. Det skal legges til rette for urban dyrking i form av frukt- og bærbusker, og det skal velges pollinatorvennlige planter. Stauder og prydgress skal ha høstfarger/blomstring som forholder seg til den ønskede fargeskalaen, beskrevet i kommunens planteliste. Beplantningen i planområdet vil på denne måten bidra til byens helhetlige beplantingsuttrykk. En del frukttrær er mindre trær som kan etableres inne i gårdsrommet, der det stedvis vil sikres tilstrekkelig jorddybde over p-kjellertaket. Kjøkkenhage og bærbusker skal også etableres i anlegget. Illustrasjonsprosjektet viser et areal for kjøkkenhage inn mot muren/kanten som skiller øvre platå fra resten av gårdsrommet. Den sørvendte muren vil være en lun bakvegg for dyrkingsplanter, og den kan også magasinere varme som kan gi god effekt til kjøkkenhagen. Fruktlundens foreslås plassert i nærhet til felleshuset, da dette er aktiviteter som naturlig hører sammen. I forhold til tilgjengelig jordvolum over p-kjellertak i illustrasjonsprosjektet er det mulig å etablere et større tuntre i gårdsrommet. Et tuntre kan for eksempel være *Prunus avium* – søtkirsebær, som kan bli opp mot 15 meter høyt. Det kan også velges større trær i sonen ut mot og i felt o\_G1 og mot Klara Skoglunds gate, da dette arealet er utenfor p-kjeller.



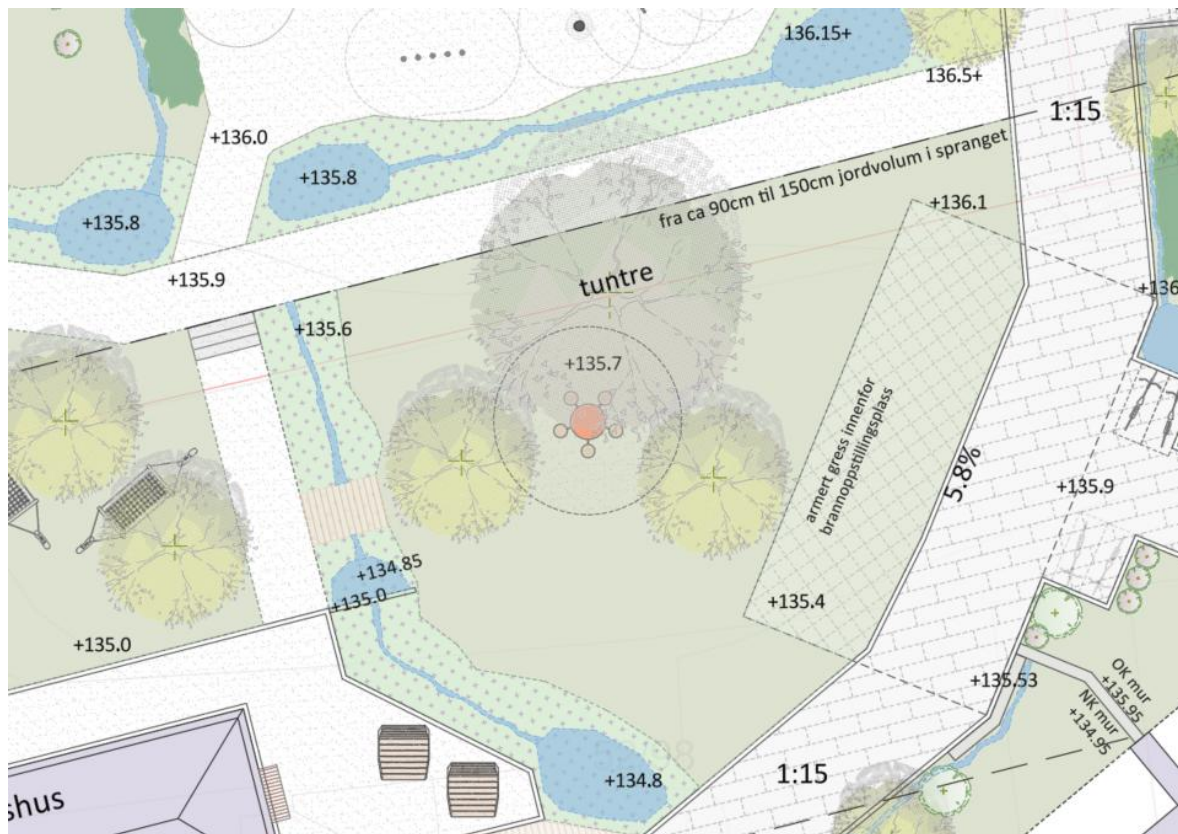
Utsnitt o\_T1

Torgplassen i nord kan ha et tuntre tilknyttet plassen, som vil markere både plassen og det nye boligkvarartalet. Et blomstrende tuntre ihht kommunens planteliste (som *Prunus avium*), vil ha en fin effekt mot nordfasaden på bygg C. Det skal etableres større felt med plantebed og regnbed i forbindelse med lokal overvannshåndtering. Disse plantefeltene vil med sin frodighet, bidra til en rominndeling av det store gårdsrommet.

Det nye boligkvartalet vil derfor totalt sett fremstå som et grønt og frodig kvartal ut mot byen, med mulighet for stor variasjon i vegetasjonsbruk. Plantevalg skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse.



Figur 6 - Prunus avium - søtkirsebær med hvit blomstring om våren



Figur 7 - utklipp av illustrasjonsplanen (Østre Linje) som viser en mulig plassering av et tuntre sentralt i gårdsrommet, hvor jorddybdene er størst over p-kjellertaket. Utklippet viser tuntreet i samplantoing med to mindre trær som i fellesskap omkranser en sitteplass i gårdsrommet. Forsknninger og regnbed i grøntarealene skal lede og fordrøye overvann, samtidig som beplantningen avgrensner de ulike uterommene.



Private uteoppholdsarealer vil fordele seg på markterrasser, hageareal langs fasade, balkonger og takterrasser. Alle private uteplasser vil være av god størrelse og ha gode støy- og solforhold. Størrelsen på uteplassene vil variere med leilighetsstørrelsen, og ettersom det er markterrasse, balkong eller takterrasse. Private takterrasser i 6. etasje vil gi en betydelig kvalitet til de øverste leilighetene, og vil være av god størrelse og med særdeles gode solforhold og utsikt. Det vil være muligheter for å etablere ulike type vegetasjon på de private uteplassene. En bøkehekk (bildet tv.) kan være en egnet hekkplante for å skille de private arealene fra fellesarealene i gårdsrommet. Bestemmelsene sikrer etablering av grønne buffere mellom privat og felles uteopphold.

### Sol- og skyggeforhold

Plasseringen av og høyden på bebyggelsen sørger for at uteoppholdsarealene, både private og felles, blir svært solfylte. Både kommuneplanen og områdereguleringen stiller krav til at felles uteoppholdsarealer skal plasseres på de mest solfylte arealene. Områdereguleringen stiller krav til at minst 30 % av samlet felles uteoppholdsareal skal ha sol minst 5 timer 1. mai, hvorav 3 av disse timene skal være mellom 14:00 og 20:00. Dette ivaretas i planforslaget ved plasseringen av og størrelsen på felt UTE, byggegrenser for omkringliggende bebyggelse og åpningen i bebyggelsen mot sørvest. Størrelsen gjør at ulike deler av gårdsrommet får sol til ulike tider på dagen, noe som legger godt til rette for å skape ulike soner. Solforholdene i gårdsrommet er vist i vedlagte sol-/skyggeanalyse.



