

Forslagsstiller
Idéhus Østfoldbygg AS

Plankonsulent
SH Prosjekt AS

Dokument (type)
Planbeskrivelse - forenklet planbehandling etter Pbl § 12-14

Dato
Oktober 2023

Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan etter Pbl. § 12-3

Detaljreguleringsplan for Åsheim, Indre Østfold kommune
Plan-ID 0125-20050005

Sist revidert: 26.04.2024

1. SAMMENDRAG

I medhold av Plan- og bygningsloven (Pbl) § 12-14 søkes det herved om oppstart av forenklet planprosess for mindre endringer i detaljreguleringsplan for Åsheim i Indre Østfold kommune, Plan-ID 0125-20050005 med vedtaksdato 29.09.2005.

Endringene som foreslås i planen dreier seg hovedsakelig om mindre endringer i plankart og bestemmelser for å tilrettelegge for et prosjekt som er noe endret sammenlignet med prosjektet som lå til grunn for området da det ble regulert i 2005.

Det aktuelle byggeprosjektet baserer seg på carport og biloppstillingsplasser i nærhet til bolig fremfor felles parkering sentralt i planområdet. Endringene som behøves i plankartet er hovedsakelig at regulert p-areal og omriss av tidligere planlagt bebyggelse fjernes. I tillegg foreslås det å flytte areal for renovasjonsstasjoner for å samle to plasseringer til én, og med en plassering som IØR ønsker. Det reguleres en nærlekeplass på 130 m² i plankartet i tillegg til allerede regulert lekeareal på 700 m². For å kunne bebygge området fornuftig vil det være behov for å etablere støttemurer opp til h3,5 m langs tomtegrense i sør og langs Opsahlåsveien. Det er fra tidligere delvis opparbeidet støttemurer.

Øvrige deler av planen beholdes slik den er, dette gjelder kjøreveier, g/s-vei, byggegrensler, frisiktsoner mv. Plankartet er tegnet opp på nytt og arealformålskoder/SOSI er endret til dagens standard.

Reviderte bestemmelser inneholder nye bestemmelser som sikrer MUA, lekearealer, overvannshåndtering, rekkefølgekrav mv.

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med endringene er å tilpasse reguleringsplanen til et prosjekt som vil være mer i tråd med dagens boligkjøpsmarked enn det planen legger opp til slik den ble vedtatt i 2005.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent

Forslagsstiller er Idéhus Østfoldbygg AS.
Plankonsulent er SH Prosjekt AS.

1.3 Prosess

Endringen foretas som en forenklet planprosess etter § 12-14. Endringer vil foretas i bestemmelser og plankart. Plankartet vil opptegnes på nytt på bakgrunn av gjeldende sosigrunnlag. Hele plankartet harmoniseres etter dagens tegneregler for plankart, med oppdaterte sosi-koder, arealformål mv.

Foreslåtte endringer nabovarsles og sendes på høring til berørte myndigheter i overenstemmelse med Pbl § 12-14.

1.4 Tidligere vedtak i saken

Forhåndskonferanse, 23.06.2022

Det ble avholdt forhåndskonferanse for Bergheimveien 2A-16B den 23.06.2022 etter søknad om oppføring av 18 nye boenheter på gbnr 157/14. I møtet ble det klart at det omsøkte tiltaket var i konflikt med flere bestemmelser i gjeldende reguleringsplan. Det ble nedfelt i møtereferatet at dersom prosjektet har utviklet seg slik at det ikke lenger er ønskelig å følge planens bestemmelser, må reguleringsplanen endres. Kommunen konkluderte med at utbyggingsplanene som ble presentert og diskutert på forhåndskonferansen møtet er av et slikt omfang at de vil kunne tas som mindre planendring (planendring etter forenklet prosess). Referatet viser at byggesaksavdelingen avklarte dette med planavdeling. Møtereferatet er datert 23.06.2022.

Oppstartsmøte, 29.11.2022

Oppstartsmøte for endring av reguleringsplanen for Åsheim ble avholdt 29.11.2022. Referatet bekrefter at det kan startes reguleringsendring etter forenklet prosess. Fagmyndigheter, offentlige organer, grunneiere, festere, naboer og andre berørte varsles om forslag til endring av plan ved forenklet prosess. Det kan være behov for intern høring først.

Møtereferatet bekrefter at endringsforslaget krever utarbeidelse av nytt plankart og endringer i reguleringsbestemmelsene. Plankartet skal leveres i pdf og sosi-format, med tilhørende txt-fil. Endringer i bestemmelsene skal vises med overstryking av tekst som utgår og med rødt for ny tekst.

I oppstartsmøte ble det varslet at kommune krever følgende tilleggsutredninger/vedlegg:

- Plankartet må samsvare med kommuneplanens arealdel når det gjelder utstrekning og formål for areal for felles lek/friområde.
- Overvannsveileder for Indre Østfold kommune skal legges til grunn for utbygging. Overvannsplan/-håndtering skal utarbeides/kommenteres som en del av reguleringsplanen.
- Landskapsanalyse og sol/skygge-analyse for planområdet og tilgrensende eiendommer skal følge endringsforslaget.
- Geoteknisk vurdering skal utarbeides.
- Støyfaglig vurdering skal utarbeides av forslagsstiller jf. T-1442/2021. Behov for støyskjerming av uteareal og støyskjerm langs Opsahlåsveien vurderes.

Annet:

God terrengtilpasning forutsetter at byggetiltaket tilpasser seg viktige naturelement som koller, vegetasjon, utvalgte naturtyper, bekker, bygde omgivelser og lignende.

God terrengtilpasning forutsetter at byggverket utformes og tilpasses etter mindre variasjoner i terrenget i både horisontal- og vertikalplanet. Dette reduserer behovet for oppfylling, utgraving og oppbygging av forstøtningsmurer.

Indre Østfold brann og redning IKS forutsetter at det blir sørget for fremkommelighet til byggene, samt tilstrekkelig slokkevann i henhold til gjeldende regelverk. Dette må vises i situasjonsplan/illustrasjonsplan.

Plassering av renovasjon og -renovasjonsløsninger skal være avklart med IØR. Plasseringen reguleres inn på plankartet.

1.5 Sjekkliste for tilleggskrav/utredninger

| Tema | Gjennomført | Se del i planbeskrivelsen |
|---------------------------|--|---|
| Lekearealer og MUA | Det er satt forutsetninger fra kommunens side hva angår størrelse på lekearealer og MUA. | Se del 3.2 og 4.3 i planbeskrivelsen. |
| Geoteknisk vurdering | Det er utarbeidet et geoteknisk notat for planområdet. | Se vedlegg 2 og planbeskrivelsens del 4.4.1. |
| Landskapshensyn/solstudie | Det er utarbeidet en sol/skygge-analyse som viser solforhold og landskapsvirkninger etter utbygging. Analysen viser effektene både i planområdet og for omkringliggende arealer. | Se vedlegg 3 og planbeskrivelsen del 4.4.2. |
| Støyforhold | Det er utarbeidet en støyfaglig vurdering basert på planlagt bebyggelse. | Se vedlegg 4 og planbeskrivelsens del 4.4.3. |
| Overvann | Det er foreslått bestemmelser som sikrer at overvannshåndtering prosjekteres iht. gjeldende overvannsveileder for Indre Østfold kommune. Overvannsplan er vedlagt planbeskrivelsen. | Se vedlegg 5 og 6 og planbeskrivelsens del 4.4.4. |

