

1. Forslag til høring

2015-  
2025

# Planprogram for Sentrumsplan



Øyvind Thømt

Næring og teknikk

2015-2025

# Forord

---

Skiptvet kommune har startet arbeid med Kommunedelplan Skiptvet sentrum i henhold til vedtak i Hovedutvalg for næring og teknikk 28.01.2014

Planprogrammet for Kommunedelplan Støren skal gi en oversikt over det forestående planarbeidet, blant annet beskrive hva som skal utredes og hvilke medvirkningsprosesser velges. Det skal også gå fram hvilke behov for utredninger som er nødvendige og hvilke alternativer man kan vurdere.

Planprogrammet skal sendes ut på høring før Skiptvet kommune vedtar planprogrammet.

Informasjon om planarbeidet blir lagt ut på kommunens hjemmesider: [www.skiptvet.kommune.no](http://www.skiptvet.kommune.no)

Spørsmål vedrørende planarbeidet kan rettes til:

Skiptvet kommune

v/Øyvind Thømt e-post: [oyvind.thomt@skiptvet.kommune.no](mailto:oyvind.thomt@skiptvet.kommune.no)

Uttalelse til planprogrammet sendes:

Skiptvet kommune

Storveien 24

1816 Skiptvet

## Innledning

---

Kommunedelplanen for Skiptvet sentrum skal være et verktøy for både kommunen og private interessenter i håndteringen av framtidig utbygging og utvikling av Meieribyen og områdene rundt. Den vedtatte kommunedelplanen blir juridisk bindende for arealforvaltningen innenfor planområdet.

Arbeidet med sentrumsplanen vil være todelt. Det er ulike utfordringer for de ytre delene av planområdet i forhold til de indre arealer langs fv 115.

For de ytre delene er hovedformålet å sanere gamle reguleringsplaner. Flere av de gjeldene reguleringsplanene er gamle, og det har opp gjennom årene blitt gitt dispensasjoner og det er gjort mindre vesentlige endringer som til sammen gjør at gjeldene plankart ikke er riktig. I tillegg vil arbeidet med kommunedelplanen gi mulighet for å harmonisere bestemmelser, som vil lette forvaltningen av områdene.

For sentrumsplanens indre del er det utfordringer med utviklingen av arealene langs fv 115 som er hovedtema. Kjerneområdet for sentrum er i ferd med å flytte sørover i Meieribyen som følge av at flere butikk-kjeder har valgt å etablere seg i sør. I tillegg er det bygget nytt apotek i dette butikk-komplekset. Skiptvet kommune er positive til utviklingen, men utviklingen gir en utfordring for hva som skal skje med de tomme lokalene nord i Meieribyen.

Planen skal være et redskap for interesseavveining og samordning mellom ulike sektorinteresser. Planprosessen skal sørge for at alle med interesser i planområdet blir hørt, vurdert og konklusjoner blir utarbeidet på en helhetlig måte.

## Status for planprogrammet

---

Etter plan- og bygningslovens § 4-1 skal alle kommuneplaner som har vesentlig virkning for miljø og samfunn utarbeide et planprogram som skal gi grunnlag for planarbeid. Planprogrammet skal inneholde formål med planarbeid, planprosessen, vurdering av eventuelle alternativer og krav om konsekvensvurdering der dette mangler.

Kommuneplaner omfattes av forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens § 4-2, 2. ledd, der det stilles krav til innhold og utforming av planprogrammet.

Dette innebærer at planprogrammet skal peke på hvilke utredningstema og utbyggingsformål som skal vurderes og hvilke analysemetode benyttes. Selve vurderingene av de ulike tema skal beskrives i planbeskrivelsen. I tillegg skal det gå fram om andre alternative områder er vurdert i valg av nye formål.

Forslag til planprogram skal ut på høring i minst 6 uker før planutvalget fastsetter planprogrammet.

Det er kommunen som er forslagsstiller til en kommunedelplan og ansvarlig for utarbeiding av planprogrammet.

