

PLANINITIATIV

Utarbeidet: 10.04.2024
Sist revidert: 13.09.2024

Reguleringsplan for Simen Hoels gate sør

Forslagstiller

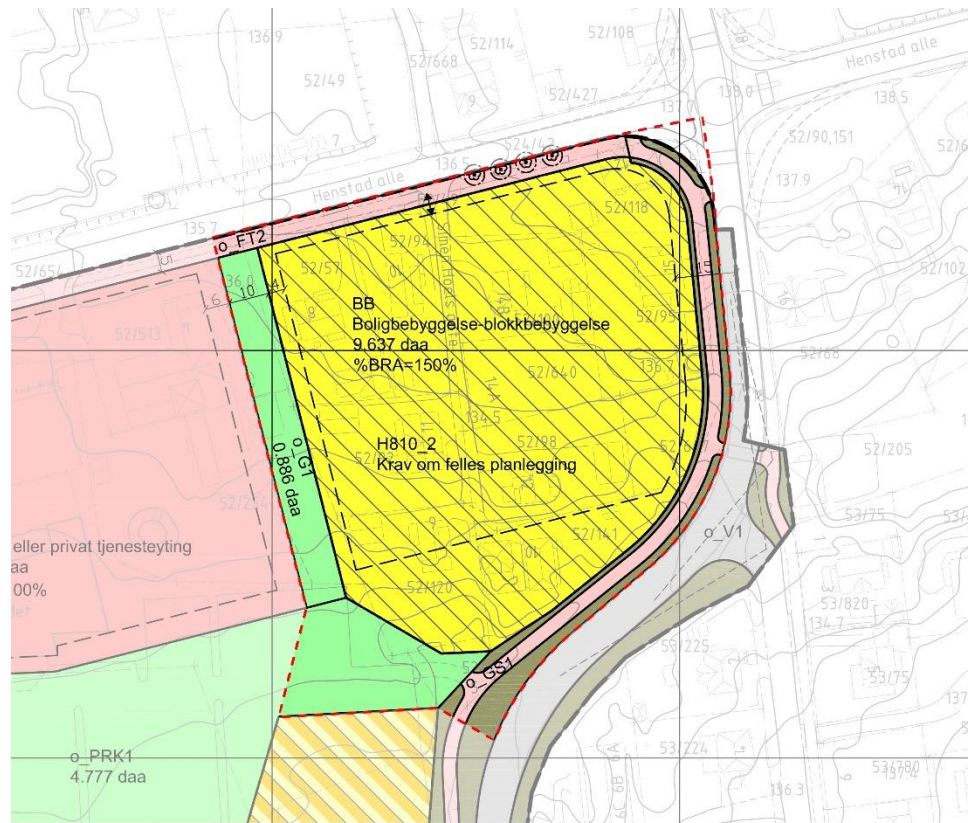
Navn/firma:	Simen Hoels Gate AS	Org.nr.: 927 235 064
Kontaktperson:	Kenneth Pettersen	
Adresse:	Hvitstenveien 280, 1542 VESTBY	
E-post:	kenneth@wessel-eiendom.no	
Telefon:	64 98 33 18	

Fagkyndig planforetak

Navn/firma:	Arkitektene MNAL Fosse og Aasen AS	Org.nr.: 962 385 915
Kontaktperson:	Marie Riiser Haugerud	
Adresse:	Skippergata 33, 0154 OSLO	
E-post:	marie@fosseaasen.no	
Telefon:	404 35 961	