2. Planområdet

2.1 Beliggenhet

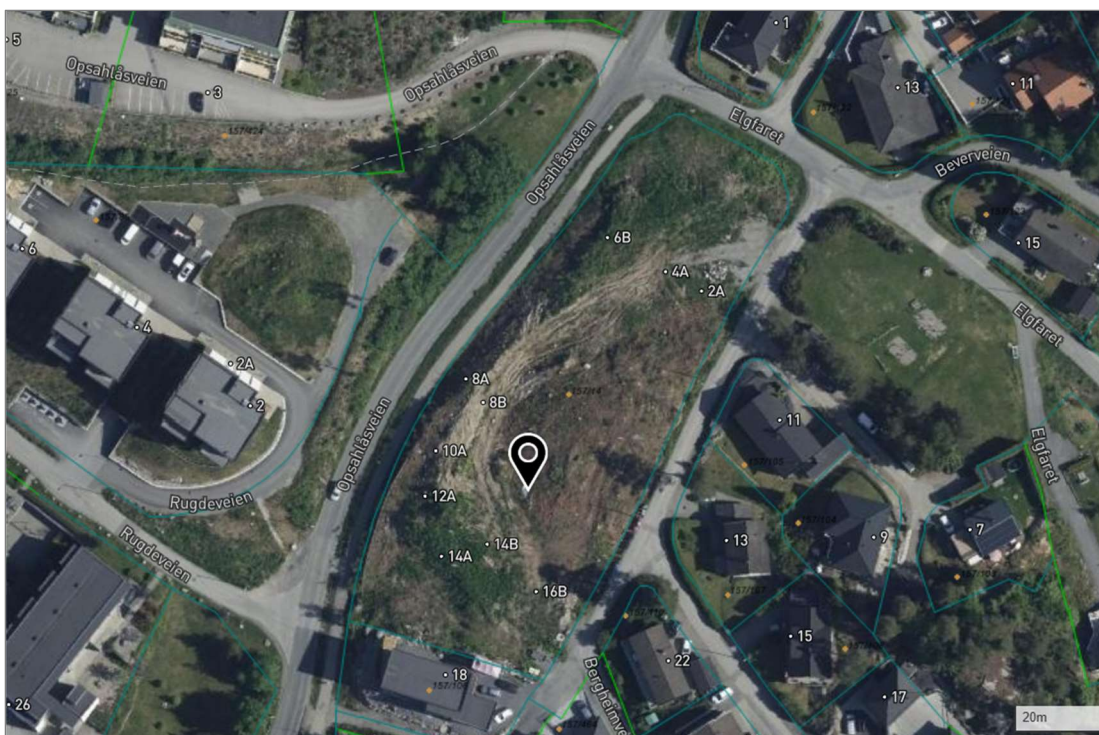
Planområdet er på 7,8 daa og ligger i Indre Østfold kommune, ca. 1 km nordøst for Mysen sentrum. Planområdet er et areal beliggende mellom Opsahlåsveien, Elgfaret og Berheimveien.



Planområdet sett fra nordvest (Kilde: Google Maps)

2.2 Dagens arealbruk og eierforhold

Arealet er i dag ubebygget. Tidligere bebyggelse på arealet er revet.



(Kilde: Kommunekart.com)

Tabellen nedenfor gir en oversikt over hvilke eiendommer planområdet inkluderer.

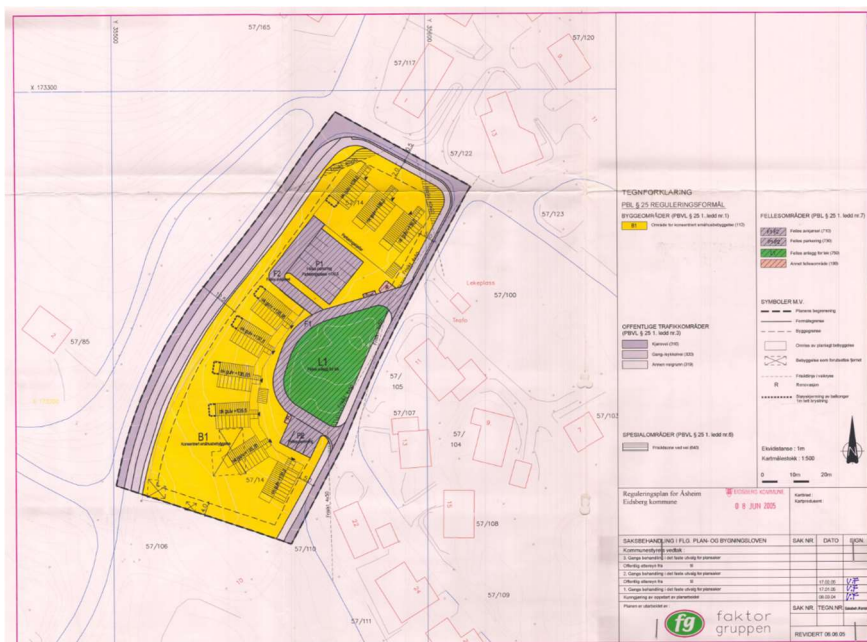
| GNR/BNR | EIER |
|---------|-----------------------|
| 157/14 | Krog Invest AS |
| 157/87 | Indre Østfold kommune |

2.3 Gjeldende regulering for området og behovet for endring av planen

Gjeldende reguleringsplan for området ble vedtatt i september 2005 og er utformet på grunnlag av PBL 1985. Reguleringsformål i planen omfatter konsentrert boligbebyggelse, kjørevei, gang- og sykkelvei, annen veigrunn og fellesområder (felles avkjørsel, felles parkering, felles anlegg for lek og annet fellesområde). I PBL 2008 er fellesområdene fra tidligere plan- og bygningslov (PBL 1985 §25 1. ledd nr. 7) erstattet av andre arealformål.

Hensikten med endringene er å tilpasse reguleringsplanen til et prosjekt som vil være mer i tråd med dagens boligkjøpsmarked enn det planen legger opp til slik den ble vedtatt i 2005. Hoveddrammene i planen ligger fast. Det er kun små justeringer som kreves i plankartet for å realisere planlagt prosjekt, samt en modernisering/oppdatering av bestemmelser knyttet hovedsakelig til takform, takvinkler og høyder.

Når det foretas en mindre endring i eldre bestemmelser vil det samtidig være hensiktsmessig å oppdatere bestemmelsene for å sikre hensyn til overvann, uteoppholdsarealer, plassering av moderne renovasjonsløsninger og andre tema som har fått mer oppmerksomhet de seneste år. Vi har derfor lagt til forslag til bestemmelser som gjør planen mer oppdatert til dagens forhold. Arealformålskoder og benevnelser vil også endres til dagens standard. Plangrensen er justert i sør slik at den korresponderer med matrikkelgrenser.



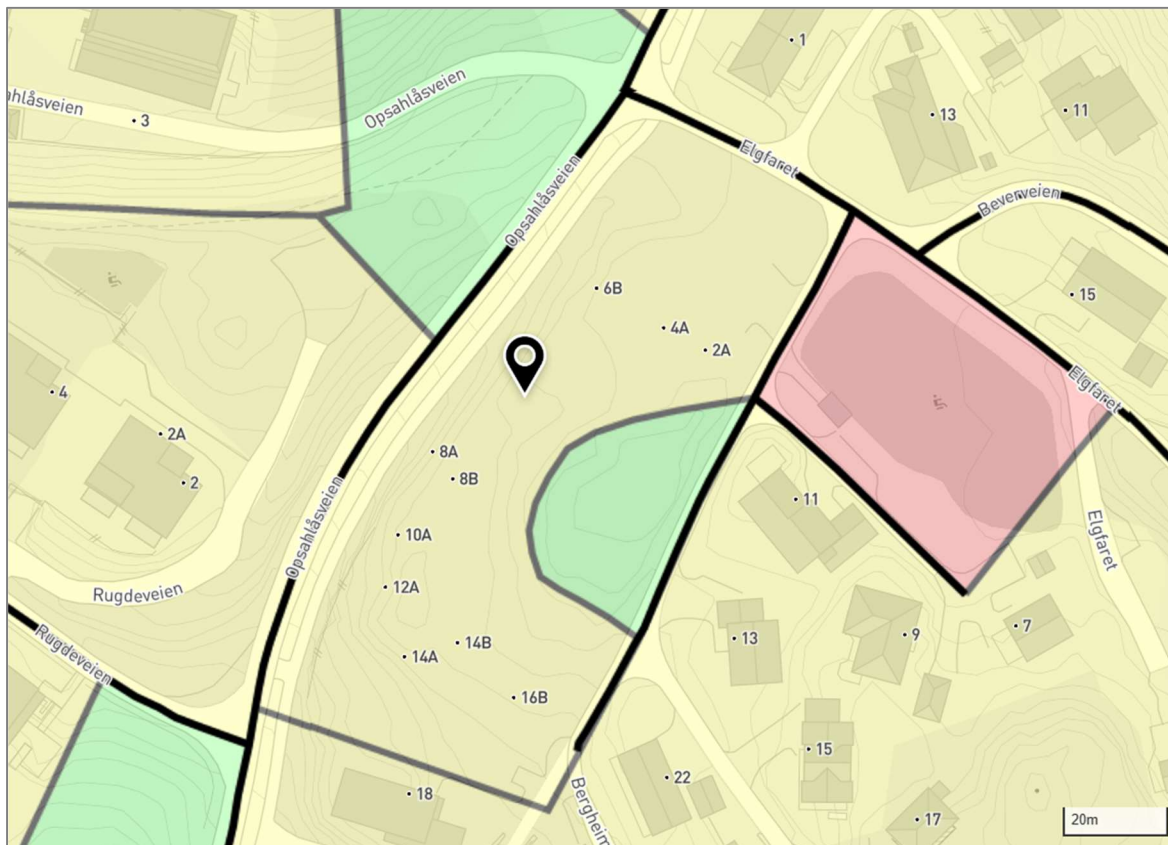
Gjeldende reguleringskart, vedtatt 29.09.2005

3. Overordnet planverk

Gjeldende kommuneplan for arealet er arealplan for Indre Østfold kommune 2024-2035.