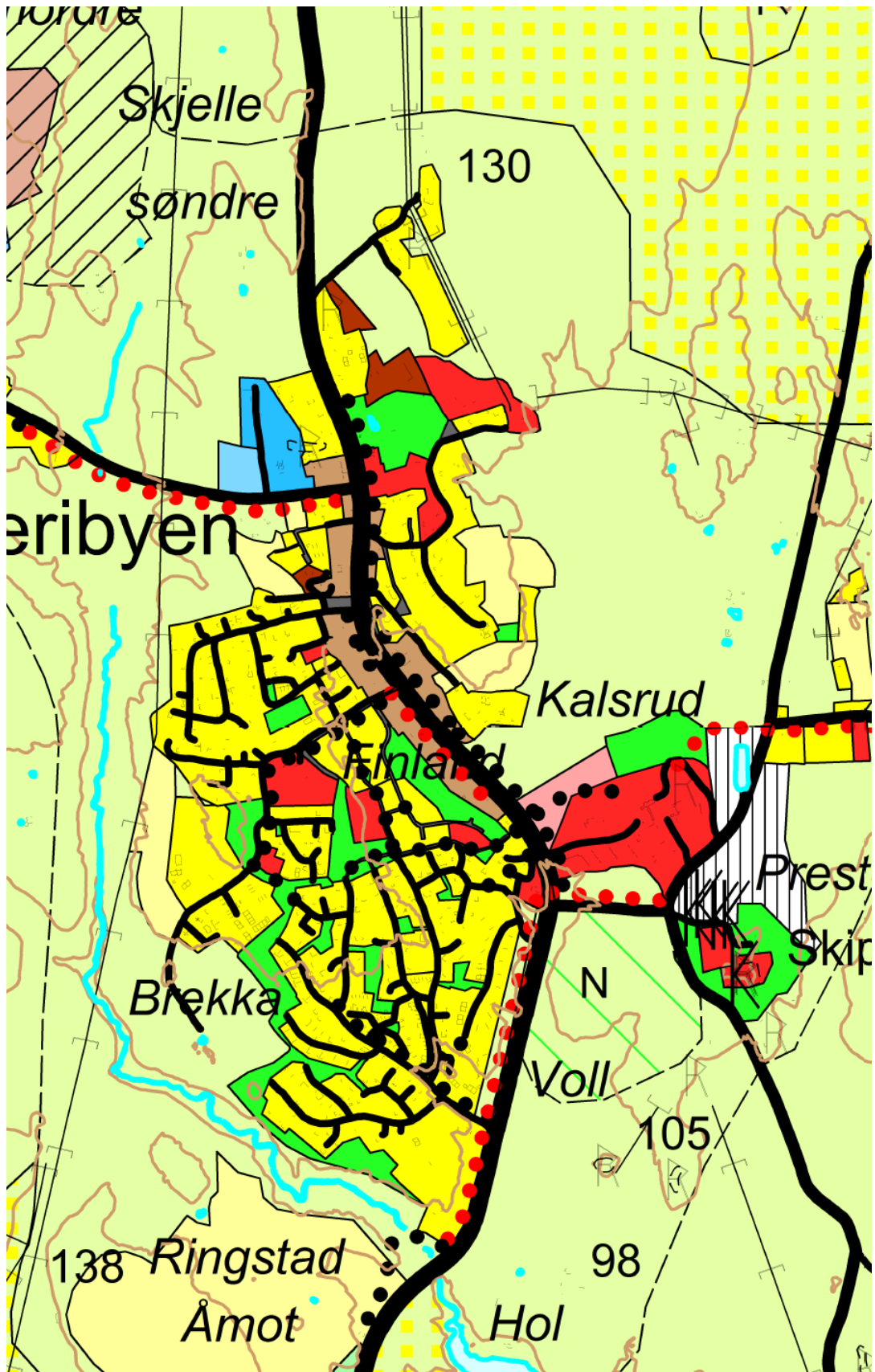
## Dagens situasjon

---

Skiptvet kommune vedtok i 2010 ny kommuneplan. Planen ble vedtatt etter gammel plan- og bygningslov. Men planen er såpass ny og velfungerende i forhold til kommunens behov at det i planstrategien ikke er lagt opp til en full rullering. For Meieribyen gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre planer. Skiptvet kommune har som strategi at boligfelt skal bygges ut i og rundt Meieribyen.

