



Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Øyvind Thømt	FE - 141	14/704

Kommunedelplan for Skiptvet sentrum 2015-2026

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
15/011	Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk	PS	27.01.2015
15/009	Formannskap	PS	10.02.2015
15/006	Kommunestyret	PS	24.02.2015

Forslag til vedtak:

Kommunedelplan for Skiptvet sentrum vedtas, jf pbl § 11-1. Planen består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse. Plankartet endres i tråd med saksframlegg før kunngjøring av planen.

Saksopplysninger:

Kommunedelplan for Skiptvet sentrum 2015-2026 har vært lagt ut til offentlig ettersyn og høring i henhold til plan- og bygningsloven § 11-14. I saksframlegget blir høringsuttalelsene kommentert.

NVE

NVE mener at en formulering med krav til grunnundersøkelser ved utarbeidelse av reguleringsplan bør tas inn som en egen planbestemmelse i kommunedelplanen til å gjelde områder som ligger på marine avsetninger. NVE har utformet et eksempel på en generell planbestemmelse i forhold til kvikkleire, som er dekkende for temaet.

Kommentar: Innarbeides i planbestemmelsene § 1-8.6 Geotekniske undersøkelser.

Hafslund

Hafslund påpeker avstandskrav til nye bygninger, og at det i planen må tas hensyn til både nye og gamle nettstasjoner samt luftledninger. Hafslund har i høringsuttalelsen med forslag til hvordan dette skal tas med i planbestemmelsene.

Kommentar: Innarbeides i planbestemmelsene § 1-5.2 Energiforsyning

Statens vegvesen

Statens vegvesen har ikke fremmet innsigelse til planen, men har flere påpekninger til planen.

Statens vegvesen ønsker fortrinnsvis sentrumsutvikling på en side av fylkesvegen. De anbefaler Skiptvet kommune å basere seg på å fortette den delen av sentrum som allerede har sentrumsformål. SF1 og SF 2. I planen blir det avsatt mer areal til sentrumsformål på østsiden av veien, kalt H310_1. Denne disponeringen er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel.

Kommentar: I planforslaget er det lagt til rette for at beboere i Meieribyen kan gå eller sykle til butikken ved at utviklingen av handelsnæring skjer i nærheten av Rema/Kiwi. Blir det et stykke mellom butikkene vil folk velge å kjøre bil. Dette er en målkonflikt, hvor Skiptvet kommune har valgt å legge til rette for å gå eller sykle til butikken. Det er ikke knyttet innsigelse til dette punktet.

I planbestemmelsene § 1-7 Rekkefølgekrav settes det krav om at utbygging i områder avsatt til bebyggelse og anlegg ikke kan finne sted før samferdselsanlegg er etablert. Statens vegvesen ønsker å skjerpe avsnittet, ved at planbestemmelsen § 6-3 i kommuneplanens arealdel videreføres i kommunedelplanen for Skiptvet sentrum. Nytt boligområde B1 må nevnes spesielt i § 1-7, slik som B2 og B3.

Kommentar: Planbestemmelsen i kommuneplanens arealdel § 6-3 innarbeides i kommunedelplan for Skiptvet sentrum. B1 er nevnt spesielt i § 1-7.

I planbestemmelsene § 1-8.1 er det satt en byggegrense på 15 meter fra senterlinjen til fylkesvegen i planområdet. Statens vegvesen mener at denne må økes til 20 meter i planområdet, og minner om

at byggegrense for fylkesveg i veglovens § 29 er 50 meter.

Kommentar: Skiptvet kommune ønsker å beholde 15 meters byggegrense innenfor SF1 og SF2. Disse områdene har fartsgrense 40 km/t, har fartshumper og er utformet som en miljøgate. Gang/sykkelveier er for en stor del bygget, slik at det er få trafikkmessige argumenter om skulle tilsi behov for lengre byggeavstand fra senter vei, enn det som allerede er i dag.

Statens vegvesen har til slutt et avsnitt om trasevalg for fv 115, som er med i planbeskrivelsen. De vil ikke anerkjenne traseen øst for Meieribyen, fordi den vil lage en omvei og er i strid med den overordnede målsettingen ved å lage en omkjøringsveg seg fra Statens vegvesen sitt synspunkt.

Kommentar: Det var et ønske fra politisk nivå i Skiptvet å ta dette med i planen. Årsaken til dette var for å få en diskusjon på hvilken trase Skiptvet kommune skal eventuelt arbeide for i framtiden, f eks ved høringsuttalelser til regional transportplan. Skiptvet kommune er klar over at kommunen ikke kan binde framtidig trasevalg, men problemstillingen er viktig å diskutere. Ulike traseer vil medføre ulike strategier for å utvikle Meieribyen videre.