Reguleringsforslaget viderefører arealformålene i ny arealplan. Det foreligger ikke motstrid mellom arealformålene i reguleringsplanen og arealformålene i KPA for Indre Østfold kommune.

3.1 Gjeldende kommuneplan, KPA for Indre Østfold kommune 2024-2035



Utsnitt av arealplankartet for Indre Østfold kommune 2024-2035 (Kilde: Kommunekart.com)

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, med visse unntak. I avsnitt 3.1.1-3.1.5 gjengis bestemmelser i arealplanen som vil være relevante for planområdet.

3.1.1 Arealformål

Arealformål: Boligbebyggelse, friområde. Planforslaget korresponderer med arealformålene boligbebyggelse og friområde i KPA.

3.1.2 Høyder

Utdrag fra bestemmelser:

5.2.3 Høyder

Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde eller større antall etasjer, gjelder følgende:

a) Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.

- b) For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 6,0 meter.
- c) Gesimshøyde for ark/takopplett/altan tillates inntil 8,0 meter innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate, og skal underordnes byggets mønehøyde.
- d) Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- e) Bygninger tillates oppført i maksimum tre etasjer over terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 6 graders takvinkel (1:10).

3.1.3 Takvinkel

5.2.4 Tak

Alle typer takformer er tillatt. Denne bestemmelsen gjelder foran bestemmelser om takform og takvinkler i reguleringsplanene som er vedtatt før 01.01.2020.

Takterrasser tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. Med takterrasse menes terrasse på flate tak. For

takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a) Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrasket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
- b) Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40 % av byggets BYA.

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

3.1.4 MUA

5.2.6 Minste uteoppholdsareal (MUA) (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

a) I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell:

| Boenhetens størrelse | Minste uteoppholdsareal |
|--|--------------------------------------|
| Boenhet på under 60 m ² BRA | Minst 50 m ² per boenhet |
| Boenhet på mellom 60 og 100 m ² BRA | Minst 100 m ² per boenhet |
| Boenhet på over 100 m ² BRA | Minst 150 m ² per boenhet |

b) Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.

c) Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:

- Felles eller private uteoppholdsarealer og hager
- Ikke overdekkede balkonger, verandaer og (tak)terrasser

– Regnbed og mindre vannflater

d) Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:

– Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg

– Alt terreng brattere enn 1:3

– Arealer på terreng som er smalere enn 5 meter

– Arealer i rød støysone

– Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviteter

e) Minst 50 % av uteoppholdsarealene skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller vann. Ved plassering av uteoppholdsarealer på takterrasse eller over parkeringskjeller skal betongdekke dimensjoneres for å gi gode vekstvilkår for vegetasjon.

f) Utearealene skal legges på den delen av tomte med de beste solforholdene, men skal også gi mulighet for skygge.

g) For enkelttomter skal 50% av minste uteoppholdsareal (MUA) være egnet til lek.

h) Uteoppholdsareal skal ha høy kvalitet og varige helse- og miljøvennlige materialer, plast bør ikke benyttes.

i) Vegetasjon på uteoppholdsareal skal være allergi- og insektsvennlig og ikke inneholde invaderende arter fra fremmedartslisten.

j) Minste uteoppholdsareal (MUA) kan også etableres som fellesareal mellom flere boenheter. Småbarnslekeplass og private uteoppholdsarealer kan medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA). Det skal da settes av 5 m² pr. bolig til felles småbarnslekeplass men aldri mindre enn 100 m². Småbarnslekeplass skal ligge nær boligens inngang og ha trafiksikker tilgang fra alle boliger.

3.1.5 Lekeplasser

5.2.7 Lekeplasser og møteplasser

a) Ved regulering og ved oppføring av nye boenheter skal det gjøres rede for plassering av lekearealer i henhold til underliggende tabell. Lekearealer skal ved regulering avsettes på planen med eget formål: 1610 Lekeplass.

| Nærlekeplass | | | Områdelekeplass/møteplass | | |
|--|---------------|--------------------|---|---------------|---|
| For antall boenheter | Maks. avstand | Min. størrelse | For antall boenheter | Maks. avstand | Min. størrelse |
| 5 – 24 boenheter | 100 meter | 150 m ² | 25 boenheter eller flere | 200m | 10m ² /enhet Minimum 500m ² |
| Krav: minimum sandkasse, 1 lekeapparat, benk og fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn. Vegetasjon. Sikres mot vei. | | | Krav: minimum flere benker/bord/sittegrupper, 3 lekeapparater, fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn. Bane for ballspill/sykelbane/klatringsanlegg eller lignende. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Variert terreng, vegetasjon, sol og skygge. Sikres mot vei. | | |

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

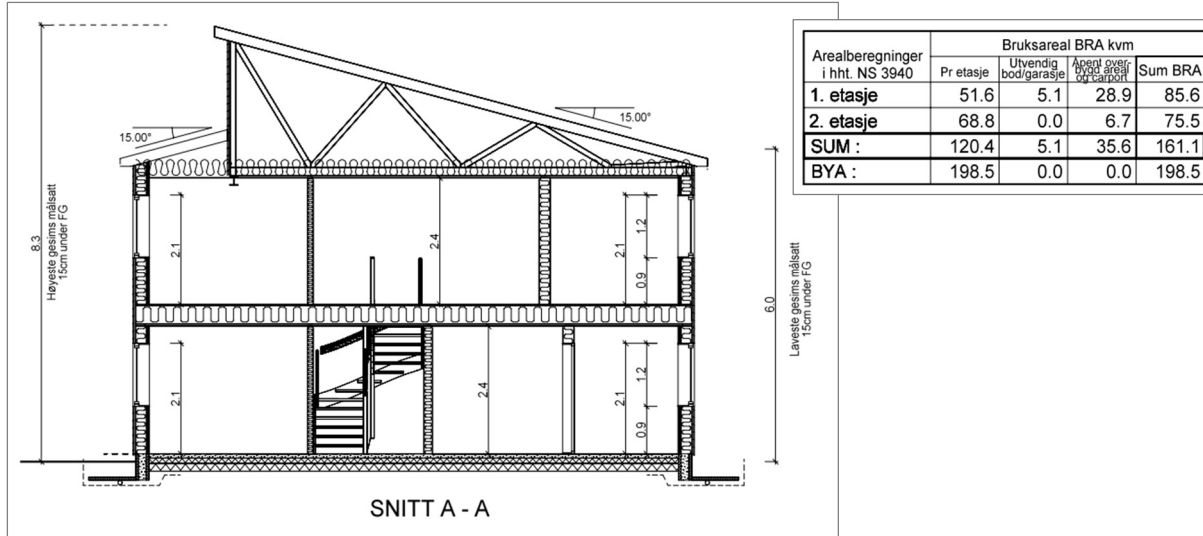
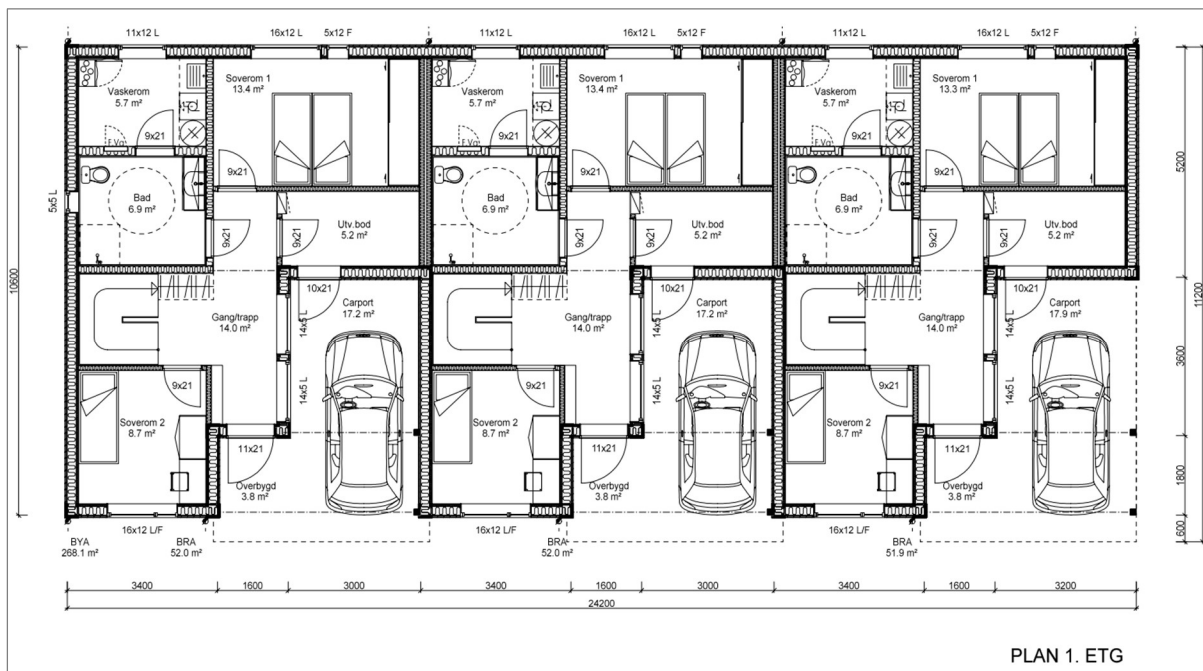
4. Planforslaget

