
Referat fra oppstartsmøte

PlanID:	311820240007		
Planens navn:	Detaljregulering av søndre del av Simen Hoels gate, gbnr 52/100 m.fl.		
Plantype:	Detaljregulering		
Møtedato:	24. Juni 2024	Sted:	Askim rådhus
Plankonsulent:	Arkitektene MNAL Fosse og Aasen AS		
Forslagsstiller:	Simen Hoels Gate AS		
Saksbehandler:	Vigdis Hilmo (IØK v/Planenheten)		
Andre deltakere:	Kristian Larsen (IØK enhetsleder plan), Mari Høgås Steen (IØK v/Planenheten), Therese Øijord Rustad (Byarkitekt v/Planenheten), Ida Larsen (Arealplanlegger v/Planenheten), Aleksander Horne Isaksen (Kontaktperson v/SH Gate AS), Marie Riiser Haugerud (Kontaktperson v/ Ark MNAL Fosse og Aasen AS), Tonje Marie Haugbro (Daglig leder v/Wessel Eiendom AS), Olaf Sitarski (Wessel Eiendom AS), Bjørn Glomsrød (Fosse og Aasen as)		

Gjeldende planer

Kommuneplanens arealdel:	Kommuneplan for Indre Østfold kommune 2024 – 2035
PlanID	3014202101
Formål:	Nåværende sentrumsformål, SF2-1
Hensynssone:	Ikke
Bestemmelser:	Planbestemmelser og retningslinjer 06.02.2024 (KPA)

Relevante bestemmelser for planarbeidet i arealdelen:

- § 4.3 Utbyggingsavtaler
- § 4.4.1 Sosiale boformer
- § 4.5 Estetikk og miljøkvalitet
- § 4.6 Overvann
- § 4.7 Flomveier
- § 4.8 Rekkefølgekrav
- § 4.9 Parkering (hvis ikke best. i områderegulering legges til grunn)
- § 4.11.1 Grunnforhold
- § 4.12 Naturmangfold og karbonrike arealer
- § 4.13 Støy (hvis ikke best. i områderegulering legges til grunn)
- § 4.14 Luftkvalitet
- § 4.15 Universell utforming
- § 4.20 Teknisk infrastruktur
- § 5.1 Bestemmelser til bebyggelse og anlegg, pkt a) og b)
- § 5.3.1 I byene Askim felt SF2-1, pkt a) og b)
- § 5.10 Bestemmelser til grønstruktur

Kommunedelplan:	Ingen relevante
-----------------	-----------------

Områdereguleringsplan:	Områderegulering for et område fra Eidsbergveien til Kulturhuset og Gimmingkrysset, gnr/bnr 52/678 m.fl.
PlanID:	0124_20100002
Formål:	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Hensynssone:	Gjennomføringssone – krav om felles planlegging
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser for områdereguleringen
	Bestemmelser ang bygningsutforming vil være viktige: § 2 Planens hensikt § 4.6 Renovasjon § 4.11 Boligkvalitet § 4.13 Krav til dokumentasjon ved rammesøknad § 5.1.2 Skala § 5.1.3 Kvartalsstruktur § 5.1.4 Forhold til det offentlige rom § 5.1.5 Plassering av bebyggelse § 5.1.6 Utforming § 5.1.8 Grad av utnytting § 5.1.9 Taklandskapet § 8 Grønnstruktur
Sluttbehandling:	Kommunestyrets vedtak av område reguleringen
Merknadsbehandling:	<ul style="list-style-type: none"> • Rådmannens vurdering av uttalelser fra offentlig ettersyn
Vedlegg som følger referatet:	Innspill fra planoppstart fra Statens vegvesen ved planoppstart, og uttalelser fra Statens vegvesen, Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen ved offentlig ettersyn.
Rettsvirkning:	Iflg bestemmelse § 2.3, pkt d) i kommuneplanens arealdel gjelder områdereguleringen for området fra Eidsbergveien til Kulturhuset og Gimmingkrysset foran kommuneplanens arealdel ved motstrid. Gjeldende områderegulering vil bli erstattet av ny detaljregulering der denne overlapper områdereguleringen.
Reguleringsplan for Henstad plass og Edwin Ruuds gate:	Krav i områdereguleringen om etablering av nytt kryss mellom Henstad Alle og Klara Skoglunds gate (fv115) gjør at reguleringsplanen for Henstad plass og Edwin Ruuds gate, planID 0124-20020003, er av interesse for saken.
Sluttbehandling:	Vedtak i Bystyret i Askim 20.06.2002
Plankart:	Plankart vedtatt 20.06.2002
Planbeskrivelse:	Planbeskrivelse, vedtatt 20.06.2002
Fylkesplan:	Fylkesplan for Østfold - Østfold mot 2050
Statlige planretningslinjer:	Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging (2014)

[Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging \(1995\)](#)

Temaplaner: [Estetisk veileder for Askim by](#)
[Fargepalett for Askim](#)
[Veileder for vakker og varig arkitektur](#)
[Overvannsveileder vedtatt 2024](#)
[Kommunedelplan vann og avløp](#)

Arealstrategier: Arealstrategier i [kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategier 2021-2032](#) er gjeldende for arealforvaltning i kommunen.

Arealstrategier som er relevante for planarbeidet:

2. Grønnstrukturen i tilknytning til bebyggelsen skal sikres og gjøres godt tilgjengelig.

7. For å styrke sosial bærekraft og skape attraktive bostedsområder skal det legges til rette for varierte boligtyper for ulike aldersgrupper og livssituasjoner, steder og prisklasser.

- Vi skal satse på varierte boligtyper, også i sentrum, egnet for barnefamilier, unge voksne og førstegangsetablerere for å øke attraktiviteten og legge til rette for økt tilflytning.
- Vi skal ha tilstrekkelig tilgang på boliger egnet for eldre.

8. I alle boligprosjekter skal det sikres høy boligkvalitet, med vekt på god takhøyde, gode lyd- og lysforhold og god planløsning.

16. Lokale særpreg skal ivaretas og brukes i by- og stedsutviklingen for å styrke identitet, tilhørighet og attraktivitet.

17. Universell utforming og inkluderende samfunn.

Aktuelle politiske vedtak: Ingen utover vedtak av ny arealdel og gjeldende områderegulering.

Temaer som ble drøftet:

- a) Hvordan skal det tilrettelegges for samarbeid medvirkning og samfunnssikkerhet
- Fagmyndigheter, offentlige organer, grunneiere, festere, naboer og andre berørte skal underrettes om at planarbeidet startes jf. Pbl 12-8. I tillegg skal planoppstart kunngjøres i Smaalenenes Avis.
- Planenheten kan delta på møte med berørte og andre offentlige myndigheter. Et eventuelt møte kan holdes på Rådhuset. Planenheten kan også bidra i møter senere i prosessen.
- Forslagsstiller ønsker å vurdere behovet for private møter, eventuelt et felles informasjonsmøte for berørte, når og om det anses som nødvendig.

-
- b) Om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger
- Forslagsstiller har vurdert om planarbeidet medfører krav om
-

og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger

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. Planforslaget er i all hovedsak i samsvar med områdereguleringsplanen, og faller dermed inn under unntaket i § 8a.

Planmyndigheten har med bakgrunn i ovennevnte konkludert med at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning.

c) Om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene

Følgende utredninger skal utarbeides:

1. Konsekvenser av byggehøyde over maks høyder angitt i områderegulering eller arealdel skal belyses i egen utredning. Utredningen skal vise bebyggelsens påvirkning på omgivelsene, spesielt med hensyn til tiliggende gater/byrom og nabobebyggelse, og generelt med hensyn til høydevirkning i området. Utredningen skal beskrive forhold som taler for at avvik ikke skaper større ulemper for omgivelsene (sol-skygge). Utredningen må videre beskrive at prosjektet innehar flere, større avbøtende tiltak (f.eks. et større solfylt grøntareal, forhager, gode planløsninger etc.). Det må beskrives forhold ved tomtens beskaffenhet som gjør den egnet for avvik, for eksempel: brede gatetverrsnitt (spesielt mot nord og øst), et større planområde som kan gi spesielle, grønne kvaliteter etc.).