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, § 1 – Krav til planinitiativet:

a) formål med planen	<p>Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse innenfor planområdet i tråd med kommunens ambisjoner for sentrumsområder. Det forutsettes at eksisterende bebyggelse innenfor planområdet rives.</p> <p>Følgende reguleringsformål vurderes som aktuelle (flere kan bli aktuelle):</p> <ul style="list-style-type: none">- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)- Uteoppholdsareal (1600)- Lekepass (1610)- Samferdsel – fortau (2012), torg (2013), gatetun (2014), gang- og sykkelveg (2015)
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	<p>Forslagsstillers utkast til plangrense følger overordnet områderegulering og inkluderer feltene BB Boligbebyggelse-blokkbebyggelse og o_G1 Grønnstruktur. Området avgrenses av Henstad allé mot nord, Klara Skoglunds gate mot sør-øst og Østfoldbadet mot vest.</p> <p>Planavgrensningen er utvidet som følge av tilbakemeldinger i oppstartsmøtet. Ny avgrensning inkluderer fortau mot Henstad allé, gang- og sykkelveg langs Klara Skoglunds gate (fv 115), samt et område mot sørvest for å tilrettelegge for en forbindelse mellom o_G1 og gang- og sykkelvegen langs Klara Skoglunds gate.</p>



Figur – foresått planavgrensning vist med rød linje.

Planområdet er avsatt til «sentrumsformål» i ny kommuneplan vedtatt 06.02.2024. I områdereguleringen «Et område fra Eidsbergveien til kulturhuset og Gimmingkrysset, gnr/bnr 52/678 m.fl.» (2014) omfatter planområdet «boligbebyggelse-blokkbebyggelse» og «grønnstruktur».

Området inkluderer hele eller deler av gnr/bnr:

G.nr / B.nr - 52/95	Klara Skoglunds gate 15
G.nr / B.nr - 52/120	Simen Hoels gate 9
G.nr / B.nr - 52/141	Simen Hoels gate 10
G.nr / B.nr - 52/92	Simen Hoels gate 11
G.nr / B.nr - 52/98	Simen Hoels gate 12
G.nr / B.nr - 52/640	Simen Hoels gate 14A
G.nr / B.nr - 52/100	Simen Hoels gate 14B
G.nr / B.nr - 52/676	Henstad alle 4
G.nr / B.nr - 52/49	Henstad alle 7
G.nr / B.nr - 52/57	Henstad alle 8
G.nr / B.nr - 52/94	Henstad alle 10
G.nr / B.nr - 52/118	Henstad alle 12
G.nr / B.nr - 52/647	Henstad alle, ingen adresse
G.nr / B.nr - 52/522	Ingen adresse
G.nr / B.nr - 52/513	Ingen adresse
G.nr / B.nr - 52/254	Ingen adresse
G.nr / B.nr - 100/42	Ingen adresse
G.nr / B.nr - 100/23	Ingen adresse
G.nr / B.nr - 53/718	Ingen adresse

Størrelsen på planområdet er omtrent 13 500 m².



Enkel stedsanalyse:



Figur – planområdet sett fra krysset Henstad allé – Klara Skoglunds gate



Figur – vestre del av Henstad allé



Figur – østre del av Henstad allé



Figur – planområdet sett fra Klara Skoglunds gate



Figur – eksisterende småhusbebyggelse i Simen Hoels gate

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

Innenfor planområdet i dag ligger det frittliggende, åpen boligbebyggelse. Boligbebyggelsen fremstår som variert og utbygd over flere tiår. 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.

Langs planområdets vestre del, mellom Østfoldbadet og boligbebyggelsen går det i dag en gruslagt gang- og sykkelvei som fungerer som en gangforbindelse fra boligområdet i nordøst mot sentrum. I områdereguleringen er den avsatt til grønnstruktur i en større bredde (10 m) enn den har i dag.