4.1 Planlagt bebyggelse

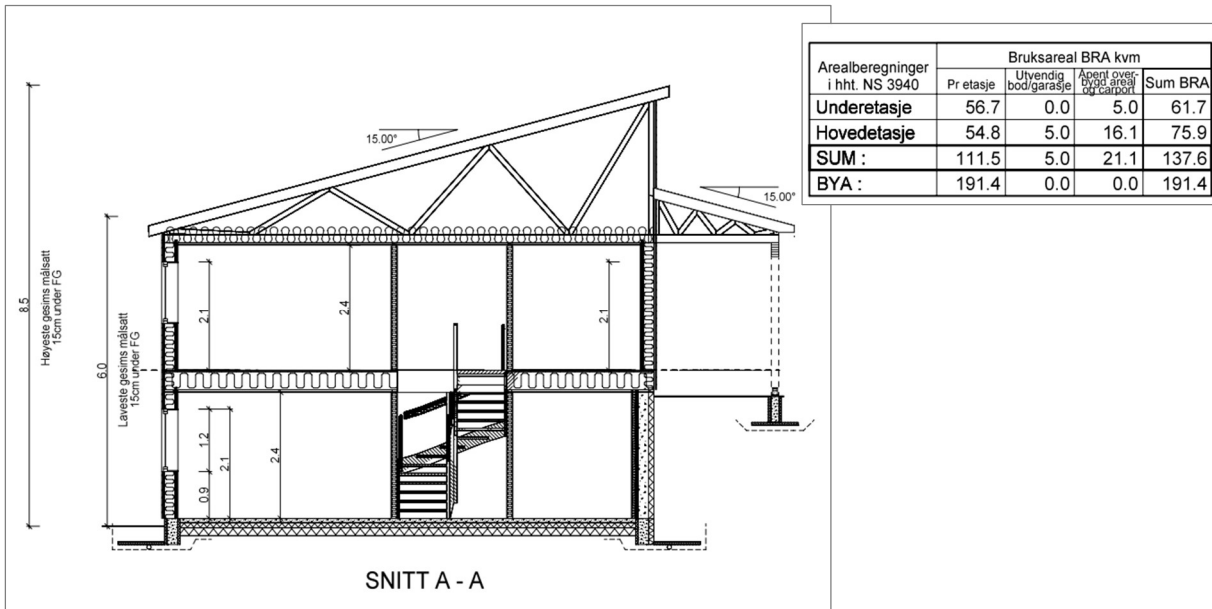
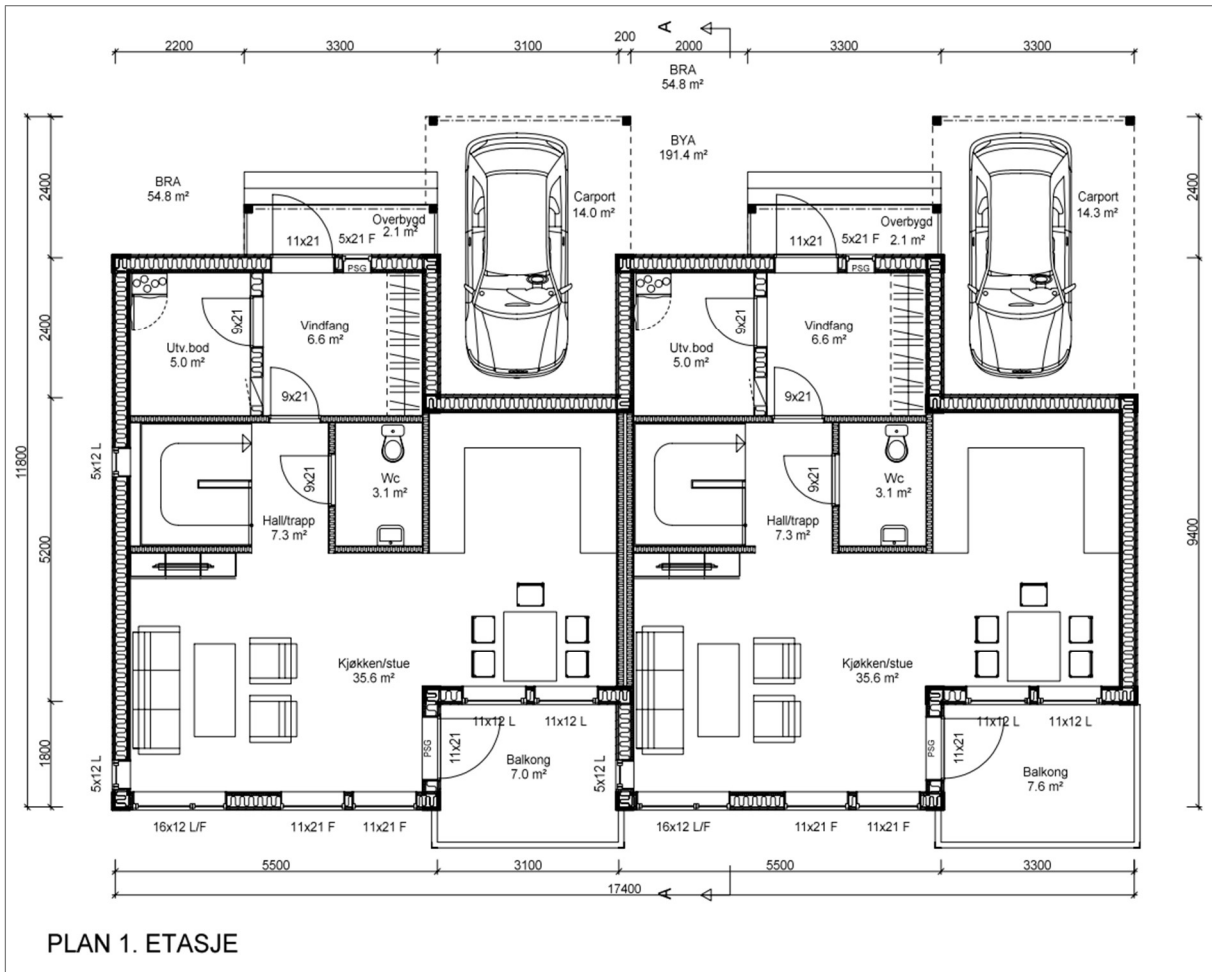
Prosjektet som er tegnet for planområdet består av 17 eneboliger i to etasjer, kjedet to og to, og et rekkehus med tre seksjoner. Fem boliger har et bruksareal på 155-161,1 m² BRA (boligtype Svana) og tolv boliger har et bruksareal på 137,6 m² BRA (boligtype Grytingen).

BRA-antallet inkluderer utvendig bod og overbygd p-plass (carport).

Eksempel boligtype Svana:



Eksempel Grytingen:



Boligtypene er tegnet med takvinkel 15 grader og høyeste gesims varierer mellom 7,9m og 8,5m. Nye bestemmelser foreslås med maks utnyttelse BYA=40%, maks høyde 9m og takvinkel på minimum 15 grader (for flatt tak gjelder takvinkel maks 4 grader og maks høyde 8m). Estimert total %BYA for prosjektet iht. foreliggende situasjonsplan er 37,9%.

