



---

## Referat fra oppstartsmøte

---

---

PlanID:	301420200012		
Planens navn:	Detaljregulering for Skolegata 26 og 28 –del av felt B2		
Plantype:	Detaljreguleringsplan		
Møtedato:	05.10 2020	Sted:	TEAMS/Askim
Plankonsulent:	SH Prosjekt AS		
Forslagsstiller:	Skolegata Askim AS	(gebyrer faktureres til Forslagsstiller)	
Saksbehandler:	Mari Høgås Steen Dalhus		
Andre deltakere:	Frøydis Kristiansen (Indre Østfold kommune, seksjonsleder plan) Therese Øijord Rustad (Indre Østfold kommune, byarkitekt) Janne de Jong ( SH Prosjekt AS, Plankonsulent) Stian S. Holmen (SH Prosjekt AS, Plankonsulent) Cathrin Anfinnsen Thon (Skolegata Askim AS, Forslagstiller) Per Christian Anfinnsen (Skolegata Askim AS, Forslagstiller) Cecilia Landmark (Snøhetta, Arkitekt) Martin Brunner (Snøhetta, Arkitekt)		

---

### Gjeldende planer

---

Kommuneplanens arealdel:	Askim kommune: Kommuneplanens arealdel for perioden 2018 – 2030		
PlanID:	0124201701		
Formål:	Sentrumsformål		
Bestemmelser:	Se kommuneplanens arealdel		

---

Kommunedelplan:	Ingen		
Områderegulering:	<a href="#">Områderegulering for området vest for Dr. Randers gate, nord for Skolegata og øst for Askimbyen skole</a>		
PlanID:	012420120003		
Formål:	Boligbebyggelse, gatetun og fortau		
Bestemmelser:	<a href="#">Se bestemmelser</a>		

---

Tilstøtende planer: Tilstøtende planer som kan bli berørt:

[Området omkring Askimbyen skole og Heimen](#)

---

Fylkesplan: [Fylkesplan for Østfold - "Østfold mot 2050"](#)

---

Statlige planretningslinjer: Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)  
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)/Veileder for barn og unge i plan og byggesak  
Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

---

Annet planarbeid: Kommuneplanen er under rullering, planstrategi og samfunnsdel skal behandles i innebærende år. Arealdel utarbeides 2021.

---

Aktuelle politiske vedtak: Sak 19/1048 - Dispensasjon fra områdereguleringsplan for riving av bebyggelse i Skolegata

---

### **Temaer som ble drøftet**

- 
- |   |   |
|---|---|
| a) Hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnsikkerhet   | Fagmyndigheter, offentlige organer, grunneiere, festere, naboer og andre berørte varsles om igangsetting av planarbeid. Liste over disse sendes plankonsulentene sammen med referatet.<br>Medvirkningsmøte/åpent møte arrangeres ved behov.   |
| b) Om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger. | Forslagsstiller har vurdert planforslaget etter KU-forskriften og dens vedlegg I og II.<br>Forslått boligformål er i tråd med overordnet plan, og tiltaket er konsekvensutredet i overordnet områdereguleringsplan. Planen faller ikke inn under krav om konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredninger § § 6,7 og 8. |
-