Dokumentasjonen skal omfatte:

- Sol-/skyggeanalyse for nåværende og fremtidig situasjon ved jevndøgn, 1. mai og sommersolverv på et utvalg tidspunkter, min. kl. 12.00, 16.00 og 18.00
 - Prinsippsnitt med nabobebyggelse. Prinsippsnitt skal være målsatt med
-

gatebredde og bygningshøyde (gesims og møne) som viser sol/skyggevirkning i tilliggende gater og byrom 21. mars og 1. mai kl. 12.00. Se vedlegg.

2. Utredning som beskriver hvordan visuell utforming av fasader vil bidra til positiv opplevelse av bebyggelsen generelt, gode visuelle kvaliteter i gårdsrom og mot byrom, og økt kvalitet og trivsel i byrom og gårdsrom. Utredningen skal beskrive prinsipper for utforming av fasade (f.eks. plassering bygningsdeler, oppdeling/sammenbinding av fasade, farge/materialbruk etc.)
Dokumentasjon skal omfatte: Oppriss med nabobebyggelse og grønnstruktur. Prinsipper for visuell utforming i kulepunkter.
3. Trafikkanalyse (jf bestemmelser i arealdel) Framskrivning av trafikk tall skal være 30 år, hvis ikke forholdene på stedet tilsier noe annet.
4. Støyutredning jf områderegulering og arealdel, ihht [T-1442/2021](#)
5. Utredning av luftkvalitet [T-1520](#)
6. Geoteknisk utredning ihht [NVE-veileder 1/2019](#)
7. Overvannsplan ihht kommunens overvannsveileder
8. Egen rapport som redegjør for hvordan framkommelighet og arealbehov for brann- og redning, renovasjon og elektrisitetsforsyning (trafo) skal løses.

Alle utredninger utarbeides av forslagsstiller gjennom hele planprosessen. Se også temaer nedenfor.

d) Om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15	Forslagsstiller ønsker ikke felles behandling av reguleringsforslag og byggesak.
e) Hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet	Kommunen leverer kart, nabolister etc. etter bestilling. Kommunen leverer innspill til bestemmelser om bokvalitet og universell utforming. Dersom det er behov for kontakt med overordnede myndigheter, tar kommunen ansvar for dette. <i>OBS!</i> Kommunen har ikke kapasitet til å gjøre endringer i plankartet, nye utredninger etc. etter off. ettersyn. Forslagsstiller må påta seg dette.
f) Om det er behov for senere dialogmøter	Tas etter behov. Enhet plan anbefaler at det avholdes jevnlig dialogmøter og kontakt underveis i planprosessen. Planenhetens

mellom forslagsstilleren og kommunen	bidrag i møter, utenom oppstartsmøte, kan bli fakturert etter medgått tid.
g) Overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet	<p>Forslagsstiller ønsker en mest mulig effektiv planprosess og anslår følgende framdrift med hensyn til utarbeidelse av et komplett planforslag:</p> <p>Oppstartsmøte 24.06.2024</p> <p>Ferdig referat fra oppstartsmøte 22.08.2024</p> <p>Kunngjøring og varsling av planoppstartuke 38</p> <p>Frist for innspill til planarbeidetuke 42</p> <p>Komplett planforslag ferdig Juni 2025</p> <p>Førstegangs behandling av planforslag Innen 12-ukers frist</p>
h) Hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen	<p><u>Plankonsulent</u>: Marie Riiser Haugerud, Ark MNAL Fosse og Aasen AS, Epost: marie@fosseaasen.no</p> <p><u>Forslagsstiller</u>: Kenneth Pettersen (Simen Hoels Gate AS) Epost: kenneth@wessel-eiendom.no</p> <p><u>Kommunen</u>: Vigdis Hilmo, epost: vigdis.hilmo@io.kommune.no / Mari Høgås Steen, Epost: mari.hogas.dalhus@io.kommune.no</p>
i) Om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd	Planenheten anbefaler at planarbeidet startes opp.
Kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i pbl §12-3 fjerde ledd er oppfylt	Kommunen vurderer at plankonsulent oppfyller kravet til fagkyndighet jf. pbl § 12-3 fjerde ledd.
Om det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum	Vi kan ikke se at det er behov for møte i planforum på nåværende tidspunkt, men dette kan vurderes nærmere under den videre prosessen.
Dokumenter	<p>Vi gjør oppmerksom på at alle dokumenter som skal offentliggjøres må tilfredsstillende krav til universell utforming av dokumenter. Dette gjelder også rapporter og utredninger. Dette beskrives nærmere her:</p> <p>https://www.iktorkide.no/tjenester/kravliste-universell-utforming/</p>
Mal til planbeskrivelse	Kommunen har utarbeidet mal til planbeskrivelse. Denne sendes til plankonsulenten sammen med oppstartsmøtereferatet.
OPPSTARTSVARSEL	
Før varsling	
<ul style="list-style-type: none"> Forslag til tekst til annonse og varslingsbrev samt planavgrensning sendes saksbehandler før kunngjøring for godkjenning. 	

