

PLANINITIATIV



Revidert: 27.03.2026, etter oppstartsmøte

Reguleringsplan for Rådhusgata 18-20, Askim

Forslagstiller

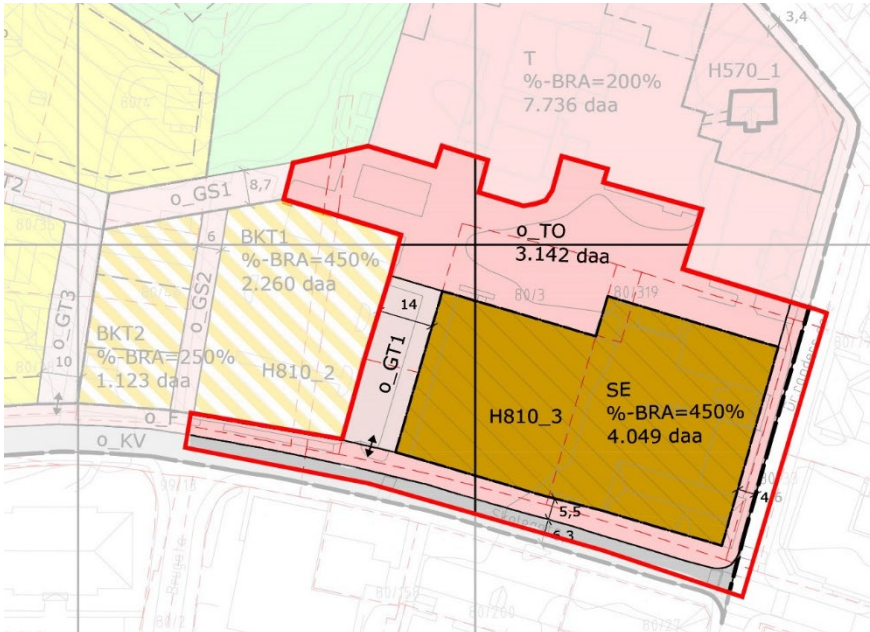
Navn/firma:	Smaalenene Eiendom AS og Rådhusgata 18 Askim AS	Org.nr.: 995 498 774 og 913 359 844
Kontaktperson:	FagerStad Utvikling AS v/Martin W. Røine	
Adresse:	Wergelandsveien 21, 0167 Oslo	
E-post:	martin@fagerstad.no	
Telefon:	99 00 37 18	

Fagkyndig planforetak

Navn/firma:	Sweco Architects AS	Org.nr.: 894 607 262
Kontaktperson:	Anette Rudshaug Klemp	
Adresse:	Norbygata 14, 0187 Oslo	
E-post:	Anette.rudshaugklemp@sweco.no	
Telefon:	92862885	

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven,

§ 1 – Krav til planinitiativet:

<p>a) <i>Formål med planen</i></p>	<p>Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med næringslokaler, fellesareal, innganger, bil- og sykkelparkering mm i første etasje og delvis under terreng, og leiligheter i øvrige etasjer. Det forutsettes at eksisterende bebyggelse, utenom Telenor sitt teletekniske anlegg, innenfor planområdet rives.</p> <p>Følgende reguleringsformål vurderes som aktuelle (flere kan bli aktuelle):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113) - Bevertning (1330) - Forretning (1150) - Offentlig og privat tjenesteyting (1160) - Uteoppholdsareal (1600) - Kombinert bebyggelse og anlegg (1800) - Samferdsel – fortau (2012), torg (2013), gatetun (2014), kjøreveg (2010)
<p>b) <i>Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet</i></p>	<p>Forslagsstillers utkast til plangrense følger overordnet områderegulering og inkluderer feltene torg o_TO, gatetun o_GT1, sentrumsformål SE, samt tilgrensende deler av fortau o_F langs med BKT1 (dagens parkering). I tillegg er det utvidet til senter vei, for å ivareta frisiktlinjer og eventuelle tilpasninger av fortau.</p>  <p><i>Figur – foreslått planavgrensning vist med rød linje.</i></p> <p>Størrelsen på planområdet er omtrent 9 500 kvm.</p> <p>I områdereguleringen "Vest for Dr. Randers gate, nord for Skolegata og øst for Askimbyen skole" (2015) omfatter planområdet "sentrumsformål", "torg", "gatetun", "fortau" og "kjøreveg". Vedtatte reguleringsplaner gjelder fortsatt og gammel plan gjelder så langt det ikke er motstrid med kommuneplanen. Området inkluderer eiendommene med gnr./bnr.:</p>



