



---

## Referat fra oppstartsmøte

---

PlanID:	<b>311820240005</b>	
Planens navn:	<b>Detaljregulering av Rådhusgata 18 og 20 – gbnr. 80/186 og 80/3 m.fl</b>	
Plantype:	Detaljregulering	
Møtedato:	16. desember 2025	Sted: Indre Østfold rådhus, Askim
Plankonsulent:	Sweco Architects AS	
Forslagsstiller:	Smaalenene Eiendom AS og Rådhusgata 18 Askim AS	
Saksbehandler:	Mari Høgås Dalhus	
Andre deltakere:	Waldemar Holst (IØK, saksbehandler 2) Therese Øijord Rustad (IØK, Byarkitekt) Kristian Larsen (IØK, plansjef) Anette Rudshaug Klemp (Sweco Architects, plankonsulent) Martin Røine (Forslagsstiller, Fagerstad/ Rådhusgata 18 AS) Yngvar Titterud (Forslagsstiller, Fagerstad/ Rådhusgata 18 AS) Per Einar Knutsen (Forslagsstiller, Fagerstad/ Rådhusgata 18 AS)	

---

<b>Planforslagets kjerneinnhold:</b>	Detaljregulering av ny sentrumsbebyggelse ved Rådhuset i Askim, som skal sikre videreføring av stedets identitet, gode byrom og et nett av tydelige og gode forbindelser, et grønt preg og gode rammer for klimariktig utvikling. Ny bebyggelse skal utformes med særskilt fokus på samspill med det offentlig rom, skala og gate- og byromstrukturen.
--------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

### Gjeldende planer

---

Kommuneplanens arealdel:	<a href="#">Kommuneplan for Indre Østfold kommune 2024-2035 (KPA)</a>
PlanID	3014202101
Formål:	Nåværende sentrumsformål, felt SF2-1
Hensynssone:	Gjennomføringssone omforming, felt H820_2
Bestemmelser:	<a href="#">Se kommuneplanens arealdels bestemmelser</a>

Planinitiativet innebærer avvik på følgende bestemmelser: §4.13 Støy, §5.3.1 Byggehøyder, §4.9 Parkeringsplassering

---

Kommunedelplan:	-
Områdereguleringsplan:	<a href="#">Områderegulering for området vest for Dr. Randers gate, nord for Skolegata og øst for Askimbyen skole</a>
PlanID:	012420120003
Formål:	Sentrumsformål (felt SE), Torg (TO), gatetun (GT1), fortau (F)
Hensynssone:	Krav om felles planlegging i felt SE, felt H810_3
Bestemmelser	<a href="#">Se områdereguleringsplanens bestemmelser</a>
Plandokumenter	<a href="#">Se plandokumentene her</a>

---



Områdereguleringsplanen gjelder foran kommuneplanens arealdels bestemmelser ved motstrid.

Planinitiativet innebærer avvik på følgende bestemmelser i områderegeringsplanen:

§4.2 Støy

§4.8 Parkering

§4.10 Uteoppholdsareal og avstand mellom motstående fasader

§5.1 Bygningsplassering (positivt avvik med større gatebredde)

§5.2 Utforming (eksponering av parkeringsanlegg, balkongplassering og svalganger)

§5.6 Byggehøyder

§6.2 Boliger i 2. etg, publikumsrettet aktivitet mot Rådhusgata (tidl. Skolegata), Rådhusstorget og Dr. Randers gate

Forslagsstiller og plankonsulent presiserer at planen ble vedtatt i 2015 og startet opp i 2012, og at enkelte av bestemmelsene er riktig og relevant å ha avvik på av hensyn til markedet. Planenheten har vurdert avvikene i punkt i) nedenfor.

---

Detaljreguleringsplan:	-
Fylkesplan:	<a href="#">Fylkesplan for Østfold - Østfold mot 2050</a>
Statlige planretningslinjer:	<a href="#">Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)</a> <a href="#">Statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet (2024)</a> <a href="#">Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)</a>
Annet planarbeid/ temaplaner:	<a href="#">Estetisk veileder for Askim by</a> (plansaker, se kap. 3, 10 og 11) <a href="#">Veiledende fargepalett for Askim og smahusarkitektur.pdf</a> <a href="#">Stasjonsbyenes farger</a> <a href="#">Overvannsveileder vedtatt 2024</a> <a href="#">Kommunedelplan vann og avløp</a> (rulleres 2026) Kommunen jobber med ny overvannsstrategi, som forventes å være gjeldende fra tidlig 2026.  Kommunen har signert avtale med Bane Nor om oppstart av arbeid med ny planfri kryssing over jernbanen vest i Askim. Arbeidet starter 2026.
Arealstrategier:	Arealstrategier i <a href="#">kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategier 2021-2032</a> er gjeldende for arealforvaltning i kommunen.  <b>De mest aktuelle arealstrategiene for dette planarbeidet:</b> 2. Grønnstrukturen i tilknytning til bebyggelsen skal gjøres godt tilgjengelig.  6. Planlegge for å minimere skader forårsaket av klimaendringer. Naturbaserte og flerfunksjonelle overvannsløsninger skal foretrekkes.

---



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 planløsning.

9. Vi skal satse på grønn mobilitet for å bidra til å redusere klimautslipp og økt stedsattraktivitet, herunder bygging av gs-veier og bedre busstilbud mellom tettstedene og pendlerrutene.

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

17. Universell utforming er nødvendig for noen, men nyttig for mange. Vi skal legge til rette for et inkluderende samfunn, og systematisk arbeide for å tilpasse det offentlige rom og funksjoner.

---

Aktuelle politiske vedtak:

Helårsanlegg på grusbanen (Rådhusparken)  
[Sak 072/25 Grusbanen i Askim](#)

---

#### Temaer som ble drøftet:

- |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Hvordan skal det tilrettelegges for samarbeid medvirkning og samfunnssikkerhet | <p>Fagmyndigheter, offentlige organer, grunneiere, festere, naboer og andre berørte varsles om igangsetting av planarbeid.</p> <p>Planmyndigheten anbefaler offentlig medvirkningsmøte i forbindelse med oppstart av planarbeidet og ved offentlig ettersyn/høring av planen. Møtetidspunkt og sted kan annonseres i avis sammen med varsel om oppstart.</p> <p>Forslagsstiller foreslår at det kan avholdes alternative medvirkningsformer, eksempelvis møte med konkrete brukergrupper eller utsendelse av spørreskjemaer. Forslagsstiller foreslår et opplegg for medvirkning og ettersender til planmyndigheten før varsel om oppstart.</p> |
| b) Om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutred                         | <p><b>Vurdering i planinitiativet</b></p> <p>I planinitiativet opplyser plankonsulent at planen i hovedsak er i tråd med gjeldende områderegulering og i tråd med kommuneplanens arealdel, samt at tiltaket ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning §6, §7 eller §8, ei heller nevnt i forskriftens</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
-



---

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

vedlegg I og II. Det vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

#### **Planmyndighetens vurdering**

Vi støtter konklusjonen om at tiltaket ikke er konsekvensutredningspliktig. Tiltaket faller inn under forskriften vedlegg II 10b) «Utviklingsprosjekter for by og tettstedsområder», men gjeldende områderegulering er konsekvensutredet iht. planprogram. Planinitiativet presenterer flere avvik fra overordnet plan, men endringene vurderes å ikke innebære vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn etter § 10. Planforslaget er dermed vurdert å falle inn under unntaket i forskrift om konsekvensutredning § 8a.