-
- Når planavgrensning og tekst til annonse og brev er godkjent sender saksbehandler adresseliste til plankonsulent.
 - Planavgrensningen må sendes kommunen på SOSI-fil før planoppstart kan varsles, slik at karttjenesten på nett kan oppdateres.
 - Enhet plan sender varslingsliste og liste over off. myndigheter til plankonsulent, når varslingsdokumenter og sosi-fil er kontrollert og godkjent.
-

Krav til varsling

- Varselet om at planarbeidet starter opp etter plan- og bygningsloven § 12-8 skal ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet eller opplyse om hvor det er tilgjengelig.
 - Forslagsstiller annonserer i minst én avis – Smaalenenes Avis
 - Forslagsstiller opplyser om hvilken dato kunngjøring vil skje.
 - Elektronisk kunngjøring skjer på kommunens hjemmesider. Saksbehandler organiserer elektronisk varsling med kommunens enhet for kommunikasjon.
 - Innholdet i varsling må følge [reguleringsplanveilederen pkt. 3.3.3.2 og 3.3.3.3](#)
 - Varslingsbrevet skal opplyse om hvordan innspill svares ut i planarbeidet
-

Etter varsling

- Kopi av varselet sendes saksbehandler.
 - Alle innsendte innspill skal oversendes saksbehandler i sin originale form når varslingsfristen utløper.
 - En oppsummering av innsendte innspill med forslagsstillers kommentar levers sammen med planforslag.
-

Særskilte tema som må avklares

Planavgrensning:	Planavgrensningen må utvides slik at fortau i Henstad Alle og gang- og sykkelvei langs Klara Skoglunds gate (fv115) blir inkludert. Planområdet skal også utvides mot sørøst for at det skal kunne tilrettelegges for en midlertidig eller varig, forbindelse mellom G1 og eksisterende gs-vei langs fv 115.
Eiendomsgrenser:	Eiendomsgrensen mellom gbnr 52/118 er oppmålt og har nå tilfredsstillende nøyaktighet. Øvrige eiendomsgrenser i området er OK.
Planlagt bebyggelse:	<u>Hovedgrep</u> Planinitiativet har et godt hovedgrep med et lukket storgårdskvartal med et solfylt og grønt gårdsrom. De foreslåtte byggehøydenes går imidlertid noe ut over angitte maksimale byggehøyder i områderegulering og kommuneplanens arealdel. Den økonomiske rammen for utvikling av området er stram som følge av oppkjøp av 10 private eiendommer. Uten mulighet for å øke byggehøyden noe, kan det være at feltet må utvikles med en boligblokk inne i kvartalet, slik det er illustrert i områdereguleringen. Planenheten mener at en slik løsning vil føre til tap av vesentlige kvaliteter, og det er derfor vurdert at en viss økning i byggehøyde kan vurderes.

Takform

Planenheten mener at skrå takflater som er vist i planinitiativet, er et viktig grep for å kunne åpne for ønsket utnyttingsgrad i planområdet og for å redusere høydevirkning og bedre tilpasningen av den nye bebyggelsen til områdets historiske preg.

