



## Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Frank van den Ring	FE-141, HIST- 20140001, PLID- 20200001	19/695

### Kommunedelplan for sentrum - 2. gangs behandling

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
22/022	Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk	PS	22.03.2022
22/039	Formannskap	PS	29.03.2022
22/031	Kommunestyret	PS	05.04.2022

#### Forslag til vedtak:

Revidert høringsutkast for kommunedelplan for Sentrum, "Sentrumsplanen", plannummer 2020 0001 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 07.03.2022 vedtas utlagt for 2. gangs høring og offentlig gjennomsyn, jf. pbl § 5-2 og § 11-14.

#### Saksopplysninger:

##### Bakgrunn:

##### 1-gangs behandling og høring:

Rullering av sentrumsplanen ble varslet i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort 17.04.2020 og kunngjort i Smaalenene avis 17.04.2020. Det kom inn totalt 10 uttalelser i høringsperioden 17.04.2020 – 08.06.2020. Disse følger saken som utrykte vedlegg. I tillegg har kommunen registrert 11 endringsforslag mottatt tidligere. Hovedtrekkene i merknadene knyttet mot arealdelen er vurdert og dersom aktuelt innarbeidet i planforslag (se også planbeskrivelsen og konsekvensutredning av arealinnspill).

Kommunestyret har i møte 20.04.2021 vedtatt sak 21/026 å legge ut på høring planforslag for kommunedelplan for sentrum med noen endringer.

Punkt 13 i vedtaket krevde kvalitetssikring av valgte atkomstveier for Holstadåsen øst før utlegging gjøres.

Formannskapet, planutvalg for Skiptvet, har i møte 08.06.2021 vedtatt sak 21/052 at utført kvalitetssikring av konsulentfirma er utført tilstrekkelig for å legge ut planforslaget.

Planforslaget, revidert etter vedtaket 20.04.2021, ble lagt ut høring i perioden 09.06.2021 –

17.09.2021.

Kommunen har mottatt 13 høringsuttalelser fra private og høringsinstanser. Følgende uttalelser ble registrert i plansak 16/695 med nummer.

Camilla Gareid, datert 25.06.2021, nr. 51

Salutaris eiendom AS, datert 05.07.2021, nr. 50

Bård Kjølsvund, datert 03.09.2021, nr. 55

Gordon Bey og Franz Paulke, datert 10.09.2021, nr. 58

Jorun Bilet, datert 12.09.2021, nr. 59

NVE, datert 15.09.2021, nr. 60

Anne Sollerud, datert 16.09.2021, nr. 61

Statsforvalteren i Oslo og Viken, datert 15.09.2021, nr. 62

Skiptvet Mølle, datert 16.09.2021, nr. 63

Uranienborg Landhandleri AS og Per Johan Haugen, datert 15.09.2021, nr. 64

Skiptvet Høyre, datert 16.09.2021, nr. 65

Viken fylkeskommune, datert 16.09.2021, nr. 66

Statens vegvesen, datert 21.09.2021, nr. 68

12 Høringsuttalelser er tatt med i saksbehandling som utrykte vedlegg. Oversikt nedenfor viser sammendrag av hver uttalelse med kommentar fra kommunen.

Høringsuttalelse fra Statsforvalteren innebærer innsigelse og er drøftet nedenfor (se vedlegg).

#### **Revidert planforslag:**

Revidert versjon for 2. gangs behandling av sentrumsplanen er utarbeidet av administrasjonen.

Det planforslaget som foreligger til behandling, består av:

Planbeskrivelse datert 03.03.2021 og revidert **07.03.2022**, med,

- B1 Bestemmelsene med retningslinjer, datert **07.03.22**
  - B1 Vedlegg: Tabell med oversikt over arealformål med kode, datert 22.02.22
- A1 Plankart i målestokk 1:12 000 A3-format, revidert 15.02.22
- K1s Juridisk bindende temakart for geoteknisk utredning, utskrift på A3, 1:12 000, 11.02.22
- K2s Juridisk bindende temakart for flom utredning, utskrift på A3, 1:12 000, 11.02.22
- K3+4s Juridisk bindende temakart for kulturlandskap og –miljø, utskrift på A3, 1:12 000, 11.02.22
- T3s temakart for støysoner, utskrift på A3, 1:12 000, revidert 11.02.22
- T6 temakart for tettstedsavgrensning, utskrift på A3, 1:12 000, revidert 11.02.2022

Ikke vedlagte uendrete vedlegg:

- Revidert versjon av «Lekeplassnormen», datert 29.02.21 (ikke vedlagt)
- Konsekvensutredning, vurdering av arealinnspill 1. gangs behandling, datert 02.02.21 (ikke vedlagt)

- Sammenlikning av 2 store boligfelt – Koffeldåsen og Larsåsen, datert 30.10.20 (ikke vedlagt)

Delutredninger som ligger til grunn for planbeskrivelse (ikke lagt ved, se lenken til webhotell):

[http://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_3015/gl\\_planarkiv.aspx?knr=3015&planid=20200001](http://webhotel3.gisline.no/Webplan_3015/gl_planarkiv.aspx?knr=3015&planid=20200001)

- Vurdering av Fylkesplanen, 16.02.21
- Behovsanalyse for boligtyper, 16.02.21
- Klima, energi og miljø, 16.02.21
- Kulturminne, 16.02.21
- Trafikk, 16.02.21

Ikke vedlagte dokumenter på A1-format (vedlegg til arealdelen fra 2019, se lenken):

[http://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_3015/gl\\_planarkiv.aspx?knr=3015&planid=20160003](http://webhotel3.gisline.no/Webplan_3015/gl_planarkiv.aspx?knr=3015&planid=20160003)

- K1 Juridisk bindende temakart for geoteknisk utredning, 1:25 000, datert 01.03.2022
- K2 Juridisk bindende temakart for flom utredning, 1:25 000, datert 01.03.2022
- K3 Juridisk bindende temakart for kulturlandskap, 1:25 000, datert 24.06.2019
- K4 Juridisk bindende temakart for kulturmiljø, 1:25 000, datert 24.06.2019
- T1-b temakart for Naturtyper, 1:25 000, datert 18.06.2019
- T2-b temakart for Vilt, 1:25 000, datert 18.06.2019
- T3-b temakart for Støysoner langs fylkesveier, 1:25 000, datert 18.06.2019
- T4-b temakart for Friluftsliv, 1:25 000, datert 24.06.2019
- T5-b temakart for Jord- og skogbruk, 1:25 000, datert 18.06.2019

#### **Forklaring av dokumenter:**

En del av dokumenter i planforslaget ovenfor ble revidert etter vurdering av mottatte innspill.

#### **Bestemmelser:**

Vedlagte reviderte bestemmelser og retningslinjer gjelder for sentrumsplanen og skal etter planvedtak ligge til grunn for rullering av arealdelen fra 2019.

Retningslinjene er flyttet til aktuell bestemmelse og vist som fargelagt blokketekst.

#### **Plankart:**

Plangrense for sentrumsplanen er revidert etter dialogmøter med Statsforvalteren og Fylkeskommunen. I nedenfor gjennomgang av innspill og særlig innsigelse er planstatus for utgåtte arealformål utenfor ny tettstedsgrænse avklart.

#### **Juridisk bindende kart K1-2s:**

Hensynssoner i disse temakartene er på noen temaer endret. NVE har kommet med innspill å rette opp grunnlag for vurdering mulige arealer om kvikkleire og flom basert på nylig oppdaterte kart.

#### **Tabell:**

Oversikt over arealformål med kode er tilpasset revidert sentrumsplan.

Areal med feltkode BUT01, framtidig uteoppholdsareal for Finland ravine er tatt med.

#### **Konsekvensutredning (etter 1. gangs høring):**

Dokumentet er ikke endret.

#### **Generelt:**

Planforslag viser til separate veiledere og normer fra kommunen og andre. Bestemmelsene om

tomtestørrelse ble endret til retningslinjer (se blokketekst under § 301).

### **Hensikt med arealplan "sentrumsplanen":**

Sentrumsplanen er en kommunedelplan for areal og har samme virkning som kommuneplanens arealdel. Hensikten med arealplan er å tilrettelegge for følgende:

- Spesielt søkelys på 5. innfallsvinkel i FNs bærekraftsmål: «Helhetlig by- og tettstedsutvikling».
- Oppgradering plankart og bestemmelsene etter gjeldende plan- og bygningsloven (pbl) 2008
- Kvalitetssikring av bestemmelsene etter gjeldende særlov og andre retningslinjer.
- Revidert forslag til tettstedsavgrensning etter arealbehov for videre utvikling av Meieribyen etter føringer til Fylkesplanen og kommuneplanen.
- Forslag til å oppheve reguleringsplaner etter gammel pbl fra 1985 og planer som er i strid med overordnet samfunnsdel og arealdel.
- Forslag for øvrige reguleringsplaner i planregisteret som fremdeles skal gjelde framfor sentrumsplanen.

### **Forhold til overordnede planer:**

Fylkesplanen – Østfold mot 2050 – vedtatt i 2018 ligger til grunn for både samfunnsdel og arealdel. Arealdelen er oppdatert med bestemmelser for å sikre tettstedsutvikling med langsiktige grenser for senterstruktur.

Meieribyen er klassifisert som områdesenter og ikke som by. Det betyr ifølge Fylkesplanens retningslinje § 1.13.5 at buffersone på 3 kilometer rundt tettstedsgrænse ikke er aktuelt for Meieribyen.

Arealdel har satt krav til rullering av kommunedelplan for sentrum og hensyn til å utforme langsiktig tettstedsgrænse for Meieribyen etter Fylkesplanens retningslinjer.

Forslag til sentrumsplanen er utredet i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og (areal)strategier for de tre satsingsområdene som er kvalitetssikret i arealdel:

### **Gjeldende reguleringsplaner:**

Følgende reguleringsplaner ligger innenfor revidert område for sentrumsplan og blir foreslått opphevet eller å beholdes som fortsatt gjeldende:

- 19980001 Voll gård boligfelt, **oppheves**
- 19990001 Fjellshagen (vest), gjeldende med krav om reguleringsendring
- 20030001 Brekkeåsen boligfelt, **oppheves**
- 20030002 Idrettsåsen boligfelt, **oppheves**
- 20030003 Fjellshagen (øst) og trialbane, gjeldende med krav om reguleringsendring
- 20050003 Karlsrudengen boligfelt, **oppheves**
- 20100001 Skiptvet Kirkeplassen, fortsatt gjeldende
- 20130001 Europris endring, **oppheves**
- 20140003 Idrettsveien 12 boligfelt, fortsatt gjeldende
- 20160004 Brekke vest boligfelt, fortsatt gjeldende
- 20180001 Torget, fortsatt gjeldende
- 20190001 Vesterås, fortsatt gjeldende
- 20190002 Øst Karlsrudkrysset, fortsatt gjeldende

· 20190004 Meierigården, nylig vedtatt og skal fortsatt gjelde

Markerte planer med "oppheves" er hovedsakelig ikke i samsvar med overordnet plan. Unntatt 20130001 er planer hjemlet i tidligere pbl fra 1985. Alle foreslåtte planer unntatt Fjellshagen er tatt i bruk komplett og er utbygd. Fjellshagen er fremdeles under utbygging. Fradelte tomter er ikke i samsvar med arealfordeling i begge planene. Involverte grunneiere får et eget brev med kunngjøring og begrunnelse for oppheving av plan jf. Pbl § 12-14. For nærmere orientering vises det til vedlagt planbeskrivelse.