80/3: Rådhusgata 20 - et enetasjes næringsbygg i tegl
80/186: Rådhusgata 18 - et treetasjes næringsbygg i tegl og pusset fasade og Dr. Randers gate 13 - et to-tre etasjers bygg i rød tegl
80/319 En etasjes teglbygning (trafo)
deler av 80/26 Rådhusstorget og fortau langs Rådhusgata
deler av 80/33 Dr. Randers gate
deler av 99/1: Rådhusgata og Rådhusstorget
deler av 0/0: Rådhusgata

Eiendommene grenser til Rådhusgata (Skolegata) og Dr. Randers gate.

Det ligger ikke informasjon om trafikkmengde i eksisterende kartdatabase hos Statens vegvesen. I henhold til mobilitetsstrategien til kommunen skal trafikkmengden forbi planområdet reduseres.

Eksisterende situasjon



Planområdets sørøstlige hjørne sett fra Rådhusgata. Dr. Randers gate til høyre.



Planområdet til høyre sett fra Rådhusgata 17 og 18.



Planområdet sett fra Rådhusgata 23.



Dr. Randers gate sett fra krysset mellom Dr. Randers gate og Rådhusgata.



Dr. Randers gate 13 sett fra Dr. Randers gate.



Planområdet og Rådhusgata 20 fra parkeringsplassen sør for Rådhuset.

Enkel stedsanalyse

1. Hvilke typiske og spesielle trekk som finnes på det aktuelle stedet:

Planområdet ligger i sentrum av Askim og er avgrenset av Dr. Randers gate i øst, Rådhusgata i sør, rådhuset i nord og eksisterende parkeringsplass og småhusbebyggelse i vest.

Sør og øst for planområdet finner vi sentrumsbebyggelse i form av større nærings- og kontorbebyggelse og boligbebyggelse. Disse har variert materialbruk og estetisk kvalitet.

I nord grenser planområdet til Rådhuset, som er et teglbygg med en lukket karakter. Nord for Rådhuset ligger det parkarealer, idrettsanlegg og småhusbebyggelse på motsatt side av Kirkegata.

Vest for planområdet ligger en parkeringsplass, før et kvartal med småhusbebyggelse og Askimbyen skole.

Innenfor og inntil planområdet er eksisterende situasjon preget av store harde flater til parkering og manøvreringsareal.

2. Hvilke av disse trekkene er viktig å ta vare på:

Det grønne preget fra omkringliggende områder nord for rådhuset.

3. Hvilke negative visuelle trekk som finnes:

Innenfor og nær planområdet er det store åpne trafikkarealer (grå flater).

Bebyggelse innenfor området har lite aktive fasader på gatenivå.



4. Hvilke trekk som bør prioriteres for å oppnå ønsket utvikling:

Det bør prioriteres at bebyggelsen får utadrettede eller åpne fasader i deler av første etasje mot gatetunet og torget. Resterende deler av første etasje vil brukes til felles boligfunksjoner, inkludert parkering i midten. En tydelig kvartalsstruktur definerer gateløpet og møteplasser, og bebyggelsen gir en forbedring fra de lukkede fasadene i eksisterende situasjon

Vegetasjon bør brukes som opplevelseselement og overvannshåndtering, for å myke opp opplevelsen av store grå asfaltflater.

Rådhusetorget på kommunal eiendom, sikres oppgradert i samarbeid med kommunen for å gi dette et innhold og en sosial aktivitet som skaper virksomhet.