4.1.1 Parkering

Alle boenhetene vil få overbygd biloppstillingsplass i tilknytning til boligen. Det er i tillegg planlagt ni gjesteparkeringsplasser fordelt på to felt, et sør i planområdet (6 p-plasser) og et nord i planområdet (3 p-plasser). Med 17 boliger gir det en parkeringsdekning på 1,5 plasser per boenhet.



Gjesteplasser i hhv sør og nord.

4.1.2 Renovasjon

Renovasjonspunktets plassering er avklart med IØR. IØR og forslagsstiller har vært på befaring på området for å se på beste løsninger for renovasjonspunkt. IØR har gitt tilbakemelding 9. september 2022, der de sender ved nedenstående kart og skriver: «Vi gjorde en befaring sammen for å se på løsning for området. Trolig vil det nordligste punktet gi den beste løsningen. Det kan være en mulighet litt lenger syd, se kart.»

Veiansvarlig i kommunen har satt krav om at renovasjonshenting ikke må blokkere den offentlige delen av Bergheimveien ved renovasjonstømming. Slik vi har plassert punktet vil renovasjonsbilen ikke bli stående i Bergheimveien ved tømming, men i sløyfen tilhørende boligområdet. Renovasjonsbilen trenger ikke rygge for å komme til/fra renovasjonspunktet, KV1 er dimensjonert for renovasjonsbilens størrelse.



4.1.3 Trafikkavvikling

Boligene får carport og biloppstillingsplass på eget seksjonert areal i tilknytning til boligen. KV1 er hovedadkomst. Av brannhensyn er det to innkjøringer til planområdet. Sameiet kan imidlertid legge føringer for kjøretretning, f. eks. ved å legge opp til at KV1 benyttes som sløyfe med kjøring kun i én retning. For bruk av felles uteoppholdsarealer vil dette gi bedre oversikt for gående og syklende. Dette kan reguleres med skilting i regi av sameiet.

4.1.4 MUA

Det er foretatt MUA-beregninger for hver boenhet i planlagt prosjekt. Alle boliger får andel av uteoppholdsareal på minimum 100 m². MUA inkluderer både privat og felles uteoppholdsareal. Friområdets areal er ikke inkludert.

Nærlekeplassens areal på 130 m² kan inkluderes i MUA.



Situasjonsplan, veiledende, viser MUA-beregninger for hver boenhet (Idéhus Østfoldbygg AS)

4.1.5 Støttemur

Prosjektet forutsetter støttemur langs Opsahlåsveien. Det er i dag en støttemur av noe eldre dato i sørvestenden av planområdet. Denne opprettholdes og forlenges langs Opsahlåsveien opp til planområdets nordvestlige hjørne. Med planlagt prosjekt vil det være behov for støttemurer på opp til 3,5 meter, etablert i tomtegrense i sør og langs Opsahlåsveien i nord. Høyden inkluderer nåværende støttemurer. Støttemurer kan fungere som lokal erosjonssikring langs Opsahlåsveien.

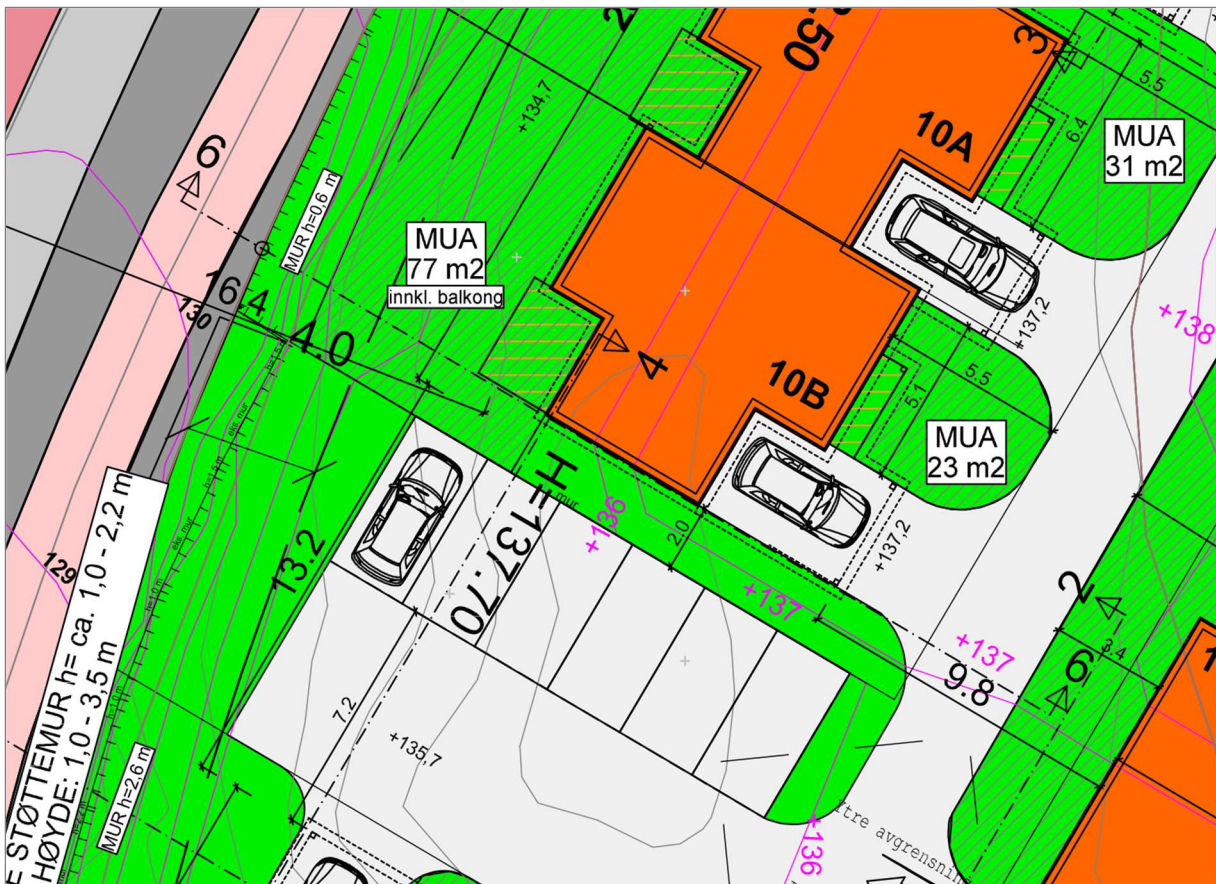
Støttemuren vil bli høyest i hjørnet mellom Opsahlåsveien og naboeiendom i sør (h=3,5m), da det nylig er foretatt terrengtilpasninger på naboeiendom for plassering av nybolig. Som det fremgår av utsnitt nedenfor, vil støttemurens høyde raskt reduseres til 1 meter ved kotehøyde 130 og deretter avsluttes ved kotehøyde 131. Nordover langs Opsahlåsveien vil støttemuren reduseres til 2,3 meter

ved det sørvestlige hjørnet av bolig 12A, og fortsette i om lag 2,5 meters høyde fremt bolig 10Bs sørligste punkt.

Støttemuren må gjerdes for å sikre mot fallulykker. TEK17 sikrer disse forholdene.



Utsnitt som viser høyder på støttemur i sør (Idéhus Østfoldbygg AS)