Fylkesmannen i Østfold

Fylkesmannen i Østfold har ingen innsigelser til planen, men har likevel forslag til planen og kommentarer.

Den første kommentaren gjelder nye 11 daa avsatt til sentrumsformål i planformålet. Fylkesmannen skriver at med bakgrunn i de langsiktige målene for vern av dyrka mark og fylkesplanens krav om arealregnskap, bør det søkes å ta ut tilsvarende areal annet sted i kommunen. Fylkesmannen har forståelse for at det kan være vanskelig i selve sentrumsområdet, men det kan gjøres ved neste rullering av kommuneplanens arealdel.

Kommentar: Meieribyen er omkranset av landbruksareal med stort avlingspotensial. Jordvern står tradisjonelt sterkt i Skiptvet kommune. Skal Meieribyen utvikle seg videre, er det ikke mulig uten at landbruksareal blir berørt. Det kanskje viktigste grepet en kommune kan ta i forhold til næringsutvikling, er å legge til rette for at det er areal som er disponert i planverket til aktuelle næringsformål. Dette kan kommunen gjøre, fordi kommunen selv er arealmyndighet. For Skiptvet kommune er det en bevisst strategi at boligutviklingen skal skje i tilknytning til Meieribyen. Dette har fordeler i forhold til å legge til rette for at befolkningen skal kunne gå eller sykle til butikker og offentlige tjeneste tilbud. I tillegg medfører dette at den fragmenterte nedbyggingen av landbruksareal i kretsene blir mindre.

Planen åpner for blandede formål. Fylkesmannen påpeker viktigheten av å ivareta bomiljø og lekeområder, i tillegg til sammensatt boligstruktur; boligstørrelse, tilpasning og kostnadsnivå.

Kommentar: Strategien i planen er å bygge flerboliger langs fv. 115, mens villatomter tilbys på boligfeltene rundt sentrum. Det er i planen satt krav til lekeplasser, og det er rekkefølgekrav som skal sikre at disse faktisk blir opparbeidet.

Fylkesmannen i Østfold har kommentert kjøpesenterbestemmelsen. Det vises til dette under Østfold fylkeskommune, og denne delen av saksfremlegget. Der er dette behørig behandlet.

Konklusjonen til Fylkesmannen i Østfold er at dersom Skiptvet kommune skal lykkes med en sentrumsutvikling med en todelt plan slik den er laget, krever det en prioritering og satsning, ikke minst gjennom kommunale grep på arealplansiden. Planen er ikke utfyllende når det gjelder utforming av selve sentrumsområdene og heller ikke på næring eller handel. Fylkesmannen mener derfor dette bør tas inn i planen, eller settes krav til at det fanges opp gjennom detaljregulering.

Kommentar: Krav til områder for lek og rekreasjon er satt i § 1-8.5. Etter innspill fra Østfold fylkeskommune er denne skjerpet ytterligere i forhold til høringsforslaget, ved at lekeplasser skal være etablert før brukstillatelse gis. Krav til detaljregulering innarbeides i § 1-8.9. Strategien i planen er at all småhandel/detaljhandel skal skje innenfor sentrumsområdene, og at store deler av dette skal samles sør i Meieribyen. Dersom det er aktuelt å rive eksisterende bebyggelse i området avsatt til sentrumsformål, og bygge større bygg, er det naturlig at dette skjer etter godkjent detaljreguleringsplan. For nytt område avsatt til sentrumsformål, må det utarbeides detaljreguleringsplan før en utbygging i det hele tatt kan skje.

Østfold fylkeskommune

Det er knyttet innsigelse til to punkter i planen. Disse blir kommentert. Ellers inneholder uttalelsen flere faglige innspill til planen, som ikke påvirker innholdet eller strategien, men presiserer viktige moment i planen.

Bebyggelse og anlegg

Første kommentar gjelder B1, framtidig boligområde Ringstad/Åmot /Larsåsen. Det var gitt innsigelse

til dette arealet ved rulleringen av kommuneplanens arealdel. Innsigelsen ble trukket ved at det var satt rekkefølgebestemmelse til at B1 skulle bygges ut i 3. fase, etter at fortetningspotensialet i sentrum er utnyttet. Fylkeskommunen er av den oppfatning at det kan være vanskelig å utnytte fortetningspotensialet dersom det er romslig med arealer ellers, uten at rekkefølgebestemmelsene i gjeldende kommuneplan ikke videreføres.