I høringsperioden for 1. gangs høring har kommunen ikke fått noen merknader imot oppheving fra involverte grunneiere, parter eller høringsinstanser.

Nevnte reguleringsplaner er planlagt å oppheve samtidig med planvedtak av sentrumsplan etter 2. gangs høring.

### **Oppdatert status av detaljreguleringer:**

Detaljregulering for Meierigården langs Storveien, fylkesvei 115 (20190004) ble nylig vedtatt og er gjeldende fra 05.05.2021.

Planforslag for detaljregulering for Storveien 13 ble mottatt 24.09.2021 (20210001). I dialog med tiltakshaver Borgenbygg AS skal planforslag behandles etter revidert framdriftsplan. Planforslag viser utredning for 2 lavblokker med til sammen 22 leiligheter.

### **Innkommne merknader til planforslag i 1. gangs høring:**

Høringsuttalelser er tatt med i saksbehandling som utrykte vedlegg. Oversikt nedenfor viser sammendrag av hver uttalelse med kommentar fra kommunen.

#### Camilla Gareid, datert 25.06.2021, nr. 51

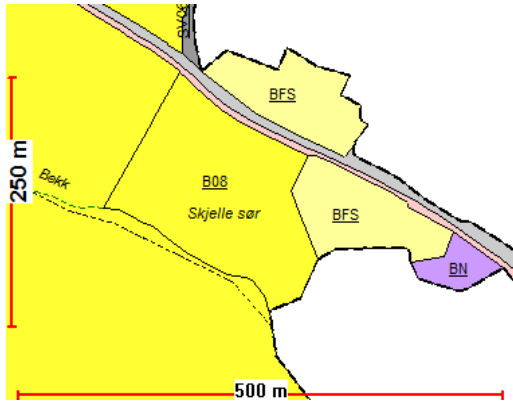
Hun bor langs Lundsveien i Meieribyen og viser til enda mer trafikk i fremtiden med nytt boligfelt. Hun opplever i dag stor trafikk som ikke overholdes og er langt høyere enn fartsgrense 50. Hun spør om planer for overgangsfelt, fartsdempere og nedsetting av fartsgrense.

#### Kommentar og konklusjon:

Trafikkvurdering er en del av konsekvensvurdering i denne overordnede planen. Det er avsatt krav til detaljregulering for nye boligfelt hvor trafikkanalyse skal være en av utredningstemaer. Ellers er nente tiltak aktuelt for trafiksikkerhetsplan som skal rulleres.

#### Salutaris eiendom AS, datert 05.07.2021, nr. 50

Salutaris slutter seg bak det fremlagte høringsforslaget.



Kommentar og konklusjon:

innspillet tas til orientering.

*Nylig ble utviklingsavtalen for planlagt boligfelt «Skjelle sør» B08 kjøpt og overtatt av Glomar eiendom AS. De ønsker å starte opp reguleringsplan.*

Bård Kjølund, datert 03.09.2021, nr. 55

Han sendte innspill delt i fire punkter.

1. Utbygger: Skal utbygger ha eneretten på utbyggingen? Skal det begrense valgmuligheter for privatpersoner som vil kjøpe tomt?
2. TN 400: Strømforsyning skal være fremtidsrettet og allerede i dag møte større behov, bl.a. til el-bilading. Han påstår at kommunen skal kreve utbygging av TN 400 ift. dagens 230 Volt nettet.
3. Koffeldåsen: Han foreslår en alternativ gang- og sykkelvei som knyttes til Fjellveien på andre siden av Hoelsbekken.
4. Koffeldåsen: Han viser til manglende gang- og sykkelvei langs Lundsveien.

Kommentar:

1. Sentrumsplanen har avsatt krav til detaljregulering med flere utredningstemaer. I planoppstartsmøte er det rutine for å vise til særlige utformingskrav. Det er opp til tiltakshaver av detaljregulering for å ta hensyn og tilrettelegging for varierte boligtyper.
2. TN 400 er det moderne strømmettet på 400 Volt. Elvia AS er ansvarlig strømmettleverandør i bl.a. Skiptvet. Etter samordning med Elvia har de overordnet to-delt strategi:
  - Nye utbyggingsområder etableres med 400 Volt nett og trafo.
  - Videre utvikling av eksisterende områder vurderes og oppgraderes til 400 Volt.Kommunen ser ikke grunn å kreve det i et overordnet plan.
3. Det finnes i dag en tursti «Kulturminnestien» som binde sammen områder for Koffeldåsen og boligfelt Fjellsveien og Brekkelia. En slik tiltak kan være aktuelt å vurdere nærmere i områderegulering for Koffeldåsen.
4. Innspillet ble trukket, fordi det finnes gang- og sykkelvei langs sørsiden av Lundsveien.

konklusjon: Innspill er sikret i rutiner for oppstart og utforming av områderegulering for Koffeldåsen.

Gordon Bey og Franz Paulke, datert 10.09.2021, nr. 58

De bor på Vestgårdveien 21, siden mars 2021. De kjøpte huset på grunn av den rolige og vakre beliggenhet. Det ville ikke lenger være tilfelle dersom en ny vei til nordre delen av Holstadåsen øst kommer sør for huset.

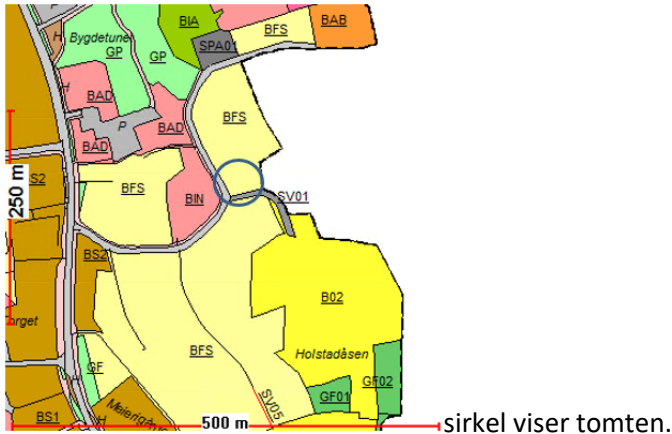
De har spørsmål om at boligfelt ligger i et område som er utsatt for skred.

Når får grunneier vite om hvor mye av eiendommen som ønskes kjøpt av kommunen for bygging av atkomstveien?

De viser til trafikkert Vestgårdveien som skolevei

De vil gjerne ha nærmere dialog med kommunen for å finne løsninger som tilfredstiller alle parter.

Øvrige merknader om gjenstander på eiendommen og forslag til avbøtende tiltak er temaer for privatrettslig dialog med rådmannen selv, når revidert planforslag for detaljregulering for Holstadåsen øst er utarbeidet.



#### Kommentar:

Kommunen informerte megler i salgsprosessen at det planlegges atkomstvei.

I utarbeidelse av planforslag for Holstadåsen øst i 2016-2017 ble geoteknisk forhold avklart ved detaljerte grunnundersøkelser. Geoteknikker har frigjort fare for kvikkleire og skred for boligfelt Holstadåsen øst.

Kommunen viser til orientering i informasjonsmøte 09.09.2021 hvor de også deltok.

Kort fattet handler det om to ulike planprosesser:

Sentrumsplan er en overordnet strategisk plan for å vise framtidige arealformål for utvikling av Meieriebyen. Holstadåsen øst er avsatt i sentrumsplan med framtidige arealformål for boligfelt, friområde og atkomstveier som sammenføre eksisterende bebyggelse med nye boligfelt.

Sentrumsplan har avsatt krav om detaljregulering for framtidige arealformål.

Da kommer detaljert planprosess i bilde, med planoppstart, dialog med grunneiere, høring og ikke minst mulighet for klage etter planvedtak av detaljregulering for boligfelt.

Hjemmel for grunneieravtale om erverv og erstatninger kan samordnes når detaljreguleringen ligger fram.

Etter utført trafikkanalysen på viktige atkomstveier fra Storveien til eksisterende boligfelt er Vestgårdveien en av mindre trafikkert vei. Veien har fortau for å sikre gående trafikk.

Vestgårdveien har fartsgrense 30 og er etablert med fartsdempere.

I planforslaget for Holstadåsen øst er det tatt med bestemmelser for å sikre disse temaer.

Kommunen sendte mottaksbekreftelse med mulighet for å ta kontakt med rådmannen selv.

Konklusjon: Innspill er viktig og tas med i utarbeidelse av revidert planforslag for detaljregulering for Holstadåsen øst.

#### Jorun Bilet, datert 12.09.2021, nr. 59

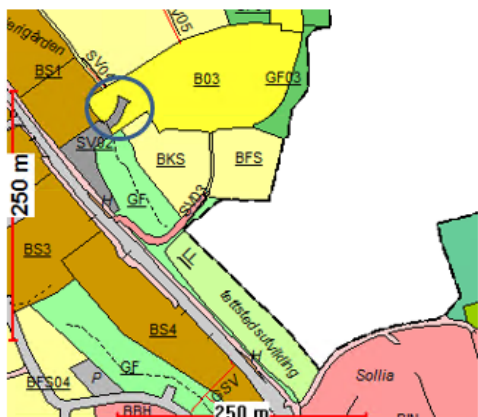
Eiendommen hennes blir berørt av planlagt atkomstvei fra Storveien mot søndre del av Holstadåsen øst og eksisterende boligfelt Karlsrudlia.

Framtidig avsatt veiformål ligger på hennes tomt.

Hun fremhever to alternative løsninger.

1. Dagens atkomstvei til Karlsrudlia er reelt alternativ da kommunen eier delen langs Storveien for å rette opp avkjøringen.

2. Kommunens eiendom langs Storveien åpner opp for å etablere ny avkjøring lenger sør mot Sollia og utforme videre på yttersiden av dagens boligfelt Karlsrudlia. Her åpner det opp for kombinerte løsninger mot butikker.



sirkel viser tomten.

#### Kommentar:

1. Dagens atkomstvei mot boligfelt Karlsrudlia ble vurdert i atkomstanalysen som del av utredning for detaljregulering for Holstadåsen øst. Atkomstanalysen ble kvalitetssikret av Sweco før utlegging av planforslag for Sentrumsplan. Alternativet er fremdeles mindre interessant fordi beliggenhet i terrenget gir lite mulighet for å rette dagens avkjøring, samt helningen nedover og oppover til Karlsrudlia. Selv om antatt trafikkmengder av Sweco er lav, ligger dagens avkjøring uheldig plassert rett mellom dagens avkjøringer til både Rema og Kiwi.

2. Alternativ avkjøring lenger sør langs Storveien mot Sollia møter landskap som ble undersøkt på geotekniske forhold med konklusjonen at sterkt bølgende terreng i bruk som landbruk ikke er trygt for kombinert utvikling for sentrumsformål og atkomstvei. Derfor er bl.a. disse arealformål tatt ut av forslaget.

konklusjon: Innspill viser ikke nye temaer som tidligere er allerede kartlagt og vurdert.