Fokus på forbindelser for gående og syklende.

Planinitiativet vil totalt sett øke de visuelle kvalitetene og den bymessige utformingen av Askim.

c)
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

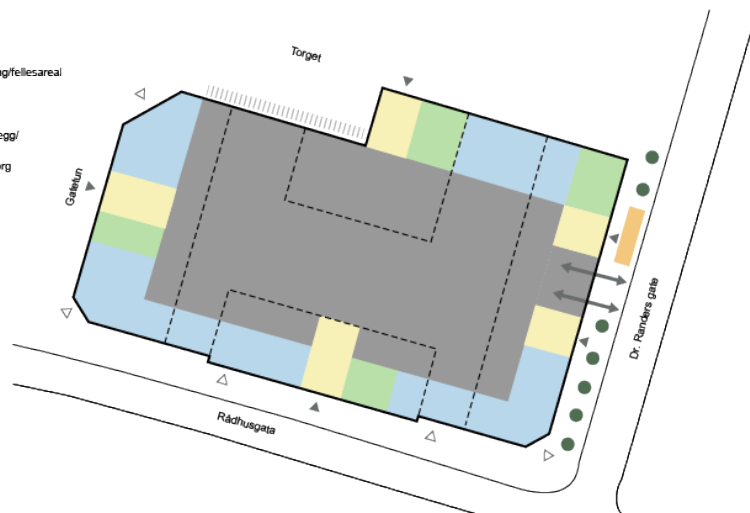
Forslagsstiller ønsker å utvikle felt SE til boligbebyggelse kombinert med næringslokaler og fellesareal for boligene. Fotavtrykket til bebyggelsen dekker i prinsippet hele sentrumsformålets avgrensning.

På gateplan vil det være inngangsparti og fellesareal (sykkelparkering, samlingsrom etc) for boligene, men ingen boenheter av hensyn til støy og innsyn. I tillegg vil det være næringsarealer mot torget, gatetunet og eventuelt andre steder om det er markedsgrunnlag for det.

Mot Dr. Randers er det nødvendig å sette av plass til innkjøring til parkeringsanlegget, som ligger i midten av kvartalet. Etasjehøyden for næringsarealene er nesten det dobbelte av en ordinær parkeringsetasje, slik at det er mulig å etablere parkering over to plan med minimalt med graving.

Tegnforklaring

- Næring
- Sykkelparkering/fellesareal
- Inngangsparti
- Renovasjon
- Parkeringsanlegg/ boder/teknisk
- Overgang til torg