Fylkeskommunen tar videre for seg at kommunen har foreslått å legge inn 11 daa med nytt areal til sentrumsformål uten at det er tatt ut areal avsatt til tilsvarende formål andre steder i planen. Fylkeskommunen er av den oppfatning at utviklingen sentralt i Meieribyen kan være positivt i forhold til utvikling av sentrum, men utviklingen går på bekostning av dyrket mark. I lys av areal- og transporthensyn er dette allikevel en positiv utvikling. Her er det mao en målkonflikt mellom sentrale, statlige målområder.

Fylkesutvalget fattet følgende vedtak om dette:

«Nytt utbyggingsområde i Meieribyen sør-øst er sentralt for utviklingen av et mer kompakt sentrum. Området kan legges inn i sentrumsplanen underfølgende forutsetninger:

- a. *Rekkefølgebestemmelsene fra kommuneplanen tilknyttet B1 må tas inn i sentrumsplanen, både når det gjelder utbyggingstid knyttet til kommuneplanfaser og krav om gang/sykkelveg (kommuneplan § 4 pkt 3 og § 6 pkt 3.*
- b. *Det må tas ut et tilsvarende areal fra gjeldende plan, fortrinnsvis ved at områder som ikke er så sentrale (B1 eller Koffeld/Thon) blir tilsvarende mindre.»*

Følger kommunen ikke dette, fremmer Fylkeskommunen innsigelse til dette punktet.

Kommentar: Skiptvet kommune har akkurat inngått avtale om kjøp av areal i Holstadåsen med formål om å områderegulere dette til boligområde. Dette området, sammen med Finlandsjordet vil dekke etterspørselen etter boligtomter i flere år framover. Å områderegulere B1 før Finlandsjordet og Holstadåsen er bygget ut, vil neppe være aktuelt uansett, også av hensyn til den kommunale økonomien.

Å ta ut 11 daa fra B1 er uproblematisk. Grensen for dette området er uansett grovmasket, og det er ikke vanskelig å finne areal som i framtidig områderegulering ikke skal bygges ut, men disponeres som friområde eller tilsvarende. Utnyttelsen av området som boligområde blir dermed neppe berørt.

Tas til følge, og innarbeides i § 1-7 på følgende måte:

- Tillegg til 4. avsnitt, strekpunkt 3: *Før reguleringsplan for felt B1 kan vedtas, skal det foreligge plan for avkjørsel til fv 115, og gang/sykkelveinett etableres.*

Dette punktet innarbeides også i forhold til innspill fra Statens vegvesen.

- Nytt 5. avsnitt i § 1-7:

Rekkefølgen av utbyggingframtidige boligområder:

- *Boligområdene Finlandsjordet og ca 150 daa avsatt til boligbygging i sentrumsområdet skal utbygges før B1.*
- *B1 omfatter området Ringstad/Åmot/Larsåsen, et areal på ca 260 daa. Her vil utbyggingen kunne strekke seg framover i et 40-års perspektiv. Boligområdet B1 skal bygges ut nordfra og sørover.*

Næringsområder

Fylkesrådmannen anbefaler følgende:

«Det må tas inn bestemmelser som skirer at det ikke åpnes for alminnelig handelsområde i N1, men at den handel som er i tilknytning til mølla i dag kan opprettholdes. Eksisterende og framtidig industriområde bør få ulike feltkoder med ulike bestemmelser, slik at det ikke legges til rette for ny handel i det framtidige området.»

Kommentar: Det er ikke tenkt at det skal åpnes for alminnelig handelsområde i N1, men at Skiptvet mølle skal ha den handel først og fremst mot landbruksnæringen som er i dag. Det framtidige næringsområdet er avsatt med tanke på at mølla skal ha muligheter til utvidelse, eventuelt Skiptvet blikk. Det kan være aktuelt med annen næringsaktivitet som er mer industriell, som f eks bilverksted eller lignende på det framtidige næringsområdet, uten at sentrumsplanens bestemmelser skal sette føringer for hvilken industriell aktivitet som skal være der. Området deles inn i planen med N1: eksisterende industrifelt og N2 framtidig industrifelt, med egne bestemmelser knyttet til hver område. Plankartet endres i tråd med dette sammen med planbestemmelsene § 1-8.11:

N1 Meieribyen industrifelt

Industri. Detaljhandel begrenset til den handel som er tilknyttet mølla i dag.

N2 Meieribyen industrifelt, framtidig

Industri. Krav om detaljreguleringsplan før utbygging kan skje.

Handel innenfor sentrumsformålet

Det er knyttet innsigelse til dette punktet. Skiptvet kommune har tatt inn rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentra i gjeldende kommuneplan. Fylkesutvalget krever at kommuneplanbestemmelsen om kjøpesentra (§10) må tas inn og konkretiseres i kar og bestemmelser i sentrumsplanen.