c) Om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planavgrensning</li> <li>• Støyfaglig utredning med støynivåer på fasade og uteoppholdsarealer</li> <li>• Områdestabilitet og sikkerhet mot kvikkleireskred</li> <li>• Sol/skyggeanalyse, illustrasjonsplan, terrengsnitt og 3D illustrasjoner fra gateplan. Nær- og fjernvirkning må vurderes.</li> <li>• Parkeringsløsning og uteoppholdsarealer dokumenteres.</li> <li>• Håndtering av overvann må fremgå i en overvannsplan jf. <a href="#">Overvannsveileder for Indre Østfold kommune</a>. Ikke naturbaserte overvannstiltak skal begrunnes.</li> <li>• Øvrig: Se områdereguleringsplanens bestemmelser vedrørende forurenset grunn og luftforurensing</li> </ul>
Se nedenfor under overskriften <b>Særskilte tema som må avklares.</b>	
d) Om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15	<p>Forslagsstiller og konsulenter anser det hensiktsmessig å ta felles plan- og byggesak.</p> <p>Felles behandling av plan og byggesak må kunngjøres i varsel om oppstart av planarbeid.</p> <p>Søknad om tillatelse til tiltak legges ut til offentlig høring sammen med planforslaget.</p>
e) Hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet	<p>Kommunen leverer kart, nabolister etc. etter bestilling.</p> <p>Kommunen leverer innspill til bestemmelser om bokkvalitet og universell utforming.</p>
f) Om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen	<p>Etter behov. Det oppfordres til midtveismøte(r) for gjennomgang av foreløpig utforming og planforslag.</p>
g) Overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet	<p>Varsling sendes ut snarest.</p> <p>Planforslag innsendes ca våren 2021.</p>
h) Hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen	<p>Plankonsulent: SH Prosjekt v/ Janne de Jong <a href="mailto:janne@shprosjekt.no">janne@shprosjekt.no</a></p> <p>Kommunen: Mari Høgås Steen Dalhus <a href="mailto:Mari.hogas.steen@io.kommune.no">Mari.hogas.steen@io.kommune.no</a></p>
i) Om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd	<p>Ikke aktuelt</p>

Kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i pbl § 12-3 fjerde ledd er oppfylt	Kommunen vurderer at plankonsulenten tilfredsstiller kravet til fagkyndighet jf. pbl § 12-3 fjerde ledd.
Om det er det aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum	Det kan være aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum.

## Oppstartsvarsel

Planavgrensningen må sendes kommunen på SOSI-fil før planoppstart kan varsles.

Varselet om at planarbeidet starter opp etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd, skal ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet eller opplyse om hvor det er tilgjengelig. Kopi av varselet sendes saksbehandler.

Kunngjøringen om at planarbeidet starter etter § 12-8 tredje ledd skal gi opplysninger om hvor planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet er tilgjengelig for innsyn.

Forslag til annonsetekst sendes saksbehandler før kunngjøring.

Forslagsstiller annonserer i minst én avis – Smaalenenes Avis.

Elektronisk kunngjøring skjer på kommunens hjemmesider.

Annonsetekst og kart med planavgrensning sendes kommunen.

## Særskilte tema som må avklares

Planavgrensning	<p>Planavgrensningen utvides i samsvar med områdereguleringsplanens konsept nr. 1 (gnr./bnr. 80/28 og 99/21) og med adkomstvei fra Skolegata og inn til området på gnr./bnr. 99/28 (parallelt med boligtomtens eiendomsgrense i nord).</p> <p>Se på mulighetene for å rydde opp i reguleringsforholdene ved innkjøringen.</p> <p>I områdereguleringsplanen er området omfattet av hensynssone H810 – med krav om detaljregulering av et større område (felt B1 og B2). Ettersom flere av disse eiendommene ikke er klare for transformasjon på like tidspunkt, mener planavdelingen at det kan åpnes opp for at deler av felt B2 kan reguleres adskilt.</p> <p>Det er svært viktig at planforslaget viser en optimal trinnvis utbygging og en helhetlig sammenheng for felt B1 og B2. Avviket må fremkomme tydelig i planforslaget.</p>
-----------------	---

---

Eiendomsgrenser

Eiendomsgrenser i området er usikre og må måles opp.  
Formålsgrensene vil være styrende for nye eiendomsgrenser mot  
fortau, gatetun og adkomstvei.

Forslagsstiller og plankonsulent har kommentar til formuleringen,  
og ønsker at den presiseres:

Eiendomsgrenser i området er usikre og må måles opp. Forslags-  
stiller bestiller grenseoppgang i området. Formålsgrenser vil teg-  
nes opp etter resultat av grenseoppgangen.