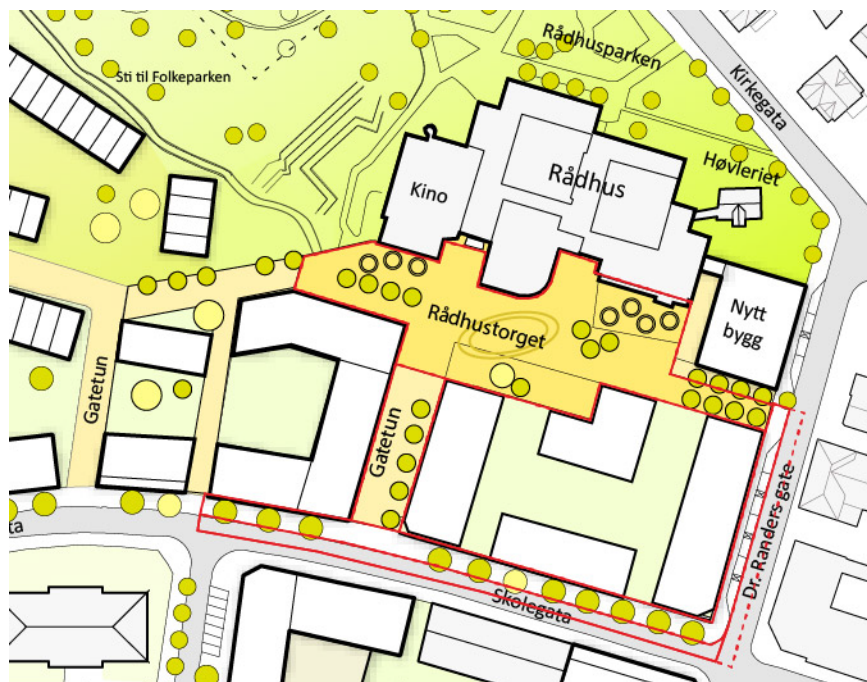


Figur – diagrammatisk plan av første etasje



Byggelinjen mot Dr. Randers gate er foreslått trukket inn med ca 2,5 meter. Det gir et bredere gatesnitt slik at man kan etablere en trerekke mellom fortau og kjørebane. I denne sonen kan man også plassere nedkastene for renovasjon for boligene.

Over første etasje etableres et hevet gårdsrom, som blir felles uteoppholdsareal for boligene. Uteoppholdsareal på lokk får markant bedre solforhold, fordi det ligger én høy næringsetasje opp (ca. 5 m) i forhold til gateplan. Alle boligene får direkte utgang til uteoppholdsareal via trapp / heis.



Figur – enkel illustrasjonsplan av foreslått bebyggelse, med utgangspunkt i illustrasjonsplan fra områdereguleringen. Formålsgrensene fra områdeplanen markert i rød linje.


Boligbebyggelsen (fra 2. etasje til 7. etasje) består av leiligheter av varierende størrelse, med hensyn til lokal etterspørsel. Boligbebyggelsen foreslås som en åpen kvartalsstruktur med fire separate bygningsvolum. Ved å etablere separate bygningskropper for boligene, unngår man innvendige hjørner som er svært problematisk på grunn av brann- og støyforhold. Med separate bygningskropper får alle endeleilighetene lysinnslipp fra to himmelretninger og gårdsrom får mer dagslys. Dette gir bedre bokvalitet enn ved et lukket kvartal. Det gir også utbygger mulighet til å variere boligtilbudet og leilighetstypene i større grad enn i en lukket karrèbebyggelse. Separate boligbygg åpner også for en mulighet for å bygge ut i flere byggetrinn, som kan være helt nødvendig for å kunne gjennomføre prosjektet.

Mot Rådhusgata planlegges det fire boligetasjer med gjennomgående leiligheter. Ved å bruke en kort svalgang mot gårdsrommet, muliggjør man en fysisk stille side for leilighetene mot Rådhusgata.