Solforhold 1. mai kl. 10.00



Solforhold 1. mai kl. 12.00



Solforhold 1. mai kl. 15.00



Solforhold 1. mai kl. 18.00



Solforhold 21. mars kl. 15.00

### Støyforhold

Bebyggelsen langs Klara Skoglunds gate og Henstad allé sørger for at gårdsrommet blir skjermet for støy. Støyrapporten som følger planforslaget, viser at gårdsrommet i sin helhet ligger innenfor gjeldende grenseverdier for støy. Torget mot sørvest er åpent mot regulert park, og dermed mer støyutsatt. Reguleringsbestemmelsene åpner for at arealet likevel kan regnes som felles uteoppholdsareal uten at det er behov for støyskjerming mot Klara Skoglunds gate.

### Nærlekeplass

Bestemmelsene i planforslaget sikrer at det blir avsatt areal til en nærlekeplass på minimum 300 m<sup>2</sup> innenfor felt UTE. Lekeplassen skal ha solrik beliggenhet og ha kort avstand til boligenes inngang. Den skal være tilpasset for flere aldersgrupper og tilrettelegges for allsidig lek og opphold. Materialer skal være helse- og miljøvennlige.

Kommuneplanen stiller krav til at lekeplasser skal ha sol på jevndøgn klokken 15:00 på minst 50 % av arealet. Plasseringen av lekeplassen som vist på landskapsplanen ivaretar dette kravet. Illustrasjonsprosjektet viser en oppdeling av lekeplassene, for å sikre solrike lekemuligheter gjennom hele dagen.



tilrettelagt lekeplasser  
 sambruk lekareal med brannoppstillingsplasser - frilek

Figur 8 - illustrasjonen viser planlagt plassering av de ulike lekearealene i gårdsrommet (Østre Linje)



## MUA

Planforslaget foreslår et MUA-krav som avviker noe fra overordnede planer. Både områdereguleringen og kommuneplanen stiller krav til 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. I planforslaget er kravet redusert til 15 m<sup>2</sup> for små leiligheter (50 m<sup>2</sup> eller mindre). 25 m<sup>2</sup> per boenhet for større leiligheter opprettholdes. I en plan av denne størrelsen er det vanskelig å opprettholde MUA-kravet i overordnede planer uten at det går på bekostning av andre kvaliteter. Forslagsstiller mener at den høye kvaliteten og den totale størrelsen på uteoppholdsarealene i planforslaget gjør det forsvarlig å redusere kravet for de minste leilighetene.

Illustrasjonsprosjektet viser ca. 240 leiligheter, hvorav 110 er 50 m<sup>2</sup> eller mindre. Totalt gir dette et krav til MUA på 4 900 m<sup>2</sup>. Felles uteoppholdsareal utgjør ca. 3 600 m<sup>2</sup>. Privat uteoppholdsareal utgjør ca. 2 000 m<sup>2</sup>. Til sammen blir det et uteoppholdsareal på 5 600 m<sup>2</sup>.

MUA omfatter både felles og privat uteoppholdsareal. Illustrasjonen under viser hvordan dette fordeler seg på bakkeplan/ lokk. I tillegg vil det være privat uteoppholdsareal på balkonger og takterrasser som også medregnes i MUA. Areal nærmere fasade enn 1 meter kan ikke regnes med i felles uteoppholdsareal.



Figur 11 - Fordeling av privat og felles uteoppholdsareal på bakkeplan

## **MFUA og SFUA**

Områdereguleringen stiller krav til størrelse på minste felles uteoppholdsareal (MFUA) og samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). Planforslaget viderefører ikke begrepet SFUA, men legger til rette for at kravet oppfylles med god margin. Plasseringen av bebyggelse og uteoppholdsarealer fører til at tilnærmet alt felles uteoppholdsareal vil være samlet, og det vurderes dermed at det ikke er behov for å presisere et krav om SFUA i tillegg. I områdereguleringen er kravet at 80 % av MFUA skal være samlet. Kravet til MFUA i områdereguleringen er minimum 20 % av BRA bolig. BRA bolig defineres som BRA-i (internt bruksareal), altså samlet bruksareal for alle boenheter. Planforslaget justerer kravet til 15 % av BRA bolig, med samme begrunnelse som for MUA-kravet. Planforslagets illustrasjonsprosjekt viser et felles uteoppholdsareal på **3 600 m<sup>2</sup>**. Det tilsvarer 22 % av BRA bolig. Samlet felles uteoppholdsareal i illustrasjonsprosjektet er 3 300 m<sup>2</sup>. Dette tilsvarer 92 % av FUA.

## **7.7. Universell utforming**

Ny bebyggelse og utearealer utformes etter gjeldende regelverk om universell utforming. Det er ikke funnet forhold innenfor planområdet som tilsier at det vil oppstå vanskeligheter med å oppfylle kravene. På grunn av høydeforskjeller i uteanlegget, vil det forekomme trinn og kanter, men det sikres trinnfrie løsninger med forskriftsmessige stigningsforhold i tillegg. Noen av inngangspartiene mot Klara Skoglunds gate vil ikke kunne innfri kravene om universell tilgjengelighet, da høydeforskjellene er for store fra gatenivå og opp til gulvnivåer i 1 etasje i nybyggene. Det vurderes som en akseptabel løsning, da dette ikke er hovedinnganger.

## **7.8. Teknisk infrastruktur**

Det er utarbeidet en VA-plan for planområdet av Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS. Planen viser tilknytning til det offentlige vann- og avløpsnett i Klara Skoglunds gate, og er vedlagt planforslaget. Det legges opp til én tilkobling for vannforsyning, men endelig løsning fastsettes av VVS-fag ved detaljprosjektering. Eksisterende avløpsledning fra Henstad allé inn i planområdet er planlagt lagt om i tråd med VA-planen. Flere av de eksisterende ledningene innenfor planområdet skal tas ut av drift og legges ned. I tillegg vil enkelte ledninger legges om for å tilpasses ny struktur og fremtidig bruk av området.

Det er behov for etablering ny nettstasjon innenfor planområdet. Den er planlagt plassert langs Henstad allé, integrert i bygg A. Nettstasjonen vil bli oppført i henhold til byggetekniske krav til nettstasjoner i bygg.

Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

## 7.9. Overvannshåndtering, klimatilpasning, vassdrag og rammeplan for vann og avløp

Det er utarbeidet en overvannsredegjørelse og en overvannsplan av Ingeniørfirmaet Svendsen & Co som er vedlagt planforslaget. Det lokale overvannet skal løses etter tretrinns strategien, og prosjektets terrengforming leder overvann trygt til fordrøyningspunkter og flomveier.

### **Overvann fra tak**

Det henvises til vedlagte overvannsredegjørelse.

Tiltaket innebærer etablering av ny blokkbebyggelse med underliggende parkeringskjeller og opparbeidede grøntområder på taket av kjelleren. Disse grøntarealene vil ha behov for vanning i tørre perioder, og det vurderes derfor som aktuelt å benytte overvann som supplement til vanningsformål. Løsningen i denne fasen skal utformes på et overordnet nivå. En eventuell teknisk tilrettelegging for vanning og gjenbruk av overvann kan vurderes nærmere i detaljprosjekteringen.