Merknader skal tas med i vurdering og utredning av revidert planforslag for Holstadåsen øst senere.

#### NVE, datert 15.09.2021, nr. 60

##### **Skredfare:**

NVE er usikre på de 3 brukte soner i temakart K1. NVE anbefaler at temakart K1 gjøres tydeligere basert på kartet «mulighet for marin leire».

##### Kommentar:

I rullering av arealdelen i 2019 fikk kommunen råd fra NVE for å bruke de 3 soner for å skille de ulike kilder, løsmassekart med løsmasser og fyllmasse samt aktsomhetskartet for kvikkleire. Dette er utgangspunkt for kart for sentrumsplan. I dialogmøtet 06.10.2021 ble NVE og kommunen enige i å vise kart «mulig marin leire» og «kvikkleiresoner» på en entydig måte og skal revidere kart K1 som gjelder for hele kommunen.

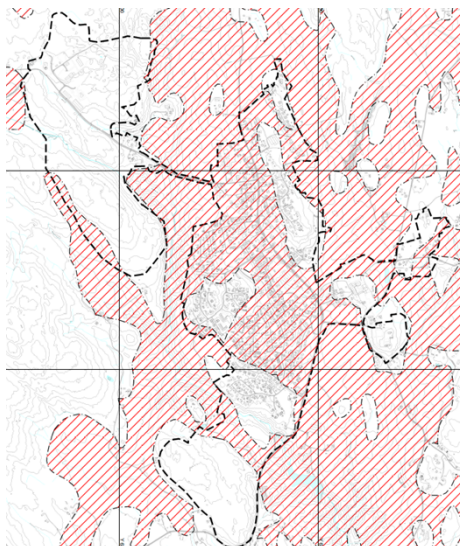
##### **Flomfare:**

NVE anbefaler at temakart K2 oppdateres slik at de viser reviderte aktsomhetsområdene istedenfor brukte grovere temakart med 25 meter rutenett.

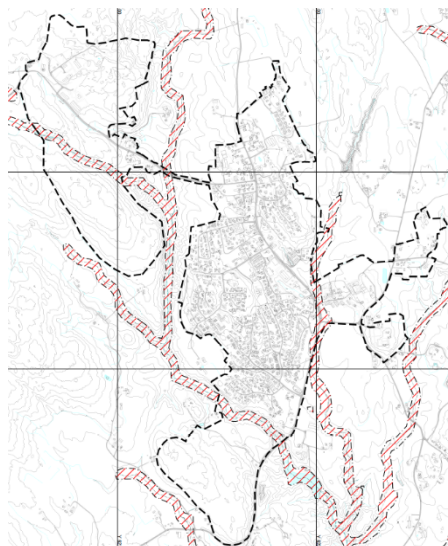
##### Kommentar:

Kommunen skal revidere kart K2 som gjelder for hele kommunen.





revidert kart K1 skredfare for sentrum



revidert kart K2 flomfare for sentrum

#### **Fare for skader fra overvann:**

Bestemmelser har gode intensjoner, derimot er det utfordrende å sikre sammenhengende, trygge flomveier for hele byen gjennom reguleringsplaner.

NVE anbefaler at kommunen utreder flomveier i planområdet helhetlig, med utgangspunkt i naturlige dreneringslinjer, og resipientenes kapasitet.

#### Kommentar:

Kommunen stiller seg bak anbefalingen. Det skal vurderes og planlegges i et separat prosjekt basert på allerede kartlagt behov for en slik plan for overvannshåndtering.

#### **Allmente interesser i vassdrag:**

Bestemmelser i §§ 319 og 515 har sikkert allmente interesser langs vassdrag som har årsikker vannføring.

NVE minner om at vannløp uten årsikker også kan være vassdrag etter vannressursloven.

#### Kommentar:

Kommunen skal endre bestemmelsen, se nye §§ 317 og 514.

«\* Kraven gjelder også vannløp uten årsikker vannføring som tydelig adskiller seg fra omgivelsene.»

#### **Energianlegg og tilføring av elektrisk kraft:**

Faresone for høyspentanlegg er vist som hensynssone og bør merkes med H740 «båndlegging etter annet lovverk». Andre mindre kraftledninger finnes innenfor planområdet. Disse bør vises som hensynssone på kartet med H370 «Høyspenninganlegg».

#### Kommentar:

Kommunen skal endre hensynssoner som gjelder for hele kommunen. Etter samordning med nettleverandøren er det avklart å ta med bestemmelser om krav til avklaring av byggetiltak i nærheten av mindre kraftledninger.

Anne Sollerud, datert 16.09.2021, nr. 61

Plan- og bygningsloven åpner per dags dato ikke for å fastsette tomtestørrelse i bestemmelsene til kommuneplan eller kommunedelplan. § 11-9 nr. 5 åpner ikke for å hjemle slik krav.

Departementet har lagt ut endringsforslag på høring i notat «Forslag til endringer i plan- og bygningsloven om fortetting, transformasjon, utbyggingsavtaler mv.» med frist 1. november 2021. «Departementet foreslår derfor en endring i ordlyden i pbl. § 11-9 nr. 5 som går ut på å legge til

ordet «tomtestørrelse» først i bestemmelsen.»

Kommentar:

Kommunen er takknemlig for innspillet og ser det bør revideres dette i bestemmelsen § 301 og § 603. Det endres bestemmelsen § 603 til retningslinje. Andre paragrafer i pbl viser at tomten skal være stor nok for å kunne bygge på.

Avhengig av behandling av Departementet vurderer kommunen å endre retningslinje om tomtestørrelse til bestemmelse dersom Departementet reviderer § 11-9 nr. 5.

Statsforvalteren i Oslo og Viken, datert 15.09.2021, nr. 62

*Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmer innsigelse til planforslaget av kommunedelplan for sentrum. Bakgrunn for innsigelsen er at planen åpner opp for boligutbygging i felt B01 ved Koffeldåsen uten at plansituasjonen for boligområdet ved Larsåsen i gjeldende kommunedelplan er avklart. Vi mener dette må sikres i planarbeidet.*

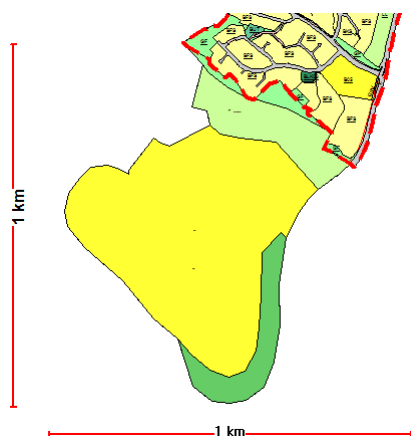
*Dette kan for eksempel løses ved at planområdet til kommunedelplanen utvides, der arealene ved Larsåsen innarbeides og avsettes til LNF-formål.*

Kommentar:

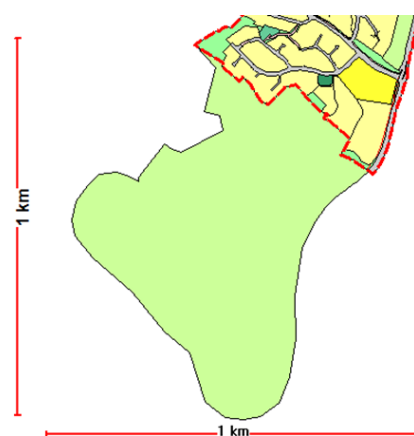
Kommunen hadde dialogmøte 10.11.2021 med Statsforvalteren om hvordan innsigelsen kan søkes trukket.

Kommunen er innforstått med at det skal avklares på rett måte (se feltkoder LNF-A).

Andre mindre store arealer er også aktuelt for å avklare på samme måte.



areal for Larsåsen



avsatt til LNF.

Øvrige vurderinger:

**B01 Koffeldåsen:**

Statsforvalteren mener foreslåtte arealer er for høyt.

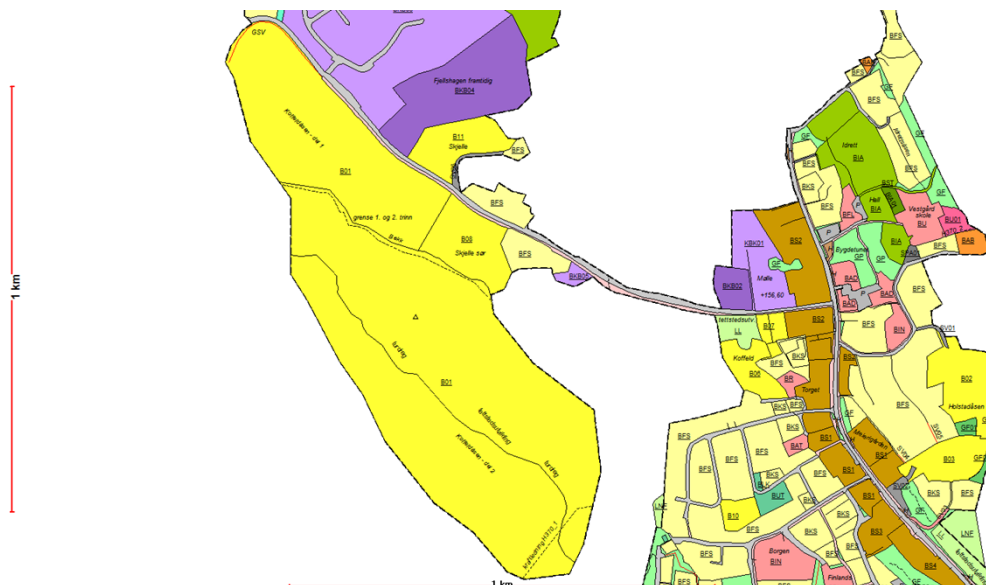
Felt 2 i Koffeldåsen viser seg ikke nødvendig at planen skal ta inn såpass store arealer.

Rekkefølgekravet er positivt krav.

Kommentar:

Intensjonen med å ta med Koffeldåsen som helhet er å sikre langsiktig utvikling med å bruke plangrense også som langsiktig grense for senterstruktur jf. fylkesplanen.

Konklusjon: Kommunen opprettholder avsatt område for boligfeltet for å sikre langsiktig grense for senterstruktur.



Delområde for B01 Koffeldåsen langs Lundsveien, B11 Skjelle, sør for Fjellshagen

### **B11 Skjelle:**

Kommunen bør vurdere om det er hensiktsmessig med et nytt boligområde ved felt B11. Dette grenser til fremtidig næringsområde, felt BN03. Ut fra kommunens fremtidige boligbehov og allerede avsatte boligfelt i planen bør nødvendigheten av dette området revurderes.

#### Kommentar:

Felt B11 kom inn etter politisk behandling. Konsekvensvurdering av arealinnspill nr. 1 konkluderte å ikke ta forslag med videre i planforslaget. Boligfelt er ikke tatt med i regnskapet for boligbehovsanalysen. Boligfelt er tatt med i revidert regnskap for boligutvikling (se tabellen nedenfor).