	<p>Planområdet er plassert svært sentralt i Askim med kort vei til handel og sentrumsfunksjoner, samt enkel adkomst fra hovedveinettet. Det er i dag lavt utnyttet, og egner seg svært godt for videre utvikling.</p>
<p>c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak</p>	<p>Forslagsstiller planlegger å utvikle eiendommen til boligbebyggelse i 6 etasjer med parkering under terreng. Bebyggelsen er foreslått som to bygningsvolumer med vinkelform som sammen utgjør et storgårdskvartal med et stort gårdsrom i midten. Grepet er gjort for å gi området en urban karakter, samt for å optimalisere sol- og støyforholdene i boligene og gårdsrommet. Åpningene i hjørnene av kvartalet er planlagt utformet som torg, med en gangforbindelse gjennom kvartalet. Nedkjøring til parkeringskjelleren er planlagt fra Henstad allé (i henhold til områderegulering).</p>  <p><i>Figur – enkel illustrasjonsplan av foreslått bebyggelse</i></p> <p>Bebyggelsen består av leiligheter av varierende størrelse fra 1. etasje og oppover, samt parkering og funksjoner som boder og tekniske rom i kjeller og under gårdsrommet. Leilighetene vil i hovedsak være orientert mot sør og vest, med noen unntak. Alle leiligheter vil ha oppholdsrom mot stille side. Det er foreslått både gjennomgående og ensidige leiligheter. Det store gårdsrommet vil være en stor kvalitet for området, og sørge for gode uteoppholdsarealer for beboerne og forbipasserende.</p>



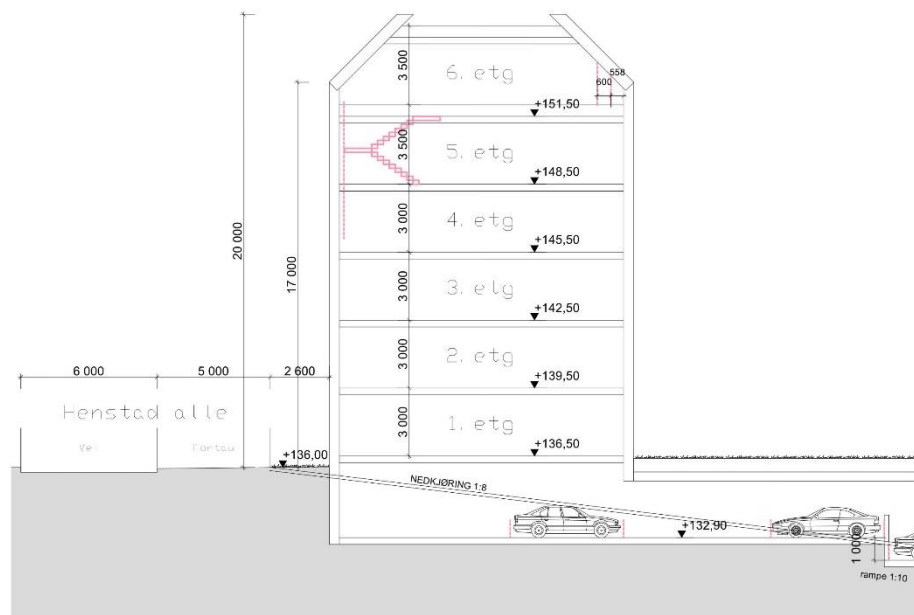
d) utbyggings-
volum og
byggehøy-
der



Figur – illustrasjon av kvartalet

Prosjektet er utformet som et storgårdskvartal som åpner seg mot hjørnene i nordøst og sørvest. Bebyggelsen trappes nedover mot sør-vest i takt med terrenget, som et amfi vendt mot sol og utsikt. Nedtrappingen fører også til en naturlig vertikal oppdeling av fasadene.

Byggene er planlagt oppført i 6 etasjer, der 6. etasje ligger delvis under skråatak. Foreslått gesimshøyde er 17 m og mønehøyde 20 m. 1. etasje er lagt 0,5-1,0 m over terreng mot gate, i henhold til områderegulering.



Figur – snitt



Foreslått prosjekt har en utnyttelse på ca %-BRA = 220 %. Det tilsvarer ca 21 500 m² BRA fordelt på ca 260 boenheter. Parkering og andre areaer i kjeller regnes ikke med i BRA.