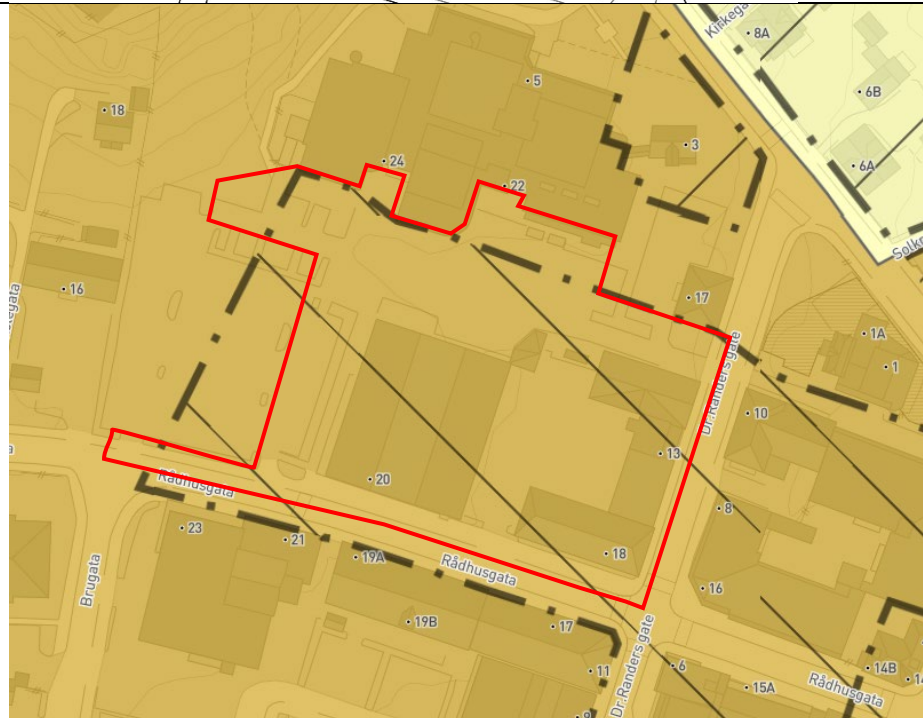
	<p>Mot Rådhusstorget planlegges det fire boligetasjer i et punktbus. Den kompakte bygningskroppen gir mer sol på torget midt på dagen, enn bebyggelsesstrukturen som lå til grunn i områdeplanen.</p> <p>Mot gatetunet og Dr. Randers gate er det en lamell på hhv fire og seks boligetasjer. Disse volumene er litt bredere for å kunne ha midtkorridor, med leiligheter på hver side. Høydebegrensningene utfordres mest mot Dr. Randers gate, hvor det blir totalt 7 etasjer, hvorav de to øverste er inntrukket. Forskyvning av fasadelivet med ca. 2,5 meter inn fra Dr. Randers gate vil derimot redusere skyggevirkningen for naboer tilsvarende å redusere gesimsen med én etasje på ettermiddagen.</p> <p>På alle bygningsvolumene er toppetasjene inntrukket minst én etasje, for å redusere høydevirkningen fra gaten og bidra til bedre solforhold på boligens uteoppholdsareal, samt på torgarealet foran Rådhuset.</p>						
<p>d) <i>Utbyggingsvolum og byggehøyder</i></p>	<p>Planlagt bebyggelse tenkes i 5 -7 etasjer med inntrukkede toppetasjer. Det blir en høy førsteetasje til noe næring og felles boligfunksjoner (fellesrom, inngangsparti og bil- og sykkelparkering).</p> <p>Maks tillatt %-BRA i områdereguleringen er 450 % for felt SE (opp mot 500 % gitt gode kvaliteter i prosjektet). Dette gir følgende maksimale BRA innenfor feltet: SE 4049 kvm * 4,5 = 18 220 kvm</p> <p>Prosjektet slik det er illustrert til planinitiativ har arealer:</p> <table><thead><tr><th><u>Felt</u></th><th><u>BRA</u></th><th><u>BTA</u></th></tr></thead><tbody><tr><td>SE</td><td>10 250 kvm bolig</td><td>1000 kvm næring</td></tr></tbody></table> <p>Illustrasjonene viser ca 125 leiligheter i 2.- 7. etasje innenfor felt SE, i tillegg til næringsareal i 1. etasje. Mørke arealer under lokk, foreslås ikke medregnet i BRA (parkering og boder).</p> <p><u>Krav til uteoppholdsarealer, MUA, felt SE</u> For 125 boenheter vil krav til uteoppholdsareal (MUA = 25 kvm pr. boenhet) gi behov for total MUA på 3125 kvm.</p> <p>Prosjektet viser følgende MUA: Gårdsrom på lokk 1464 kvm Privat uteareal 1687 kvm Totalt 3151 kvm</p> <p>Prosjektet kan løse MUA-kravet innenfor felt SE, men det er gitt aksept for at deler Rådhusstorget medregnes i uteoppholdsarealene. Se punkt g) og illustrasjonshefte for utdypende oppsett av MUA, MFUA og SFUA.</p>	<u>Felt</u>	<u>BRA</u>	<u>BTA</u>	SE	10 250 kvm bolig	1000 kvm næring
<u>Felt</u>	<u>BRA</u>	<u>BTA</u>					
SE	10 250 kvm bolig	1000 kvm næring					
<p>e) <i>Funksjonell og miljømessig kvalitet</i></p>	<p>Forslaget legger opp til en utvikling av området i tråd med nasjonale retningslinjer. Planforslaget legger til rette for en oppgradering av området med påfølgende økt utnyttelse. Planforslaget vil bidra til en kvalitetsheving i forhold til eksisterende situasjon, blant annet gjennom følgende tiltak:</p> <ul style="list-style-type: none">- Tydelig, utadvendt førsteetasje						