Planenheten anbefaler at forslagsstiller legger til grunn kommunens veileder for vakker og varig arkitektur. Veilederen er ment å være et hjelpemiddel for utvikling av småbyurbanitet, tilpasning av ny bebyggelse til eldre bygningsmiljøer og utvikling av lokal identitet. Veilederen bygger på strategier i kommuneplanens samfunnsdel og Riksantikvarens bystrategi som begge har fokus på bruk av lokalt særpreg i utviklingen av levbare og attraktive byer. Konkret omfatter veilederen anbefalinger mht fasadeinndeling herunder takform, vindusformater, fargesetting, hjørneløsninger, karnapper, balkonger mm. Veilederen forklarer hvordan ulike tiltak kan bidra til redusert høydevirkning og utvikling av attraktive gateløp. Blant annet fremheves det at lavere gesimshøyde (ved for eksempel bruk av mansardtak), er viktig for å utvikle gater som er gode å gå og oppholde seg i.

Byggehøyde

Tomtens beskaffenhet, med brede veiarealer i øst og til dels i nord, og en bebyggelse med skråtakstypologi tilsier at noe økt byggehøyde utover bestemmelsene i områderegulering og kommuneplanens arealdel kan vurderes. Skråtakstypologi med 5+1 etasjer har fordeler i forhold til blokkbebyggelse med 4+2 etasjer hvor de øvre etasjene er trukket tilbake og har takterrasser som gir 1 meter økt høyde per etasje med takterrasse.

Planinitiativet forutsetter maks gesimshøyde på 17 meter. Forslagsstiller viser til at det er ønskelig med noe økte romhøyder i oppholdsrom, og at takterrasser under tak i øvre etasjer vil medføre 0,5 til 1 meter ekstra høyde.

Planenheten hadde gjerne sett at gesimshøyden kom ned på 16,5 til 16 meter, men ser samtidig motsetningene mellom hensynet til bokvalitet og byggehøyder. Planenheten mener at forslagsstiller må undersøke ulike konsepter som kan bidra til å begrense gesimshøyden. For eksempel bør det undersøkes om det kan etableres altan utenfor bygningskropp i stedet for takterrasser, om gesims kan trekkes ned til underliggende etasje eller om det kan være skråtak i to etasjer, samt vurdere hvor knevegg i øverste etasje skal begynne.

Planenheten er enig i at oppholdsrom bør ha romhøyde min. 2,5 m og at romhøyde 2,6 m gir god boligkvalitet, spesielt i de lavere etasjer. Gesimshøyden må reduseres maksimalt gjennom andre tiltak. Dersom gesimshøyden er redusert maksimalt gjennom

andre tiltak kan Planenheten prinsipielt akseptere en maksimal gesimshøyde på 17 m for bebyggelsen i planområdet.

Utnyttelsen som er vist i planinitiativet vil forutsette særdeles god fasadeutforming som kobles mot bestemmelser i plan, for eksempel formingsregler for fasade, både mht inndeling horisontalt og vertikalt, god vindusutforming og balkongutforming og god material- og fargebruk.

Estetikk:

Skråtaksform og sammenhengende kvartalsstruktur gir gode premisser for estetikk. Økt byggehøyde vil utfordre estetikken. Det blir derfor viktig med en særdeles god visuell utforming for å minske høyde- og breddevirkning av byggehøydene.

Følgende tema må ivaretas gjennom bestemmelser i planen:

- Gode grep i fasadeutforming for å dele opp, og binde sammen fasaden kan minske høydevirkning. For eksempel ved at to og tre etasjer bindes sammen ved visuell utforming, slik at det ikke oppfattes som fem etasjer før taket kommer.
- Balkong- og vindusutforming er avgjørende for god estetikk. Balkonger må gis en god utforming. Generelt gir høye vindusformater både bedre dagslysinnslipp lenger inn i rom/boliger, samt bedre visuell tektonikk i fasaden.
- Farge og/eller materialbruk må brukes aktivt for å dele opp, og binde sammen fasaden. Fasaden har potensial for å deles opp vertikalt (for å minske breddevirkning) og horisontal (for å minske høydevirkning).
- Innramming og dybde, f.eks. ved fargebruk, bidrar til å bryte ned volumet ytterligere.
- Det vises til Fargepalett for Askim og forslag til en strøkpalett for Askim.
- Grønnstruktur i form av forhager og trær er viktig for estetisk kontrast, lys og luft rundt bygninger.