- Regnbed og fordrøyningsmagasin dimensjoneres og plasseres slik at de kan benyttes som kilde for vanning, dersom det senere ønskes etablert pumper eller tappemulighet.
- Regnvann fra takflater kan føres via infiltrasjonskummer eller fordrøyningsmagasin med overløp, slik at vannet forsinkes og eventuelt gjenbrukes til vanning ved behov.
- Overvann prioriteres brukt lokalt for infiltrasjon og vegetasjonsetablering fremfor å ledes direkte til kommunalt nett.

### **Overvann fra terreng**

Overvann håndteres etter tretrinns-strategien.

Det er tillagt et klimapåslag på 50%, i beregningene satt som klimafaktor 1,5.

Trinn 1: Regnbed og permeabelt dekke gir overvannet mulighet til å infiltrere ned i grunnen og opprettholde den naturlige vannbalansen i området.

Trinn 2: Nedgravde fordrøyningsmagasiner fordrøyer overvann fra tak. Regnbed fordrøyer overvann fra terreng.

Trinn 3: I en flomsituasjon vil vannet følge tomtens trygge flomveier.

Summen av disse tiltakene vurderes til å bedre overvannssituasjonen fra dagens situasjon, til tross for utbygging og tillagt klimapåslag i beregningene. Overvannet fra egen eiendom håndteres på egen eiendom, urbane dreneringslinjer ledes i trygge flomveier. Det søkes om påslipp av 5 l/s overvann til kommunalt ledningsnett. Ved ekstremnedbør vil overvannet følge eiendommens trygge flomveier.



Figur 12 - Overvannsplan (Illustrasjon: Svendsen & Co)

### Blågrønn faktor

Bestemmelsene fastsetter et krav til blågrønn faktor på minimum 0,7. Felt o\_G1 og o\_G2 er ikke medtatt i beregningene av blågrønn faktor for planområdet. Beregningene baserer seg på arealene i BB, UTE og TO. Skjema for hvordan krav til blågrønn faktor oppfylles er vedlagt planforslaget.

## 7.10. Renovasjon

Det er avsatt tre ulike bestemmelsesområder i planen der det kan plasseres renovasjonsanlegg. Det skal benyttes nedgravde renovasjonsløsninger. Det er også vurdert mobilt avfallssug, men det har vist seg å være en lite hensiktsmessig løsning både med tanke på støyprobatikk ved tømning som egner seg dårlig i et boligområde, økonomi i prosjektet og arealer det krever i kjelleretasjen.

Tilkomst for renovasjonsbil vil være via en kjørbare gangveg med separat inn- og utkjøring fra Henstad allé. Løsningen innebærer ingen rygging, som er positivt for trafikksikkerheten. Det er i løpet av planarbeidet diskutert mange mulige plasseringer av renovasjonsanlegget, hvor det finnes ulemper med alle. Det vurderes at valgt løsning innebærer færrest ulemper. Oppdelingen av anlegget i tre områder fører til at omfanget vil oppleves mindre. Plasseringen er lagt i nordenden av kvartalet. Da det kun er tilkomst til planområdet fra Henstad allé, vil denne plasseringen medføre at renovasjonsbilen må kjøre på minst mulig av gårdsrommet. Plasseringen overlapper samtidig med oppstillingsplass for brannbil, noe som sørger for mindre behov for harde flater i gårdsrommet totalt. Adkomstvegen for brann- og renovasjonsbil vil sjelden være i bruk, og kan resterende del av tiden brukes som uteoppholdsareal. De harde flatene vil egne seg godt til blant annet ulike typer ballspill, sykling/rulleskøyter og tegning med kritt.



Figur 13 - utsnitt av illustrasjonsplanen viser manøvreringsareal for renovasjonsbil ved innkjøring i gårdsrommet (Østre Linje)



Figur – Andel av gårdsrommet som benyttes til renovasjon er 0,7 %

Bruken av bestemmelsesområder gir rom for å fjerne hele felt eller redusere antall dunker dersom det i detaljprosjekteringen viser seg at behovet for antall dunker er mindre enn først antatt. I en slik situasjon kan delen av bestemmelsesområdene for renovasjon som ikke benyttes til renovasjon benyttes til andre formål, for eksempel uteoppholdsareal. Antall dunker som er vist i illustrasjonsprosjektet er 22 stykker. For beregning av behov for antall renovasjonsdunker er det benyttet tall fra IØR (Indre Østfold Renovasjon).

## 7.11. Etappevis utbygging

Planforslaget legger til rette for at planområdet kan utbygges i etapper. Rekkefølgebestemmelsene legger føringer for opparbeidelse av felt o\_G1, parkeringsanlegg, lekeplass og felles uteoppholdsareal ved etappevis utbygging. Bestemmelsene for støy tillater midlertidige avvik fra grenseverdier ved etappevis utbygging for å unngå behov for skjemmende midlertidige støyskjermingstiltak.

## 7.12. Rekkefølgebestemmelser

Kapittel 7 i bestemmelsene sikrer følgende rekkefølgekrav:

Før igangsettingstillatelse:

- a) Skal offentlig veg, herunder fortau og gang- og sykkelveg inkludert tilhørende annen veggrunn samt vann- og avløpsanlegg, være sikret opparbeidet.

Før bebyggelse tas i bruk:

- a) Skal felt o\_G1 være fradelt og opparbeidet. Ved etappevis utbygging må o\_G1 opparbeides før det gis brukstillatelse for tilliggende bebyggelse.
- b) Skal parkeringsanlegg være ferdigstilt. Ved etappevis utbygging må parkeringsanlegg opparbeides med en andel tilsvarende bebyggelsen som er ferdigstilt.
- c) Skal lekeplasser og felles uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret kan kommunen gi utsatt frist for grønne områder til påfølgende vår. Ved etappevis utbygging må lekeplasser og felles uteoppholdsareal opparbeides med en andel tilsvarende bebyggelsen som er ferdigstilt.
- d) Skal nødvendige støytiltak være ferdigstilt.
- e) Skal atkomst være tilrettelagt for gående og syklende.
- f) Skal lokal overvannshåndtering være opparbeidet.
- g) Før første midlertidige brukstillatelse gis for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal vann- og avløpsnett tilknyttet planområdet være utbedret og dimensjonert for planlagt utbygging av hele planområdet. Ledningsnett som ikke lenger skal brukes, skal fjernes.

## 8. Virkninger av planforslaget

### 8.1. Overordnede planer og vedtak

Planforslaget legger til rette for fortetting med kvalitet, som er i tråd med overordnede mål i fylkesplan og kommuneplan, samt statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det legges opp til en høy utnyttelse og mange boliger. Områdets sentrale plassering i Askim vil gi boligene gangavstand til de aller fleste gjøremål. Dette vil legge til rette for mindre bruk av transportmidler som igjen vil gi positive konsekvenser for miljøet.

Planforslaget vil legge til rette for store og attraktive grøntområder som vil være offentlig tilgjengelig. Dette er i tråd med målene i fylkesplanen om å skape trygghet i byene, gode uteområder og attraktive bomiljøer. Uteområdene vil tilrettelegges for ulike aktiviteter for alle aldersgrupper, med et spesielt fokus på barn og unge. Dette samsvarer også med rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

Plasseringen av bebyggelsen på området vil sørge for at boligene og uteområdet i størst mulig grad blir skjermet fra støy fra omkringliggende veger, i tråd med retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging.