Kommentar: Østfold fylkeskommune og Skiptvet kommune var i møte den 16. januar om dette. I etterkant av møtet har det vært arbeidet med en løsning. I Skiptvet kommune har foreslått endringer til planen, slik at fylkesadministrasjonen vil anbefale at innsigelsen trekkes i møte i fylkesutvalget 12. februar. Planen kan da realitetsbehandles i kommunestyremøte 24. februar.

Følgende bestemmelse innarbeides i planbestemmelsene 1-8.11:

Det kan ikke etableres kjøpesenter med bruksareal over 3000 m². Innenfor hensynssone SF1 tillates en netto økning i bruksareal knyttet til varehandel på inntil 50% i forhold til 2014-nivå..

I tillegg vil følgende bli innarbeidet i planbeskrivelsens kap. **7.4 Meieribyen – nye næringsareal – handelsnæring og servicenæring**, som da er utgangspunktet for beregning av 50%:

Med henvisning til FOR 2008-06-27 nr. 742: Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre og Midlertidige retningslinjer i Fylkesplan for Østfold er dagens handelsaktivitet beskrevet og areal gitt i tabellen under:

Butikk/konsept	Ca m2
«Gamle» Matkroken	500
Kiwi	1065
Rema 1000	1300
Europris	1365
Dyrebutikk	350
Arbeidsklær	100
Skiptvet Mølle	500
«Gamle» bokhandelen	100
Esso	150
Sum avrundet	5500

I dag har Meieribyen 9 butikker innen kategori detaljhandel, med et samlet areal på ca 5 500 m2 .

I Skiptvet kommune og spesielt i boligfeltene i Meieribyen er det de seneste årene bygget mange nye boliger. Det er forventet ytterligere tilflytting og etablering som følge av nytt sykehus på Kalnes, som ligger ca 25 minutter unna Meieribyen. Det er viktig for Skiptvet kommune at handelsstanden i Meieribyen tilbyr god service og handelstilbud, da dette er med på å fremme tilflytting og nyetableringer i Meieribyen.

Det er i dag en betydelig handelslekkasje til blant annet Sarpsborg, Ski og Askim. Innenfor 15 minutters kjøreområde fra Meieribyen bor det over 5 000 mennesker, som har et årlig forbruk av dagligvarer på ca 150 millioner kroner.

Kategori	Antall
Personer	5182
Kvinner	2556
Menn	2626
Antall husstander	2144
Antall hytter	427

Dagligvarebutikkene i Meiribyen omsetter samlet for ca 100 millioner kroner, som viser at det rom for nyetableringer i Meieribyen. Innen øvrige bransjer som sport, klær, sko etc, er handelslekkasjen i dag

nær 100 %, da tilbudet i Meieribyen i dag er svært begrenset.

Etablering av ny handelsvirksomhet i Meieribyen vil styrke tettstedet Meieribyen som handelssentrum i Skiptvet kommune uten at dette kommer i konflikt med de rikspolitiske bestemmelsene om redusert bilbruk. Skiptvet kommune satser bevisst på en fortetting i Meieribyen, og å legge til rette for å kunne gå/sykle til butikken, ved at ny handelsaktivitet samles innen for området sentrumsformål SF1.

Lek og utoppholdsarealer

Fylkesrådmannen anbefaler følgende:

Bestemmelsene i § 1-7,1-8.5a), b) og 1-8.5 f) må koordineres og tydeliggjøres, slik at det blir entydig at rekkefølgebestemmelsene gjelder for både felles lekearealer og offentlig tilgjengelig arealer.

Kommentar: Dette endres slik at intensjonen i kommentaren fra fylkesrådmannen ivaretas. Målet med bestemmelsen er at plasser til lek og rekreasjon er at de moment som gjør det fint å bo i et område også skal bygges. Lekeområder og rekreasjonsområder er ikke områder som utbygger får betalt direkte for, derfor er det viktig at kommunen har muligheter for å sette betingelser og sørge for at også denne delen av et byggeprosjekt blir gjennomført. Det vil også medføre at dette blir tatt med inn i detaljreguleringsplaner.

Kulturminner/kulturmiljø

Kåfjell gravfelt er i plankartet vist med hensynssone D i planen. Hensynssonen må ligge med LNF som underformål. Fylkeskonservatoren tilrår ellers at alle andre automatisk fredete kulturminner markeres med rundR på plankartet. Fylkeskonservator ønsker egne bestemmelser for disse fredete kultutminnene:

«Automatisk fredete kulturminner skal ivaretas med en buffersone som hindrer at kulturminner skjemmes. Det vises til Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden for oversikt. Konkrete saker som berører eller kan skjemme automatisk fredte kulturminner, skal forelegges Fylkeskonservator.»