Plankonsulent må entydig argumentere ut at planen ikke faller inn under KU-kravet i planbeskrivelsen. Bebyggelsesvolum må vurderes spesielt i denne sammenhengen.

---

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

Dokumentasjonen som skal utarbeides er listet opp nedenfor og utdypet senere i oppstartsmøtereferatet. Dokumentasjon som er listet opp i vedlagt uttalelse fra byarkitekten – «dokumentasjon bygningsutforming» skal også leveres som del av planforslaget.

- ROS- analyse
  - Vurdering av områdestabilitet, geotekniske forhold og sikkerhet mot kvikkleireskred.
  - Håndtering av overvann og helhetlig VAO-plan, leveres med landskapsplan/utomhusplan
  - Helhetlig illustrasjonsplan/utomhusplan, herunder plan for uteområder og torget. Illustreres med ny bebyggelse og tiltak, eksisterende (inkl. det som evt. skal fjernes) og ny grønstruktur, adkomst, parkering (inkl. HC), manøvrering, sykkelparkering, renovasjon, varelevering, brannoppstillingsplass, leke- og oppholdssoner med møblering, utforming av gårdsrom etc.
  - En oversikt over avvik fra overordnede planer, f. eks i tabellform. Avvik må entydig vises i dokumentasjonen og argumenteres ut. Eksempelvis må både områdereguleringsplanens byggehøyder og de foreslåtte byggehøydene vises i snitt og i sol/skyggeanalysen og illustrasjon med sol/skyggevinkel (illustrer konsekvensen av økt byggehøyde for solforholdene sammenlignet med områdereguleringsplanens byggehøyder).
  - Sol/skyggeanalyse for eksisterende og ny bebyggelse, nabobebyggelse, torg, gater og lek/uteoppholdsarealer
  - Arealregnskap i tabell og illustrasjon som dokumenterer at krav til uteoppholdsareal og lekeplasser ivaretas iht. kvalitetskriteriene i overordnede planer.
  - Utredning og illustrasjoner av visuell utforming av fasader som bidrar til kvalitet, særpreg og økt kvalitet i byrom og gårdsrom.
-



- Situasjonsoversikt av alle fasader (mot Rådhusgata, Rådhuset, Dr. Randers gate, gatetun) med prinsipper for bygningssystem (enkeltbyggenes bygningsdeler med proporsjoner, material- og fargebruk, aktiv første etg), samt gatetrær, grønnstruktur og renovasjon.
- Snitt som viser ny bebyggelse, i forhold til gater og nabobebyggelse, med byggehøyde angitt i kotehøyde og gesimshøyde i meter
- Perspektiv (3D-visualisering) 3Dmodell og illustrasjoner som viser nær- og fjernvirkning. Nærvirkning må illustreres fra gateperspektiv ved alle hjørner på bebyggelse, min 2 punkter fra torget/ingang ved rådhuset og hele gateløpet langs Rådhusgata. Fjernvirkning illustreres fra alle himmelretninger, fra grusbanen og fra punkter der bebyggelsen har stor fjernvirkning.
- Redegjørelse for bokkvalitet
- Plantegninger som viser typiske etasjeplaner, for både parkerings, nærings- og boligareal (inkl. takplan). Inndeling, størrelser, leilighetsbredder- og dybde, møblering, orientering på nærings- og boareal må framgå av tegning.
- Støyfaglig utredning for ny bebyggelse og nabobebyggelse iht. T-1442/2021.
- Utredning av behov for arbeidsplasser og næringsareal i Askim sentrum
- Veitegninger og dokumentasjon på parkeringskrav og sykkelparkering
- Trafikkanalyse mht. endringer i trafikkmengde og trafiksikkerhet.
- Utredning av luftkvalitet, T-1520
- Redegjørelse for framkommelighet og arealbehov for brann- og redning, varelevering, renovasjon og elektrisitetsforsyning /trafo)

Alle utredninger utarbeides av forslagsstiller gjennom hele planprosessen.

Plankart og bestemmelser er juridisk bindende.

Planenheten anser det som nødvendig at illustrasjoner, rapporter og andre vedlegg må baseres på hvordan området maksimalt kan utbygges, og **kun det som er sikret juridisk i planen skal illustreres** (gjelder alle tiltak, også grønnstruktur og trær)

d) Om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15

Dersom det skal åpnes opp for felles behandling av plan og byggesak må dette varsles ved oppstart av planen, og det må henvises til plan- og bygningsloven § 12-15. Alle søknadspliktige tegninger, rapporter og dokumentasjon til rammesøknad må sendes ut når planen sendes på offentlig ettersyn og høring.



---

e) Hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet	<p>Kommunen leverer kart, nabolister etc. etter bestilling. Kommunen leverer innspill til plankart og bestemmelser etter at foreløpig plandokumenter er oversendt.</p> <p>Dersom det er behov for kontakt med overordnede myndigheter, tar kommunen ansvar for dette.</p> <p><i>OBS!</i> Kommunen har ikke kapasitet til å gjøre endringer i plankartet, nye utredninger etc. etter off. ettersyn. Forslagsstiller må påta seg dette.</p>
f) Om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen	<p>Dialogmøter med planmyndigheten underveis i planarbeidet faktureres i tråd med gebyrregulativet pkt. 2-2-1.</p> <p>I tidlig fase anbefaler kommunen dialog rundt temaet konsept. Særskilte temaer som anbefales vurdert foreløpig er næringslokaler, byggehøyder, uteoppholdsareal, renovasjon og utforming av torg og bebyggelse. Kart og bestemmelsesmøte kan avholdes etter innsendelse av foreløpig planforslag.</p>
g) Overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet	<p>Oppstart av planarbeidet sendes ut i starten av 2026. Forslagsstiller/konsulent varsler planmyndigheten i god tid før innsendelse av planforslaget.</p>
h) Hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen	<p>Plankonsulent: Sweco Architects AS v/ Anette Rudshaug Klemp Forslagsstiller: Smaalenene Eiendom AS og Rådhusgata 18 Askim AS v/ Martin W. Røine Kommunen: Indre Østfold kommune v/ Mari H. Dalhus</p>
i) Om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd	<p>Innsendt planinitiativ, datert 5. februar 2025, ble stoppet av planmyndigheten, som følge av vesentlig avvik på byggehøyder og overskridelser av et betydelig antall bestemmelser.</p> <p>I ettertid er planinitiativet revidert og det er gjort grep blant annet for å øke solforhold på torget og for å skape grønne, brede gater. Det reviderte planinitiativet gjør det akseptabelt for planmyndigheten å starte opp planarbeidet.</p> <p>Forslagsstiller og plankonsulent påpeker at planinitiativet går ut over høydebegrensningene i gjeldende overordnet plan. Forslagsstiller viser til at dette er kompensert gjennom variasjon i byggehøyde og inntrekning av fasader. De påpeker derfor at høydeoverskridelsene ikke kan anses som et vesentlig avvik. Planenheten mener likevel at det foreligger vesentlige avvik fra både områdereguleringsplanen og kommuneplanens arealdel, som planmyndigheten må vurdere nærmere når det er utarbeidet dokumentasjon. Dette gjelder særlig avvik og konsekvenser for:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Støy</li><li>- Byggehøyde</li><li>- Parkeringsplassering</li></ul>

---



---

Følgende avvik, jf. planinitiativet, anses som i orden, forutsatt god argumentasjon, høy kvalitet og avbøtende tiltak:

- Korte, integrerte svalganger inn mot gårdsrom
- Felles uteoppholdsareal inndeckes på torg
- Balkongplassering ut mot offentlige arealer
- Mindre avvik av bygningsplassering og avstand på motstående fasader
- Bolig i 2. etg.
- Eksponering av parkeringsanlegg
- Publikumsrettet aktivitet mot Dr. Randers gate

Evt. ytterligere avvik på føringer i overordnede planer må vurderes nærmere ved innsendelse av (foreløpige) planforslag.