Fokus på god estetisk utforming av fasadene vil bidra til å skape kvalitet i nærmiljøet, og bygger opp under overordnede mål om økt trivsel i boområder og god folkehelse.

Planforslaget åpner for enkelte avvik fra overordnede planer. Avvikene er beskrevet under.

#### **Utnyttelse, byggegrenser og høyder**

Planforslaget viser en utnyttelse på %-BRA = 200 % innenfor arealet for bebyggelse og anlegg. Utnyttelsen er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 5.3 (bestemmelser for områder avsatt til sentrumsformål), som angir en utnyttelsesgrad fra min. %-BRA = 200 % til maks. %-BRA = 400 %. Områdereguleringen angir en utnyttelsesgrad på maks. %-BRA = 150 %. Planforslaget avviker dermed noe fra områdereguleringen. Foreslått utnyttelse er som nevnt i tråd med kommuneplanens bestemmelser, og det vurderes at det er en hensiktsmessig utnyttelse med tanke på kommunens ønsker om fremtidig utvikling og at planområdet ligger innenfor sentrumsformål. Selv om områdereguleringen i utgangspunktet gjelder foran kommuneplanen, er kommuneplanen av betydelig nyere dato, og det vurderes at den reflekterer et mer oppdatert syn på ønsket utvikling i kommunen.

Byggehøydene i planforslaget avviker fra bestemmelsene i områdereguleringen og kommuneplanen. Områdereguleringen legger opp til 4+1 inntrukket etasje og kommuneplanen legger opp til 4+2 inntrukne etasjer, mens planforslaget viser 6 etasjer

der 6. etasje ligger under skråtak. Antall etasjer er det samme som i kommuneplanen, mens nedre gesims flyttes én etasje opp. Skråtaket mot gate, samt vertikale og horisontale oppdelinger av fasaden vil sørge for at høydevirkningen blir mindre. Den viktigste fordelene med økte byggehøyder er at det muliggjør det store, åpne gårdsrommet som er en særegen og vesentlig kvalitet ved prosjektet. I tillegg foreslås kompensierende tiltak i form av særdeles god fasadeutforming. Egne utredninger av byggehøyder og visuelle kvaliteter er vedlagt planforslaget.

Planforslaget viser en byggegrense mot sør som følger kurven til Klara Skoglunds gate. Grensen avviker fra byggegrensen i områdereguleringen. Planavdelingen i kommunen har akseptert dette avviket i formøte 19.12.2023 på bakgrunn av at endringen er en forutsetning for å kunne skape et storgårdskvartal med et attraktivt indre gårdsrom, og de fordelene et slikt grep fører med seg som blant annet støyskjerming og solforhold.

### **Uteoppholdsareal**

Planforslaget har et lavere krav til areal til uteopphold enn kommuneplanen og områdereguleringen. Kravet til MUA for små leiligheter (mindre enn 50 m<sup>2</sup>) reduseres fra 25 til 15 m<sup>2</sup>. Kravet til MFUA reduseres fra 20 til 15 % av BRA til bolig. Dette kompenseres for ved høy kvalitet på utearealene. I tillegg vurderes det som rimelig å senke kravet for små leiligheter, da det er nærliggende å anta at det er færre beboere per leilighet i de minste leilighetene, og at behovet for uteoppholdsareal også blir mindre. Gårdsrommets størrelse og utforming vil skape gode rammer for uteopphold for alle aldersgrupper. Arealet er stort nok til å romme mange mennesker, samtidig som naturlig helling og inndeling i soner gjør at det likevel føles skjermet. Kravene til solforhold og lekeplasser tilfredsstilles i planforslaget.

Områdereguleringen stiller krav til at utearealer på lodd skal ha et vekstlag på minimum 80 cm på minst 60% av samlet areal. I sammenlignbare planer i kommunen ligger kravet på 20 %. I samråd med kommunens planavdeling er det kommet fram til at et krav på 20 % av UTE vil være hensiktsmessig også for denne planen. Det vil legge til rette for at gårdsrommet får et tydelig grønt preg, og at det blir mulig å plante trær og større busker.

Planforslaget åpner for at inntil 50 % av felles uteoppholdsareal kan ligge i gul støysone, noe som avviker fra overordnede planer. Bakgrunnen for å tillate deler av felles uteoppholdsareal i gul støysone er for å unngå behov for skjermende støyskjermer. Mesteparten av felles uteoppholdsareal vil ligge godt skjermet for støy i gårdsrommet. Noe felles uteoppholdsareal vil likevel ligge mer støyutsatt til, for eksempel torget mot sør. Arealet har en svært attraktiv beliggenhet med tanke på solforhold, kontakt med byen og nærhet til fremtidig regulert park. Plasseringen i en urban situasjon gjør at noe støy kan godtas. Spesielt med tanke på den korte avstanden til det støyskermede gårdsrommet.

Overordnede planer angir at arealer på terreng som er smalere enn 5 meter ikke kan regnes som felles uteoppholdsareal. Planforslaget foreslår at kravet reduseres til 4 meter.

Arealene som vil kunne inkluderes uteoppholdsareal dersom breddekravet reduseres til 4 meter er sonen mellom bebyggelsen og fortauet i Henstad allé. Det vurderes at dersom sonen kan regnes med er det større sannsynlighet for at den faktisk blir opparbeidet som uteoppholdsareal, og ikke bare blir stående som et restareal. Sonen egner seg godt til uteopphold i **forhager** som henvender seg mot gaten. Det er et bredt fortau (5 meter) som vil oppleves i sammenheng med sonen. Det er lite trafikk på Henstad allé, og gatetrærne bidrar til skjerming.

### **Parkering**

Parkeringskravene i planforslaget er satt med utgangspunkt i den nylig vedtatte kommuneplanen. Det vurderes at kravene i kommuneplanen samsvarer mer med dagens syn på parkering enn den 10 år eldre områdereguleringen. Eksempelvis skal parkeringstilbudet i bysentrum ifølge fylkesplanen bygge opp under byliv og redusere biltrafikken. Kommuneplanen og planforslaget har et lavere minimumskrav til antall bilparkeringsplasser enn områdereguleringen, noe som er i tråd med målet i fylkesplanen. Planforslaget foreslår også et lavere krav til antall gjesteparkeringsplasser enn i kommuneplanen. Konsekvensen av færre parkeringsplasser er, i tillegg til å redusere bruk av bil, mindre areal i kjeller. Det er positivt for både miljøet og økonomien i prosjektet, da det vil være mindre behov for utgravning av masser.

Planforslaget avviker fra kravet til lademulighet for EL-biler i overordnede planer. Områdereguleringen angir at alle bilparkeringsplasser skal ha etablert ladepunkt, mens kommuneplanen angir at minst 50 % av plassene skal ha etablert ladepunkt før brukstillatelse, og at alle bilparkeringsplasser skal ha opplegg for senere etablering av ladepunkt. Det anses som lite hensiktsmessig at parkeringsplassene skal ha etablert ladepunkt før de er solgt, da det er et tilbud som gjerne gis i forbindelse med tilvalgsprosessen ved salg. I tillegg ser man at det kan bli vanskelig å etablere infrastruktur for lading for alle plasser i og med at parkeringskjelleren ser ut til å bli liten i forhold til alle funksjoner som skal plasseres der. Plassmangel kan medføre at noen plasser blir utfordrende å dekke med ladeinfrastrukturen. Det er for eksempel ikke sikkert at alle plasser vil kunne plasseres langs en vegg. Derfor er kravet til andel plasser tilrettelagt med ladeinfrastruktur satt til 90 % i planforslaget.