I Meieribyen er Finlandsjordet boligområde ferdigregulert og i ferd med å bygges. I tillegg er det avsatt mindre områder i privat eie til boligformål. Framtidig boligfelt er planlagt sør for Meieribyen, hvor det er disponert areal nok for 40 år. I kommuneplanen er det i bestemmelsene bestemt at de private områdene skal bygges ut før det nye store boligområdet tas i bruk. Dette er det naturlig å se på om er en riktig strategi fremdeles i arbeidet med sentrumsplanen.

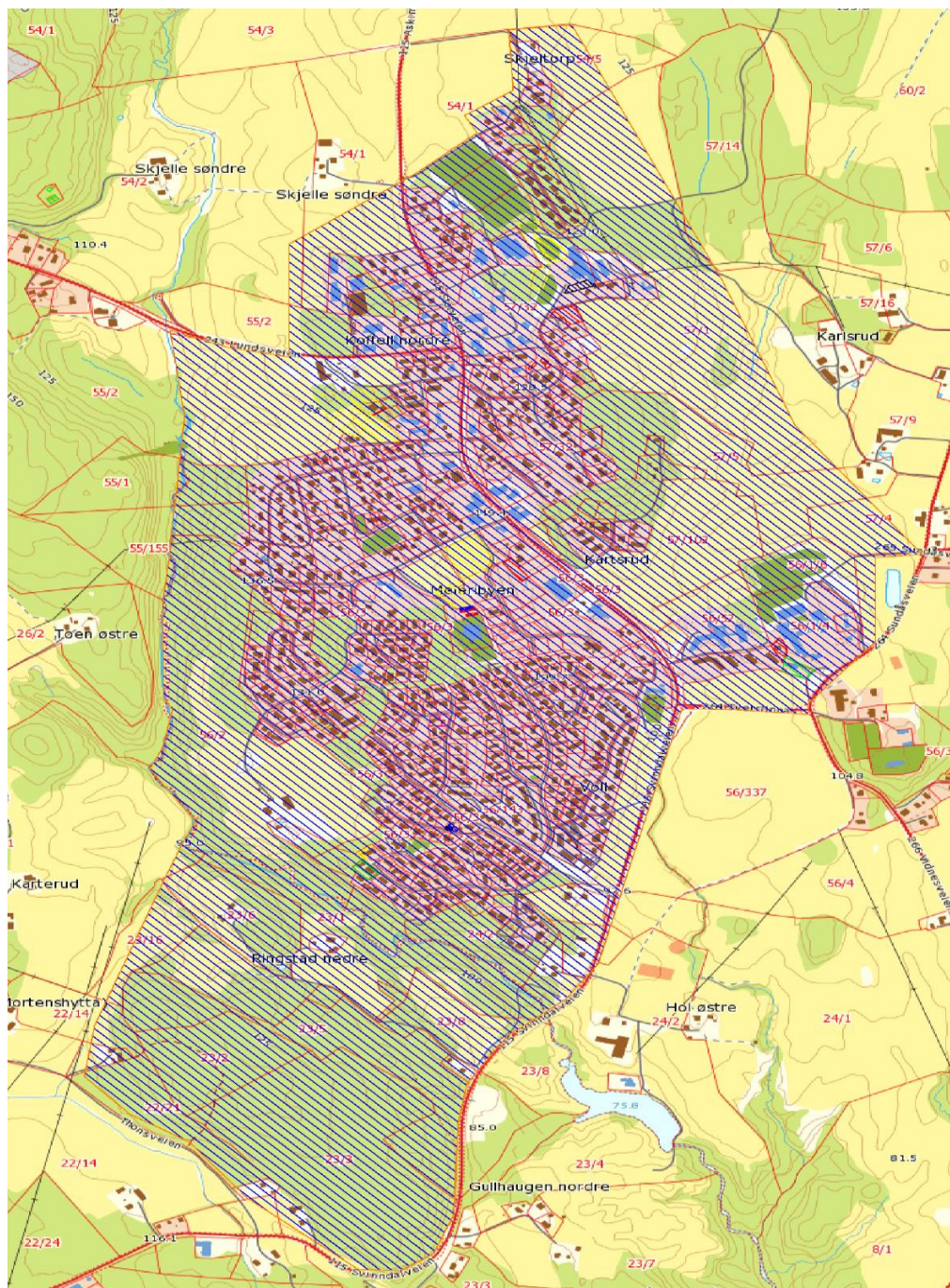
I arbeidet med kommuneplanens arealdel var jordvern et sentralt tema. Skiptvet kommune preges av landbruk, og det er landbruket som mye former Skiptvet. Noe av planområdet er landbruksareal, slik at jordvern vil også være et tema i sentrumsplanen.