**Vi vil i det videre arbeidet legge vekt på:**

- Stedets identitet og videreføre byens særegne kvaliteter
- Bokvalitet
- Attraktive byrom (konsekvenser for Rådhusetorget), offentlige rom (konsekvenser for gater) og uterom for boliger (konsekvenser for nye og eksisterende boliger)
- Tydelige og attraktive forbindelser og plasser
- Grønt preg, sammenhengende grønstruktur og byrom
- Skala (gesimshøyder og inntrekking av øverste etg)
- Gode fremtidsrettete løsninger for trafikk

Dokumentasjon mht avvik:

Avvik fra områdereguleringsplanen innebærer at det kreves utredninger, dokumentasjon, argumentasjon og avbøtende/kompenserende tiltak som dokumenterer/vurderer om avvikene kan bli akseptable for prosjektet og omgivelsene. Det må beskrives hvorfor planområdet er/ikke er egnet for de aktuelle avvikene. Avbøtende eller kompenserende tiltak og løsninger må sikres juridisk i plan.

---

Kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i pbl § 12-3 fjerde ledd er oppfylt	Kommunen vurderer at plankonsulenten tilfredsstillere kravet til fagkyndighet jf. pbl § 12-3 fjerde ledd.
Om det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum	Det kan være aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum.
Dokumenter	Alle dokumenter som skal offentliggjøres må tilfredsstille krav til universell utforming av dokumenter. Dette gjelder også rapporter og utredninger. Dette beskrives nærmere her: <a href="https://www.iktorkide.no/tjenester/kravliste-universell-utforming/">https://www.iktorkide.no/tjenester/kravliste-universell-utforming/</a>
Mal til planbeskrivelse	Kommunen har utarbeidet mal til planbeskrivelse. Denne kan hentes her: <a href="#">Planforslag og planendring - Indre Østfold kommune</a> (se også vedlegg)

---



---

## OPPSTARTSVARSEL

---

### Før varsling

---

- Benytt kommunens mal til varslingsbrev og varslingsannonse (vedlagt)
- Innholdet i varsling må følge [reguleringsplanveilederen pkt. 3.3.3.2 og 3.3.3.3](#)
- 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.
- **Før varsel om oppstart må planinitiativet oppdateres:**
  - Områdereguleringsplanen gjelder før KPA ved motstrid
  - KPA er vedtatt 2024
  - I følgebrev til det reviderte planinitiativet er gjort det gjort flere presiseringer. Begrunnelser for valg som er tatt, tas inn i planinitiativet
  - Mail som beskriver løsninger av parkering i flere nivåer, beskrives i planinitiativet.

---

### Krav til varsling

---

- Varselet om at planarbeidet starter opp etter plan- og bygningsloven § 12-8 skal ha vedlagt planinitiativet med vedlegg og referatet fra oppstartsmøtet og 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.

---

### 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 leveres sammen med planforslag.
- 

### Særskilte tema som må avklares

---

Planavgrensning:	Planavgrensningen følger områdereguleringsplanen i øst, og avgrenses forøvrig av gjeldende formålsgrenser for Rådhusstorget (felt TO) og gatetunet i vest (felt GT1). Planenheten mener at varslet planområdet bør legges ut til senterlinje vei, og at det tas med tilstrekkelige arealer til friskt. Planområdet kan evt. senere innsnevres dersom dette er hensiktsmessig. Det må også vurderes om flytting av adkomst til rådhusparkeringen kan bli aktuelt, i så fall bør dette arealet også inngå i varslet planområdet.
------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---



---

**Eiendomsgrenser:** Eiendomsgrenser har en nøyaktighet på 11- 30 cm i området. Enkelte striper har matrikelnummer-mangler. Enhet geodata skal undersøke dette nærmere. Kartgrunnlaget i planforslaget må oppdateres med sist gjeldende versjon ved innsendelse av planforslag.

Planbestemmelsene må gi nærmere føringer for oppheving av eiendomsgrenser i planområdet, og dette må inngå som rekkefølgebestemmelser.

---

**Sentrumsutvikling og gjennomgående forbindelseslinjer**

**Litt om planområdets plassering idag:**

Planområdet utgjør en del av sentrumskjernen i Askim og er plassert i tilknytning til Rådhuset og Rådhusstorget. Det er kort avstand til kollektivtilbud, skole, barnehager, kino, bibliotek, handel, næring og offentlige tjenester i Askim sentrum. Samtidig er planområdet med på å utgjøre en del av sentrumskjernens ytterpunkt i vest langs Rådhusgata mht. næring og handel. Nabobebyggelsen i vest går gradvis over til boligbebyggelse. Sånn sett er planområdet med å avgrense den tette sentrumskjernen i Askim mht. næring og handel. I planinitiativet foreslås det utadrettede funksjoner primært mot Rådhusgata, gatetunet og torget. Det er pekt ut to viktige hjørner som tiltrekker aktivitet i planområdets sørøstre del og nordvestre del.

**Rådhusstorget idag:**

Rådhusstorget er ikke aktivisert som en møteplass. Det finnes trær på plassen, men området preges av bilparkeringen. Jf. planinitiativet ønskes det at torget blir et lesbart tyngdepunkt og med økt aktivitet. Planinitiativet bygger opp om et godt nabolagstorg med grønn kvalitet, integrert lekeplass og gode arealer til opphold.

*Etterskrift: Varelevering til rådhuset skjer i hovedsak via Kirkegata. Varelevering til kinoen skjer i dag foran rådhuset, og bør vurderes flyttet i samråd med kommunen (ved eiendomsavdelingen). Fremkommelighet for brannbil og eksempelvis HC-parkering kan videreføres på torget.*

**Viktige forbindelse gjennom Rådhusstorget:**

Gjennom planområdet går det en svært viktig tverrforbindelse for gående og syklende som binder sentrum sammen med bl.a. skole, barnehager, idrettsanlegg, folkeparken og boligbebyggelse. Forbindelsen er i dag utydelig og er sterkt preget av asfalt- og kjørearealer, men blir mye brukt av myke trafikanter. Planinitiativet illustrerer en tydelig forbindelse gjennom Rådhusstorget for gående og syklende.

**Tilstøtende gater og veiarealer i dag:**

Tilstøtende gater; Rådhusgata og Dr. Randers gate er viktige sentrumsgater for både kjørende og myke trafikanter, men avgrenses av ikke-aktive fasader.

Dr. Randers gate anses ikke i dag som en attraktiv forbindelse som leder mot Rådhusstorget og Rådhuset.

---



---

Rådhusgata er bredere, har treallé og grønne bed.

Jf. planinitiativet planlegges det brede fortau med trær i gatene, som er med å gjøre gatene mer attraktiv. Renovasjon foreslås plassert på fortauet i Dr. Randers gate, og bebyggelsen trekkes 2,5 m lenger tilbake i forhold til områdereguleringsplanen.