Konklusjon: Avsatt boligfelt for Skjelle med kode B11 beholdes i sentrumsplan.

### **BN – næringsbebyggelse:**

Statsforvalteren ber om å vurdere bestemmelsen § 308 ift. underformål av industri. Kontor og detaljhandel heller ses i sammenheng med sentrumsformål enn industri.

#### Kommentar:

Spesifikasjon under bestemmelsen § 308 er tilpasset.

Skiptvet Mølle driver med butikk. På Fjellshagen finnes det også kontor og her gjelder 2 reguleringsplaner fremdeles (se plannumre 19990001 og 20030003).

Kommunen beholder arealformål «Næringsbebyggelse». I tillegg får nåværende delen med gjeldende reguleringsplaner en egen kode med bestemmelser. Delen med framtidig formål får det også (se BN01 til og med BN05).

### **Landbruk:**

Statsforvalteren forutsetter at det ved en eventuelt framtidig regulering av Koffeldåsen blir lagt inn nødvendig buffer med sikte på å redusere potensialet for konflikt mellom Toen som landbruks- og Koffeldåsen som boliginteresser.

#### Kommentar:

Dette er aktuelt i utarbeidelse av områderegulering for Koffeldåsen.

Kommunen trekker tilbake formålsgrænse mot nord for Toen gård og med buffer mot kraftledning (se H370\_1).

### **Støy:**

Statsforvalteren ber det gjøres vurderinger om det er nødvendig med oppdatering av

plandokumentene i forhold til ny utgave av støyretningslinje T-1442, datert 11.06.2021.

Kommentar:

Kommunen endrer bestemmelsene om støy med rett kilde til tabeller i T-1442.

**Generell:**

Avslutningsvis bør kommunen oppdatere kildegrunnet under punkt 11.2 i planbeskrivelsen.

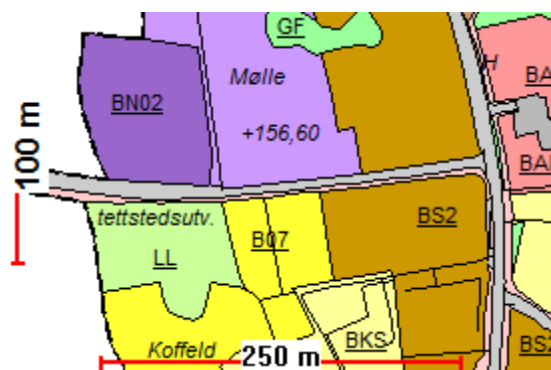
Kommentar:

Kommunen kvalitets har sikret kilder.

Skiptvet Mølle, datert 16.09.2021, nr. 63

Framtidig arealformål for området Skiptvet mølle vest med felt BN02 beholdes som næringsbebyggelse.

Framtidig Boligfelt felt B07 som ligger ved Koffeld gård og sør for Skiptvet mølle ønskes tas ut på grunn av kolliderende forhold med drift av mølleanlegget som gir noe støy.



Utklipp viser plansituasjon langs Lundsveien.

Kommentar:

Boligfelt er planlagt på innlemmet jordbruksareal og viderefører planlagt formål i gjeldende plan.

Konklusjon: Boligfelt opprettholdes, og avklaring om støy er en av utredningstemaer i detaljregulering for boligfelt. Det kan være aktuelt å utføre støyberegning for mølleområdet slik at andre bebyggelse som nabo får status for støynivået.

Uranienborg Landhandleri AS og Per Johan Haugen, datert 15.09.2021, nr. 64

Uranienborg og haugen, eiere av respektive Storveien 4 og 2, har innsigelser mot planens skisserte atkomstvei til planlagte boligfelt Holdstadåsen sør i Meieribyen.

De ber kommunen velge en annen løsning og foreslår i prioritert rekkefølge:

1. Atkomstveien legges fra området nær Sollia, merket som sone LL Tettstedsutvikling, angitt i situasjonskartet, sydøst i Storveien og føres nordøstover hvor den kobles boligfeltet på GF03 angitt i situasjonskartet. Det nevnte området langs Storveien er i planen avsatt til «Tettstedsutvikling», og følgelig må det også være atkomstvei til dette området. Dette er ikke hensyntatt i planen. En slik atkomstvei kan sees i sammenheng med atkomst til nytt boligfelt nordøst for dette området i situasjonskartet. Dette veialternativet er, etter vårt skjønn, ikke utredet tilstrekkelig av Skiptvet kommune til å bli forkastet i planen. Ei heller er det godt nok utredet i forarbeidene i rapport utført av rådgivningsselskapet Sweco som ligger til grunn for atkomstanalysen i planrapporten.

Kommentar:

Foreslått atkomstvei er vurdert i atkomstanalysen for Holdstadåsen sør som «1». Sweco har kvalitetssikret analysen og konklusjonen ble opprettholdt på grunn av sikringstiltak på jordet for å kunne fundamentere utbygging. Merket området for «tettstedsutvikling» har arealformål

LNf med kode LL i planen. Tettstedsutvikling kan også bety mulighet for videre sikring av nærmiljø, overvannshåndtering e.l.

2. Atkomstveien legges fra Storveien sone GF, angitt i situasjonskartet, og følger dagens eksisterende vei i Karlsrudlia, som utbedres til fremtidig atkomstvei til det planlagte boligfeltet. Grunneier til dette området, Gnr. 56 Bnr. 3 er Skiptvet kommune, som har hatt hjemmelen fra 27. mai 2005. I dette alternativet eier kommunen grunnen, veien finnes der fra før, og den leder inn til det fremtidige boligområdet. Dette alternativet er, etter vårt skjønn, ikke utredet tilstrekkelig av Skiptvet kommune til å bli forkastet som fremtidig permanent løsning i planen. Det er oppsiktsvekkende at atkomstanalysen til Sweco her legger opp til at dette alternativet kan tjene som midlertidig atkomst og faktisk også som fremtidig permanent atkomst, samtidig som Skiptvet kommune i sitt planforslag ser bort fra dette, og legger veien et annet sted (Les: Storveien 2). I dette alternativet Karlsrudlia ligger alt til rette for en god fremtidig atkomst. Forslaget synes også å ha mindre økonomisk risiko i seg enn alternativet tegnet inn i planforslaget.

Kommentar:

Foreslått atkomstvei er vurdert i atkomstanalysen for Holdstadåsen sør, alternativ «H». Det gjelder eksisterende gruset vei til boligfelt Karlsrudlia som har begrenset fundamentering. Se for nærmere kommentar under vurdering av innspill fra Bilet 1. punkt.

3. Atkomstveien legges helt i sydøst i vår eiendom Storveien 2 og går over området merket som GF/BKS i øst for Storveien 2. Vi kan, under gitte forutsetninger, være villige til å utrede det nærmere i dialog med Skiptvet kommune. Det har også potensialet til å ivareta vårt primære ønske om å bevare den delen av eiendommen som ligger nærmest Storveien 4 for fremtidig utvikling av området.

Kommentar:

Foreslått atkomstvei likner nesten på vurdert og valgt forslag i atkomstanalysen for Holdstadåsen sør, alternativ «G». Strekningen ligger litt lenger sør. Foreslått strekningen møter derimot en enda dypere ravine som er merket i kart med GF og videre et eksisterende boligfelt BKS som har en blindvei uten mulighet å koble på.

Samlet konklusjon: de 3 forslåtte alternativer viser ikke nye momenter i allerede utredet og kvalitetssikret atkomstanalysen for Holstadåsen øst.



Foreslåtte alternativer av Uranienborg med fra høyre til venstre, nrs. 1, 2 og 3.

Skiptvet Høyre, datert 16.09.2021, nr. 65

Skiptvet Høyre kommer med innspill som starter med:

*Skiptvet har i dag ikke mange utbyggingsklare tomter i sentrumsregionen.*

**Koffeldåsen:**

Stort område kreves utredninger og avklaringer før det kan bygges ut.

**Larsåsen:**

Mindre stort boligfelt ble nedprioritert og tatt av planforslaget. Det kreves også flere utredninger osv. før det kan bygges ut. Det kan være en reserve område for større utbygging dersom det blir problemer med utbygging av Koffeldåsen.

**Lyngåsveien:**

Ble vurdert som mulighet for boligfelt. På grunn av avstander og beliggenhet ble den ikke tatt med i planforslaget. Boligfeltet ligger nord for Engskleiva som er knyttet med gang- og sykkelvei fra krysset Engskleiva – Sundåsveien til Kirkelund skole og videre til Sollia og Storveien.

For å sikre raskere tilgang til tomteområder vil vi utvide Sentrumsplanens område: Larsåsen og Lyngåsveien tas inn som et mulig utbyggingsområde i sentrumsplanen.

Kommentar:

Samlet forslag for sentrumsplan med avsatte områder for framtidige boligfelt er begrunnet av delutredningen for varierte boligtyper med føringer fra fylkesplanen.

Føringer skal brukes til å utrede nye arealer for boligbygging med dokumentert behov.

Dersom Skiptvet høyre vil prioritere boligfelt skal de nedprioritere andre.

Planforslaget har avsatt samlet 157,4 da areal for framtidig boligbygging for å oppnå behovet i 12 års planperiode. Larsåsen er om lag 275 da og Lyngåsveien om lag 35 da.

Kommunen viser til vurdering om Lyngåsveien at det er mer aktuelt å vurdere dette boligfelt i rullering av arealdelen som skal starte etter vedtak av sentrumsplan.

**Jordvern:**

Skiptvet Høyre konstaterer at unntatt jordvern allikevel nedbygges jordarealer. Det handler om:

-Felt B06 og B07 ved Koffeld gård.

-Felt BIN01 ved Sollia mot sørsiden.

I tillegg ble det begrunnet at felt B07 sør for Lundsveien og Skiptvet mølle vil være også utsatt for støy fra mølleanlegget.

Forslag er å ta ut disse feltene, B06, B07 og BIN01 og avsette disse til LNF.

Kommentar:

Fylkesplanen sier også at regulerte områder fra før på dyrket mark kan opprettholdes.

Felt B07 er delvis med i gjeldende sentrumsplan.

Kommunen vil vise til vesentlig endring i andel dyrket mark i gjeldende plan (alternativ-0) og planforslag for sentrumsplan (alternativ-2). Respektive går andel utbygging på dyrket mark ned fra 21 % til 2 %. Konsekvensvurdering ble utført på mange flere vurderingstemaer enn jordvern. Planforslaget har avsatt 12,9 da for B06, 4,3 da for B07 og 15,6 da for BIN01.

**Tomtestørrelser:**

*Flere og større områder vil også kunne gi mulighet for større variasjoner i tomtestørrelse, slik at Skiptvet Kommune kan tilby tomter opp til minst 1,5 da for eneboliger, noe potensielle innflyttere nok kan ønske seg og se som attraktivt.*

Kommentar:

Kommunen har i behandling av planforslag fått innspill om å endre tomtestørrelse.

For å øke tomtestørrelser enda mer er uaktuelt. Samtidig må kommunen endre bestemmelsen § 603 til retningslinjer (se kommentar og konklusjon ovenfor).