Kart 1: Utsnitt av kommuneplanens arealkart for Meieribyen.

# Avgrensning av planområdet

Området som er med i planområdet er det arealet som er disponert til boligområder, framtidig boligområder og offentlig formål i Meieribyen. Skiptvet kirke er ikke med i planområde, fordi reguleringsplanen for ny kirkegård blir vedtatt våren 2014. Denne vil da være så ny at det ikke er naturlig å ta den med inn i arbeidet med ny sentrumsplan.



Kart 2: Avgrensning av planområdet

# Gjeldene rammer for kommunedelplan

---

## Plan- og bygningsloven

En kommunedelplan er en oversiktsplan og skal behandles etter plan- og bygningslovens kapittel 11. Arealplaner skal vise sammenheng mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Planen skal vise nye tiltak og arealbruk som kan settes i gang i planperioden, og hvilke hensyn som skal ivaretas når areal blir omdisponert. Arealformål som kan benyttes er formulert i PBL § 11-7 og er bygg og anlegg, samferdsel og infrastruktur, forsvaret, grønnstruktur, landbruk-, natur- og friluftformål, samt reindrift og bruk og vern av sjø- og vassdrag. Hensynssoner kan brukes i kombinasjon med et eller flere av nevnte formål.

En kommuneplan består av et plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser.

## Forskrift om konsekvensutredning

Formålet med konsekvensutredning (KU) er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert under arbeid med planer og tiltak. En kommunedelplan er en overordnet plan og dermed er det krav om behandling etter forskriftenes § 2, bokstav b.

### *Nasjonale retningslinjer*

Nasjonale forventninger skal følges opp i regional og kommunal planlegging. I plan- og bygningslovens § 3-1 er det satt opp en del nasjonale oppgaver som må tas hensyn til i planleggingen:

- a) Mål for fysiske, miljømessige, økonomisk, sosiale og kulturelle utvikling i kommunen
- b) Sikre jordressursene og verdifull landskap og kulturmiljø
- c) Sikre naturgrunnlag for samisk kultur, næring og samfunnsliv
- d) Legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling
- e) Legge til rette for gode bomiljø og gode oppvekst og levekår i alle deler av landet
- f) Fremme folkehelsen og hindre sosiale forskjeller og forebygge kriminalitet
- g) Ta hensyn til klima
- h) Fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for helse og miljø.

Opgavene skal nåes gjennom tett samarbeid mellom statlige, regionale og kommunale organer.

## Regionale retningslinjer og interkommunalt samarbeid

Det foreligger følgende fylkes(del)planer og annet samarbeid i regionen som kan berøre Skiptvet kommune og kommunedelplanen for Skiptvet sentrum:

- Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050
- Regional transportplan - for Østfold mot 2050
- Fylkesdelplan for barn og unge
- Regionalplan for fysisk aktivitet 2011-2014
- Regionalplan for folkehelse for Østfold
- Klima Østfold - regionalt samarbeid om klima- og energiarbeidet

(Listen er ikke uttømmende)

## Mål for kommunal planlegging

Skiptvet kommune vedtok i kommunestyre 30. mai 2011 følgende visjon:

Skiptvet kommune skal være den mest attraktive bokommune i Norge.

Målet ble satt til at Skiptvet kommune skal være blant de 10 beste bokommunene i Norge.

Strategien for å nå dette målet er at Skiptvet kommune må fortsette sitt målbevisste arbeid med å være en god bokommune og ha fokus på de fire kjerneverdiene:

- Trygg
- Omsorgsfull
- Inkluderende
- Nyskapende

Slagordet til Skiptvet kommune er:

**KLART VI KAN !**

*Gjeldene reguleringsplaner innenfor planområdet*

År	Navn på plan
1998	Voll gård
2003	Reguleringsplan for Brekkeåsen (B 12)
2005	Reguleringsplan for Idrettsåsen boligområde
2005	Skiptvet sentrum

Tabell 1: Eksisterende reguleringsplaner innenfor planområdet

I tillegg til reguleringsplanene vedtok Skiptvet kommune i 2013 ny trafiksikkerhetsplan, som også omhandler tiltak innenfor planområdet for ny Sentrumsplan for Skiptvet.