#### **Gatetunet idag:**

Gatetunet i områdereguleringen består av innkjøringen til eksisterende parkeringsareal for rådhuset, samt en treallé og deler av en grønn gang- og sykkelvei mellom Rådhusgata og Rådhuset. Denne gang- og sykkelveien omfattes også delvis av utbyggingsformålet (felt SE).

#### **Forutsetninger for videre arbeid:**

##### **Hovedgrep:**

Det er avgjørende at prosjektet bidrar til by- og bokvalitet. Hele området må styrkes som viktig og attraktiv del av sentrum.

- Ny bebyggelse og anlegg skal forsterke eksisterende byrom
- Skape byliv gjennom å legge til rette for aktivitet og varierte byrom
- Sikre offentlig tilgjengelighet
- Sikre overgang mellom eksisterende og nye bystrukturer

*Jf. KPA §5.3: Prinsippene i byutviklingsstrategiene angitt i områdereguleringsplanen skal ligge til grunn for all utviklingen i respektive sentrum. Prinsippene innebærer at sentrum skal ta vare på og utvikle bykjernen mtp. levende bysenter, god bokvalitet og god fremkommelighet. Det skal være et særskilt fokus på utforming av fasade i 1. etg, også der det ikke er publikumsrettet aktivitet. Eksponerte fasader mot veier, gater fortau og oppholdsarealer skal utformes med høy materialkvalitet og variasjon, og bidra til byens attraktivitet.*

#### **Rådhusorget – innhold og føring**

Det må utarbeides en helhetlig plan for uteområdene/illustrasjonsplanen som viser et attraktivt og frodig nabolagstorg med møteplasser som tiltrekker seg lek, aktivitet, opphold for folk i alle aldre, og som må styrke forbindelsen gjennom området og forbindelsen til grusbanen. Belysning må benyttes aktivt som en del av planleggingen, det må tilrettelegges for kunst og etableres naturbasert overvannshåndtering. Området bør planlegges med utfyllende aktivitet i forhold til helårsanlegget som planlegges på grusbanen (se politisk sak overfor).

Utformingen av torget må ta utgangspunkt i områdereguleringsplanens [rapport om Rådhusorget](#), og bygge videre på illustrasjonene i planinitiativet.

Det må vurderes og illustreres om eksisterende trær og buskvegetasjon på torget skal videreføres eller fjernes, og hvordan tiltak kan påvirke trær i anleggsfase og etter at tiltaket er oppført.

---



Universell utforming av torget og HC-plasser til Rådhuset må sikres, samt krav til sykkelparkering iht. i områderegeringsplanens bestemmelser. Det må tas høyde for at eksisterende parkeringsplass nord for planområdet fortsatt kan benyttes med innkjøring fra Dr. Randers gate frem til arealet evt. bygges ut.

Kommuneplanens arealdel presiseres at lek må reguleres inn med eget formål i plankartet. Utforming og innhold på torget må sikres med detaljerte reguleringsbestemmelser som er målbare.

For inspirasjon for utforming av torget, se også: [Lokale og Anlægsfonden - bevegelses og aktivitetsområder](#) og [Lokale og Anlægsfonden - byrom](#). Nærmiljøanlegg kan få støtte gjennom spillemidler, ved utforming av bestemte tiltak. Bestemmelsene bør benyttes aktivt i forbindelse med helhetlig plan for torget: Se [Bestemmelser om tilskudd til anlegg til idrett og fysisk aktivitet - 2025](#) (under nærmiljøanlegg). Det vil være kommunen som søker om spillemidlene. For mer informasjon om spillemidler og søknad, kontakt [grete.skjelbred@io.kommune.no](mailto:grete.skjelbred@io.kommune.no).

#### **Gater og forbindelser**

Planarbeidet må sikre attraktive gater og forbindelser for myke trafikanter mot Rådhuset/Rådhusorget, både gjennom

- Gatetunet
- Rådhusgata og
- Dr. Randers gate.

*Fortau* må planlegges ekstra brede for å skape tilstrekkelig attraktivitet og funksjonell drift av fortau. I tilstøtende reguleringsplaner er bredden minimum 3,5 m.

Områderegeringsplanen for området tilsier fortau på 4,6 m. Områderegeringsplanens forutsetninger om bredder på fortau videreføres til planforslaget (evt. bredere).

*Treallé* i Rådhusgata, gatetunet og Dr. Randers gate må sikres juridisk, og det må redegjøres hvordan eksisterende trær påvirkes av ny bebyggelse og anlegg, samt anleggsarbeid. Trær må planlegges mht. tilstrekkelig jorddybde og solforhold. Ettersom Dr. Randers gate ikke er tenkt utformet med publikumsrettet virksomhet i planinitiativet, vil det være viktig at gaten blir grønn og forsterkes som en attraktiv forbindelse opp til Rådhusorget og rådhuset, og ikke som en bakgate.

Det tillates ikke privat renovasjonsanlegg på offentlig grunn, herunder på fortau eller torg.

Gatetunet forutsetter shared space og at tilstøtende parkeringsplass bygges ut iht. områderegeringsplanen.

Det må illustreres hvordan planforslaget endrer eksisterende parkeringsplass og innkjøring/utkjøring, samt må det illustreres

---



---

hvordan eksisterende gs-veg i gatetunet utformes minst like attraktiv som i dag.

---

#### Planlagt bebyggelse

##### **Hovedgrep i planinitiativet:**

Planinitiativet legger opp til kvartalsbebyggelse som følger gate- og byromstrukturen med varierende byggehøyder og ca. 125 boenheter. Fra bakkeplan blir kvartalet lukket, men det planlegges åpninger i bebyggelsen over en høy 1. etg for å øke solforhold i gårdsrommet og for å sikre gode endeleiligheter. Gesimshøyde er illustrert fra 4. etg til og med 6. etg, og det foreslås total byggehøyde på 5- 7 etg (med inntrekking av hovedandelen av øverste etg). Det foreslås leiligheter i varierende størrelse, enkelte ensidig belyst. Bebyggelsen i øst er trukket tilbake 2,5 m, slik at sol/skyggeforholdene forbedres i Dr. Randers gate.

I 1. etg planlegges næring og felles boligfunksjoner, herunder parkering, sykkelparkering, innganger og andre lokaler eksempelvis rom for leie ved spesielle anledninger. Parkeringskjelleren vil i hovedsak gjemmes bak lokalene, med unntak mot torget. Parkeringskjelleren ligger dermed mot torget, men skal ikke være åpent. Utforming av fasaden må vurderes i planarbeidet. Planinitiativet bygger opp om to viktige, aktive hjørner: sørøst og nordvest i utbyggingsområdet (felt SE). Planinitiativet beskriver at utadrettet funksjon først og fremst plasseres mot Rådhusgata, gatetunet og torget. I områderegeringsplanen er det fokus på utadrettet aktivitet i Dr. Randers gate fremfor gatetunet.

Indre gårdsrom planlegges på lokk, over en høy 1. etg og uteoppholdsarealene forutsettes inndekket både i gårdsrommet og på torget.

Tiltaket skal utformes som moderne bebyggelse, med en høy 1. etasje i tegl. Inntrukne toppetasjer i lett materialitet. Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende bygningsmiljø og fremtidig gatestruktur.