Kravet til antall sykkelplasser er redusert noe i planforslaget i forhold til kravet i overordnede planer. I områdereguleringen er kravet min. 3 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA. I kommuneplanen er kravet min. 2 plasser per boenhet under 60 m<sup>2</sup> og min. 2,5 plasser per boenhet over 60 m<sup>2</sup>. I planforslaget justeres kravet til min. 2 plasser per boenhet uavhengig av størrelse. I tillegg er kravet til gjesteplasser fjernet. Dette er i tråd med andre sammenlignbare planer i kommunen. For et prosjekt av denne størrelsen blir fort kravet til antall sykkelplasser uhenksommessig stort, og man opplever at mesteparten av arealet avsatt til sykkelplasser blir stående tomt.

Planforslaget åpner for at bodareal kan benyttes til sykkelparkering. Det avviker fra retningslinjene i kommuneplanen. Det vurderes at omfanget av EL-sykler og andre kostbare sykler gjør at mange ønsker å parkere dem i sin private bod.

Kommuneplanen stiller krav til at minst 20 % av sykkelplassene skal være store nok til å kunne parkere lastesykler og sykkelvogner. I et prosjekt av denne størrelsen vil det bli uhensiktsmessig mange. I samråd med planavdelingen i kommunen er det kommet frem til at minimum 5 plasser er et tilstrekkelig antall med tanke på forventet behov.

### **Bebyggelse**

Planforslaget viderefører områdereguleringens bestemmelse om at balkonger primært skal plasseres inn mot gårdsrom. Der det tillates balkonger mot gate endres begrensningen på utkragingen av balkongene til 1,3 meter dybde og 3,5 meter høyde over terreng. 1,3 meter dybde er foreslått slik at balkongene skal kunne oppfylle krav til tilgjengelighet. 3,5 meter høyde er foreslått slik at det skal være mulig å plassere balkonger i 2. etasje. Med disse begrensningene vil ingen balkonger kunne krage ut over fortau eller gang- og sykkelveg.

Områdereguleringen tillater takoppbygg med høyde inntil 3 m over maks. gesims på inntil 10 % av takflaten. For å tilpasse bestemmelsen til dagens krav til tekniske installasjoner samt mulighet for å føre trapp og heis opp til takplanet, er den endret til at høyder inntil 4 meter over maks. gesimshøyde på inntil 20 % av takflaten kan tillates.

Områdereguleringen stiller krav til at heis i boligbygg skal ha en minimumsstørrelse på 2,10 x 1,40 meter. Kravet i TEK 17 er heisstol på 2,10 x 1,10 meter, og er fastsatt ut fra hensynet til båretransport. Forslagsstiller mener at en normal heis som tilfredsstiller kravet i TEK 17 bør være tilstrekkelig. Det er denne typen heis som benyttes i tilnærmet alle boligprosjekter i dag. Bestemmelsen i planforslaget er endret slik at det er kravet i TEK 17 som gjelder.

Planforslaget viser en bebyggelsesstruktur med både gjennomgående og ensidige leiligheter. Områdereguleringen tillater i utgangspunktet ikke ensidige leiligheter, men åpner for at de kan vurderes mot øst, sør og vest dersom boligkvaliteten ved en ensidig løsning er høyere enn ved en gjennomgående løsning. Leilighetsdybde skal ikke overstige leilighetens fasadebredde. Planforslaget viderefører bestemmelsen om at det ikke tillates leiligheter som er ensidig belyst fra nord. Planforslaget endrer neste del av bestemmelsen til at ensidige leiligheter kan tillates dersom boligkvaliteten er høy, og maks dybde på oppholdsrom i ensidige leiligheter er 9,0 meter. Forslagsstiller mener at ny formulering vil ivareta formålet med bestemmelsen i områdereguleringen. Leiligheter vendt mot sør og vest vil ha gode sol- og utsiktsforhold, og er dermed ikke nødvendig å inkludere i bestemmelsen. Med foreslått formulering stilles det krav til at ensidige leiligheter vendt mot øst får en ekstra kvalitet. Dybdekravet sørger for at de ensidige leilighetene ikke blir smale og mørke. Kravet i områdereguleringen om at dybden ikke skal overstige

fasadebredden kan være vanskelig å tilfredsstille, legger unødvendig store begrensninger på leilighetsutformingen og vil ikke nødvendigvis gi de beste løsningene.

Områdereguleringen stiller krav til at gulvnivå for boliger i 1. etasje mot offentlige gater, torg og parker skal ligge med 0,5-1,0 m over terreng. Formålet med bestemmelsen er å oppnå gode dagslysforhold og lite innsyn i leilighetene i 1. etasje. Forslagsstiller ser dermed ikke behovet for en maksimumsgrense for høyde over terreng, og denne er foreslått fjernet. En maksimumsgrense vil skape unødvendig store utfordringer i et fallende terreng som det er på planområdet og vil resultere i uhensiktsmessige løsninger. Minimumskravet foreslås videreført, men da det også kan være vanskelig å oppfylle alle steder, åpnes det for at det kan fravikes dersom det kompenseres med avbøtende tiltak som f.eks. plantefelt.

Områdereguleringen stiller krav til at ny bebyggelse skal ha minimum 50% grønne tak som forsinkes avrenning. Bestemmelsen knytter seg til overvannshåndtering, og foreslås erstattet av krav til blågrønn faktor og håndtering av overvann. Kravet i områdereguleringen egner seg best for flate tak, og vil være vanskelig å oppnå for et prosjekt med skrå takflater. I tillegg finnes det mange alternative måter å forsinke avrenning på, og forslagsstiller mener foreslått endring gir mer fleksibilitet og mulighet for å finne løsningene som passer best for prosjektet.

Det forutsettes i områdereguleringens bestemmelser at feltet skal bygges ut i én etappe. Planforslaget åpner for etappevis utbygging. Planområdet er stort, og det vil av blant annet økonomiske årsaker ikke være mulig å gjennomføre i én etappe. Etablering av uteoppholdsarealer, parkering og opparbeidelse av felt o\_G1 ved etappevis utbygging er sikret i rekkefølgebestemmelsene.

### **Dokumentasjon**

Områdereguleringen stiller en del krav til dokumentasjon ved rammesøknad som blir dokumentert som en del av detaljreguleringen. Disse kravene foreslås dermed fjernet fra bestemmelsene til detaljreguleringsplanen.

### **Rekkefølgekrav**

Områdereguleringen har et rekkefølgekrav som angir at «deling og/eller utbygging innenfor regulerte byggeområder tillates ikke før offentlig vei herunder fortau og gang og sykkelvei inkludert tilhørende annen veigrunn, vann og avløpsanlegg er fradelt, opparbeidet og overtatt av Askim kommunen fram til og langs den side av tomte hvor tomte har sin adkomst.» Dette foreslås erstattes med en enklere formulering: «Før igangsettingstillatelse skal offentlig veg, herunder fortau og gang- og sykkelveg inkludert tilhørende annen veggrunn samt vann- og avløpsanlegg, være sikret opparbeidet».