---

---

Planlagt bebyggelse:

Planinitiativet viser blokkbebyggelse i 3 etg. i planområdet, med forventet 21-27 antall boenheter. Det planlegges for ambisiøs miljøprofil i prosjektet og det er ønskelig å bevare mest mulig av eksisterende trær og beplantning.

Det er utført et konsept- og volumstudie med ulike former for bebyggelsesstruktur i området; karré-messig struktur, blokkbebyggelse og lamelltypologi. Konseptstudien og planinitiativet indikerer lamelltypologi med oppdelte bygningsvolum, variasjon i byggehøyde og skåtak.

I områdereguleringsplanen er det lagt opp til karré-bebyggelse der bygningene er organisert rundt et felles tun med god avstand til gata (7 m). Kvartalsstrukturen er nærmere definert i bestemmelsene.

Hensikten i områdereguleringsplanen var å bevare vegetasjonen langs fortauet og skape grønne forhager til bebyggelsen/inngangspartier langs Skolegata, skape attraktive byrom, sosial kontakt for boenhetene og bygge opp gode forbindelser i gatetun.

I det videre arbeidet er det viktig at det fremkommer tydelig hvilke kvaliteter og konsekvenser man gir prosjektet ved å endre bebyggelsesstruktur. Det må sees på hvilke kvaliteter utbyggingen tilfører omgivelsene, hvordan prosjektet tilpasses eksisterende område, samt beskrive funksjonell og miljømessig kvalitet. Støy og trafiksikkerhet må ivaretas.

Jf. Bestemmelsene i områdereguleringsplanen skal parkeringskjeller legges innenfor formåls grensen. Av hensyn til vegetasjon bør den trekkes lenger inn på eiendommen. Denne planlegges også mht. store trær på eiendommen.

Plassering av eksisterende bebyggelse i området er førende for plassering av ny bebyggelse. Brannkrav må ivaretas.

Se for øvrig byarkitektens uttalelse til planinitiativet og konseptstudien, samt uttalelse fra helse.

Tilrettelegging for lastesykkel bør vurderes.

Prosjektet er pr. d.d. ikke planlagt med boliger for funksjonshemmede barn og personalbase.

---

Rekkefølgekrav	<p>Vei-, vann og avløpsanlegg, samt evt. annen nødvendig infrastruktur må være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for boliger. Det kan også utarbeides rekkefølgekrav knyttet til grønnstruktur, uteoppholdsarealer og evt. trinnvis utbygging.</p> <p>Avvik fra områdereguleringsplanens rekkefølgekrav må vurderes i planforslaget. Før det kan gis brukstillatelse for tiltak i områdereguleringsplanens felt B2 må omkringliggende gatetun og gang- og sykkelvei (felt o_GT2, o_GT3, o_GT4 og o_GS1) være opparbeidet. Dette vil medføre at bebyggelse utenfor planavgrensningen vil måtte fjernes.</p> <p>Det vil være et minstekrav at felter innenfor reguleringsplanen opparbeides før det kan gis brukstillatelse. Rekkefølgekravene vurderes nærmere.</p>
Lekeplasser: Kvartalslek, nærlek og strøkslekeplass	<p>Folkeparken, skolegården til Askimbyen skole, grusbanen og Rådhusstorget med aktivitetssone ivaretar krav til strøks- og kvartalslekeplasser.</p> <p>Nærlekeplass må etableres på egen tomt.</p> <p>Krav til nærlekeplasser/uteoppholdsareal fremgår av bestemmelsene i områdereguleringsplanen § 4.10</p> <p><a href="#">Trygge nærmiljøer - En håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser</a></p>