##### **Forutsetninger i videre planarbeid**

Planenheten vurderer at **byggehøyden i planinitiativet** avviker vesentlig med føringene i områderegeringsplanen og i kommuneplanens forutsetning for sentrumsutvikling. Forslagsstiller presiserer at det overskrider maksimal byggehøyde med en etasje mot øst (7. etg).

Planen må sikre at utbyggingen gir ekstra kvaliteter til byrommet og ikke har vesentlig negative konsekvenser for tilliggende bebyggelse, gater og byrom. Utgangspunktet for planarbeidet er områderegeringsbestemmelser.

Det er likevel foreslått gode grep med brukne hjørner på bebyggelsen for å øke solforholdene på torget i planinitiativet, men det er ikke gitt

---



---

tilstrekkelig dokumentasjon til at planenheten kan vurdere byggehøyder på nåværende tidspunkt. Det er nødvendig med målsatt snittegning som viser høyder og sol/skyggeanalyser. Konsekvenser av sol/skyggevirksomhet for byrom og nabobebyggelse, nær/fjernvirkning og overgang mellom eksisterende og ny bebyggelse er avgjørende for kommunens senere vurderinger.

Ut fra mottatt dokumentasjon anser planmyndigheten at blokken i vest, nord og syd kan inneha relativt små avvik i forhold til områdereguleringsplanen. Blokkens lengst øst, med inntil 7 etg, utfordrer høydevirkning og sol/skyggevirksomhet for bybildet og for naboer i øst. Dr. Randers gate inneholder både boligbebyggelse, balkonger og fremtidige boligprosjekt (adresse Kirkegata 1, se byggesaken på postlistene her: [Søk - Indre Østfold kommune](#))

#### Krav til dokumentasjon for planlagt bebyggelse

Dokumentasjon må utarbeides iht. vedlegget «Byarkitektens uttalelse til det reviderte planinitiativet – vedlegg «dokumentasjon bygningsutforming.» Illustrasjonene må også entydig vise hvor stor prosentandel av taket som dekkes av 4., 5. og 6. etasje (midtre lokk beregnes ikke inn som takflate), for å vurdere avviket på byggehøyder og områdereguleringsplanens bestemmelser.

***Områdereguleringsplanen § 5.6 (som gjelder foran kommuneplanens arealdel ved motstrid)** åpner for maksimal bebyggelse i 19m (ca. 6 etg) og at minst 60% av bebyggelsen skal ha en maks byggehøyde på 13 m (4 etg). Volumoppbyggingen skal ta spesielt hensyn til beliggenhet ved Rådhuset og Rådhusetorget, og solforhold må vurderes særskilt. I planprosessen var det flere innspill mot byggehøydene, og det ble særskilt vurdert til sluttbehandling av områdereguleringen. I planen er det et premiss at fortetting i området må skje med kvalitet og sees i sammenheng med målet om attraktive solfylte byrom og gater.*

***Jf. KPA § 5.3.1. Kommuneplanens arealdels bestemmelser (åpner opp for noe økning i forhold til områdereguleringen)** gis det føringer for byggehøyder på maksimal tillatt gesimshøyde på 14 m for fjerde etasje og maksimalt 17m og 19 m for inntrukket 5. og 6 etasje. Det er videre gitt retningslinjer til sentrumsbebyggelsen i KPA, som blant annet gjelder: skala/typologi, gatetverrsnitt, inntrekking av 5. og 6. etg.*

#### ***Jf. KPA §3.18. 2. Kommuneplanens arealdels bestemmelser:***

*«Innenfor sonen skal det være publikumsrettete funksjoner i første etg. Fasadene skal være aktive og gis en attraktiv utforming. Gode solforhold i byrom og gater i tiliggende byrom skal være en viktig premiss for utforming av bebyggelsen». Retningslinje: Min 30% BRA av bebyggelsen skal være avsatt til publikumsrettet virksomhet.*

---



### **Bokvalitet**

Det må redegjøres for og dokumenteres for bokvalitet i planen, herunder romhøyde, leilighetsbredde/dybde og lysforhold, planløsninger med høy brukskvalitet, minste og største leilighetsstørrelse, mua og grøntareal/beplantning på tak, utsiktsforhold, ensidige leiligheter, maksimalt antall boenheter og utnyttelse i %BRA m.m. Bokvalitet må vurderes samlet og også sees i sammenheng med andre konsekvenser, eksempelvis støv og støy. Planmyndigheten anbefaler at ved ensidige leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige leilighetens fasadebredde.

Forhold som sikrer bokvalitet må framgå av bestemmelsene til planen. Maksimal utnyttelsesgrad (%BRA) må framgå av kart og bestemmelser, maksimalt antall boenheter, minste og største boligstørrelse og byggehøyde i kotehøyde og etasjeantall sikres i juridisk bestemmelser.

Områdereguleringsplanens bestemmelse § 4.10 sikrer at motstående fasader ikke skal legges nærmere enn 17 m med intensjon om å unngå innsyn mellom leilighetene. Planmyndigheten aksepterer avviket, dersom det sikres gode tiltak mot innsyn, eksempelvis at vinduer ikke plasseres direkte overfor hverandre.

### **Næringslokaler:**

Planmyndigheten stiller spørsmålsteget om næringslokalene er av tilstrekkelig størrelse/bredde i forhold til den funksjonen som er illustrert i planinitiativet (serveringsteder, kaféer). Forslagsstiller vil undersøke forholdet nærmere. Planmyndigheten vil ikke akseptere at parkeringen i 1. etg «spiser opp» tilstrekkelig størrelse på næringslokaler, slik at de blir lite funksjonelle. Velfungerende hjørnelokaler er særdeles viktig, men også aktive fasader som skal sikre en forlengelse av sentrumbildet langs Rådhusgata.

Det er uheldig at sentrumsnære kontorlokaler erstattes med boligareal. Fjerning av kontorarbeidsplasser i sentrum kan være negativt for byen. I områderegeringsplanen var det tiltenkt både bibliotek og kontorer for rådhuset i planområdet. Det er vurdert at det er lite aktuelt å utvide rådhuslokalene, samtidig er det også avsatt store handels- og næringsarealer i andre deler av sentrum med tyngdepunkt rundt Askimtorget.

### Krav til dokumentasjon mht næringslokaler:

For at avvik fra næring i 1 og 2. etg skal aksepteres må det leveres dokumentasjon på at lokalene i 1. etg er tilstrekkelig store og egnet for den virksomheten som er illustrert og regulert i planen. Arealene må målsettes og det må dokumenteres og illustreres at det er tilstrekkelig plass til nødvendige funksjoner (toalett, ansattrom, etc). Hjørner mot Rådhusgata og hjørner mot gatetunet er svært viktig at innehar tilstrekkelig størrelse for brukbare næringslokaler. Det må

---



---

også være egnede næringslokaler til utadrettet virksomhet spesielt langs Rådhusgata.

Avvik med bolig i 2. etg. kan aksepteres forutsatt at det leveres inn dokumentasjon som redegjør for om det er tilstrekkelig handels-, nærings- og kontorareal i Askim sentrum. Dette må dokumenteres gjennom utredning av behov for arbeidsplasser og næringsarealer. Ta evt. kontakt med næringssjefen i kommunen: [terje.myrseth@io.kommune.no](mailto:terje.myrseth@io.kommune.no) og evt. Askimbyen AS.

