



## Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Frank van den Ring	FA - L13, PLID - 20160001, GBNR - 57/34, GBNR - 57/37, GBNR - 57/99, GBNR - 57/162, GBNR - m.fl.	16/35

### Planforslag for boligfelt Holstadåsen Øst - 2. gangs behandling

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
17/074	Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk	PS	29.08.2017
17/033	Hovedutvalget for oppvekst	PS	29.08.2017
17/032	Hovedutvalg for helse og kultur	PS	29.08.2017
17/035	Ungdomsrådet	PS	29.08.2017
17/064	Formannskap	PS	12.09.2017
17/060	Kommunestyret	PS	19.09.2017

### Forslag til vedtak:

Revidert planforslag for detaljplan for Holstadåsen sør boligfelt, planID 20160001, med planbeskrivelse datert 03.05.17, plankart og bestemmelser datert 03.08.17 vedtas jf. plan- og bygningslov § 12-12.

### Saksopplysninger:

*Kommunestyre har avgjørelses myndighet i denne saken.*

*Ikke utsendte vedlegg:*

- *Plan- og bygningsloven (PBL)*
  - *Forskriften om konsekvensutredning*
  - *Fylkesplan – Østfold mot 2050*
  - *Kommuneplanen for Skiptvet kommune, 20080001*
  - *Kommunedelplan for sentrum, planID 20140001 - sentrumsplanen*
  - *Reguleringsplaner i planregisteret*
  - *Veinormen av Skiptvet kommune*
  - *Vann og Avløpnormen av Skiptvet kommune*
  - *Fastsatt planprogram med vedlegg med bl.a. innspill*
  - *Notis med spørsmål og svar i åpent møte 27.03.17*
  - *Andre dokumenter i saken*
- 
- *Vedlegg 3 sjekklister Risiko- Og Sårbarhet (for vurdering av hendinger se planbeskrivelse)*

- Vedlegg 4 landskapsanalyse med vedlegg (sammendrag i planbeskrivelse)
- Vedlegg 5 overvannshåndteringsplan med vedlegg (sammendrag i planbeskrivelse)
- Vedlegg 6 Kvikkleireskredvurdering med vedlegg (konklusjon i planbeskrivelse)
- Vedlegg 7 naturmangfoldvurdering ifølge sjekklister (sammendrag i planbeskrivelse)
- Vedlegg 8 Atkomstanalyseplan Holstadåsen og kart (konklusjon i planbeskrivelse)
- Vedlegg 9 Illustrasjonsplankart for utbygd Holstadåsen og illustrasjonsplankart for byggetrinn (se vedlegg)

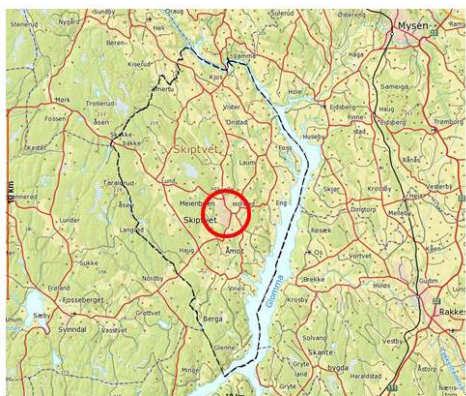
disse vedlegg er tilgjengelig i planregisteret via denne linken (ny sti):  
[http://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_0127/gl\\_planarkiv.aspx?knr=0127&planid=20170001](http://webhotel3.gisline.no/Webplan_0127/gl_planarkiv.aspx?knr=0127&planid=20170001)

## **Bakgrunn:**

Her følger saksbehandlingen fra før om fastsetting av planprogram i FS 16/107 datert 06.12.16:

Administrasjonen fikk 09.02.2016 oppdrag for igangsetting planarbeidet for oppstart av utarbeiding av ny detaljplan for boligfelt Holstadåsen øst. Ifølge krav i kommunedelplan for sentrum skal planarbeidet redegjøre løsninger for gang- /sykkelvei samt atkomstvei(er) fra fv. 115 til nytt boligfelt bl.a. langs sørside gjennom eksisterende boligfelt Karlsrudlia og ny delområde for sentrumsformål Karlsrudlia Sør.

Kommunestyret godkjente 21.06.2016 budsjett for utredning av landskapsanalyse for Holstadåsen Øst og geoteknisk undersøkelse for Karlsrudlia Sør.



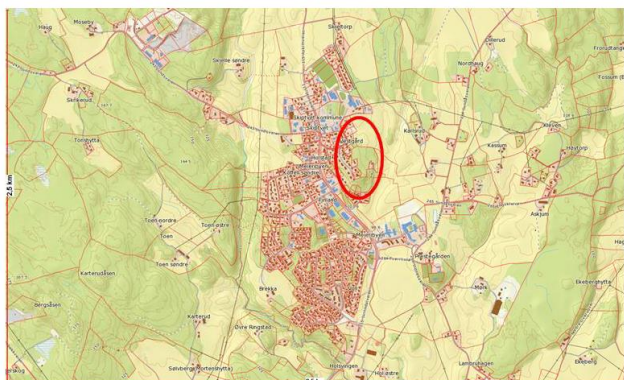
Figur.1: Oversiktskart. Skiptvet kommune. Planområdet er merket med rød ring.

Kommunen vedtok i formannskapsmøte den 06.09.2016 sak 16/067 planoppstarten med planprogrammet.

Ifølge vurdering etter forskrift om konsekvensutredning skal det utarbeides planprogram for denne planen som har vesentlig virkning for miljø og samfunn.