Sentrumsutvikling og gjennomgående forbindelseslinjer

Det skal redegjøres for strategier som ligger til grunn for vedtatt områderegulering i planbeskrivelse:

- Ny bebyggelse skal forsterke eksisterende byrom
- Skape byliv gjennom å legge til rette for intensitet og varierte byrom
- Sikre offentlig tilgjengelighet også i boligområdene
- Sikre overgang mellom eksisterende og nye bystrukturer. Se også strategi «Bevaring av kvaliteter og identitet» i de to andre områdereguleringene i Askim.
- Planområdet skal være tilnærmet bilfritt innenfor hovedveisystemet.

Viktige forbindelseslinjer for gående og syklende gjennom og i tilknytning til planområdet skal sikres i planen.

Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav i områdereguleringen skal i utgjøtt videreføres hvis det ikke konkluderes med noe annet under reguleringsprosessen:

- a) Deling og/eller utbygging 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 kommune fram til og langs den side av tomte hvor tomte har sin adkomst.
- b) Felt o_G1 skal være fradelt, opparbeidet og overtatt at IØK før midlertidig brukstillatelse kan gis
- d) Parkeringsanlegg for det enkelte byggetrinn må være ferdigstilt før brukstillatelse for bolig kan gis.
- e) Utomhusareal inkludert uteoppholdsareal for det enkelte byggetrinn må være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse kan gis
- f) Nødvendige støyttiltak må være ferdigstilt før brukstillatelse for bolig kan gis

Rekkefølgekrav til etablering av nytt kryss (pkt g) kan vurderes dersom tiltak i krysset blir avklart i tidlig fase av planarbeidet.

I tillegg skal det tas inn rekkefølgebestemmelser for anlegg som er nødvendige for planlagt bebyggelse som eksempelvis adkomster, overvannshåndtering, renovasjon, mv.

Uteoppholdsareal

Planområdet vil få et stort, samlet felles uteoppholdsareal i gårdsrom på over 3500 m², hvilket gjør at reduksjon i krav til størrelse på privat uteoppholdsareal (MUA) kan vurderes. Behov for avvik vurderes under planprosessen når prosjektets kvaliteter og utfordringer er klarlagt.

Innenfor MFUA skal det legges til rette for variert uteopphold for alle aldersgrupper, herunder småbarnslek.

- Beregning av påkrevd MUA og MFUA (i planbeskrivelse)
- Illustrasjonsplan og skriftlig redegjørelse skal vise hvordan krav om høy brukskvalitet og et tydelig grønt preg skal oppnås. (denne illustrasjonen kan også omfatte naturbaserte overvannsanlegg)
- Løsninger for oppfyllelse av krav til jorddybde skal vises i snitt gjennom kvartalet, og beskrives i planbeskrivelse. Det skal også redegjøres for hvordan vanning av anlegg vil oppfylles.
- Det skal redegjøres for hvordan krav til variert beplantning skal sikres.

Sikring av ovennevnte forhold skal tas inn i bestemmelser og plankart.

Lekeplasser: Kvartalslek, nærlek og strøkslekeplass

Ifølge planbeskrivelse for områdereguleringen dekkes behovet for kvartalslekeplass for felt BB i PRK1. Ansvaret for opparbeidelse