---

## Estetikk

### **Materialbruk og fasader**

Materialbruk må tilpasses Askim og underbygge lokal byggeskikk, samt presiseres gjennom reguleringsbestemmelsene. Bruk av plater på fasade, foliering av vinduer, innglassede balkonger og åpne søyler på fasaden frarådes og anses ikke som en estetisk god løsning. Ved behov for beskyttelse mot støy på balkong, må balkong utformes arkitektonisk godt (glassveranda). Viser forøvrig til områdereguleringsplanens bestemmelse som setter begrensning på utkraging av balkonger på inntil 0,8 m. Planmyndigheten er åpen for å vurdere noe økt bredde ved bebyggelsens brukne hjørner og mot torget (men må argumenteres ut som et avvik i planforslaget). Bestemmelsene må i tillegg sikre aktive fasader med høy kvalitet på material- og fargebruk. Begge hjørner mot Rådhusgata og torget i vest er spesielt viktig.

Det tillates ikke passive/blinde fasader og det må unngås løsninger som gir dårlig oversikt og dårlig uformell sosial kontroll (eks. bruk av søyler), og som kan medføre uønsket aktivitet). Se også vedlagt uttalelse fra politiet til planinitiativet. Plankonsulent og forslagsstiller jobber videre med dette i planarbeidet.

### Krav til dokumentasjon for estetikk

Det må utarbeides egen utredning som dokumenterer at visuell utforming av fasader vil bidra til kvalitet, særpreg og økt kvalitet i byrom og gårdsrom. Utredningen skal beskrive prinsipper for utforming av fasade (eks. plassering, bygningsdeler, oppdeling/sammenbinding av fasade, farge/materialbruk). Illustrasjoner må vise hvordan alle fasader utformes, samt hvor det plasseres felles boligfunksjoner i 1. etg.

Det blir viktig med særdeles god visuell utforming for å minske høyde- og breddevirkning av bebyggelsen. Følgende tema må ivaretas gjennom utredninger/beskrivelser og bestemmelser i planen:

- Fasadeutforming. Gode grep i fasadeutforming for å dele opp, og binde sammen fasaden kan minske høydevirkningen. F. eks ved at to- og tre etasjer bindes sammen ved visuell utforming, slik at det ikke oppfattes som så høyt.
  - Balkong og vindusutforming er avgjørende for god estetikk. Balkonger må gis en god utforming. Høye
-



---

vindusformater bedrer dagslysinnslipp lenger inn i rom/bolig, samt bedrer visuell tektonikk i fasaden

- Farge- og materialbruk brukes aktivt for å dele opp og binde sammen fasaden. Fasaden har potensial for å deles opp vertikalt (for å minske breddevirkning) og horisontalt (for å minske høydevirkning). Det vises til Fargepalett for Askim og forslag til en strøkspalett for Askim
- Innramming og dybde, f. eks ved fargebruk, bidrar til å bryte ned volum ytterligere
- Grønnstruktur rundt bygningen er viktig for estetisk kontrast, lys og luft rundt bygninger.

Planmyndigheten forventer at veiledende fargepalett for Askim og småhusarkitektur legges til grunn for fargevalg, jf. kommuneplanens bestemmelser § 4.5.

Slik parkeringsanlegget er illustrert, vil dette ligge ut mot torget. For at avviket skal aksepteres må det sikres særskilt omtanke av fasadene, eksempelvis kan det sikres flotte blindfasader, møbleres med eksempelvis amfi eller benytte fasade som en del av lek og aktivitet. Illustrasjonene må entydig vise hvordan dette skal løses.

---

#### Rekkefølgekrav

KPAs bestemmelser §4.8 setter føringer hvor hva kommunen forventer settes inn i rekkefølgebestemmelsene. Det gjelder eksempelvis vei, vann, avløp, energianlegg, lek/uteoppholdsareal og blågrønn infrastruktur.

Avbøtende tiltak og renovasjon må også inn som del av rekkefølgekravene. Områdereguleringsplanen krever opparbeidelse av gatetunet. Planenheten forventer også at torget som helhet innføres som del av rekkefølgebestemmelsene.

Vi gjør oppmerksom på at Statsforvalter ikke tillater mer påslipp av spillvann før avløpsrensaneanlegget er oppgradert. Va-enheten bekrefter at det kan bli aktuelt med rekkefølgekrav knyttet til utbyggingen av området.

---

#### Uteoppholdsareal og lekeplasser

Tomten er flat, smal og relativt liten. Når den i tillegg er plassert i den tette kvartalstrukturen med smale gateløp og fortau på alle sider, vil tomtens begrensede størrelse gi begrensninger for solfylte felles uteoppholdsareal på egen tomt. Når det i tillegg legges vekt på attraktive gater, er det ikke behov for flere offentlige forbindelser gjennom planområdet. Det åpnes derfor opp for at felles uteoppholdsarealer kan dekkes inn på torget iht. områdereguleringsplanen. Vi åpner også opp for at uteoppholdsareal kan legges på lokk, over 1. etg, forutsatt av kvalitetskriteriene på uteoppholdsarealene ivaretas.

---



---

Dokumentasjon mht. uteoppholdsareal:

I planforslaget må det leveres dokumentasjon på at uteoppholdsarealkravene ivaretas iht. kvalitetskravene i områderegeringsplanen. Det må entydig fremgå hvilke arealer som er beregnet inn, og felt/kvadratmeter for MUA må fremgå tydelig på illustrasjon og korrespondere med tabell. Se vedlagte eksempler for Ringnes park og torget 12). Ved utregning av samlet felles uteoppholdsarealer kan man eksempelvis ikke beregne inn trapper (terreng brattere enn 1:5), sykkelparkering, parkeringsareal, smalere arealer enn 12 m, private uteareal på lokk (for boenheter i 2. etg), etc. Illustrasjonsplan og bestemmelser skal sikre høy brukskvalitet og et tydelig grønt preg.

Felles uteoppholdsarealene må utformes og sikres slik at de er egnet for variert uteopphold, lek og aktivitet og med vegetasjon i tre sjikt.

- Beregning av påkrevd MUA og MFUA (felles uteoppholdsareal)
- Illustrasjonsplan og skriftlig redegjørelse skal vise hvordan krav om høy brukskvalitet og et tydelig grønt preg skal oppnås
- Løsning 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 ivaretas.
- Det skal redegjøres for hvordan krav til variert beplantning skal sikres.
- Beskrivelse av overgang mellom privat og offentlige rom/uteoppholdsarealer

Sikring av ovennevnte forhold skal tas inni bestemmelser og plankart.

Planmyndigheten stiller spørsmålstegn til illustrert trapp i gårdsrommet, da arealet har svært begrenset med solforhold og av hensyn til innsyn til leiligheter. Forslagsstiller opplyser at dette er ment som et terrassert, beplantet areal for å dempe virkningene av den blinde fasaden mot torget.

---

Barn og unges  
oppvekstvilkår

I hovedsak vil torget dekke inn krav til nærlekeplass og aktivitet.

KPA § 5.2.7 setter krav til større områdelekeplasser for barn og unge i nye boligområder.

Kravet anses ivaretatt gjennom oppføringen av et helårsanlegg for lek og aktivitet på grusbanen like nordvest for planområdet.

Planbeskrivelsen må redegjøre for hvordan krav til lek og aktivitet ivaretas gjennom planforslaget.

Se tilbakemeldinger på planinitiativet fra folkehelserådgiver, miljørettet helsevern og representanter for barn og unge. Det opplyses blant annet at det ikke er skole- og barnehagekapasitet i området. Dette må redegjøres nærmere i planforslaget.