---

Atkomst / vei:	<p>Det planlegges parkeringskjeller i planområdet med avkjøring fra Skolegata og fra områdereguleringsplanens felt o_GT4.</p> <p>Omkringliggende veiarealer er regulert til offentlige gatetun i områdereguleringsplanen, dvs. arealer med blandingstrafikk på samme flate/høyde for alle trafikantgrupper. Dette er et areal som fortrinnsvis er beregnet for opphold, lek og myke trafikanter. Motorisert trafikk har begrenset tilgang og omfang og kan ikke parkere innenfor feltet.</p> <p>Formålets hensikt i områdereguleringsplanens felt o_GT4 må vurderes helhetlig i planforslaget, ettersom dette blir adkomstvei for boliger både innenfor og utenfor planområdet. Kommunen anser foreløpig at en adkomstvei med fortau vil kunne være mer hensiktsmessig for delfeltet. Alle forbindelser må likevel være attraktive og ha funksjonelle byrom.</p> <p>Se for øvrig uttalelse fra seksjon utvikling og koordinering. Planavdelingen vil komme nærmere tilbake til belegning av gatetunene, og hvorvidt gatetun (områdereguleringsplanens felt o_GT3) bør stenges for biltrafikk.</p> <p><i>Etterskrift:</i>  <i>Planavdelingen foreslår at o_GT3 ikke stenges for biltrafikk i forbindelse med denne planen.</i></p> <p><i>Det er ikke definert en standard for belegning av gatetun i bygulvstandard. Belegning bør likevel defineres i planen og avklares nærmere med byarkitekt og seksjon for utvikling og koordinering. Fortau bør innlemmes i planen for å oppgraderes til Askims bygulvstandard, jf. Estetisk veileder kap. 5.</i></p>
Vann og avløp, overvannshåndtering:	<p>Se uttalelse fra seksjon utvikling og koordinering, samt bestemmelser i områdereguleringsplanen vedrørende lokal overvannshåndtering.</p> <p>Overvannsrelatert arealbruk skal settes i plankartet, eksempelvis grønnstruktur, flerfunksjonsarealer, flomveier, lokale overvannsløsninger og vannveier.</p>
Jordvern	Ikke relevant
Naturmangfold	<p>Ingen treff i naturbasen for eiendommen. Naturmangfoldloven § 8-12 må svares ut i planforslaget.</p>



Kulturlandskap	Ingen treff i basen
Kulturminner	Ingen treff i basen.
Verneverdig bebyggelse, forholdet til kulturmiljø	Bebyggelsen er ikke SEFRAK-registrert. Det er gitt rivetillatelse for bygningene i planområdet, jf. Sak 19/1048
Landskapsanalyse	Utarbeides av forslagsstiller. Egnethet for forskjellige typer utbygging skal analyseres mht topografi, eksisterende vegetasjon, omkringliggende bebyggelse etc.
Sol-/skyggeanalyse	Utarbeides av forslagsstiller. Må vise sol/skygge internt i planområdet <i>og</i> for tilgrensende eiendommer.
ROS-analyse	Utarbeides av forslagsstiller.
Vurdering av områdestabilitet / Sikkerhet mot kvikkleireskred	Jf. NVEs veileder 7/2014 (eller nyere, 7/2014 er under revisjon). Utarbeides av forslagsstiller.
Terrengtilpasning Jf. TEK17 § 8-10 (1) og tilhørende veiledning	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.
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> . I planforslaget må det svares ut hvordan veilederen ivaretas.
Avfallshåndtering	Forslagsstiller må etablere kontakt med IØR.
Støyfaglig utredning	Utarbeides av forslagsstiller jf. T-1442_2016. Støybelastning fra arrangementer i Folkeparken må vurderes etter <a href="#">Veileder for musikkanlegg og helse</a>
Forurenset grunn	Jf. områdereguleringsplanens bestemmelser skal forurenset grunn vurderes.
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.
Utbyggingsavtale	Avtale anses foreløpig ikke å være aktuelt.

---

Gebyr

Jf. avgiftshefte for Indre Østfold kommune 2020 - pkt. 2-2.

<https://www.io.kommune.no/tjenester/naring-og-landbruk/naring-og-vekst/skatt-priser-og-avgifter/priser-avgifter-og-gebyrer-avgiftsheftet/>

Gebyr faktureres etter oppstartsmøte og ved offentlig ettersyn.

---

---

---