*Fylkesrådets arbeidsmøtes behandling av sak 292/2021 i møte den 09.09.2021:*

*Det ble ikke gitt innspill til endringer av konklusjonen.*

Konklusjon:

*Saken godkjennes lagt fram for fylkesrådet med følgende forslag til vedtak i fylkesrådet:*

*1. Viken fylkeskommune vurderer av Skiptvet kommune har gjort et grundig arbeid med å utarbeide forslag til Sentrumsplan for Skiptvet kommune 2020-2032. Forslaget er utarbeidet med koblinger til samfunnsdelen, samt fylkesplan for Østfold (Østfold mot 2050).*

*2. Hovedtrekk fra kommuneplanen videreføres inn i sentrumsplanen når gjelder handelsområdeproblematikk og styring av utbyggingsrekkefølge.*

*3. Skiptvet kommune er tydelig bevisst sitt ansvar om at samfunnsplanleggingen og arealplanleggingen skal gjøres ut fra et bærekraftperspektiv. Kommunen prioriterer jordvern. Arealregnskapet er imidlertid ikke tydelig formidlet. Det henger tett sammen med vurdering av befolkningsutvikling, arealbehov og hvor mye kommunen kan legge inn av nye områder.*

*4. Fylkeskommunen mener at planen er for ambisiøs med hensyn til boligbehovet. Arealbeslaget for boliger må ta hensyn til fortetningspotensialet i Meieribyen, som kan huse mange i planperioden, samt andel spredt boligbygging i arealdelen. Siden arealbehovet er beregnet romslig i planperioden, mener vi at det avsatte feltet på Koffeldåsen kan reduseres i planforslaget uten at det går på bekostning av kommunens mulighet til å dekke arealbehovet for forventet befolkningsvekst i planperioden. Fastsatt langsiktig grense i Fylkesplanen skal være utgangspunkt for utforming av ny plangrense for senterstruktur for tettstedsutvikling i Meieribyen.*

*5. Fylkesrådet gir et planfaglige råd om at 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. Kommunen bes om å vurdere dette før sluttbehandling. Dette er råd som fylkeskommunen mener vil bidra til at Skiptvet kommune på en bedre måte ivaretar hensyn til intensjonen med regionale planbestemmelser for lokalisering av handel og arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter.*

*6. Fylkeskommunen er opptatt av at kommuneplanens planretningslinjer og planbestemmelser er et godt verktøy for kommunen. Skiptvet kommune bes derfor om å følge våre planfaglige råd om å endre eller forbedre enkelte planretningslinjer og planbestemmelser slik det er redegjort for i saken.*

*7. Fylkesrådet ønsker dialog med Skiptvet kommune med mål om å finne løsninger som ivaretar samfunns- og miljøhensyn på en god måte.*

Kommentar:

1. og 2. blir tatt til orientering.

3. Arealregnskapet:

Kommunen vil gi mer innsikt i arealregnskapet for å forklare avsatte framtidige arealformål for boligbygging i sammenheng med tilpasset behovsanalyse for varierte boligbygging (se tabellene nedenfor).

Ifølge webinar fra 22.09.2021 fikk kommunen inntrykk at arealregnskap handler også om andre temaer. Med bruk av kartprototylet Kilden av Nibio har kommunen utarbeidet arealregnskap for hvert innspill og samlet disse for 3 alternativer (se tabell i saksframlegget, vedtatt 20.04.2021).

Her følger sammenlikning for gjeldende fylkesplanen, gjeldende arealplan og sentrumsplan innenfor langsiktig grense og planforslaget.

Det vises at planforslag (alt.2) har per saldo 26,3 da mindre areal avsatt på dyrket mark enn i gjeldende planer. Derimot blir det 14,1 da mer areal sikret innenfor sentrumsplan med å avsette LNF for dyrket mark.

En tydelig forskjell vises med regnskapet om fylkesplanen. Samlet er det avsatt 358,6 da på dyrket mark. Planforslaget har bare avsatt 75,3 da på dyrket mark.

Effekten for utbygging på øvrige områder for natur- og friluftsområder med bl.a. skog får størst utslag på foreslått boligutvikling på Koffeldåsen. Det vises til samlet vurdering for å kunne forstå begrunnelse om en slik utvikling ift. helhetlig tettstedsutvikling med søkelys på korte veier til sentrum og nedgang i biltrafikk.

Av 1199,2 da arealformål for nåværende og framtidige boligbebyggelse er det bare 40 da planlagt på dyrket mark.

#### Arealregnskap etter endringer i gjeldende planstatus og planforslaget for sentrum:

Gjeldende planstatus er samlede arealer for hvert arealformål for

gjeldende sentrumsplanen fra 2015: 1627 da

Gjeldende delen fra arealdelen fra 2019: 588 da

Gjeldende del fra fylkesplanen fra 2019: 353 da

I alt: 2568 da, her er litt avvik ift. tettstedsarealet 2530 da

Revidert planforslaget har samlet areal for tettstedet på om lag 2184 da. Revidert areal for sentrumsplan blir inkludert «LNF-A» om lag 2601 da.

#### Konklusjon:

Tabellen ovenfor viser samlet areal for revidert planforslag på om lag 2,60 km<sup>2</sup> inkludert utgåtte arealer avsatt til LNF (0,42 km<sup>2</sup>) utenfor tettstedsavgrensning.

Kommunen vil sikre arealbehovet for tettstedsavgrensning per saldo på 2,18 km<sup>2</sup> jf. delutredningene. Dette er allerede en reduksjon på 0,35 km<sup>2</sup> ift. avsatt grense i fylkesplanen (2,53 km<sup>2</sup>).

I rullering av arealdelen utenfor tettstedsavgrensning skal disse LNF-arealer overføres til nytt planforslag for arealdel (se arealer med feltkode LNF-A i sentrumsplankart).

#### 4. Koffeldåsen:

Avsatte arealformål for boligutvikling er for ambisiøs med hensyn til boligbehovet.

#### Kommentar:

Kommunen har utredet planforslag med hensyn til både boligutvikling for planperioden på 12 år og for langsiktig tettstedsutvikling etter fylkesplanens føringer. Plangrense for sentrumsplan er da samtidig langsiktig grense for senterstruktur mot 2050. Kommunen har i tillegg avsatt boligformål for Koffeldåsen (revidert areal på 444,7 dekar) som del av den langsiktige utviklingen med rekkefølgekrav og krav om områderegulering. Som drøftet i planforslaget vil kommunen beholde utbyggingstakten med nok boligreserve mot 2032 og videre mot 2050.

Kommunen ser for seg følgende fordeling av boligutvikling:

Felt-kode	Boligfelt	Areal (da)	2022-2034 (da)	2022-2034 (da)	2034-.. (da)
-----------	-----------	------------	----------------	----------------	--------------



B01	Koffeldåsen del 1*	120,8*		120,8*	
B01	Koffeldåsen del 2	313,9			313,9
B02	Holstadåsen – nord	25,6	25,6		
B03	Holstadåsen – sør	15,5	15,5		
B05	Hoel	11,6	11,6		
B06	Koffeld -sagveien sør	12,9	12,9		
B07	Koffeld – sagveien nord	4,3	4,3		
B08	Skjelle søndre	27,3	27,3		
B09	Karlsrudengen	13,1	13,1		
B10	Østereng	5,6	5,6		
B11	Skjelle	20,1	20,1		
BIN01	Sollia omsorgsboliger	15,6	15,6		
	<b>sum</b>	<b>586,3</b>	<b>151,6</b>	<b>120,8</b>	<b>313,9</b>
	Øvrige framtidige arealformål	94,0	94,0		
	Nåværende arealformål	1477,8	1477,8		
LL	Øvrige arealer – langsiktig utvikling	25,7			25,7
	<b>Totalt</b>	<b>2183,8</b>	<b>1723,4</b>	<b>120,8</b>	<b>339,6</b>
	Kommentar:	Tettsteds-areal	Planlagt for 12 år	Reguleres før 2034	Langsiktig utvikling

*\*fotnote om samlet boligfelt Koffeldåsen del 1: (se skisse i delutredningen for stort boligfelt) Innenfor avsatt område på 120,8 da er estimert areal for varierte boliger på ca. 54 da. Del av areal er friområder som buffersone på 700 x 50 meter mot Lundsveien med Fjelshagen på andre siden. Resterende del på 600 x 65 er sonen på sørsiden for bekkedalen mot Koffeldåsen del 2.*

Boligbehovsanalysen har utredet et mulig framtidens bilde for variert boligbygging, status okt.2021.

Felt-kode	Framtidig Boligfelt	Antall varierte boenheter	Boenheter i 2022-2034	Boenheter i 2034-2042	Boenheter i 2042-..
B01	Koffeldåsen del 1	60	30	30	
B01	Koffeldåsen del 2	pm		?	pm
B02	Holstadåsen – nord	39	39		
B03	Holstadåsen – sør	22	22		

B05	Hoel (fortetting)	13	13		
B06	Koffeld -sagveien sør	21	21		
B07	Koffeld – sagveien nord	6	6		
B08	Skjelle søndre	36	36		
B09	Karlsrudengen	12	12		
B10	Østereng (fortetting)	8	8		
B11	Skjelle	12	12		
BIN01	Sollia omsorgsboliger	12	12		
	<b>sum</b>	<b>241</b>	<b>211</b>	<b>30</b>	<b>pm</b>
	Øvrige framtidige arealformål	0			
	Nåværende arealformål: - fortetting planlegges, bygges - detaljreguleringer bygges	19 100	19 47	? 53	
LL	Øvrige arealer – langsiktig utvikling	0			pm
	<b>Sum</b>	<b>360</b>	<b>277</b>	<b>83</b>	<b>pm</b>
	Spredd boligbygging 10% av kommunal boligbygging	40	31	9	pm
	<b>Sum kommunal boligbygging</b>	<b>400</b>	<b>308</b>	<b>92</b>	<b>pm</b>
	<b>Tilpasset behovsanalyse</b>	<b>391</b>	<b>253</b>	<b>138</b>	<b>pm</b>
	<b>saldo</b>	<b>9</b>	<b>55</b>	<b>-46</b>	<b>pm</b>
	Kommentar:		Planlagt for 12 år	Videre utvikling	Langsiktig utvikling
	Boligreserve		5 boliger per år		

**Konklusjon:** Oppdatert boligutviklingsplan viser at den er ikke for ambisiøs. En del av Koffeldåsen er antatt aktuelt i slutten av 12-års planperiode for å sikre boligreserve. Fortetting i eksisterende bebyggelse er vurdert usikret og er en effekt som også kan påvirke boligreserve.

Takten for boligbehov samsvarer ikke med takten i arealplanlegging og faktisk boligbygging.

Derfor er nødvendig å estimere et avgrenset antall boenheter som boligreserve.

Tallene i tabellen ovenfor er sammensett av estimerte tallene for hver boligtype.

#### 5. Næringsbebyggelse:

Faglig råd om å skille nåværende og framtidig arealformål for næringsbebyggelse.