	<p>av park PRK1 er gjennom rekkefølgebestemmelsene lagt på felt KS og AB1, og ikke felt BB. Behov for strøkslekeplass ble ansett dekket av Folkeparken, Grusbanen og grøntarealer i tilknytning til Solbergfosslinja.</p>
Universell utforming	<p>Universell utforming skal vurderes. Det skal redegjøres for hvordan universell utforming sikres både internt i planområdet og for tilstøtende eiendommer jf. KPAs bestemmelse pkt 4.15. Det skal redegjøres for eksempelvis stigningskrav, dekke, belysning, HC-parkering og lekeplasser.</p>
Atkomst / vei:	<p>Områdereguleringen forutsetter adkomst fra Henstad Alle via kryss mellom Henstad Alle og Klara Skoglunds gt (fv 115), men Enhet Vei ønsker at adkomst fra sør, enten via ny avkjøring fra fv 115 eller via eksisterende parkeringsplass til Rådhusgata, vurderes.</p> <p>Krav til dokumentasjon:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trafikkanalyse jf kommuneplanens bestemmelse • Skisser som viser plassering av adkomst og eventuell adkomstvei • Etter nødvendige avklaringer skal det leveres veitegninger som må godkjennes av veirådgiver v/ espen.lystad@io.kommune.no før planen sendes inn til Planenheten.
Parkering	<p>Områdereguleringens bestemmelser gjelder foran kommuneplanen og disse kan legges til grunn for reguleringen. Eventuelt forslag om å bruke bestemmelser i ny arealdel må legges fram for vurdering hos Planenheten.</p>
Vann og avløp, overvannshåndtering:	<p>Overvannsveileder for Indre Østfold kommune Overvannsplan skal utarbeides som en del av reguleringsplanen.</p> <p>Overvannsplanen må godkjennes av vann- og avløpsavdelingen v/ synne.lomo@io.kommune.no før planen sendes inn til Planenheten.</p> <p>Møter med VA-avdelingen skal dokumenteres med referat.</p> <p>Status for VA skal tas inn i planbeskrivelse, spesielt om kapasitet på kommunalt avløpsnett og renseanlegg. Statsforvalteren sier at de kan godkjenne nye reguleringsplaner i områder med ikke tilfredsstillende avløpsforhold hvis det er lagt inn rekkefølgebestemmelse. Behov for rekkefølgebestemmelse skal vurderes.</p> <p>Områder som benyttes til overvannshåndtering skal kartfestes i plankart ihht. NVEs veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar kapittel 4.5.</p>

	Krav til blågrønn faktor skal fastsettes i bestemmelsene til reguleringsplan jf. KPA § 4.6 bokstav e), med tilhørende retningslinjer.
Jordvern	Ikke relevant i denne saken.
Massehåndtering	Masser må sikres i planen at ved at evt. masseoverskudd gjenbrukes eller kjøres til godkjent deponi/behandlingsanlegg.
Naturmangfold	Naturmangfold i området må vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12 med tilhørende veileder. Se KPAs bestemmelser pkt 4.12.
Friluftsliv	Allmenn ferdsel gjennom kvartalet skal sikres.
Kulturlandskap	Ikke relevant.
Kulturminner	Ivaretas ved innspill fra ØFK.
Verneverdig bebyggelse, forholdet til kulturmiljø	Mulighet for å beholde/sette opp ett av de eldre uthusene i dag i felles gårdsrom, kan gjerne vurderes. Dette vil kunne gi en fin påminnelse om områdets historie.
Landskapsanalyse	Utarbeides av forslagsstiller
Sol-/skyggeanalyse	<p>Utarbeides av forslagsstiller.</p> <p>Sol- og skyggeanalyser skal dokumentere at krav til minste andel av uteoppholdsareal som er solbelyst (for ny bebyggelse) oppfylles. Disse analysene må dekke opp de tidspunktene som er angitt i Områdereguleringens bestemmelse § 4.12. Disse analysene må omfatte hele planområdet.</p> <p>I tillegg skal det leveres sol- og skyggeanalyser som viser virkningene av planforslaget for omkringliggende omgivelser. Disse analysene bør ha et bredt utvalg tidspunkter ved jevndøgn, 1. mai og sommersolverv.</p> <p>Sol/skyggeanalyse skal være lett lesbar og må vise eiendomsgrenser, nabobebyggelse, uteoppholdsarealer (i og utenfor planområdet) og hvor skyggen treffer på tilstøtende bebyggelse. Konsekvenser for naboer må komme tydelig frem og illustreres etter avtalte tidspunkter.</p>
ROS-analyse	ROS-analyse
Vurdering av områdestabilitet / Sikkerhet mot kvikkleireskred	<p>Området omfattes av ras- og skredfare og det må dokumenteres at områdestabilitet og sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt, jf. KPAs bestemmelser pkt 3.3.</p> <p>NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred og gjeldende byggeteknisk forskrift.</p> <p>Grunnundersøkelser skal lastes opp i Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) innen offentlig ettersyn, og dette skal dokumenteres av forslagsstiller.</p>
Terrengtilpasning	God terrengtilpasning forutsetter at byggetiltaket tilpasser seg viktige naturelement som koller, vegetasjon, utvalgte