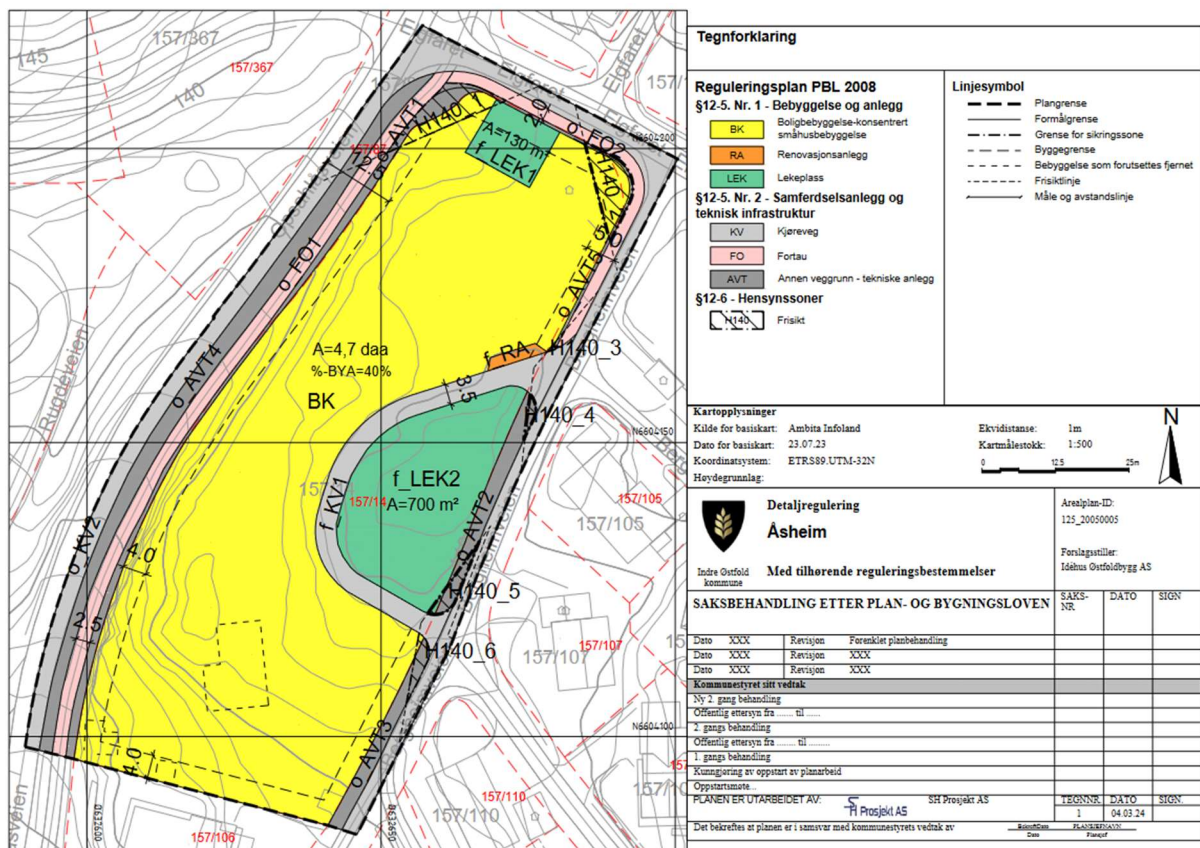


Utsnitt som viser høyder på støttemur nordover langs Opsahlåsveien (Idéhus Østfoldbygg AS)

4.2 Revidert plankart

Plankartet er tegnet opp på nytt etter dagens tegneregler. Plangrensen er justert iht. matrikelgrense i sør (se nedenfor). Det antas at intensjonen med opprinnelig plankart var at plangrensen korresponderte med eiendomsgrense i sør.

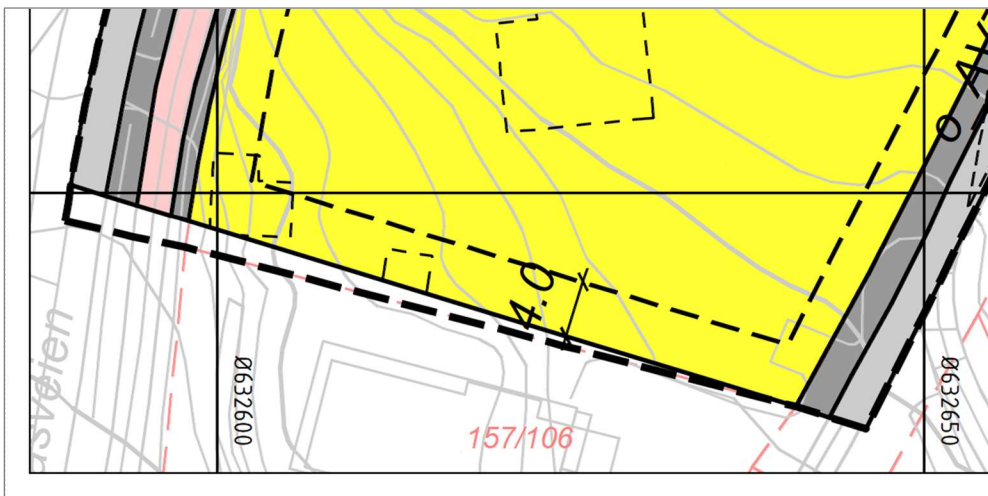
Detaljert oversikt over endringer i plankartet er vist i tabell i del 4.2.1.



Forslag til revidert plankart for Åsheim, datert 04.03.24 (SH Prosjekt AS)

Plangrense

Plangrensen foreslås trukket noe sørover for å korrespondere med tomtegrense i sør. Vår vurdering er at dette har vært hensikten ved planen, det kan være ulike grunner til at det har oppstått et avvik her, enten i digitaliseringsprosess eller ved oppmålingsforretning/bekreftelse av tomtegrenser i senere tid. Plangrensen foreslås justert med om lag 1,8 meter i tomtegrense sørvest/nordvest mellom gbnr 157/14 og 157/106. Avviket vises i skissen nedenfor.



Utsnitt av skisse (SH Prosjekt AS)

4.2.1 Oversikt over foreslåtte endringer i plankartet

| | |
|---|---|
| Plangrense er utvidet | Plangrensen er justert i sør for å korrespondere med tomtegrense mellom gbnr 157/14 og 157/106. |
| P1 og P2 er fjernet | Erstattet med boligformål (BK) |
| F2 er fjernet | Erstattet med boligformål (BK) |
| Lekeområdet og F1 er videreført | Harmonisert til nye sosi-koder (FRI og KV) |
| Nærlekeplass nord i planområdet reguleres | Nærlekeplass reguleres med sosi-kode LEK |
| Opprinnelige kjøreveier og annen veigrunn er videreført | Harmonisert til nye sosi-koder (KV, AVT og AVG) |
| G/s-vei er omdøpt til fortau etter kommunens ønske | Ny sosi-kode (FO) som erstatter eldre «gang- og sykkelvei» |
| Byggegrenser og frisktlinjer er videreført | |
| Omriss av planlagt parkeringskjeller er fjernet | |
| Omriss av planlagt bebyggelse er fjernet | |
| Bebyggelse som forutsettes fjernet er videreført | |
| Plassering for renovasjon og postkassestativ er endret og samlet på en plassering | Renovasjonsareal er flyttet fra nord for F1 og nordøst for P2 til felles lomme i F1. Arealformålet er oppdatert til RA. |
| Frisiktsoner er lagt til | Sikringssone H140_1-6 er tegnet i plankartet |
| Annen veigrunn er lagt innenfor fortau i stedet for mellom fortau og kjørevei | Gjelder AVT5 etter ønske fra kommunen (vei) |

4.2.2 Arealtabell

| Arealformål | |
|--|--------------------|
| §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg | Areal (daa) |
| 1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse | 4,7 |
| 1550 - Renovasjonsanlegg | 0,0 |
| 1610 - Lekeplass (2) | 0,8 |
| Sum areal denne kategori: | 5,5 |
| | |
| §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | Areal (daa) |
| 2011 - Kjøreveg (2) | 1,1 |
| 2012 - Fortau (2) | 0,5 |
| 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (5) | 0,7 |
| Sum areal denne kategori: | 2,3 |
| | |
| Totalt alle kategorier: 7,8 | |

4.3 Reviderte bestemmelser

Bestemmelsene til planen er revidert i henhold til endringer foreslått i plankartet i tillegg til endringer i bestemmelser som tilrettelegger for nytt boligprosjekt.

I tillegg til nødvendige og konkrete justeringer knyttet til takform, høyde mv, er bestemmelsene endret for å møte nåtidens krav til reguleringsbestemmelser.

Bestemmelsene er endret en del i formulering, men uten å endre hoveddrammene i planen.

Et eksempel på endringer i bestemmelsene er endringer som gjelder støy og støytiltak. Gjeldende bestemmelser knyttet til støy er erstattet med en separat støyutredning kombinert med generelle reguleringsbestemmelser som viser til vedtatte retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442/2021) med tilhørende rett tabellhenvisning. Bestemmelsen om støy i gjeldende plan var tilpasset dette konkrete prosjektet som var planlagt tidlig på 2000-tallet. Med foreslått endring gjøres bestemmelsene mer anvendelige og sikrer god etterlevelse av vedtatte grenseverdier uansett byggeprosjekt.