##### Kommentar:

Kommunen tar rådet til følge for å skille både nåværende og framtidig avsatte områder med ulike formål. Det skal rettes arealformål til «kombinert bygg og anlegg» med beskrivelse etter aktuelt formål for avsatt areal (næringsbebyggelse, forretning, kontor, butikk, detaljhandel, e.l.). Skiptvet Mølle (BN01) har i dag drift av mølle som næringsbebyggelse, kontor og detaljhandel /

butikk (se også kommentar og konklusjon ved Statsforvalteren).

6. og 7. kvalitetssikring av planretningslinjer og planbestemmelser:  
Kommunen hadde dialogmøte 01.02.2022 med fylkeskommunen.

kommentar:

Kommunen har hatt dialog om drøftingstemaer.

Bestemmelser er kvalitetssikret og dersom aktuelt overført som beskrivelse i planbeskrivelsen.

Retningslinjer er flyttet rett under aktuell bestemmelse med fargelagt blokk.

Bestemmelser har fått revidert følgenummer på grunn av slettete bestemmelser.

Revidert forslag for langsiktig tettstedsutvikling:

oransje: nåværende tettstedsareal	2,15 km <sup>2</sup> inkl. koffeldåsen del 1 og 2
skravert: framtidig tettstedsareal	0,03 km <sup>2</sup>
tettstedet for Meieribyen:	2,18 km <sup>2</sup>

Øvrige merknader:

Boligfelt B08 Skjelle sør bør inngå i stort felt for Koffeldsåsen for å avklare trafikk situasjon på Lundsveien i felles utredning i områderegulering.

Kommentar: Boligfelt B08 beholdes som separat boligfelt, bl.a. fordi avsatt området skilles seg tydelig i geografisk sammenheng med tilstøtende arealer mot sør. Utbygger har ellers tatt kontakt med kommunen for å starte detaljregulering etter ferdig vedtatt sentrumsplan. Kommunen har i orienteringsmøter allerede fastsatt krav om forlenging av blindvei gjennom boligfelt mot andre områder mot nordvest.

Byggegrense langs fylkesveier 115 trengs nærmere avklaring om setning og avstand fra midtlinje. «20 meter» ble i uttalelse om detaljregulering for Storveien 13 endret til «15 meter».

Kommentar: Kommunen foreslår å endre det i bestemmelsen § 513 også.

Etter dialog er bestemmelsen med nytt nummer § 512 revidert på følgende måte:

*«Innenfor sentrumsplanen skal byggegrensen langs fylkesvei 115 for arealer avsatt til sentrumsformål gå i en avstand på 15 meter målt fra midtlinjen av veien. For øvrige arealer innenfor sentrumsplanen langs fylkesvei 115 skal byggegrensen gå i en avstand på 20 meter. Fra øvrige fylkesveier innenfor sentrumsplanen er byggegrensen 15 meter. Fra gang- og sykkelveier skal byggegrensen gå i en avstand på 15 meter. Dispensasjon fra bestemmelsene om byggegrense langs fylkesvei behandles av Skiptvet kommune og kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Viken fylkeskommune skal få uttale seg før det gis dispensasjon, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-1.»*

Statens vegvesen, datert 21.09.2021, nr. 68

Fylkesveier:

Viken fylkeskommune har overtatt ansvar for fylkesveier siden 1.1.2020.

Bestemmelser:

*Mange bestemmelser er omfattende og detaljerte og bærer preg av å være mer retningslinje enn bestemmelse da de inneholder skjønnsmessige krav. Vi ber kommunen gjennomgå bestemmelsen med tanke på dette. Det bør også korrigeres en del uklare formuleringer og skrivefeil.*

Kommentar:

Kommunen har kvalitetssikret bestemmelser.

Skilt og reklame:

*Det er tatt inn en bestemmelse § 526 om skilt og reklame. Vi minner også om at reklame som retter*

seg mot offentlig veg, skal godkjennes av vedkommende vegmyndighet, jf. veg-loven § 33. Opplysning om dette kan tas inn i bestemmelsen, eventuelt i en supplerende retningslinje. I slike tilfeller hvor det kreves tillatelse fra flere myndigheter, har kommunen samordningsplikt, jf. plan- og bygningsloven § 21-5.

Kommentar:

Kommunen retter bestemmelser (se § 526).

Støy:

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging kom 11. juni 2021 i ny utgave, T-1442/2021. Plandokumentene, for eksempel bestemmelse § 542, må oppdateres slik at de samsvarer med den nyeste retningslinjen, for eksempel gjelder nå grenseverdiene i tabell 2 ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomhet. Det anbefales også graderte krav som skiller mellom krav til nedre del av gul støysone, øvre del av gul støysone og rød støysone. (Riktig navn på T-1442 er «retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging».)

Kommentar:

Kommunen skal ordne opp dette i § 542.

I bestemmelse § 545 er det satt krav om ny reguleringsplan dersom gjeldende reguleringsplan ikke ivaretar støyhensyn i henhold til T-1442. Dette kravet er strengt, men vi ser at samme krav er tatt inn i bestemmelse § 534 i kommuneplanens arealdel.

Kommentar:

Kommunen har tilpasset bestemmelsen med nytt nr. § 544 med kilde til tabell 2 i T-1442 og forslag fra veilederen om bestemmelser for arealdel.

Syklende og gående:

I bestemmelse § 525 er det satt krav til sykkelparkering. Vi anbefaler å ta inn krav om at det skal være mulig å låse fast syklene (i tillegg til krav om sykkelstativ og tak).

Kommentar:

Kommunen har tilpasset bestemmelsen med nytt nr. § 524.

Oppheving av reguleringsplaner:

Tabell 2 i planbeskrivelsen lister opp eksisterende reguleringsplaner innenfor kommunedel-plan for sentrum. Av disse er det sju planer som skal oppheves/rulleres. Begrunnelse for dette er gitt i kapittel 4.1.4. Vi har ingen merknader til dette.

Kommentar:

Tas til orientering.

**Samlet vurdering:**

Vurderinger viser relevante temaer som kommet fram i uttalelser etter 1. gangs høring. Det vises til saksframlegg for 1. gangs behandling av planforslag.

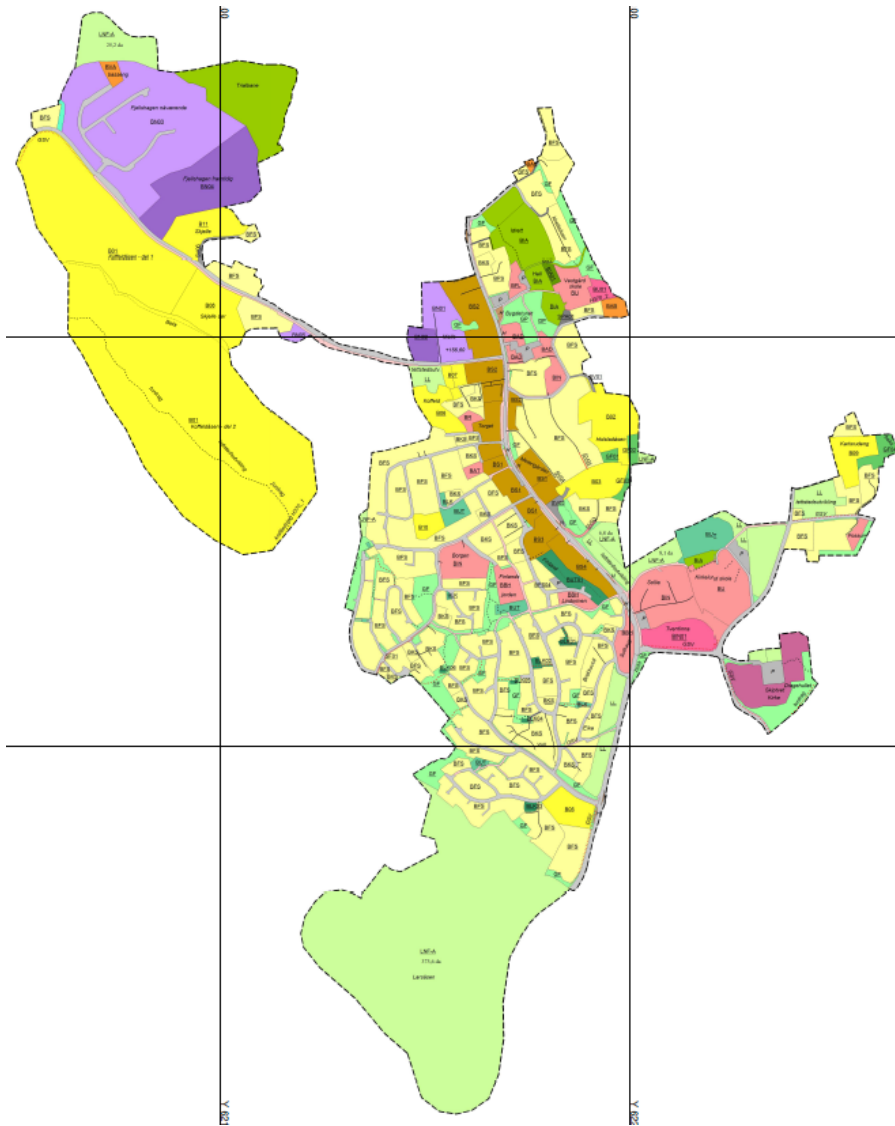
**Samlet vurdering og konklusjon:**

- Områder som har endret arealformål utenfor ny plangrense for sentrumsplan er tatt med som LNF (se kart nedenfor). Disse LNF arealer blir ikke del av avgrensning for langsiktig senterstruktur etter Fylkesplanen.
- Revidert område for Koffeldåsen (B01) på 444,7 dekar er del av langsiktig tettstedsgrænse. Det er rekkefølgekrav for områderegulering med hensyn til buffer mot landbruk i sør.
- Atkomstveier for framtidig boligfelt Holstadåsen (B02 og B03) er sikret i planen med krav om

- detaljregulering sammen med andre avsatte arealer for vei og friområde.
- Framtidig Boligfelt B11 Skjelle beholdes.
- Framtidig boligfelt B08 Skjelle sør beholdes som separat felt med krav om detaljregulering.
- Framtidig institusjon Ved Sollia sør (BIN01) beholdes i planforslag.
- Nåværende og framtidig næringsbebyggelse «beholdes som ønsket arealformål» og har fått egen feltkode med bestemmelser.
- Juridisk bindende temakart for skred- og flomfare er revidert og gjelder for hele kommunen.
- Oversikt over tomtestørrelse for boenheter er endret til retningslinje R16.
- Bestemmelsene er kvalitetssikret og tilpasset på noen områder.
- Planbeskrivelse er oppdatert med diagrammer fra reviderte utredninger etter høring.
- Vurdering av innspill om Holstadåsen øst skal også tas med i behandling av revidert planforslag for detaljregulering.
- Boligfelt for Larsåsen er endret til LNF i revidert planforslag. Boligfelt Koffeldåsen prioriteres fortsatt.
- Boligfelt for Lyngåsveien ligger etter samlet konklusjon i konsekvensutredning bl.a. for langt vekk fra sentrum (butikker). Ved full rullering av arealdel skal området vurderes.
- Boligfelt B06 Koffeld gård sør, B07 Koffeld gård øst og BIN01 Sollia sør beholdes som framtidig arealformål.
- Temakart for tettstedsavgrensning med kode T6 er tilpasset revidert arealplankart for sentrumsplan. Blant annet LNF-areal for Larsåsen er IKKE del av denne tettstedsavgrensningen.
- Innspill om trafiksikkerhetstiltak tas med videre i rullering av trafiksikkerhetsplan for Skiptvet.
- Nåværende grønnstruktur ved Finkand ravine er endret til framtidig uteoppholdsareal med feltkode BUT01. Om lag 9 dekar skal detaljreguleres med krav om geoteknisk vurdering og overvannshåndtering.