---



---

Universell utforming	<p>Det skal redegjøres for hvordan universell utforming sikres både internt i planområdet og på torget jf. KPAs bestemmelse pkt. 4.15. Det må også redegjøres for universell adkomst til rådhuset. Det skal redegjøres for eksempelvis stigningskrav, dekke, belysning, HC-parkering og lekeplasser.</p>
Atkomst / vei:	<p>Jf. planinitiativet skal avkjørsel til parkeringsanlegg legges i Dr. Randers gate.</p> <p>Det må utarbeides trafikkanalyse, jf. KPA bestemmelser § 5.1 som viser fremtidig forventet trafikkøkning og evt. behov for trafiksikkerhetstiltak. Både kjørende og myke trafikanter skal vurderes og framskrivning av trafikk tall skal være 30 år, hvis ikke forholdene på stedet tilsier noe annet.</p> <p><u>Krav til dokumentasjon mht samferdsel:</u> Det kreves vegtegninger med nøyaktig plassering av veglinjer, manøvrering og friskt for</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Fortau</li><li>- Gang- og sykkelforbindelser/gatetun</li><li>- Oppstillingsplasser for varelevering/renovasjon</li><li>- Nye og eksisterende avkjørsler (både i Dr. Randers gate, og i Rådhusgata, herunder innkjøring til rådhusparkering)</li><li>- Eksisterende og fremtidige (inkludert evt. fjernede) parkeringsplasser i planområdet og på rådhusparkeringen.</li></ul> <p>Frisikt i eksisterende kryss utenfor planområdet må også fremkomme av tegningene.</p> <p>Relevante vegtegninger og evt. veiavklaringer må godkjennes av veigrådgiver v/ <a href="mailto:espen.lystad@io.kommune.no">espen.lystad@io.kommune.no</a> før planforslaget sendes inn til planbehandling. Se forøvrig tilbakemeldinger fra veigrådgiver til planinitiativet.</p>
Parkering	<p><b>Områdereguleringsplanens krav</b> Områdereguleringsplanen og KPA setter føringer for at parkering skal plasseres i kjeller.</p> <p><b>Planinitiativet</b> Det planlegges parkering i 1. etg, der det i områdereguleringsplanen er avsatt arealer til næring, men som i hovedsak er illustrert som et indre gårdsrom på terreng (i illustrasjonsplan til områdereguleringsplanen). Parkeringen planlegges i to nivåer innenfor en høy 1. etg, og omgis av næringsareal slik at hoveddel av parkeringsanlegget ikke eksponeres mot offentlige rom. Uteoppholdsareal planlegges delvis på lokk over 1. etg.</p> <p><b>Forutsetninger til videre arbeid</b> Mht. at tomtens beskaffenhet gir utfordringer med felles uteoppholdsareal på egen tomt, medfører dette noen andre forutsetninger for denne planen (sammenlignet med andre planer).</p>

---



---

Skyggefulle uteoppholdsarealer på bakkeplan taler eks. for at uteoppholdsareal kan legges over 1. etg., og at mørke arealer under lokket kan benyttes til parkering. Krav om underjordisk parkering er et premiss i områdereguleringen for å bygge femte og sjette etasjer.

Planmyndigheten kan akseptere avviket om parkeringsplassering med god begrunnelse ut fra tomtens beskaffenhet, samfunnsmessige hensyn, bokvalitet, samt at næringslokalene blir av egnet størrelse for den tiltenkte virksomheter/ publikumsrettet aktivitet.

Krav til dokumentasjon:

Avgrensning av parkeringsareal må entydig fremgå av juridisk plankart/juridisk tegning og bestemmelser. Illustrasjon må vise hvordan krav til parkeringsdekning kan ivaretas. Oppstillingsplasser, kjørearealer, samt manøvrering på parkeringsareal må framgå av tegningen med målsetting og sporingskurver.

---

Vann og avløp,  
overvannshåndtering:

**Overvannshåndtering**

[Overvannsveileder for Indre Østfold kommune](#) skal legges til grunn for planarbeidet og helhetlig VAO-plan. Overvannsplan skal utarbeides som en del av reguleringsplanen, og overvann skal håndteres på egen grunn med privat driftsansvar. Overvannsplanen må godkjennes av Va-enheten v/ [synne.lomo@io.kommune.no](mailto:synne.lomo@io.kommune.no) før planforslaget sendes inn til behandling.

Områder som benyttes til overvannshåndtering skal kartfestes i plankart iht. [NVEs veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar](#) kapittel 4.5.

Krav til blågrønn faktor skal fastsettes i bestemmelsene til reguleringsplan jf. KPA § 4.6 bokstav e), med tilhørende retningslinjer.

**Vann og avløp**

Iht. KPA §4.20 skal det i alle plansaker redegjøres for eksisterende og planlagt VAO-ledninger iht. Indre Østfold kommunes [VA-norm](#), samt evt. høyspenningsanlegg. Eksisterende trafo i planområdet redegjøres for.

Det vises for øvrig til tilbakemeldingen fra VA-enheten til planinitiativet.

---

Jordvern

Ikke relevant.

---

Massehåndtering

Det må sikres i planen at evt. masseoverskudd gjenbrukes eller kjøres til godkjent deponi/behandlingsanlegg. Krav i teknisk forskrift innebærer også krav ombrukskartlegging for tiltaket. I planforslaget må det redegjøres nærmere for gjenbruk av materialer.

---

Karbonkonsekvens

I kommuneplanens arealdels temakart er området kartlagt som mindre karbonrikt areal. Det skal gjøres en kvalitativ vurdering av

---



---

planområdet opp mot kommunens [kartlegging av karbonrike arealer](#) jf. KPAs bestemmelser pkt. 4.12.

For øvrig krever teknisk forskrift utarbeidelse av klimagassregnskap for tiltaket.

---

Naturmangfold	Naturmangfold må vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12 med tilhørende veileder. Se KPAs bestemmelser pkt. 4.12. I miljødirektoratets naturbase er det registrert nær truet fuglearter i området. Trær må registreres og beskrives.
Friluftsliv	Folkeparken og idrettsanlegget er registrert som svært viktige friluftsområder. Forbindelsen gjennom Rådhusstorget må knytte rådhusstorget sammen med Rådhusparken, herunder grusbanen og idrettsanlegget.
Kulturlandskap	Ikke relevant
Kulturminner	Ingen registrerte
Verneverdig bebyggelse, forholdet til kulturmiljø	Planområdet omfatter ingen verneverdig bebyggelse, men eiendommene omkring kirkegata (nord for planområdet) er avsatt med hensynssone «bevaring kulturmiljø» (felt H570) i områderegulering og KPA. Dette ligger et stykke fra planområdet, og ny bebyggelse vil ikke ha stor innvirkning på forholdet.
Landskapsanalyse og stedsanalyse	Utarbeides av forslagsstiller
Sol-/skyggeanalyse	Utarbeides av forslagsstiller.

Det skal utarbeides en lesbar sol-/skyggeanalyse som viser nåværende og fremtidige solforhold 21. mars og 1. mai for hele planområdet, samt for tilstøtende gater og nabobebyggelse (spesielt mot nord og øst; Rådhusstorget og Dr. Randers gate).  
Analysen skal dokumentere at krav til solbelyst uteoppholdsareal iht. områdereguleringsplanen oppfylles for ny bebyggelse (krav om min 5 timer for fellesarealer, hvorav 3 av disse timene skal være mellom kl. 14-20, 1. mai). Tidspunkter kl. 12., 15 og 18 må også entydig illustreres.