## Utbyggingsformål og utredningstema

### Aktuelle utbyggingsformål etter pbl § 11-7

*Bygg og anlegg*

Skiptvet kommune har vært bevisst å legge boligområdene nært sentrum og offentlige serviceorganer. De gamle regulerte boligområdene er for en stor del bygget ut. Et av formålene med Sentrumsplanen er å tegne et nytt plankart for disse områdene i forhold til hvordan situasjonen er i dag. Skiptvet kommune har regulert Finlandsjordet . Området er i ferd med å bygges ut. I tillegg er

det avsatt i kommuneplanens arealdel noen få mindre områder til boligformål som er i privat eie. Det er i utgangspunktet ikke tenkt å gjøre store endringer her i forhold til gjeldene planer.

Den store utfordringen i arbeidet med sentrumsplanen er hva som skal skje langs fv 115. Denne delen av planen vil kreve en skikkelig utredning og strategiske valg for utviklingen av Meieribyen. Det er bygget ut stort i sør med butikker. Det er derfor slik at det som blir oppfattet som sentrum flyttes sør. Flere tidligere butikklokaler står ledige nord i Meieribyen. Dette er en utfordring for kommunen, men åpner også muligheter for å tenke helt nytt for Skiptvet kommune. En vesentlig del av planarbeidet vil omhandle dette arbeidet.

#### *Samferdsel og teknisk infrastruktur*

Skiptvet sentrum preges av at fv 115 går igjennom sentrum i dag. Det bygges nytt sykehus på Kalnes. Dette vil sannsynligvis øke trafikken på fv 115, og legge premisser for sentrumsplanen. Hvor Skiptvet kommune mener fv 115 skal avklares i arbeidet med ny sentrumsplan.

Arbeidet med trafiksikkerhet er tatt på alvor i Skiptvet. Flere av tiltakene som er vedtatt i trafiksikkerhetsplanen vil være aktuelt å ta inn i ny sentrumsplan. Trafiksikkerhetsplanen er en temaplan, og er retningsgivende for kommunen. Mest aktuelt er det å se på gang/sykkelveier, gangfelt over fv 115 og trafikkavvikling ved skolene i forbindelse med levering og henting av skolebarn.

Behov for andre typer teknisk infrastruktur må også avklares i planarbeidet, som for eksempel behov for fiber og nett.

#### *Landbruk- natur- og friluftsførmål samt reindrift og grønnstruktur.*

Deler av planområdet er landbruksareal. Det er alltid en utfordring å drive landbruk i sentrumsnære områder. Jordvern var en viktig premis i kommuneplanens arealdel. Skiptvet er en landbrukskommune. Kommunen er derfor svært bevisst at landbruksareal med stort avlingspotensiale blir tatt vare på.

Det er også viktig at det sikres nærområder til lek og rekreasjon. Det er kort vei til fin natur eller mer tilrettelagte tilbud som lysløype. For innbyggerne er dette viktige kvaliteter som gjør Skiptvet til et godt sted å vokse opp og leve i. Deler av planområdet vil være aktuelt å disponere til formålet grønnstruktur.

#### *Kulturminner og kulturmiljø*

I planområdet er det både bygdemuseum og automatisk fredete fornminner. Bygdemuseet blir mye brukt til større lokale tilstelninger og generell rekreasjon. Det er først og fremst i nord i Meieribyen dette gjelder. I arbeidet med ny sentrumsplan vil det være nødvendig å finne gode løsninger for å utvikle områdene samtidig som det blir lagt til rette for opplevelse av fornminnene og bruk av bygdemuseet.

Området er en del av Sentrumsplan Indre hvor det vil bli gjort grundige utredninger for bruken av disse arealene.