	<ul style="list-style-type: none">- Boligbebyggelse over høy første etasje med avstemte fargetoner i eksempelvis tegl, for å oppdele volumene.- Inntrukkede toppetasjer i lett materialitet.- Oppgradering av torget med lesbart tyngdepunkt.- Opprettelse av trygge gangforbindelser planområdet, som i dag er lukket eller benyttes til parkering.- Økt aktivitet på torg og gateplan generelt.
<p>f) <i>Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser</i></p>	<p>Tiltaket skal utformes som en moderne bybebyggelse. Bebyggelsen tilpasses omkringliggende bygningsmiljø og fremtidig gatestruktur iht områdeplanen. Fasaden vil deles opp i vertikale volumer med forskjellige høyder, material- og fargebruk. Nær- og fjernvirkning vil bli endret, da bebyggelsen vil ha flere etasjer enn i dagens situasjon.</p>  <p>Torget vil sikres en oppgradering med gangforbindelser, oppholdssoner, lekeareal og overvannshåndtering. Det ønskes å gi torget et tyngdepunkt og mer aktivitet. På gateplan mot torget tenkes ny utadrettet virksomhet som kafé mm. Hjørnet fra gatetunet mot Rådhusorget avskjæres markant for å optimalisere sol-innslipp på torget på dagen og ettermiddagen, hvor det vil være mest aktivitet på torget. En god overgang mellom 1.etasje på ny bebyggelse og torget blir viktig i videre planarbeid.</p>



g)
Forholdet til
kommuneplan,
eventuelle gjeldende
reguleringsplaner og
retningslinjer, og
pågående
planarbeid



Figur – utsnitt av kommuneplan med foreslått planavgrensning

Foreslått planområde er regulert til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel 2024-2035, vedtatt i 2024.

Gjennomføringszone H820_2, Askim
Innenfor sonen skal det være publikumsrettete funksjoner i første etasje. Fasadene skal være åpne eller aktive mot gaten og gis en attraktiv utforming. Gode solforhold i byrom og gater i tiliggende byrom skal være en viktig premisse for utformingen av bebyggelsen.

Vedtatt områdeplan gjelder før kommuneplanen ved motstrid.



Ifølge støykart i Områdeplanen, ligger dagens bebyggelse langs Rådhusgata og Dr. Randers gate i skjæringen mellom gul og rød støysone for L_{den} , 4 meter over terreng:



Beregningen er fra 2014, og det er behov for oppdaterte beregninger for å vite dagens og fremtidig støynivå.

Foreslått bebyggelse langs Rådhusgata viser gjennomgående boenheter, som får stille side mot gårdsrom. Støynivå på hjørneleilighetene og eventuelt behov for avbøtende tiltak, må avklares gjennom støyrapport.

Foreslått bebyggelse mot Dr. Randers gate, viser noen ensidige boenheter som vil være avhengig av ytterligere avbøtende tiltak, avhengig av støynivået på fasaden. Disse vil være et avvik fra støybestemmelsen i områdeplanen. Endeleilighetene får vinduer i 2 himmelretninger som øker muligheten for en akseptabel støylosning.



Svalgang

§ 5.2 b) (...) Svalgang tillates ikke.

Korte, integrerte svalganger mot gårdsrom, vurderes benyttet i prosjektet for gjennomgående leiligheter mot Rådhusgata av hensyn til støy fra gaten. Svalgangen integreres i bygningskroppen og vil ikke henge på utsiden av hovedvolumet. Det er ikke foreslått andre steder i prosjektet. Lange, åpne svalganger skal unngås.