Konsekvenser for naboer må komme tydelig frem. Analysen bør ha et bredt utvalg av tidspunkter ved jevndøgn, 1. mai og sommelsolhverv.

I dokumentasjon skal det tydelig illustreres eiendomsgrenser, bebyggelse (inkludert bebyggelse som er byggesøkt i Kirkegata 1), gater, byrom, torg og lek/uteoppholdsarealer.  
Det må leveres målsatt snitt i retning nord-sør og øst-vest som viser konsekvenser av de høyeste byggehøydene (spesielt med fokus på Rådhusstorget og Dr. Randers gate/nabobebyggelse) med sol-/skyggevinkel 1. mars og 1. mai.  
Konsekvenser som følge av avvik fra områdereguleringsplanen skal også entydig illustreres jf. figur 38-44 i områdereguleringsplanens

---



---

	planbeskrivelse, (illustrer hvor skyggen treffer tilstøtende bebyggelse og omgivelser).
ROS-analyse	ROS-analyse utarbeides iht. DSBs veileder.
Vurdering av områdestabilitet / Sikkerhet mot kvikkleireskred	<p>Det må dokumenteres at områdestabilitet og sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt, jf. KPAs bestemmelser pkt. 3.3 og iht. NVEs veileder <a href="#">1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred</a> og <a href="#">gjeldende byggeteknisk forskrift</a>.</p> <p>Rapporter må vise entydig og klare konklusjoner og behov for tiltak. Geotekniker må avklare om det er behov for uavhengig kvalitetssikring av rapporten.</p> <p>Alle nye naturfareutredninger for flom, skred i bratt terreng og kvikkleire skal meldes til NVE, både rapporter og faresoner. Grunnundersøkelser skal lastes opp i Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) innen offentlig ettersyn, og dette skal dokumenteres av forslagsstiller. Se mer informasjon på NVEs nettsider: <a href="https://www.nve.no/naturfare/utredning-av-naturfare/meld-inn-naturfareutredninger/">https://www.nve.no/naturfare/utredning-av-naturfare/meld-inn-naturfareutredninger/</a></p>
Terrengtilpasning	God terrengtilpasning forutsetter at byggetiltaket tilpasser seg viktige naturelement som koller, vegetasjon, utvalgte 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 forstøtningsmurer.
Flom	<p>Redegjørelse for hvordan alle trinn, herunder trinn 3 i «tre-trinnsstrategien» skal beskrives i overvannsplan.</p> <p>Alle nye naturfareutredninger for flom, skred i bratt terreng og kvikkleire skal meldes til NVE, både rapporter og faresoner. Dette skal dokumenteres av forslagsstiller.</p> <p>Se mer informasjon på NVEs nettsider: <a href="https://www.nve.no/naturfare/utredning-av-naturfare/meld-inn-naturfareutredninger/">https://www.nve.no/naturfare/utredning-av-naturfare/meld-inn-naturfareutredninger/</a></p>
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 <a href="#">Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap</a> . Brannoppstillingsplasser må defineres i planforslaget.
Avfallshåndtering	Planinitiativet viser et begrenset areal til renovasjon på offentlig fortau.

---



---

Renovasjon må opparbeides på egen tomt og privat grunn. Arealkravet vil antakelig bli vesentlig større enn det som er illustrert, og areal til renovasjon og oppstillingsplass for kjøretøy kan være komplisert.

Forholdet må avklares tidlig med planenheten når konseptet illustrerer riktig dimensjonert areal til renovasjon.

Det må dokumenteres at løsningen er godkjent av IØR. Vi anbefaler tidlig dialog med IØR. Viser for øvrig til tilbakemelding fra Indre Østfold renovasjon til planinitiativet.

---

Støyfaglig utredning

**Planinitiativet**

Planinitiativet illustrerer at deler av området omfattes av rød/gul støysone. Jf. planinitiativet innebærer det at det vil bli avvik på områdereguleringsplanens og KPAs bestemmelser om støy.

Krav til dokumentasjon for støy:

Det må utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer endringer av støyforhold for nye tiltak og for eksisterende eiendommer. Det må kvalitetssikres at riktig fartsgrense benyttes i rapporten. Vi antar at rapporten i områdereguleringen kan ha gammel fartsgrense.

Avvik og samlet belastning, eksempelvis både støy- og støvbelastning, må vurderes nærmere med planenheten når rapporter er utarbeidet og konsekvenser og avbøtende tiltak er identifisert.

Viser for øvrig til uttalelse fra folkehelserådgiver, miljørettet helsevern og representanter for barn og unge.

---

Folkehelse

Jf. KPA §4.4 skal det legges til rette for å fremme befolkningens helse, med gode boliger og inkluderende og gode grøntarealer (møteplasser), beskytte mot risikofaktorer og fremme faktorer som virker positivt for helse og livskvalitet, samt bidra til mer rettferdig og jevnere sosial fordeling av faktorer som påvirker helse.

---

Forurenset grunn

Jf. områdereguleringsplanen kan det forventes forurenset grunn i området. Før inngrep i grunnen må det utføres miljøtekniske undersøkelser, prøvetaking av løsmasser og utarbeides nødvendige tiltaksplaner.

---

Privatrettslige og juridiske forhold

Dersom planen forutsetter samtykke fra andre grunneiere for å realiseres må slike privatrettslige forhold ryddes opp før planen sendes til 1. gangs behandling. Nødvendig grunnverv fra annenmanns tomt må tydelig illustreres i planbeskrivelsen, og grunneiere må kontaktes.

---

Kart

Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m. se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.

---



---

	<p>Forslagsstiller må levere oppdatert plankart, med vedtatte endringer, påført vedtaksdato etc., etter endelig vedtak. Eiendomsgrenser/matrikelnummer vil kunne bli endret i kort tid, og vi gjør oppmerksom på at siste gjeldende kartgrunnlag skal leveres i planforslaget.</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 politisk behandling og for medvirkningsprosessene videre. Det skal derfor leveres 3D-modell som viser det maksimale mulighetsrommet, slik at man ser tiltakets ytre omfang og beliggenhet i forhold til omliggende terreng på eiendommen. I tilfeller hvor planfremmer har detaljerte bygningsmodeller (fortrinnsvis på ifc-format) kan disse også leveres som et tillegg, men vil ikke bli vektlagt. Se vedlagt kravspesifikasjon.</p> <p>For spørsmål og ytterligere avklaringer, se kommunens kravspesifikasjon for 3D-modeller. Eventuelle ytterligere spørsmål om leveransen bes det tas kontakt med enhetsleder på geodata: Lindy Hansen</p>
Utbyggingsavtale	<p>Utbyggingsavtale er aktuelt, og skal varsles ved varsel om oppstart av planarbeid. Se også KPA §4.3. Kontakt <a href="mailto:jannicke.eriksen@io.kommune.no">jannicke.eriksen@io.kommune.no</a> når planforslaget er omforent med planenheten.</p>
Gebyr	<p>Jf. <a href="#">gebyrliste</a> for Indre Østfold kommune - gebyrn. 2-2-2.</p> <p>Gebyr faktureres etter oppstartsmøte og ved offentlig ettersyn.</p>

---