### *Geologi/grunnforhold*

Det er kvikkleireområder innenfor planområdet. I forbindelse med utbygging i området og med arbeidet med ROS-analyse for kommunen er disse områdene godt kjent. Evaluering av kvikkleireskred ble kartlagt i 2006. Slik sett skulle ikke ny sentrumsplan utløse behov for nye undersøkelser av grunnforholdene. Ved byggetiltak er det aktuelt å få NGU sin uttalelse for faren for kvikkleireras, slik at avbøtende tiltak kan gjennomføres. Planens bestemmelser vil være egnet for å beskrive dette.

### *Naturmangfold/biologisk mangfold*

All kjent datagrunnlag for vilt, naturtyper, vegetasjonstyper, rødlistearter osv. skal danne grunnlag for hvordan naturen og det biologiske mangfoldet påvirkes. Vurderingene og eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives i planen.

### *Barn og unge i planarbeidet*

Planområdet omfatter bostedet til omtrent halvparten av befolkningen i Skiptvet. I henhold til plan- og bygningsloven har kommunen særlig plikt til at barn og unge får medvirke i planarbeidet. Skiptvet kommune er i ferd med å lage ny folkehelseplan. Arealplaner legger mye av premisene for barn og unges mulighet til lek og ikke minst å gå eller sykle til skolen, som igjen er viktig for barn og unges helse.

Skiptvet kommune gjennomførte i 2013 en skoleveisundersøkelse for tredje, sjette og niende klasse. Denne vil være viktig i arbeidet med sentrumsplanen.

## Eksisterende undersøkelser/rapporter

Under følger en tabell over aktuelle undersøkelser og rapporter som vil være viktige i arbeidet med ny sentrumsplan. Listen er ikke uttømmende.

Undersøkelse	År
<b>Oversikt over fornminner i Skiptvet</b>	1969
<b>NGI-rapport - Evaluering av risiko for kvikkleireskred Skiptvet kommune</b>	2006
<b>Biologisk mangfold/naturbase: temakart</b>	2010
<b>Sefrak-registret</b>	
<b>Trafikktellinger</b>	2009-2014
<b>Skoleveisundersøkelse for 3. 6. og 9. klasse</b>	2013
<b>Askeladden –fornminner</b>	2014
<b>Resipientkontroll Skiptvet</b>	2013
<b>Temakart vilt</b>	1993
<b>Temakart turstier og opplevelsespunkter</b>	
<b>Folkehelseundersøkelsen</b>	
<b>Kommuneplanens arealdel konsekvensutredninger</b>	2009
<b>Ros-analyse</b>	2013

Tabell 2: Oversikt over aktuelle undersøkelser/datagrunnlag som er utført

# Organisering av planarbeidet og medvirkning

---

Planarbeidet vil bli utført av Skiptvet kommune, næring og teknikk. I administrasjonen vil det være en arbeidsgruppe som består av rådmann, næringssjef og kommunal planlegger. Styringsgruppe for arbeidet med ny sentrumsplan vil være formannskapet.

Planarbeidet vil organiseres i to deler.

- Sentrumsplanens ytre deler har som formål å sanere gamle reguleringsplaner, harmonisere bestemmelser og beskrive hvordan arealet ble disponert etter at området er bygget ut. I planområdet er det avsatt areal til framtidig boligfelt.
- Sentrumsplanens indre del har som formål å være et verktøy for hvordan kommunen skal møte utfordringen med utbygging av butikkentra i sør, og at tidligere butikklokaler nord i Meieribyen står tomme.

## Opplegg for administrativ og politisk medvirkning

---

I arbeidet med en ny sentrumsplan foreslås det gjennomført en temadag med alle virksomhetslederne. Dette vil sikre innspill fra alle grupper i Skiptvet, også barnehager, skoler, NAV, syke- og alderhjem osv. Dette ble gjennomført i arbeidet med planstrategien og var svært vellykket for å sikre en tverrfaglig medvirkning i planarbeidet.

Det vil bli gjennomført møter med foreldreutvalgene i skolene i forkant av at planforslaget blir lagt ut til offentlig ettersyn og høring. Erfaringsmessig kan det være behov for veiledning for å sikre at foreldreutvalgene gir innspill til planen. Rektorene har ukentlig møter med lederne for foreldreutvalgene, som er den naturlige møteplassen i arbeidet med ny sentrumsplan.