MUA

§ 4-10 a) Minste uteoppholdsareal MUA=25 kvm pr. boenhet og inkluderer både privat og felles uteoppholdsareal. Minimum 20 % av bruksarealet til bolig skal være felles uteoppholdsareal (MFUA).

§ 4-10 b) MFUA skal avsettes på terreng eller lokk. Lokk kan ligge på terreng-/gatenivå eller på hevet lokk over 1.etasje.

Prosjektet henvender seg i stor grad mot rådhusstorget og det gitt aksept for at deler av dette arealet medregnes i uteoppholdsarealene. Følgende bestemmelse er hentet fra områdeplanen:

§ 6.2 d) Det kan tillates avvik fra krav til uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal kan godkjennes i felt offentlig trafikkareal torg o_TO (Rådhusstorget). Detaljering av byggeprosjektet skal dokumentere gode utearealer på tak.

	Krav (m2)	Illustrert (m2)
MUA krav (25m2 pr boenhet)	3125	3151
MFUA (20% av BRA, skal være på terreng/lokk)	2050	1206 (lokk) 59% 2034 (torg)
SFUA (80% av MFUA)	1640	1029 (lokk) 62% 2034 (torg)

- MUA-kravet krav kan ivaretas på lokk og private uteareal.
- 59% av MFUA-kravet ivaretas i gårdsrommet på lokket, og resten kan dekkes av torget.
- 62% av SFUA-kravet ivaretas i gårdsrommet på lokket, og resten kan dekkes av torget.

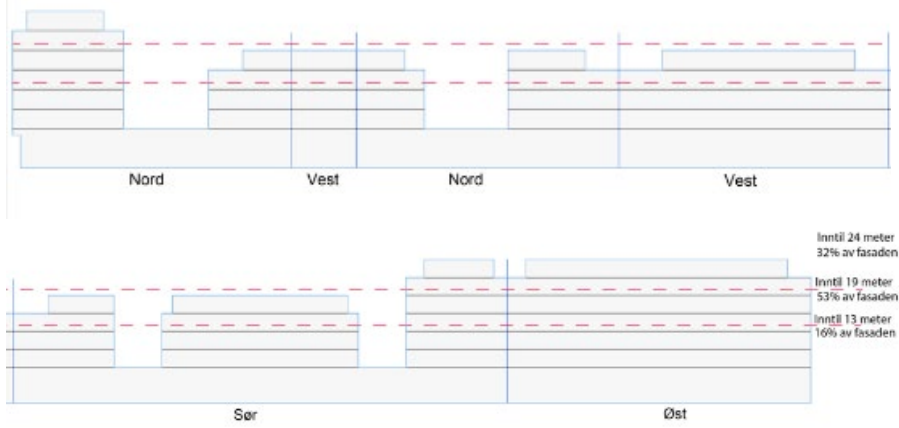
Ved å etablere 4 frittstående boligbygg over 1. etasje sikrer man maksimalt sollys direkte inn på boligenes uteareal. Utearealet vil i tillegg suppleres med areal på torget. De åpne mellomrommene mellom bygningskroppene sikrer direkte sollys på tilnærmet alle boligfasader og leilighetenes balkonger vil kunne organiseres lettere i en åpen bygningsstruktur. For mer detaljer, se vedlagte illustrasjonshefte.

Høyde

Tabell 5.6 b) Maks tillat byggehøyde er 19 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Minst 60 % av bebyggelsen skal ha en maks. byggehøyde på 13 meter.