### **Barn, unge og eldre**

- Kommunestyret har i møtet 20.04.2021 vedtatt punkt 12, som handler om å avsette tilleggsareal (BIA01) også på østsiden av eksisterende idrettshall. Endringsforslag ble drøftet og vurdert i dialogmøte 03.09.2021 med avdeling oppvekst. Om lag 50 % av tilrettelagt lekeplass for Vestgård skole skal gå tapt dersom avlastningshall bygges mot øst. Arealer rundt Vestgård skole er utvidet for videreutvikling. Dersom tiltak blir aktuelt kreves det detaljregulering for områder eiet av Skiptvets Idrettslag og Skiptvet kommune for å se på helhetlig langsiktig utvikling.
- Parkeringsplass (SPA01) sør for Vestgård skole er avsatt som avskilt areal på om lag 700 kvm. Dersom tiltak for blir aktuelt gjelder samme krav for utomhusplan slik at ivaretar fotballbane, akebakke og ballbinge i nærheten.
- Finland ravine ble nylig kartlagt og undersøkt av geoteknikker. Området er i dag avsatt til friområde og er vurdert som lite tilgjengelig og vanskelig for drift og vedlikehold. For å sikre området for videre bruk er det foreslått å avsette området mellom Lindormen, Europris og Rema med arealformål, framtidig uteoppholdsareal (BUT01). Området kan dermed detaljreguleres med hensyn til overvannshåndtering, geoteknikk, nærmiljøanlegg og åpner opp for tursti.



*Revidert plankart med områder utenfor tettstedet avsatt til LNF. Se bl.a. området for Larsåsen.*

## **Delutredninger**

### Sammenlikning to store boligfelt – Koffeldåsen og Larsåsen

(Tema er ikke endret etter 1. gangs høring.)

### Vurdering av Fylkesplanen

(Tema er ikke endret etter 1. gangs høring.)

Forslag til tettstedsavgrensing er innarbeidet i revidert planbeskrivelse.

### Behovsanalyse for boligtyper

Andel boligbygging utenfor tettstedsavgrensing er tatt med i beregning av boligreserve for boligbehov i Meieribyen.

### Klima, energi og miljø

(Tema er ikke endret etter 1. gangs høring.)

### Kulturminner

(Tema er ikke endret etter 1. gangs høring.)

#### Trafikkanalyse

(Tema er ikke endret etter 1. gangs høring.)

#### **Konsekvensutredning for 1. gangs behandling**

Noen godkjente arealinnspill fikk merknader i 1. gangs høringen. Etter vurdering av disse innspill er konsekvensutredningen ikke endret.

#### **Naturmangfoldloven**

(Tema er ikke endret etter 1. gangs høring.)

#### **Fortetting og transformasjon**

(Tema er ikke endret etter 1. gangs høring.)

#### **Samlet vurdering av alternativer og konklusjon:**

Ifølge fastsatt revidert planprogram for rullering av sentrumsplanen er følgende alternativer vurdert:

0-alternativ: Nåværende sentrumsplan og del av arealdelen

1-alternativ: Planforslag uten å berøre dyrka mark

2-alternativ: Planforslag med noe berørt dyrka mark

I samlet vurdering er følgende temaer aktuelle for sammenlikning av alternativer:

- Langsiktig grense og arealpott (arealbehov)
- Rekkefølgekrav
- Dyrka mark
- Miljø, overordnede strategier

#### 0-alternativ er brukt for å vise utgangspunkt i samlet vurdering.

(Tema er ikke endret etter 1. gangs høring.)

#### 1-alternativet går ut fra hovedtema ikke å berøre dyrka mark.

(Tema er ikke endret etter 1. gangs høring.)

#### 2-alternativet går ut fra en begrenset utvikling på dyrka mark.

Dette alternativet er revidert etter vurderinger av merknader i 1. gangs høring og dialogmøter med høringsinstanser.

Langsiktig grense:

Koffeldåsen på 0,44 km<sup>2</sup> har fått tilbaketrasket arealgrense mot Toen gård.

Finland ravine er endret til framtidig arealformål for uteoppholdsareal, ca. 9 dekar.

Nåværende arealformål er samlet 1,48 km<sup>2</sup>.

Etter konsekvensutredning av arealinnspill er samlet areal for framtidig bygg og anlegg formål 0,68 km<sup>2</sup>.

I tillegg foreslås å utvide tettsteds grense på 3 delområder til sammen på 0,03 km<sup>2</sup>.

Revidert areal for tettstedsavgrensning blir om lag 2,18 km<sup>2</sup>.

Rekkefølge:

Revidert areal for Koffeldåsen opprettholdes som samlet areal for framtidig boligbygging med krav om helhetlig områderegulering og skal bygges ut etter at andre felt i sentrumsplan er bygd ut. Planoppstart foreslås før 2034 innenfor 12 årsperiode for arealplaner for å sikre framdrift i boligbygging. Delen direkte langs Lundsveien skal detaljreguleres først.

Dyrka mark:

(Tema er ikke endret etter 1. gangs høring.)

I tillegg er utgåtte boligarealformål for bl.a. Larsåsen tatt med innenfor revidert plangrense for sentrumsplan som LNF. Samlet areal er 0,42 km<sup>2</sup>. Disse arealer er IKKE del av tettstedsavgrensningen (se arealer med feltkode LNF-A i plankartet).

Miljø:

(Tema er ikke endret etter 1. gangs høring.)

Klimaeffekt:

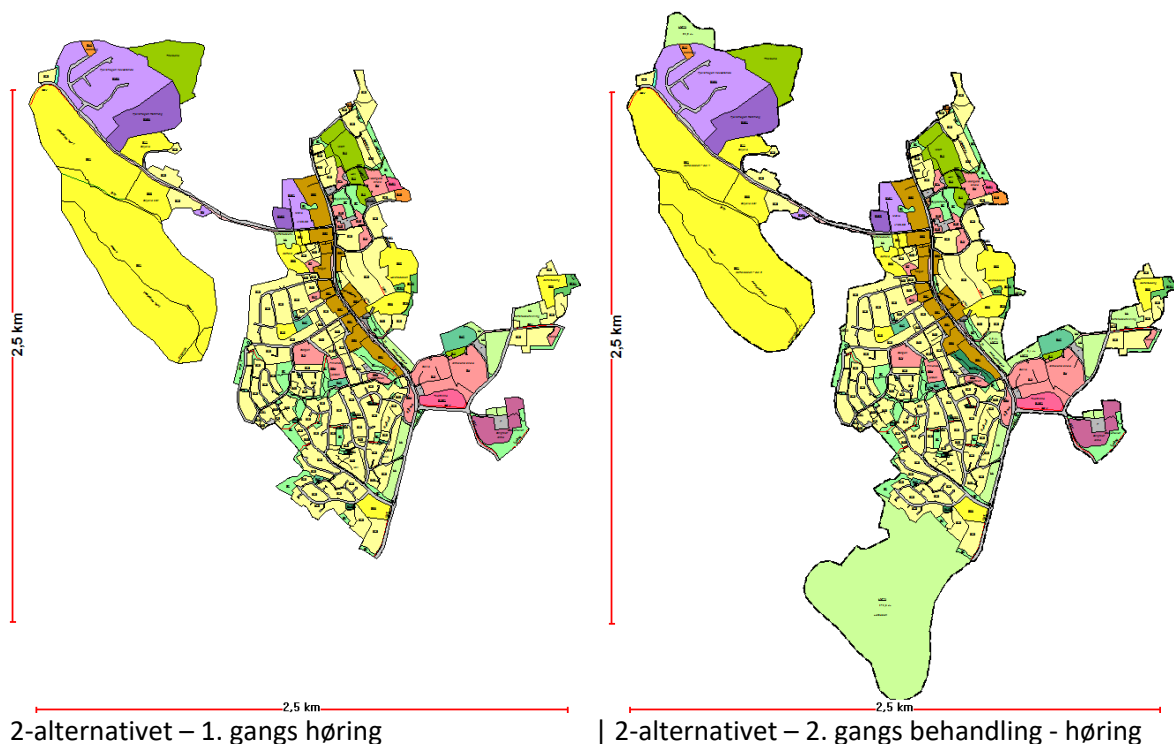
(Tema er ikke endret etter 1. gangs høring.)

Skredfare:

(Tema er ikke endret etter 1. gangs høring.)

### **Konklusjon:**

Kartutklipp nedenfor viser arealformål med status 1. gangs høring (til venstre) og revidert versjon for 2. gangs behandling (til høyre) av arealplan for sentrum.



Tettstedsavgrensning (km<sup>2</sup>):

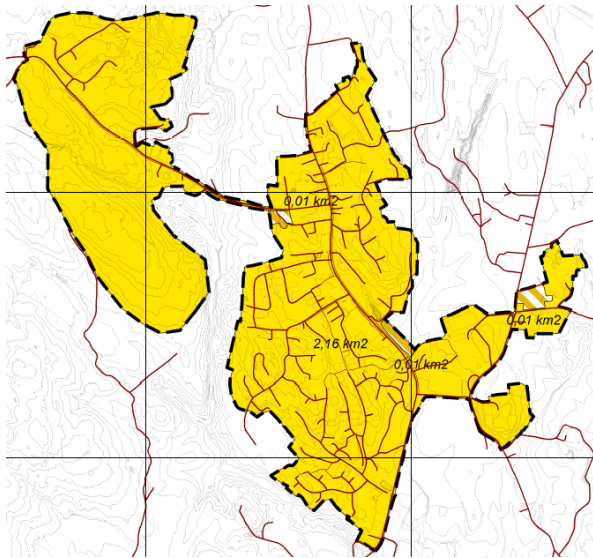
Tettstedsavgrensningen vises i separat temakart T6 (se også figur 39 i planbeskrivelse).

Avgrensningen er avsatt areal for langsiktig utvikling for tettstedet Meieribyen mot 2052.

Utgåtte arealformål, endret til LNF, er ikke del av tettstedsavgrensningen. Blant annet området for



Larsåsen.



### Arealregnskap (i dekar):

Ny Tabell 18 i planbeskrivelse er oppdatert med siste endringer og sammenlikner aktuelle arealformål i revidert planforslag og gjeldende arealplan samt sentrumsplan. Kolonne med merknad viser kortfattet forklaring av endringer.