### *Opplegg for politisk medvirkning*

Det er spesielt arbeidet med å planlegge den indre delen av sentrumsplanen som er utfordrende. Formannskapet vil fungere som en styringsgruppe for arbeidet med ny sentrumsplan, i tillegg til Fremskrittspartiet som er representert ved gruppeleder.

Det er naturlig at formannskapet orienteres fortløpende om framgangen med arbeidet i ordinære møter i formannskapet.

I tillegg er det tenkt å arrangere en work-shop med formannskapet for å se på utfordringen med arealene langs fv 115.

# Opplegg for medvirkning innbyggere

---

Under høringen av planprogrammet er det ønskelig å få de fleste innspillene til arbeidet med kommunedelplanen. Forslag kan gå på tema i planprogrammet og/eller arealbruksløsninger som kan vurderes i selve arbeidet med planforslaget.

Mens planprogrammet ligger ute på offentlig ettersyn og høring, vil det være naturlig å sørge for bredest mulig informasjon og drøfting. Det vil være åpent for enkeltmøter med grunneiere, næring, lag og organisasjoner, folkemøte i planområdet og samrådsmøte med ulike fagmiljø. Det er viktig å sikre engasjement og gode innspill tidlig i planprosessen. Det er viktig for framdriften i planarbeidet at forslag til arealbruk kommer inn mens planprogrammet er ute på høring. Etter at innspill er kommet inn i den fasen hvor planprogrammet er lagt ut på offentlig ettersyn og høring vil det bli lagt fram for formannskapet for endelig politisk godkjenning.

Det foreslås å ha to folkemøter. Ett folkemøte i begynnelsen av april begynnelsen av planprosessen. Det andre folkemøtet foreslås gjennomført i slutten av august, når planforslaget er ferdig utarbeidet.

Planprogrammet og planforslag med konsekvensutredning vil bli lagt ut kommunen sine nettsider. Skiptvet kommune har en egen nettside som er dedikert til planer og planarbeide. I tillegg vil planprogrammet og planforslaget være tilgjengelig på servicetorget og på biblioteket.

Medvirkning og engasjement tidlig i planprosessen er viktig for å få en best mulig plan for utviklingen av Meieribyen i ønsket retning. Bortsett fra lovfestet rett til medvirkning (jf pbl 5-1) vil medvirkning utover loven sine minstekrav bli vurdert med hensyn til hva som best sikrer at lokalkunnskap om planområdet blir med i planvurderinger og forslag til tiltak.

## Framdrift

---

Kommunedelplan Sentrum har høy prioritet i Skiptvet. Kommunen har lagt opp til en realistisk framdriftsplan (jf tabellen nedenfor) Skiptvet kommune har som siktemål at prosessen skal gå raskt og effektivt, men vi ser at det er viktig for endelig plan at vi tar oss til å vurdere ulike alternativ og innspill. De mest kritiske fasene i framdriften kan oftest knyttes opp mot at:

- Planforslag kommer for sent inn i planprosessen slik at nye forslag må ut på høring
- Framdriften kan bli forsinket dersom det kommer innsigelser til planen eller dersom politikere ønsker endringer i det administrasjonen legger frem
- Innsigelser kan være vanskelig å løse
- Dialogen mellom styringsgruppen og administrasjonen ikke er god nok underveis slik at nødvendige problem blir avklart på feil tidspunkt
- De tilgrensede aktivitetene i prosjektet tar mer tid enn beregnet

- Det ikke er satt av nok personalressurser til å arbeide med planforslaget

Kommunen tar sikte på å ha planen ferdig i løpet av 2014.

	Jan	feb	Mar	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des
Utarbeide forslag til planprogram	Orange	Orange	Orange									
Politisk behandling av planprogram			Orange									
Planprogram på høring				Grønn	Grønn							
Endringer av planprogram etter høring					Orange	Orange						
Planprogrammet vedtas av formannskapet						Orange						
Folkemøte om sentrumsplan				Orange				Orange				
Stedsanalyse/illustrasjoner			Orange	Orange								
Utarbeide konsekvensanalyse og forslag til plan			Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange				
Politiske behandling av forslag til plan								Orange	Orange			
Høring av plan								Grønn	Grønn			
Endringer av plan etter høring									Orange	Orange		
Politisk behandling og vedtak av plan										Orange		

Tabell 3: Tidsmatrise for arbeidet med ny sentrumsplan