Rekkefølgekravet i områdereguleringen om at Gimmingkrysset skal være ferdig opparbeidet og godkjent før brukstillatelse for tiltak innenfor felt BB kan gis, er fjernet. Da

det ikke foreligger noen plan for opparbeidelsen av krysset, og det ligger utenfor planområdet, anses det som urimelig at det skal være et vilkår for brukstillatelse på felt BB. Forslagsstiller har vært i kontakt med kommunen og fylkeskommunen angående planene for krysset, men har ikke fått noe klart svar på verken når eller hvordan krysset skal opparbeides.

## 8.2. FNs bærekraftsmål

Det mest relevante av FNs bærekraftsmål er **11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn**. Planforslaget kan bidra til å styrke Askim som by og lokalsamfunn ved å skape gode og attraktive boliger og offentlige rom. Planen vil legge til rette for at det skapes flere boliger av god kvalitet i Askim. Boliger med sentrumsnær beliggenhet er en forutsetning for å skape bærekraftige byer.

## 8.3. Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en ROS-analyse som beskriver risiko- og sårbarhetsforhold i planområdet, og vurderer behov for tiltak for å redusere risiko.

### 8.3.1. Grunnforhold

RIGeo AS har gjort en vurdering av områdestabiliteten i området. Rapporten i sin helhet er vedlagt planforslaget. Rapporten konkluderer med at tiltaket ikke vil påvirke områdestabiliteten ettersom planlagt bebyggelse skal fundamenteres direkte på berg eller på peler/pilarer til berg. ROS-analysen omtaler ikke grunnforholdene utover dette, da området er tilnærmet flatt og det ikke er risiko for skred eller ras.

### 8.3.2. Forurensing og støy

I henhold til innledende studie av forurenset grunn, utført av YM Consult AS, er det nødvendig med en miljøteknisk grunnundersøkelse der det planlegges terrenginngrep. Hvis det påvises forurenset masse under den miljøtekniske grunnundersøkelsen, må det utarbeides en tiltaksplan som beskriver hvordan forurenset grunn skal håndteres.

Når det gjelder støy vil planlagt bebyggelse fungere som støyskjerm mot vegene, ref. støyutredning utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS. Det vil skape store arealer på baksiden som er skjermet mot støy, og medfører svært gunstige støyforhold på uteoppholdsarealene. Reguleringsbestemmelsene sikrer at alle boenheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene, hvorav minst ett soverom, mot stille side, samt tilgang til uteoppholdsarealer med støynivå under grenseverdi. For enkelte boenheter vil det

kunne bli behov for ulike skjermingstiltak. Støyutredningen gir flere avbøtende tiltak for støyutsatte boliger.

Planforslaget vil ikke føre til endringer av luftforurensningssituasjonen. Området er godt egnet til bruk som er følsom for luftforurensning. ROS-analysen omtaler ikke luftforurensning utover dette.

### **8.3.3. Flomfare og overvannshåndtering**

Avrenningsforholdene i området vil ikke endres i vesentlig grad som følge av planforslaget. Flom er ikke omtalt i ROS-analysen, da området ikke er spesielt flomutsatt. Det er ingen eksisterende åpne eller lukkede bekker innenfor planområdet. I en flomsituasjon vil vannet følge tomtens trygge flomveier, og videre sørover som i dag. Flomavrenningen reduseres med 68% fra dagens situasjon, til tross for klimapåslag på 50 %.

Planlagte tiltak beskrevet i vedlagte overvannsrapport fører til en bedre overvannssituasjon sammenlignet med dagens situasjon, til tross for utbygging og tillagt klimapåslag i beregningene. For overvann fra tak vil overflateavrenningen reduseres med 100 % fra dagens situasjon. For overvann fra terreng vil den reduseres med 64 % fra dagens situasjon.

### **8.3.4. Andre relevante ROS-tema**

I tillegg til ovennevnte temaer beskriver ROS-analysen hendelsene trafikkbelastning og trafikkulykke med gående/syklende.

Trafikkbelastningen gjelder vegstrekninger utenfor planområdet, og tiltak er ikke vurdert.

Det er ikke vurdert særlige tiltak for å minimere risikoen for trafikkulykker med gående/syklende. Tiltak anses ivaretatt på overordnet nivå med eksisterende og regulerte gang-/sykkelforbindelser og fortau.

## **8.4. Stedets karakter - landskap, byform, estetikk og identitet**

Stedets karakter vil endres fra dagens villabebyggelse med tilhørende hager. Det er en politisk ønsket endring at denne delen av Askim sentrum skal utvikles med blokkbebyggelse. I planforslaget er det vektlagt at bebyggelsen skal utformes for å passe inn i, videreutvikle og utvide sentrumsområdet i Askim. Bebyggelsen strammer opp gateløpet i Henstad allé og Klara Skoglunds gate og aktiviserer byrommet med en plassdannelse mot Gimmingkrysset. Det legges vekt på å oppnå gode visuelle kvaliteter

med tanke på materialitet, variasjon og sammenheng mellom uterommene, samt visuell variasjon i utforming av fasadene. Planområdet får et grønt preg, med variert vegetasjon.

## 8.5. Rekreasjon og friluftsliv

Planforslaget endrer ikke eksisterende forutsetninger for rekreasjon og friluftsliv.

Grøntdraget i felt o\_G1 vil opparbeides i en større bredde enn det har i dag. Sammen med forbindelsen gjennom gårdsrommet vil det tilføre området nye rekreasjonsområder.

Planforslaget legger til rette for et grønt preg på området. Det er satt en byggegrense mot felt o\_G1 for å unngå uheldig privatisering av grønndraget.

## 8.6. Barn og unges interesser og oppvekstvilkår

Dagens situasjon har ingen arealer som er spesielt avsatt og opparbeidet for lek og opphold for barn og unge. Arealer for lek og opphold begrenser seg til private hager. Situasjonen etter utbygging endrer uteområdenes karakter betydelig, og det sikres mye tilgjengelig og variert uteareal. Planen vil etter forslagsstillers vurdering ikke kreve avbøtende tiltak eller erstatningsareal. Tilgjengelighet rundt og gjennom planområdet er ivarettatt.

## 8.7. Bokkvalitet for eksisterende omgivelser

Bebyggelsen i området kan grovt deles inn i sentrumsbebyggelse mot vest og småhusbebyggelse mot øst. Planlagt bebyggelse innenfor planområdet vil fungere som en overgang mellom de to typologiene. Skalaen reflekterer i større grad sentrumsbebyggelsen mot vest. I stedet for store fotavtrykk og lavere høyder som ved kjøpesentrene, får bebyggelsen mindre fotavtrykk og større høyder. Formålet til bebyggelsen, bolig, reflekterer områdene mot øst. Fasadeuttrykket, med blant annet takform og vindusformater, tilpasser seg boligbebyggelsen i området.

Mot Gimmingkrysset vil bebyggelsen danne et offentlig torg. Dette grepet vil tilføre en ny kvalitet til området. Torget vil være et sted man kan sette seg ned, og vil invitere videre inn til uteområdene i kvartalet. Et lignende torg vil etableres mot sørvest. Dette torget vil orientere seg mot fremtidig park.