Skiptvet - sentrumsplan AREALREGNSKAP		planforslag	geldende		
kode	arealformål	areal (da)	areal (da)	endring (da)	merknad
1110	boligbebyggelse	1177	1042	135	saldo Koffeldåsen
1130	sentrumsformål	87	114	-27	Karlsruudia sør ut
1160	Offentlig eller privat tjenesteyting	139	157	-18	Sollia tipasset mot sør
1300	Næringsvirksomhet	213	356	-143	endring Fjelsshagen
1400	Idrettsanlegg	96	51	45	rettet arealformål
1500	Andre typer bebyggelse og anlegg	8	13	-5	
1600	Uteoppholdsareal	37	0	37	rettet arealformål
1700	Grav-og urnelund	26	46	-20	mer detaljert
2010	Veg	152	80	72	veier som flater
2050	Hovednett for sykkel - GSV	35	0	35	gsv som flater
2070	Kollektivknutepunkt - H	2	0	2	
2080	Parkering - P	16	1	15	offentlig parkering
3002	Blå/grønnstruktur - BN03	1	5	-4	
3040	Friområde - GF	117	165	-48	rettet arealformål
3050	Park	13	0	13	rettet arealformål
5100	LNF	481	539	-58	se spesifikasjon*
		2601	2569	32	
<i>*spesifisering LNF i planen</i>					
5100	LNF-A rettet planstatus	417	0	417	overføres arealdel
5100	LL - tettstedsutvikling langsiktig	26	0	26	rettet arealformål
5100	LL - øvrige arealer	39	539	-500	se spesifikasjon
		481	539	-58	

### Boligreserve:

Revidert blokk-diagram nedenfor viser fargelagte kolonner med antall boenheter for hvert tema per

1.1.2022 osv..

Det vises andel spredt bolig tillatt utenfor tettstedsavgrensning separat. Andelen er beregnet etter fylkesplanens retningslinjer med maks 10 % av totale boligbygging i kommunen for hvert år.

-Koffeldåsen

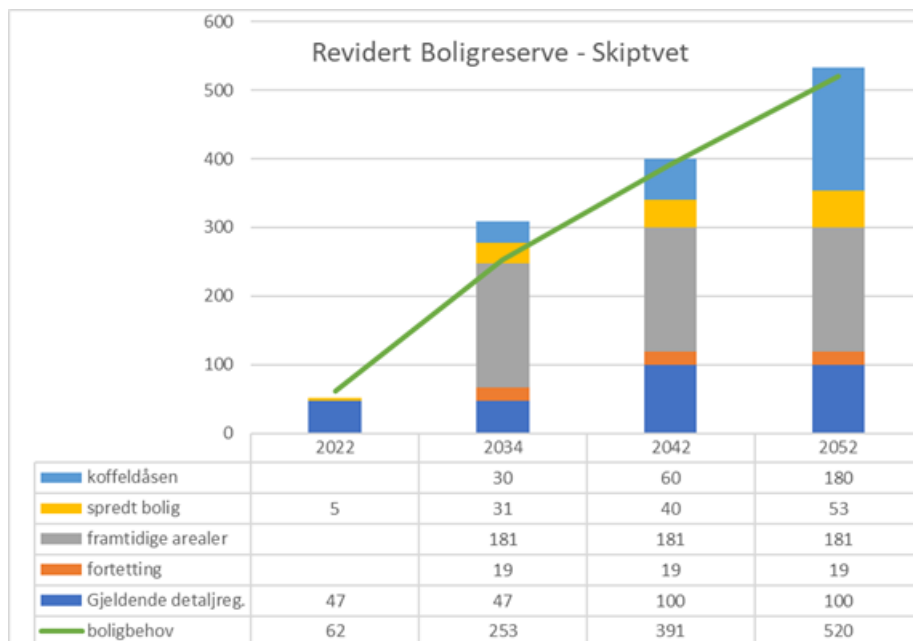
-Spredt bolig: andel maks 10 %.

-Framtidige arealer i sentrumsplan: samlet estimert antall med krav om detaljregulering.

-Fortetting: estimert antall som kan oppnås i nåværende arealformål.

-Gjeldende detaljreguleringer: vedtatte reguleringsplaner per 1.1.2022.

Grønn fargelagt linje viser boligbehov som totalt antall boenheter etter 1,0 % befolkningsvekst per år.



Kilde: planbeskrivelse, figur 37

Toppen av hver kolonne krysser boligbehov som betyr at planlagte arealformål med estimerte boligtyper dekker tilpasset behov for boligutvikling mot 2034 og senere.

## **Anbefaling:**

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at revidert planforslag for sentrumsplanen basert på «2-alternativet» samt reviderte godkjente arealinns spill sendes på 2. gangs høring og legges ut til offentlig ettersyn.

- Plangrense er endret etter dialogmøtet med Statsforvalteren for å få avklart innsigelse. Blant annet areal for Larsåsen er tatt med som LNF for å avklare planstatus. Ellers er arealet for Koffeldåsen tilpasset med buffer mot Toen gård i sør.
- Bestemmelsene om tomtestørrelser er endret til retningslinjer.
- Temakart for vurdering av geoteknikk og flom er tilpasset gjeldende kart fra NVE.
- Boligfelt Skjelle sør med kode B08 er fremdeles del av planforslag med krav om detaljregulering.
- Boligfelt Skjelle med kode B11 er fremdeles del av planforslag med krav om detaljregulering.
- Arealformål for Finland ravine med kode BUT01 er endret til framtidig uteoppholdsareal med krav om detaljregulering og vurdering av geoteknikk og overvannshåndtering.

- Forslag til tettstedsavgrensning er tilpasset.

*Til orientering:*

*Høringsperiode av minst 6 uker er planlagt i periode 08.04.2022 – 03.06.2022 (8 uker). Perioden er forlenget på grunn av påske.*

*Ikke vedlagte dokumenter som er lagt til grunn for planarbeidet:*

- *Nasjonale og regionale føringer (se planbeskrivelse)*
- *Andre særlover om jord, skog, NMF, Kulturminne (se planbeskrivelse)*
- *Fylkesplanen fra 2018*
- *Kommuneplanen, samfunnsdel og arealdel, vedtatt 2019*
- *Kommuneplanens planstrategi 2019*
- *Fastsatt planprogram for rullering av sentrumsplanen 2020*
- *Kommunedelplan for sentrum, «sentrumsplanen» 2015*
- *Gjeldende reguleringsplaner i planregisteret t.o.m. 2022*
- *VA-norm fra Skiptvet 2016*
- *Vei-norm fra Skiptvet 2016*
- *Overvannsveileder for Morsa og Glomma sør 2018*
- *Andre veiledere*
- *Kommunestyrets sak 21/026, 1. gangs behandling av sentrumsplan, 20.04.21.*
- *Formannskapetets sak 21/052, kvalitetssikring av atkomstanalyse for Holstadåsen øst, 08.06.21.*
- *Lekeplassnormen, datert 29.02.21.*
- *Konsekvensutredningen for 1. gangs høring, datert 02.02.21.*
- *Sammenlikning av 2 store boligfelt – Koffeldåsen og Larsåsen, datert 30.10.20.*
- *Delutredninger som ligger til grunn for planforslag for sentrumsplan, datert 16.02.21.*

Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk - 22/022

### **HU-PLT - behandling:**

Enstemmig som innstillingen.

### **HU-PLT - vedtak:**

Revidert høringsutkast for kommunedelplan for Sentrum, "Sentrumsplanen", plannummer 2020 0001 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 07.03.2022 vedtas utlagt for 2. gangs høring og offentlig gjennomsyn, jf. pbl § 5-2 og § 11-14.

Formannskapet - 22/039

### **fs - behandling:**

Lars Svartedal (Ap) kom med følgende tilleggspunkt:

1. Felt B06 og B07 tas ut av planen. Dette begrunnes i hensyn til jordvern og for å redusere framtidige konflikter mellom boligområder og støy fra Skiptvet Mølles aktivitet.

Ordfører ønsker en redegjørelse i kommunestyret om hva felt B06 og B07 skal tilbakeføres til og om dette arealet skal erstattes, evt. ved en utvidelse av Koffelåsen.

Svartedal (Ap) sitt tilleggsforslag enstemmig vedtatt.

Innstilling enstemmig vedtatt.

### **FS - vedtak:**

1. Felt B06 og B07 tas ut av planen. Dette begrunnes i hensyn til jordvern og for å redusere framtidige konflikter mellom boligområder og støy fra Skiptvet Mølles aktivitet.

2. Revidert høringsutkast for kommunedelplan for Sentrum, "Sentrumsplanen", plannummer 2020 0001 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 07.03.2022 vedtas utlagt for 2. gangs høring og offentlig gjennomsyn, jf. pbl § 5-2 og § 11-14.

Kommunestyret - 22/031

### **KS - behandling:**

Ole Kristian Skjelle (Sp) ønsker sin habilitet vurdert.

Kommunestyret vedtar at Ole Kristian Skjelle (Sp) er inhabil, enstemmig vedtatt.

Solveig Ånsløkken tiltrer kommunestyret.

Ann Kristin Solli Borgersen (H) ønsker sin habilitet vurdert.

Kommunestyret vedtar at Ann Kristin Solli Borgersen (H) er habil, enstemmig vedtatt.

Lars Svartedal (Ap): Kommentarer behandlingen i formannskapet, der det ble fremmet et nytt forslag om at felt B06 og B07 tas ut av planene. Dette trekkes.

Tor Jacob Solberg (Sp): Jord vern er viktig for Sp, og dette må hensyntas i den videre saksgang.

Odd Grenager (H): Denne saken må behandles i alle utvalgene i den videre prosessen.

Ordfører fremmet formannskapets innstilling:

1. Felt B06 og B07 tas ut av planen. Dette begrunnes i hensyn til jordvern og for å redusere framtidige konflikter mellom boligområder og støy fra Skiptvet Mølles aktivitet.

2. Revidert høringsutkast for kommunedelplan for Sentrum, "Sentrumsplanen", plannummer 2020 0001 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 07.03.2022 vedtas utlagt for 2. gangs høring og offentlig gjennomsyn, jf. pbl § 5-2 og § 11-14.

Innstillingen fra formannskapet fikk 0 stemmer, og falt.

Rådmannens innstilling tas opp til votering, enstemmig vedtatt.

**ks - vedtak:**

Revidert høringsutkast for kommunedelplan for Sentrum, "Sentrumsplanen", plannummer 2020 0001 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 07.03.2022 vedtas utlagt for 2. gangs høring og offentlig gjennomsyn, jf. pbl § 5-2 og § 11-14.

**Vedlegg:**

Planbeskrivelse for sentrumsplanen - 2. gangs behandling

Bestemmelser for sentrumsplanen - 2. gangs behandling

20200001 sentrumsplan - B1 Bestemmelser - vedlegg Oversikt over arealformålkode

20200001 sentrumsplan - A1-B arealplankart 1-12000

20200001-K1s\_geoteknisk\_utredning\_sentrum

20200001-K2s\_flom\_utredning\_sentrum

20200001-K3-4s\_kulturlandskap\_-miljø\_sentrum

20200001-T3s\_støysoner\_sentrum

20200001-T6s\_tettstedsavgrensning\_sentrum

Innsigelse til foreslått kommunedelplan for sentrum - Sentrumsplanen