Gitt denne utnyttelsen vil kravet til MUA bli 6 700 m². Kravet til MFUA blir 4 300 m² (20 % av BRA), og SFUA blir 3 440 m² (80 % av MFUA). Samlet felles uteoppholdsareal får en naturlig plassering i det store gårdsrommet. Gårdsrommet med et areal på ca 3 750 m² har mange gode kvaliteter og vil egne seg godt til varierte aktiviteter og lek. Det er foreslått å plassere et mindre bygg med fellesfunksjoner som samlingslokale, drivhus eller lignende i gårdsrommet. Det vil også settes av plass til en nærlekeplass. Den vil få gode solforhold og er skjermet fra biltrafikk.

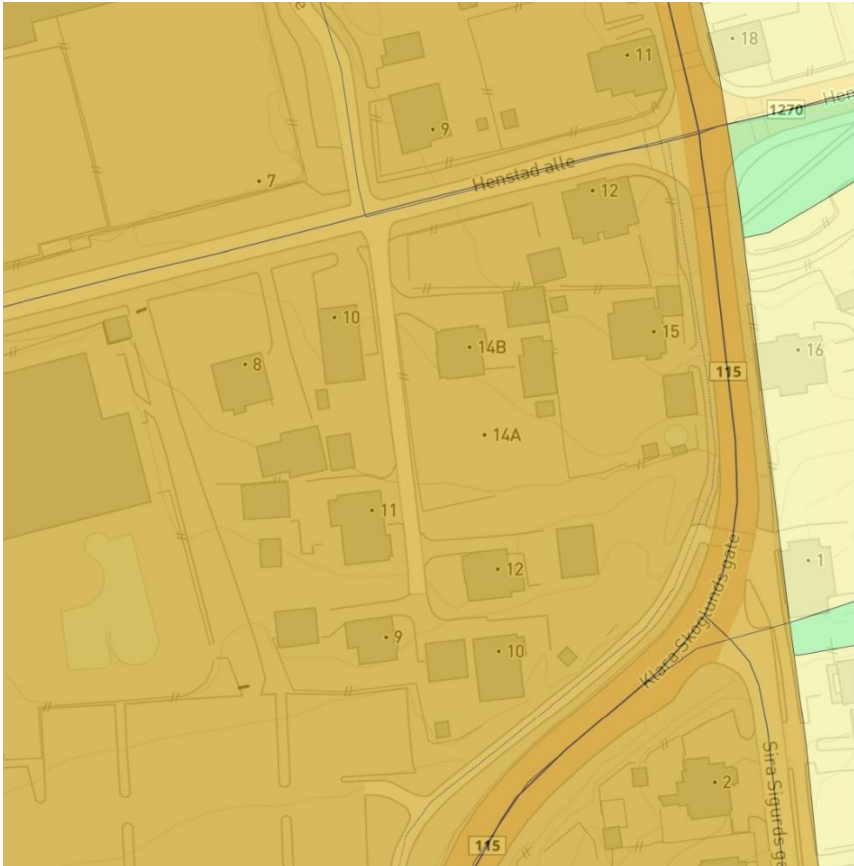
Behovet for kvartalslekeplass er dekket på felt o_PRK1 sør for planområdet, jfr. områdereguleringens § 8.1.



Figur – solbelyst areal 21. mars kl 15:00

Bebyggelsens plassering og det åpne gårdsrommet i midten vil skape gode solforhold både til uteoppholdsarealene og boligene. Ca 45 % av gårdsrommet er solbelyst 21. mars kl 15:00.