Planforslaget innebærer at bebyggelsen vil få økt høyde i forhold til dagens bebyggelse. Samtidig vil byggegrensene sørge for større avstand mellom ny bebyggelse og nabobebyggelse enn det som er i dag. Konsekvensene av økte høyder og solforhold er beskrevet nærmere i høydeutredningen vedlagt planforslaget.

Planforslaget vil kunne føre til noe mer innsyn til boligbebyggelsen mot øst ved at det etableres flere boenheter enn i dag. Bredden på Klara Skoglunds gate, samt avstanden til ny bebyggelse vil minske opplevelsen av innsyn. I Henstad allé vil eksisterende trær bidra til å hindre innsyn.

Fasadeutforming av høy kvalitet vil bidra til å styrke opplevelsen av omgivelsene. Utformingen av bebyggelsens volum og uttrykk er gjort med tanke på både nær- og fjernvirkning. Bebyggelsens plassering vil ikke være til hinder for eksisterende siktlinjer eller spesielle utsiktspunkter.



Figur – Perspektiv av planlagt bebyggelse og torg ved Gimmingkrysset

Området vil totalt sett bli mer attraktivt for befolkningen i nærområdet enn det er i dag. Planforslaget legger opp til flere nye kvaliteter som to offentlige torg, et stort åpent gårdsrom tilrettelagt for ulik aktivitet og nye og oppgraderte ferdselsårer gjennom området. Samtidig vil flere boliger skape mer aktivitet i området.

## 8.8. Bokvalitet og fasadeutforming for ny bebyggelse

Planforslaget legger til rette for å skape gode boliger av høy kvalitet, med romslige uteoppholdsarealer tilrettelagt for beboere og andre.

Regulerte volumer og byggegrenser sørger for at det etableres et stort felles gårdsrom i midten av området. Gårdsrommet vil bidra med mye lys og luft rundt bebyggelsen. I tillegg til å være et attraktivt uterom, vil det også føre til minimalt med innsyn mellom leilighetene. De aller fleste leilighetene vil være orientert mot gårdsrommet eller mot

grøntdraget i vest. De vil dermed ha utsikt mot grønne omgivelser, og sør- eller vestvendte balkonger. De fleste leiligheter vil få oppholdsrom mot stille side.

Planforslaget viser en boligstruktur med både gjennomgående og ensidige leiligheter. Ingen ensidige leiligheter vender mot nord. De ensidige leilighetene er et resultat av at det er tatt hensyn til blant annet støyskjerming, utsyn, kommunikasjon samt overordnede formingsgrep. Som avbøtende tiltak vil de ensidige leilighetene ha god planløsning, og de fleste vil ha utsyn mot det store gårdsrommet eller grønnstrukturen mot vest. Regulert byggehøyde sørger for god romhøyde i oppholdsrommene. Boligstrukturen gir mulighet for gode og praktiske planløsninger, med rom for opphold, lek, oppbevaring og generell brukbarhet.

Bebyggelsen vil utformes i tråd med gjeldende krav til universell utforming og tilgjengelighet i TEK 17.

## 8.9. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte bevaringsverdige bygninger eller andre verneverdier i planområdet.

Kulturminneloven vil være gjeldende, og det er krav om stans i arbeid og innmelding av eventuelle arkeologiske funn.

## 8.10. Karbonutslipp

Ifølge kommunens temakart for karbonrike arealer består planområdet i sin helhet av mindre karbonrike arealer (0-300 t CO<sub>2</sub>-ekv./ha/20år).

## 8.11. Forholdet til kravene i kap II i naturmangfoldloven

Forholdet til naturmangfoldloven er beskrevet i vedlagte rapport vedrørende naturmangfold datert 19.11.2024 utarbeidet av Norconsult Norge AS.

Tiltaket berører i liten grad intakt natur, og vil således ikke medføre særlige virkninger for naturmangfold. Det ble under kartleggingen registrert den rødlistede arten ask, men det vurderes at tiltaket har liten betydning for arten. Tiltaksområdet utgjør økologisk funksjonsområde for fugl, og tiltaket vil medføre noe konsekvens for det lokale fuglelivet.

## 8.12. Trafikkforhold og mobilitet

Norconsult har utarbeidet en trafikkanalyse som er vedlagt planforslaget. Rapporten kartlegger eksisterende situasjon og vurderer konsekvenser av planforslaget i fremtidig situasjon. Vurderingene i rapporten er oppsummert i dette avsnittet.

Eksisterende vegsystem ligger utenfor planområdet og planforslaget medfører dermed ingen endringer på selve vegsystemet. Planforslaget vil likevel få konsekvenser for trafikken på vegene i området. Planforslaget er estimert til å generere en nyskapt biltrafikk på omtrent ÅDT 530. Trafikkøkningen vil hovedsakelig skje på fylkesvei 115, Klara Skoglunds gate. Utførte kapasitetsberegninger viser at det kan forekomme kapasitetsproblemer i Gimmingkrysset i år 2045, men at det forventes uavhengig av planforslaget. Både beregninger og innspill fra lokalkjente tyder på at krysset allerede i dag har noen avviklingsutfordringer i rushtiden. Planforslaget vil sannsynligvis ikke føre til store endringer i trafikkavvikling i Henstad allé annet enn i Gimmingkrysset.

I forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget har ulike alternativer til kjøreadkomst til planområdet blitt vurdert. I områdereguleringen er avkjørselen plassert i Henstad allé, og det er også løsningen planforslaget legger opp til. Andre mulige alternativer er via fv. 115 Klara Skoglunds gate og via parkeringsplassen i sørvest (regulert til park i områdereguleringen). Avkjørsel fra fv. 115 Klara Skoglunds gate vil være ugunstig da det ikke er plass til et ordentlig kryss her i tillegg til at avstanden til de nærliggende kryssene vil være liten. En avkjøring inn fra parkeringsplassen vil heller ikke være gunstig da dette vil være en uoversiktlig innkjøringstrasé. Her er det allerede mange konfliktpunkter mellom bilister og myke trafikanter. I tillegg er plasseringen lite forenelig med regulert fremtidig formål (park). Avkjørselen fra Henstad allé vurderes som den beste løsningen for trafiksikkerhet og trafikkavvikling.

Planforslaget forventes å forbedre forholdene for gående og syklende gjennom bedre tilrettelegging. I dag er ingen forbindelse på tvers av området, men i planforslaget er det foreslått å tilrettelegge for gående gjennom gårdsrommet. I tillegg skal gang- og sykkelvegen langs vestsiden av Klara Skoglunds gate inn mot Gimmingkrysset reguleres og utbedres.

Det er ingen store utfordringer tilknyttet trafiksikkerhet i planforslaget. Det er begrenset med trafikk i Henstad allé, der kjøreadkomsten til området er plassert. Siktforholdene i avkjørsel ivaretas i tråd med krav.

Det er ønskelig at en høy andel reisende tilknyttet planforslaget skal benytte seg av grønne reisemiddel. Det er et tilfredsstillende kollektivtilbud i gå- og sykkelavstand fra planområdet, og det ligger derfor godt til rette for at beboerne kan både sykle, gå og reise kollektivt. Planforslaget legger til rette for en god parkeringsdekning for sykler, samt enkel tilkomst slik at det blir lett å velge sykkel som transportmiddel. Det vil bli flere forbindelseslinjer gjennom planområdet for gående og syklende, som knyttes sammen

med eksisterende forbindelser og hverandre, noe som også vil bidra til at man velger å gå eller sykle. Ellers gjør planområdets sentrale beliggenhet at det vil bli lite behov for bruk av privatbil til daglig da service- og tjenestetilbud ligger i kort avstand. Til tross for dette er det å forvente at en stor andel av beboerne kommer til å benytte seg av privatbil til arbeid, og at dette i større grad blir påvirket av parkeringsdekning ved arbeidsplassen.