Referat fra oppstartsmøtet 29.11.2023 viser at kommunen ønsker at endringer i bestemmelsene skal vises med overstryking av tekst som utgår og med rødt for ny tekst. Da bestemmelsene er omstrukturert for å tilpasses nye arealformål, tegneregler mv. og generelt gitt en ny struktur, er vår vurdering at det i denne saken vil være en måte å vise endringer på som blir lite lesbart. Vi har i stedet utarbeidet en detaljert liste over endringer som er gjort i bestemmelsene, se nedenfor i del 4.3.1

4.3.1 Oversikt over foreslåtte endringer i planens bestemmelser

| | |
|-----------------------------------|--|
| Hele planen | Bestemmelsene er oppdatert med nye formålskoder og sosi-koder iht dagens standard. Kommunenummer er oppdatert. |
| Fellesbestemmelser | <p>Det er lagt til fellesbestemmelser som sikrer dagens krav til ivaretagelse av:</p> <ul style="list-style-type: none"> - støyforhold og luftkvalitet - universell utforming - kulturminner - estetikk - artsmangfold - overvann <p>Fellesbestemmelse om at illustrasjonsplanen til reguleringen skal gjøres bindende er tatt ut og erstattet med fellesbestemmelse § 3.1 om krav til søknad.</p> <p>Fellesbestemmelsen om krav til utomhusplan for L1 er lagt til som punkt 6 i § 3.1.</p> |
| Bestemmelse til arealformål bolig | <p>Boligtyper er endret fra «rekkehus eller flerfamilieboliger i 2 etasjer» til «småhus i kjede eller flermannsboliger» for å være i tråd med begrepsbruken i KMDs veileder Grad av utnytting.</p> <p>Takvinkel er endret fra 20-24 grader til minimum 15 grader for pulttak/saltak og maksimum 4 grader for flatt tak.</p> <p>Takform er endret fra saltak til flatt, sal- eller pulttak. For pulttak er det lagt til bestemmelse om maks høyeste gesims = 9m, for flatt tak maks høyeste gesims = 8m. Høydebestemmelser for saltak er ikke endret.</p> |

| | |
|------------------------------------|---|
| | Bestemmelse om støttemur på inntil 3,5 meters høyde i tomtegrense i sør i tomtegrense langs Opsahlåsveien er lagt til. Det er delvis etablert støttemur i dag. Bestemmelsen sikrer at denne muren kan videreføres og forlenges ved behov, med noe økt høyde på muren. Maks høyden inkluderer eksisterende støttemur. |
| Bestemmelser om støy | Bestemmelser om støy og støytiltak knyttet til boligformålet er tatt ut og erstattet med fellesbestemmelse § 3.3. |
| Bestemmelser om renovasjon og post | Renovasjonsfunksjonen er skilt ut i eget arealformål og bestemmelser tilhørende denne funksjonen er flyttet fra Annet fellesareal R/ Post til RA. Bestemmelsen om felles postkassestativ er flyttet inn under bestemmelser til boligformål. |
| Bestemmelser om lekearealer | Bestemmelser om felles lekeplass L1 er justert iht dialog med kommunen om fremtidig bruk av L1 (LEK2) og flyttet til bestemmelser om lekeplasser i § 4.1.3. I samme bestemmelse er tilføyd bestemmelser om opparbeidelse av småbarnslekeplass LEK1. |
| Bestemmelse om samferdselsarealer | Bestemmelsene er videreført uten særlige endringer. Det er inkludert en bestemmelse om utbyggingsavtale for oppgradering av Bergheimveien. Offentlige trafikkområder er delt opp i dagens arealformål kjørevei, g/s-vei og annen veggrunn. Bestemmelse om frisikt er flyttet til bestemmelse for sikringssone frisikt § 4.3.1. Annen veigrunn i Bergheimveien er flyttet til innsiden av fortauet etter ønske fra kommunen. |
| Felles parkering | Arealformål felles parkering er tatt ut av planen og nye bestemmelser om parkering er lagt inn under bestemmelser til boligformålet. |
| Rekkefølgebestemmelser | Der det i gjeldende plan er formulert rekkefølgebestemmelser for ulike funksjoner, er disse trukket ut og samlet i § 5. Det er lagt til rekkefølgebestemmelser som det i dag ville være naturlig å inkludere i en regulering, eks. |

| | |
|--|---|
| | rekkefølgekrav om brannsikring, vei, vann/avløp, ferdigstillelse av uteområder osv. |
|--|---|

4.3.2 Vurdering av endringer opp mot gjeldende kommuneplan for Indre Østfold kommune

Høyder

Bestemmelse 5.2.3 sier der regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende: Gesims/møne = 7m/9m. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Gesimshøyde for ark/takopplett/altan tillates inntil 8,0 meter innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate, og skal underordnes byggets mønehøyde. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Planlagt bebyggelse i planområdet vil ha pulttak med høyde opp til 9 meter. Det reguleres inn ny høyde, som da vil overstige den generelle høydebestemmelsen i ny kommuneplan. Det ønskes også at det reguleres inn en mulighet for flatt tak, da med noe lavere gesimshøyde (8m) for å sikre balanse i volumene.

Takform

Kommuneplanens bestemmelse 5.2.4 gjelder foran bestemmelser om takvinkel og takform i reguleringsplaner som ble vedtatt før 01.01.2020.

Vi foreslår å endre reguleringsbestemmelsene for Åsheim slik at den blir mer i tråd med kommuneplanen. Det planlegges pulttak med takvinkel 15 grader. Det foreslås en bestemmelse som åpner for enten flate tak (maks 8m), saltak (maks 9m) eller pulttak (maks 9m), men takformer kan ikke kombineres innenfor samme byggeområde.

MUA

I ny kommuneplan er MUA-kravet basert på størrelsen på boenheten målt i antall kvm, ikke på boligtype slik som i tidligere kommuneplaner. I høringsforslaget, som er lagt til grunn for dette endringsforslaget, mangler det intervall for MUA for boliger mellom 100 m² og er 150 m² BRA. Vi har derfor lagt til grunn et minimumskrav for MUA per boenhet på 100 m² + felles lekearealer (lekearealer har til sammen et areal på 830 m²). Alternativt kan MUA-kravet per boenhet økes, men da må felles uteoppholdsarealer og lekeplasser inngå i MUA-beregningen, iht. øvrige bestemmelser i samme plan.

Ifølge arealdelens bestemmelser kan det i MUA-kravet inngå følgende: verandaer og balkonger så fremt de ikke er overdekket, privat uteoppholdsareal, felles uteoppholdsareal (inkludert småbarnslekeplasser).

I MUA-kravet kan ikke inngå: Gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler, arealer for renovasjonsanlegg, arealer brattere enn 1:3, arealer smalere enn 5 meter, arealer i rød støysone.

Det foreslås at bestemmelse for Åsheim sikrer MUA på minimum 100 m² per boenhet. Arealer innenfor LEK1+2 kommer i tillegg.

Lekearealer

Kravet til småbarnslekeplass i kommuneplan for Eidsberg 2015-2027 ble ikke videreført i høringsforslaget til ny arealplan for IØK, men erstattet med et krav om et større lekeareal (nærlekeplass/møteplass) dersom det etableres mer enn 25 boenheter.

Vi viderefører arealformål L1 i gjeldende plan (konvertert til ny sosi-kode 1610 og fått benevnningen LEK2 i nytt plankart). I tillegg etableres det småbarnslekeplass nord i planområdet på 130 m² (LEK1).

Parkering

I forslaget til nytt detaljreguleringskart er arealformål *felles parkering* tatt ut av planen. Parkering etableres i stedet innenfor boligformålet. Parkeringsplassene planlegges etablert som biloppstillingsplass/carport i tilknytning til hver boenhet med felles gjesteparkering i grupper på 3-6 p-plasser (se planbeskrivelsens del 2.3).

Bestemmelsen om parkeringsdekning (1 plass + 0,5 gjesteplass per boenhet) endres ikke.

4.4 Eksterne analyser/rapporter

4.4.1 Geoteknisk prosjekteringsrapport (Geoteknikk AS)

Geoteknisk prosjekteringsrapport er utarbeidet av Geoteknikk AS, datert 30.1.2023. Rapporten vurderer områdestabilitet etter NVE veileder 1/2019.

Av rapporten går det frem at tiltaksområdet for det meste består av fast berg i dagen med stedvis tynt vegetasjons/løsmassedekke over berggrunnen. Dette tilsier veldig gode grunnforhold (se geoteknisk notat punkt 5.2). Rapporten viser at planområdet ikke ligger innenfor sikkerhetsområde for erosjon (punkt 6.2) og konkluderer med at ettersom majoriteten av tiltaksstedet består av fjell er det ikke fare for at det vil kunne oppstå områdeskred (punkt 7.1).

Rapporten konkluderer med følgende:

«Områdestabiliteten har blitt vurdert i henhold til NVEs veileder 1/2019 (NVE, 2020). Tiltaksområdet ligger ikke innenfor noen fareområder hvor det tidligere er påvist kvikkleire. Fra befaring på området ble det observert fjell i dagen over store deler av tiltaksstedet, kun med et tynt dekke vegetasjon/jord over berggrunn (<2m). Ettersom majoriteten av tiltaksstedet består av fjell er det ikke fare for at det vil kunne oppstå områdeskred. Følgelig kan prosedyren avsluttes etter punkt 2.