<p>e) funksjonell og miljømessig kvalitet</p>	<p>Prosjektet som foreslått vil tilføre en ny forbindelse gjennom planområdet, fra boligområdene i nord-øst mot sentrum av Askim. Det store, åpne gårdsrommet vil være et grønt bidrag til nærområdet av høy kvalitet.</p> <p>Bebyggelsen planlegges utført med høy arkitektonisk kvalitet. Mot gatene vil den få en urban karakter, mens gårdsrommet vil få et luftig og grønt preg.</p>
<p>f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser</p>	<p>Planområdet ligger i randsonen av sentrumsbebyggelsen i Askim. Formålet (bolig) skaper en sammenheng med områdene utenfor sentrum mot øst, mens skala og bygningsvolum tilpasser seg mer sentrumsbebyggelsen mot vest.</p> <p>Terrenget i planområdet faller med ca 6 meter fra nordøst til sørvest, og bebyggelsen vil følge fallet i form av en nedtrapping som et amfi. Bebyggelsen mot Henstad allé og Klara Skoglunds gate vil få et urbant preg som vil være med på å definere gateløpene. Mot krysset i nordøst vil bebyggelsen åpne seg, og det vil bli etablert et torg som inviterer inn i gårdsrommet. Mot gangveien i vest vil bebyggelsen fremstå mer åpen, med balkonger ut mot grøntområdet. Mot sør vil det etableres enda et torg som forholder seg til de åpne arealene mot sørvest.</p>
<p>g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid</p>	 <p><i>Figur – utsnitt av kommuneplan</i></p> <p>Planområdet er avsatt til «sentrumsformål» i kommuneplanens arealdel 2024-2035, vedtatt 06.02.2024. I gjeldende områderegulering vedtatt 09.05.2014, er planområdet avsatt til «boligbebyggelse-blokkbebyggelse». Områdereguleringen gjelder foran kommuneplanens arealdel, iht. arealdel § 2.3 bokstav d.</p>



FORMÅL

Planskissen foreslår boligformål i henhold til områdereguleringen.

BYGGEGRENSE

Planskissen viser en revidert byggegrense mot sør som følger kurven til Klara Skoglunds gate. Grensen avviker fra byggegrensen i områdereguleringen. Planenheten 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 stort indre gårdsrom, og de fordelene et slikt grep fører med seg som blant annet støyskjerming og solforhold.

UTNYTTELSE

Planskissen viser en utnyttelse på ca %-BRA = 220 %.

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 %. Planskissen avviker dermed noe fra områdereguleringen.

HØYDER

Planskissen foreslår en gesimshøyde på 17 m og en mønehøyde på 20 m. Gesimshøyden er redusert med 0,5 m i forhold til volumstudie presentert i formøte 19.12.2023.

Områdereguleringen tillater en gesimshøyde på maks. 16 m. Minst 40 % av bebyggelsen skal ha maks.gesimshøyde på 13 m. Kommuneplanens arealdel åpner for inntil 6 etasjer der fasadene i 5. og 6. etasje skal være inntrukket. Maks. gesimshøyde for 4+2 etasjer er 19 m (14 m for 4. etasje).

Høydene i planskissen avviker noe fra bestemmelsene. Skissen viser bebyggelse med skråtak, og opplevelsen av høydene sett fra bakkeplan vil være annerledes enn bygg med inntrukket 5./6. etasje. En stor fordel med å oppføre bygg i 6 etasjer er at man får muligheten til å beholde det store gårdsrommet åpent. Det vil gi leilighetene gode kvaliteter når det gjelder dagslys og utsyn. Alle leilighetene forholder seg til enten gårdsrommet eller grøntarealene mot vest, og får stort utbytte av dette grepet.

UTEOPPHOLDSAREAL

Uteoppholdsareal på terreng er beregnet til ca 3 750 m². I tillegg kommer private arealer på balkonger og terrasser. Totalt gir dette ca 5 600 m² uteoppholdsareal. Kvaliteten på uteoppholdsarealene vil være svært høy. Arealet blir variert med mange ulike soner som egner seg til ulik bruk. Solforholdene er svært gode.

Områdereguleringen stiller krav til 25 m² MUA per boenhet. Det samme kravet stilles i kommuneplanens arealdel. Det tilsvarer 6 700 m². Planskissen møter ikke dette kravet helt. Kravet til MUA tar ikke høyde for størrelsen på boenhetene, og forslagsstiller mener det er rom for å senke kravet for små leiligheter under 50 m² til 15 m² per enhet. Den høye kvaliteten på uteoppholdsarealene, både felles og privat, vil veie opp for at det foreslås noe mindre uteoppholdsareal enn områdereguleringen angir.