### 8.13. Universell utforming

Bebyggelsen og uteområdene vil utformes i tråd med gjeldende krav til universell utforming og tilgjengelighet i TEK 17.

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

Planforslaget er av begrenset omfang, og vurderes til ikke å påvirke den sosiale infrastrukturen i området i nevneverdig grad. Planområdet er sentralt plassert i Askim, og er godt dekket av eksisterende tilbud i sentrum.

### 8.15. Landbruk og andre næringsinteresser

Planforslaget vil ikke føre til endringer for landbruk eller andre næringsinteresser. Det er ikke avsatt areal til næringsformål innenfor planområdet.

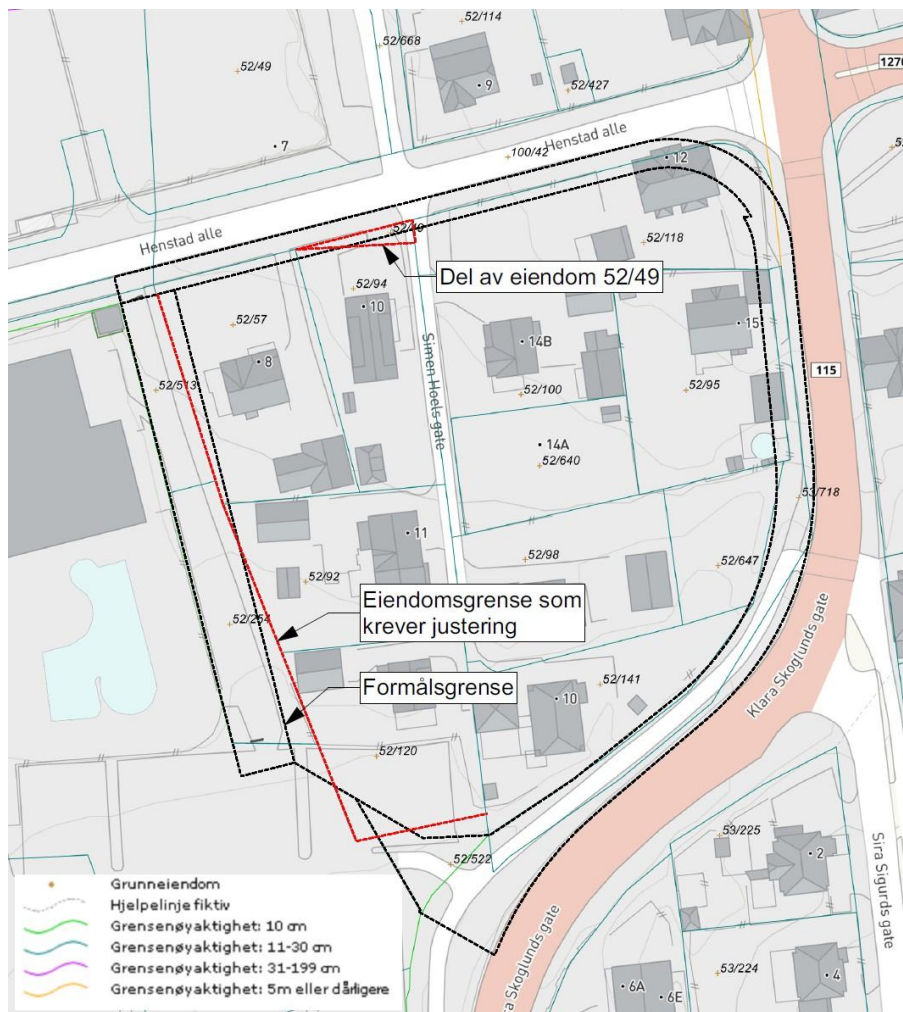
### 8.16. Teknisk infrastruktur

Planforslaget vil ikke medføre store konsekvenser for teknisk infrastruktur i området, annet enn en oppgradering av utdaterte anlegg og etablering av nye anlegg som beskrevet i kapittel 7.8.

### 8.17. Virkninger av planforslaget for spesielt berørte eiendommer

Det er behov for enkelte mindre justeringer av eiendomsgrenser slik at de skal samsvare med formålsgrensene. Eiendomsgrensene er markert på kartutsnittet på neste side. Endringene vil ikke ha konsekvenser for planforslaget.

En liten del av eiendom 52/49 ligger innenfor planområdet. Det er opprettet dialog med grunneier angående dette forholdet. Foreløpig anses det som en inkurie at det ikke er håndtert i forbindelse med veien Henstad allé.



Figur – Eiendomskart

## 8.18. Juridisk og økonomiske konsekvenser

Ivaretas gjennom utbyggingsavtale.

## 8.19. Interessesmotsetninger

Det er per i dag ingen store interessesmotsetninger.

Innkome merknader ved planoppstart er oppsummert og kommentert i sammendraget vedlagt planforslaget.

## 8.20. Forslagsstillers avsluttende kommentar



Figur – Illustrasjon av planlagt bebyggelse sett fra sørvest i kvartalet

Med planforslaget ønsker forslagsstiller å skape et boligprosjekt som forener urbane kvaliteter med landlige kvaliteter som lys, luft og et grønt preg. For å oppnå dette er det foreslått å øke byggehøydene noe i forhold til kravet i overordnede planer. Økte høyder vil muliggjøre et stort, åpent gårdsrom i midten av kvartalet. Gårdsrommet innehar svært gode uteromskvaliteter, og vil gagne både beboerne i kvartalet og naboer og forbipasserende. Virkningen av høydene på omkringliggende eiendommer er nøye vurdert, og vi mener konsekvensene vil være minimale. Den økte høyden skjer i balanse med omgivelsene, og tar hensyn til både naboer, siktlinjer og solforhold. Forslagsstiller mener at planforslaget vil styrke Askim som bysentrum, og bidra med gode, sentrale boliger.

## 9. Vedlegg

1. Plankart, nivå 1
2. Plankart, nivå 2
3. Reguleringsbestemmelser
4. Planbeskrivelse
5. Illustrasjonsmateriale
6. Illustrasjoner
7. Utredning byggehøyder
8. Utredning visuelle kvaliteter
9. Sol-/skyggeanalyse
10. 3D-modell
11. ROS-analyse
12. Sammendrag av innkomne merknader med forslagsstillers kommentar
13. Innkomne merknader
14. Fotodokumentasjon eksisterende bebyggelse
15. Landskapsplan
16. Overvannsplan
17. Beregning av blågrønn faktor
18. VA-plan
19. Overordnet overvannsplan
20. Overvannsredegjørelse
21. Overordnet brannvannsdekning
22. Støyutredning
23. Trafikkanalyse
24. Områdestabilitetsvurdering
25. Geoteknisk datarapport
26. Innledende studie av forurenset grunn
27. Rapport naturmangfold
28. Utredning luftkvalitet
29. Vegtegninger
30. Uttalelse Indre Østfold Renovasjon (IØR)