Det er valgt varierende høyder på 5 til 7 etasjer, med lavere bebyggelse mot sør og vest for å få best mulig solforhold i gårdsrommet og mot torget. Planinitiativet imøtekommer ikke fullt ut høydeanvisningene på inntil 19 meter mot Dr. Randers gate og gatetunet. Som et avbøtende tiltak er byggelivet mot øst trukket inn ca. 2,5 meter som reduserer skyggevirkningen mot Dr. Randers gate tilsvarende reduksjon av én etasje. I tillegg er det åpninger i bebyggelsen ned til lokket, som gir en større variasjon i høyder. Totalt sett vil forslått bebyggelse være mer tilpasset omgivelsene, ved at torget får mer sol i løpet av dagen og ettermiddagen, og boligene får bedre bokvalitet med mer sol på balkonger og felles uteoppholdsareal enn skissert bebyggelse i områdeplanen.



	 <p><i>Høydevariasjoner i fasadene sammenlignet med høydebestemmelsene i områdeplanen.</i></p> <p>Parkering § 4.8 c) Parkeringsplasser skal anlegges under terreng.</p> <p>Planinitiativet imøtekommer ikke kravet til å legge parkering under terreng. Det foreslås et grep der parkeringsanlegget legges midt i kvartalet, i arealer som er mørke og vanskelig å utnytte til næring. Med en høy 1.etasje mot gaten vil man kunne få to lave parkeringsetasjer bak næringsarealene og felles boligarealer, men det kan være nødvendig med noe graving ned i terreng for å få det til å gå opp. Løsningen fører til at man reduserer omfanget av utgravning av eiendommen og etablerer et mer privat gårdsrom for beboerne én etasje opp. Løsningen vil også gi bedre solforhold, da gårdsrommet vil bli løftet ca. 5 meter. Se snitt i illustrasjonsheftet.</p>
<p><i>h)</i> <i>Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</i></p>	<p>Planinitiativet er i tråd med rikspolitiske planretningslinjer om fortetting langs kollektivknutepunkt. Planområdet er svært sentrumsnært og ligger i umiddelbar nærhet til Askim togstasjon, med lokale og regionale forbindelser.</p> <p>Veimyndigheter og naboer blir berørte av planforslaget.</p>
<p><i>i)</i> <i>Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</i></p>	<p>Det vil bli utarbeides ROS-analyse i forbindelse med reguleringsplanen. ROS-analysen skal avdekke eventuelle risiko- og sårbarhetsmomenter tilknyttet planområdet. Eventuelle øvrige utredningsbehov avklares i oppstartsmøte.</p>
<p><i>j)</i> <i>Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</i></p>	<p>Følgende interessenter vurderes som berørte og som følgelig skal varsles:</p> <ul style="list-style-type: none">- Naboer/gjenboere- Indre Østfold kommune- Østfold fylkeskommune- Statsforvalteren i Oslo og Akershus- NVE- Statens Vegvesen- Bane NOR- Elvia



	<p>- Indre Østfold renovasjon</p> <p>Endelig varslingsliste avklares i samråd med kommunen i oppstartsmøtet.</p>
<p>k) <i>Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</i></p>	<p>Ordinært varslings- og medvirkningsplikt i henhold til pbl. § 5. Naboer vil få mulighet til å uttale seg både som et ledd i planprosessen og byggesaksbehandlingen.</p> <p>Det anses ikke å være et spesielt behov for medvirkning for allmennheten. Det forutsettes god dialog med Indre Østfold kommune under planprosessen, og dersom det viser seg at det blir behov for ytterligere dialog med naboer, vil dette vurderes av tiltakshaver og planmyndighet fortløpende.</p>
<p>l) <i>Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivare tatt</i></p>	<p>Tiltaket er hovedsakelig i tråd med gjeldende områderegulering og i tråd med kommuneplanen.</p> <p>Tiltaket faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredning §6, §7 eller §8, og er heller ikke nevnt i forskriftens vedlegg I eller II. Tiltaket vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.</p>
<p>Annet</p>	<p>Punktene som er avvik fra overordnet områdeplan, er også inkludert under punkt g). Det er ønskelig å vise de samlet her.</p> <ul style="list-style-type: none">- Bolig fra og med. 2.etasje- Støy- Plassering av MFUA på lokk- Torget: innhold og føringer- Renovasjonsløsning- Utbyggingsavtale