	<p>PARKERING Planskissen viser ca 160 P-plasser.</p> <p>Kravet i områdereguleringen tilsvarer min. 207 og maks. 268 plasser. Kravet i ny kommuneplan tilsvarer min. 152 og maks. 358 plasser. Parkeringskravet i ny kommuneplan er mer i tråd med nyere politikk når det gjelder bilparkering, og tar hensyn til størrelse på boenhetene, gjesteparkering og bildelingsplasser. Forslagsstiller mener at å følge ny kommuneplans bestemmelser fremfor områdereguleringen vil være mer hensiktsmessig med tanke på ønsket trafikkmengde i sentrum.</p> <p>INNKJØRING Områdereguleringen angir at parkeringskjeller skal ha adkomst fra Henstad allé. En slik adkomst er lite egnet i praksis siden nedkjøringen blir fra det høyeste stedet på området. En innkjøring fra en lavere høyde, f.eks. fra eksisterende parkering ved Østfoldbadet ville vært mer gunstig. Det bør også vurderes i planarbeidet om det er behov for flere adkomster på et planområde av denne størrelsen.</p> <p>BOLIGKVALITET Planskissen foreslår en bebyggelsesstruktur med både gjennomgående og ensidige leiligheter. Ingen ensidige leiligheter vender mot nord eller øst. 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 alle de ensidige leilighetene ha utsyn mot det store gårdsrommet eller grønnstrukturen mot vest. Alle leiligheter vil få oppholdsrom mot stille side.</p> <p>Områdereguleringen angir at leiligheter skal være gjennomgående, men åpner for at ensidige leiligheter kan vurderes dersom boligkvaliteten er høy.</p> <p>HEIS Områdereguleringen angir 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.</p> <p>FYLKESPLAN OG STATLIGE PLANRETNINGSLINJER Tiltaket er i tråd med statlige og fylkeskommunale retningslinjer om helhetlig by- og stedsutvikling, herunder fortetting.</p>
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Kommunens tekniske etater med ansvar for vann og avløp, overvann, renovasjon og trafikk. Vegmyndigheter.
i) hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant	Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som en del av planarbeidet. Analysen vil blant annet omfatte tema som grunnforhold, overvannshåndtering, trafikksikkerhet og brannsikkerhet. Foreløpig er det ikke avdekket spesielle utfordringer når det gjelder samfunnsikkerhet i prosjektet.



annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	<p>Følgende skal varsles om planoppstart:</p> <ul style="list-style-type: none">- Grunneiere/festere- Naboer/gjenboere- Indre Østfold kommune- Østfold fylkeskommune- Statsforvalteren i Oslo og Viken- NVE- Statens vegvesen- Elvia- Indre Østfold renovasjon- Indre Østfold brann og redning IKS <p>Kunngjøring av oppstart av planarbeidet vil annonseres i Smaalenenes Avis.</p>
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	<p>Medvirkning ivaretas gjennom varsling og offentlig ettersyn. Naboer får anledning til å komme med innspill både under prosessen med planarbeidet og senere i byggesaksprosessen.</p> <p>Det forutsettes god dialog med Indre Østfold kommune, og det vil fortløpende vurderes om ytterligere aktører bør involveres i prosessen.</p>
l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	<p>Det er gjort en vurdering av om planforslaget medfører krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven (PBL) § 4-2 med tilhørende forskrift om konsekvensutredninger.</p> <p>Planforslaget er vurdert opp mot § 6 og § 8 i forskriften. Andre paragrafer er ikke relevante.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 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. Planforslaget trenger derfor ikke å konsekvensutredes på bakgrunn av § 8.</p>



	Konklusjonen er at planforslaget ikke vil utløse krav om konsekvensutredning.
--	---