Kommentar: Kart endres i tråd med anbefalinger gitt av Fylkeskonservatoren. Forslag til bestemmelse tas med i planbestemmelsene § 1-10 **Bevaringshensyn og fredete kulturminner**.

Fylkeskonservator ønsker at meieribygget skal ha egen hensynssone kulturmiljø med egne bestemmelse.

Kommentar: Meieriet har siden det var Meieri blitt bygget om så mange ganger, at den kulturhistoriske funksjonen til bygget ikke vil være i tråd med tanken om å fortelle historien til Meieribyen. Å legge restriksjoner på bygget blir lite funksjonelt og unødvendig.

Fylkeskonservator ønsker at bygdetunet med omgivelser skal defineres som hensynssone C kulturmiljø, med tilhørende retningslinjer som beskriver at området innenfor hensynssonen skal ivaretas og utvikles som bygdetun.

Kommentar: Det er i planforslaget avsatt areal rundt Herredshuset for framtidig utvidelse av dette. Å gi bygdetunet en hensynssone med bestemmelser er uproblematisk, og fremhever den lokale betydningen bygdetunet med parkanlegget har. Bygdetunet er en viktig del av lokalsamfunnet Skiptvet, og brukes til en rekke arrangementer. En hensynssone med bestemmelser er både hensiktsmessig og gjør det vanskelig å gjennomføre tiltak som ikke er i tråd med områdets bruk i dag. Det må legges til at kommunen er svært klar over området og områdets betydning for lokalsamfunnet, og å gjennomføre tiltak på tvers av formålet bygdetun, ville også heller ikke være mulig i dag.

Anne Sollerud, privatperson

Deler av hennes innspill gjelder eiendomsforvaltning og berører matrikkel. Dette kommenteres ikke i saksfremlegget. Hun har også innspill i forhold til skrivefeil og forslag til mindre språklige endringer. Disse kommenteres heller ikke, men skrivefeilene er rettet, og det er foretatt mindre endringer i teksten der saksbehandler vurderer det som fornuftig.

Ad kart:

- Brekkåsen er vist som gjennomkjøringsveg.
- Brekestubben er ikke med på kartet

Kommentar: Observasjonene er rett, og endelig plankart endres i tråd med dette.

Skravuren i B5 er vist i tegnforklaring som fareområde ras/skred. Årsaken til dette er at deler av området har marine avsetninger.

Stier er ikke en kategori som skal tas med i plankartet, men ville vært tatt med i et temakart. Område B5 har ikke godkjent reguleringsplan, men må reguleres på nytt fordi planen for området er for gammel. En regulering kan medføre en omlegging/opphør av snarveier. Rett tidspunkt å komme med innspill på å bevare den er i reguleringsplanarbeidet for B5. Sentrumsplanen er en kommunedelplan, som har en overordnet funksjon og ikke er så detaljert som en reguleringsplan.

Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk - 15/011

HO-PLT - behandling:

HO-PLT - vedtak:

Kommunedelplan for Skiptvet sentrum vedtas, jf pbl § 11-1. Planen består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse. Plankartet endres i tråd med saksfremlegg før kunngjøring av planen.

Formannskap - 15/009

FS - behandling:

Rådmannen foreslo følgende tillegg:

innen sf 2 tillates under formål bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting i 1. etg.

Innstillingen med rådmannens tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

FS - vedtak:

Kommunedelplan for Skiptvet sentrum vedtas, jf pbl § 11-1. Planen består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse. Plankartet endres i tråd med saksfremlegg før kunngjøring av planen.

Innen SF 2 Meieribyen nord tillates under formål bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting i 1. etg.

Kommunestyret - 15/006

KS - behandling:

Enstemmig som tilrådingen

KS - vedtak:

Kommunedelplan for Skiptvet sentrum vedtas, jf pbl § 11-1. Planen består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse. Plankartet endres i tråd med saksfremlegg før kunngjøring av planen.

Vedlegg:

Innspill til sentrumsplanen
VS Innspill til sentrumsplanen
Del av arealplankart
1. gangs høring - uttalelse
Høringsuttalelse fra Hafslund
Offentlig ettersyn
Sentrumsplan Skiptvet - imøtegåelse av innsigelse
Uttalelse Sentrumsplan Skiptvet kommune 2015-2026
doc03040020150119150205
Planbestemmelser realitetsbehandling
Planbeskrivelse realitetsbehandling
Plankart realitetsbehandling