I henhold til NVE veileder 1/2019 og Tek 17 (ref./4/) fastsettes ikke tiltakskategori ettersom det er fjell i dagen på/i tiltaksområdet.»

Rapporten finnes i sin helhet som vedlegg 2 til planbeskrivelsen.

4.4.2 Solstudie (IdéhusGruppen AS)

Solstudie datert 13.9.2023 er utarbeidet av IdéhusGruppen på bakgrunn av planlagt bebyggelse. Solstudien viser at planlagt bebyggelse ikke vil gi skyggevirkninger for omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen vil på noen tidspunkter på vår og sommer gi skyggevirkninger for veiarealer i Opsahlåsveien. Formiddag på vårjevndøgn vil bebyggelsen gi skyggevirkninger over til tomt på motsatt side av Opsahlåsveien. Dette vil likevel kun berøre noe areal tettest på vei. Dette arealet benyttes i praksis ikke som uteoppholdsareal.

Basert på utarbeidet solstudie er vår konklusjon at planlagt bebyggelse i planområdet ikke vil gi negative skyggevirkninger for omkringliggende bebyggelse.

Solstudien finnes i sin helhet som vedlegg 3 til planbeskrivelsen.



4.4.3 Støyrapport (Sweco ASA)

Sweco AS har utarbeidet støyrapport, datert 18.9.2023. Rapporten er basert på planlagt utbygging.

Swecos vurderinger viser følgende:

- Alle boliger har alle fasader under grenseverdi for støy fra vegtrafikk
- Krav til MUA er tilfredsstilt for alle boenheter
- Innendørs støynivå vil overholde krav i TEK

Rapporten i sin helhet er vedlagt planbeskrivelsen (se vedlegg 4).

4.4.4 Overvannsnotat (SH Prosjekt AS)

Overvannsplanen for byggeområdet er basert på føringer i Overvannsveileder for Indre Østfold. Overvannshåndteringsplanen består av et overvannsnotat og en løsningskisse, se vedlegg 5 og 6.

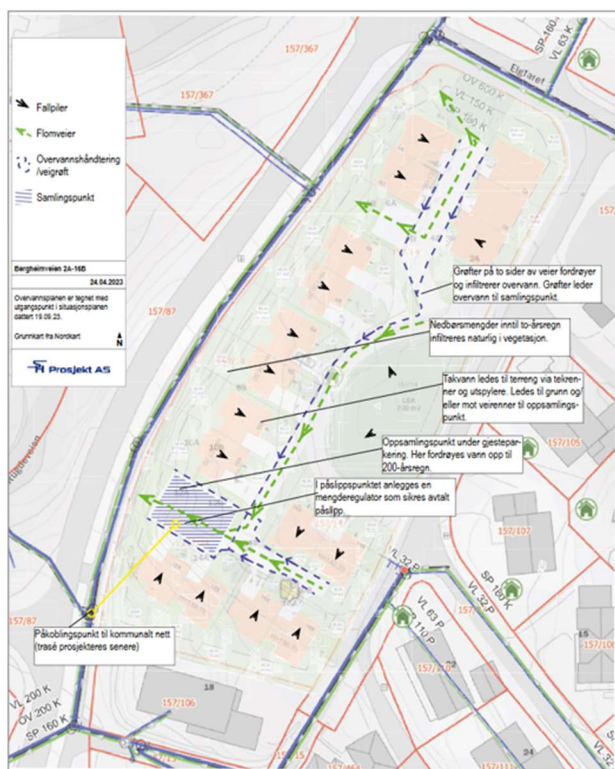
Eksisterende situasjon, $\phi_{midl} = 0,10$. Avrenning antas å være noe høyere da planområde hovedsakelig består av lett vegetasjon, lyng og fjell i dagen.

Med bakgrunn i at tomten i dag ikke er bebygget og at det ikke er opparbeidet noe anlegg for håndtering av overvann, er det vanskelig å gi et eksakt mål på hvor stort påslippet fra planområde er i dag.

Ut fra nedbørsdata hentet fra nedbørstasjon 3030 Fredrikstad, sett oppimot planområdet størrelse og avrenning, har planområde (ved beregninger for 25-årsregn) avrenning tilsvarende 12,4 l/s, som i dag går til kommunale veiretner og overvannssluk.

Indre Østfold kommune åpner for et påslipp til kommunalt nett tilsvarende 1,5 l/s*daa for 25-årsregn. For utbyggingsområde tilsvarende 5700 m² => 8,6 l/s. Etter dialog med IØK er påslippsmengde for planområdet satt til 2,2 l/sek (¼ av maks tillat grense) for påslipp til kommunalt nett. Beregninger viser at oppsamlingkapasitet i planområdet må være på 55 m³.

Overvannsnotatet viser eksempel på løsninger for å innfri disse kravene, inkludert en skisse for overvannsløsninger i planområdet (se vedlegg 5 og 6).



Prinsippkisse, se planforslagets vedlegg 6

5. Vurdering av planforslaget

Endringene som foreslås i planen har to hovedformål:

- 1) Tilrettelegge for et annet boligprosjekt enn tidligere planlagt prosjekt
- 2) Tilføye generelle bestemmelser som reflekterer nåtidens krav og forventninger til regulering

Vår vurdering er at endringene som foreslås for planen er positive for planområdet og områdene rundt. Endringene i planens bestemmelser tilrettelegger for et mer moderne boligprosjekt enn gjeldende bestemmelser legger opp til, med boligtyper som er mer attraktive for boligkjøpere i dagens marked. Endringene viser en tydeligere forventning for bruken av felles grøntområder og etablering av nærlekeplass og sikrer MUA på en bedre måte enn gjeldende bestemmelser.

Gjeldende fellesbestemmelser er lite utfyllende for tema som i dag er naturlig å sikre i reguleringsplanens bestemmelser. Det er derfor foreslått nye fellesbestemmelser som sikrer riktig støynivå og luftkvalitet, hensyn til kulturminner, UU-krav, overvannshåndtering mv samt flere rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av vei, renovasjonsløsninger, lekearealer og andre felles uteområder mv. Vår vurdering er at bestemmelsene etter planendringen gir en plan med høyere kvalitet sammenlignet med gjeldende bestemmelser.

Endringen vil ivareta målsetting om at omsøkt tiltak stemmer overens med plankartet og derav redusere risiko for bruk av dispensasjoner etter Pbl Kap. 19.

Vår vurdering er:

- Endringene vil ikke gå ut over hoveddrammene i planen eller utfordre planens intensjon
- Endringene vil ikke påvirke gjennomføringen av øvrige deler av planen
- Endringene vil ikke berøre viktige natur- eller friluftsområder
- Endringen vil ikke ha nevneverdig betydning for naboer eller andre berørte parter
- Endringene vil ivareta målsetting om at fremtidige gjennomførte tiltak stemmer overens med plankart og bestemmelser
- Endringene vil bidra til at planen får mer utfyllende bestemmelser som ivaretar hensyn til tema som kulturminner, universell utforming, overvannshåndtering, støy- og luftkvalitet mv.

6. Vedlegg

Forslag til endring av reguleringsplan inkluderer følgende dokumenter:

- Forslag til revidert plankart, datert 04.03.2024
- Forslag til reviderte planbestemmelser, datert 04.03.2024 (pdf og word)
- Planbeskrivelse, datert 04.03.2024
- SOSI-fil
- SOSI-kontroll

Planbeskrivelsens vedlegg:

- Vedlegg 1 – Situasjonsplan, datert 10.10.23
- Vedlegg 2 - Geoteknisk prosjekteringsrapport
- Vedlegg 3 - Sol/skygge-analyse
- Vedlegg 4 - Støyrapport
- Vedlegg 5 – Overvannsnotat, datert 06.03.24
- Vedlegg 6 - Overvannsskisse
- Vedlegg 7 - Vedtatt plankart, datert 29.09.2005
- Vedlegg 8 - Vedtatte planbestemmelser, datert 14.3.2005, REV 6.6.2005

| | |
|------------|--|
| Plannavn | DETALJREGULERINGSPLAN FOR ÅSHEIM |
| Plan-ID | 0125-20050005 |
| Forfattere | Janne de Jong Fagleder plan +47 (40454349) |
| Godkjenner | |
| Dato | 26.04.2024 |