Jf. TEK17 § 8-10 (1) og tilhørende veiledning	naturtyper, bekker, bygde omgivelser og lignende. Karakteristisk og viktig vegetasjon bør bevares. Plantebelter kan brukes til skjerming mot kalde vinder og som beskyttelse mot støy og avskjerming mot nabolag. God terrengmessig tilpasning 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 førstøtningsmurer.
Flom	Redegjørelse for hvordan trinn 3 i «tre-trinns-strategien håndteres skal inngå overvannsplan.
Brann	Indre Østfold brann og redning IKS forutsetter at det blir sørget for fremkommelighet til byggene, samt tilstrekkelig slokkevann i henhold til gjeldende regelverk. Mer informasjon om tilrettelegging for slokkemannskap finnes i veilederen Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap .
Avfallshåndtering	Det må dokumenteres at løsningen er godkjent av IØR, og det må vurderes om krav i teknisk forskrift er oppfylt.
Støyfaglig utredning	<p>Utarbeides av forslagsstiller.</p> <p>Det må utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer støyforhold for nye tiltak og for eksisterende eiendommer.</p> <p>Planenheten mener at støy fra Østfoldbadets utebadeanlegget ikke trenger å utredes siden denne støyen ikke omfattes av støyretningslinjen (T1442/2021).</p>
Forurenset grunn	Planbeskrivelse skal omfatte vurdering av fare for forurenset grunn.
Privatrettslige forhold	<p>Simen Hoels gate as har kjøpt opp 10 av totalt 11 boligeiendommer i planområdet. Eier av den siste eiendommen, gbnr 52/57, har rett til å fremme sine synspunkter under den videre prosessen. Planforslaget må i tilstrekkelig grad belyse forhold som er av særlig betydning for den berørte.</p> <p>Følgende må belyses i planbeskrivelsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hvilke areal som må erverves for å gjennomføre planen • etappevis utbygging og eventuell mulighet for midlertidig å bli boende, og mulige solforhold ved en slik situasjon • videre dialog omkring kjøp eller samarbeid om utvikling av eiendommen og påkrevd prosess ved en eventuell ekspropriasjon <p>En vedtatt reguleringsplan gir rett til ekspropriasjon (Pbl § 16-2), men for enkelte tomter som er regulert til utbygging, angir loven at grunneier skal gis en frist til selv å bygge ut. Siden dette området forutsettes utviklet med blokkbebyggelse, vil ikke gbnr 52/57 være en selvstendig tomt, og kommunen vil trolig kunne vedta ekspropriasjon uten å gi eier frist til selv å bygge ut.</p>

	<p>Ekspropriasjon av byggeområder skjer sjelden, men dette områdets sentrale plassering, utviklers kjøp av det meste av grunnen og vedtatt områderegulering som forutsetter transformasjon fra småhusbebyggelse til blokkbebyggelse, gjør at dette ikke kan utelukkes.</p>
Kart	<p>Plankart skal leveres både i sosi-format og pdf-format. Plankart skal oppfylle krav gitt i kart- og planforskriften og nasjonalproduktspesifikasjon.</p> <p>Forslagsstiller vil levere på sosi-standard SOSI 4.5.2.</p> <p>Forslagsstiller må levere oppdatert plankart, med vedtatte endringer, påført vedtaksdato etc., etter endelig vedtak.</p>
Bestemmelser	<p>Vi bruker nasjonal mal for reguleringsbestemmelser.</p>
3D-modell	<p>Til politisk behandling skal planforslaget modelleres i 3D og legges ut på kommunens karttjenester. Dette vil være et verktøy for beslutningstakere i politiskbehandlingen og for medvirkningsprosessene videre. Det skal derfor leveres 3D-modell som viser tiltak på eiendommen, alternativt kan avdelingen for geodata gjøre modelleringen, men trenger grunddokumenter for å kunne gjøre dette.</p> <p>For å avklare hvilke filer det er behov for bes det tas kontakt med enhetsleder på geodata: lindy.hansen@io.kommune.no</p>
Utbyggingsavtale	<p>Det kreves utbyggingsavtale for bygging av formål G1 og for omlegging av kommunale VA-ledninger. Oppstart av arbeid med avtale må varsles og kunngjøres samtidig med planoppstart.</p>
Gebyr	<p>Jf. gebyrliste for Indre Østfold kommune - gebyrn. 2-2-2.</p> <p>Gebyr faktureres etter oppstartsmøte og ved offentlig ettersyn.</p>