Planlegging av sentrumsformål med bruksareal større enn 15 000 m<sup>2</sup> i området for Karlsrudlia Sør krever behandling etter forskrift og dermed konsekvensutredning, jf. forskriftens § 2 vedlegg I punkt 1. om utvikling av forretning, næringsbygg i kombinasjon med andre bygg og anlegg som boliger, og videre jf.

§ 3 punkt c) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, punkt 10. infrastruktur, og videre etter vedlegg III punkt h) omdisponering av landbruk (avklart i overordnet kommunedelplan) vedlegg III punkt k) risiko for skred, flom



Figur 2: Oversiktskart Meieribyen. Planområdet er merket med rød ring.

Samlet konklusjon er at for utarbeiding av detaljplan for boligfelt Holstadåsen Øst ikke gjelder krav for konsekvensutredning og at for sentrumsutvikling Karlsrudlia Sør med atkomstvei konsekvensutredning er del av planforslaget.

I forkant av politisk behandling av planoppstartet ble det holdt møte 17.08.2016 med grunneiere som har eiendommer innenfor planomriss for planområdet. Omrisset viser grensen for området hvor kommunen skal undersøke muligheter for endelig planareal i videre planarbeidet på detaljnivå.

Planprogrammet ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn samtidig med varsel for planoppstart, frist 28.10.2016.

#### Saksutredning:

I høringsperioden 12-09.2016 – 28.10.2016 utvidet til 04.11.2016 kommet inn 9 merknader fra følgende instanser / personer / vel:

Jp	Datert	Offentlig instans / andre	Merknad	Relatert til planprogram eller / planarbeid / annen
18	15.09.2016	Terje Haga, pva Karlsrudlia Vel	Hvorfor blir infomøte avlyst? Flere alternativer?	Planprogram: medvirkning, utredningsbehov
19	20.09.2016	NVE	Råd og veiledning med å vurdere flom- og skredfare	Planprogram: utredningsbehov
20	26.09.2016	Anne Sollerud	Viser til annen fremstilling av bebyggd areal	Planprogram/Planarbeid: tekstuell innspill
21	21.10.2016	Alf Henning Myhrer (57/120)	Innspill til utvikling av tomt 57/120 i sammenheng med andre fradelte tomter.	Planarbeid: forslag til arealfordeling
22	25.10.2016	Jorun Bilet (57/145)	Ønsker tilbakemelding om evt. Overdragelser av tomtene	Gjelder parallelt prosess med grunneiere innenfor planen.

23	25.10.2016	Kirkelund skole, undervisningsinspektør	Innspill til trafikk situasjon, forslag til gang- /sykkelvei til Kirkelundskole	Planprogram: utredningsbehov
25 26	28.10.2016	Karlsruelia Vel, 14 adresser / 17 underskrifter (fullmakt er unntatt offentlighet)	Kritiske merknader om planprogram, medvirkning, atkomstvei, alternativ-vurdering, aktuelt reg. planstatus, eiendomsforhold,	Planprogram: utredningsbehov, medvirkning Planarbeid: innspill til løsninger
27	18.10.2016	Østfold Fylkeskommune	Avklaring om konsekvens-utredning, ytterlige dokumentasjon for planprogram, innspill til planarbeid, viktige tema	Program: nærmere spesifisering, gjeldende veiledere e.l., alternativer, medvirkning Planarbeid: grad av utnytting, sammensetning, arealformål, trafikk, parkering, sykkel, kollektiv-transport, klima
29	26.10.2016	Fylkesmannen i Østfold	Innspill om planavgrensning, vurdering av forskriftet, arealutnyttelse, transport, klimaendringer, sentrumsformål utvikling (støy), jordvernmålet	Program: nærmere forklaring Planarbeid: medvirkning barn og unge, generelle tema for planbeskrivelse
- 31	28.10.2016 04.11.2016	Statens Vegvesen	Ønsker utsatt first. oppfølging rekkefølgekravet i KDP, gående og syklende, areal vest for fv.115, trafikkanalyse, kryssløsning	Bekreftet ny frist 04.11.16 program: revidert planlegging Planarbeid: gående og syklende, planavgrensning

se vedlagt sammendrag av alle innkomne merknader.(«i tidligere saksframlegg»)

### Rådmannens samlet vurdering og konklusjon

*Planprogram:*

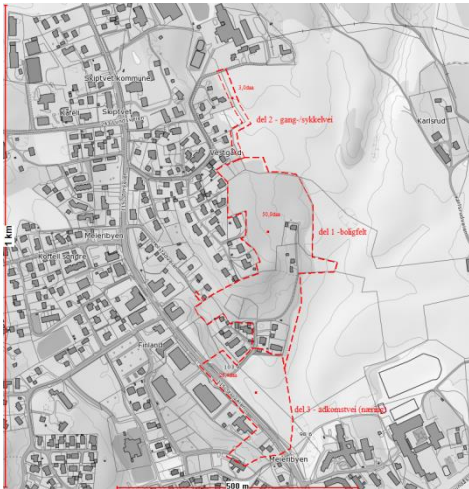
*Framdriftsplan blir oppdatert ifølge status i arbeid med landskapsanalyse og dermed planlegging av åpne informasjonsmøte.*

*Oppsummering fra planregisteret blir supplert med informasjon om planer som ble erstattet / opphevet av andre planer.*

*Utredningstema for trafikk i området er utvidet med gang- /sykkelforbindelse langs Sollia videre til Kirkelund skole for ivareta barn og ungdommer sine interesser.*

*Beskrivelse av landskapsanalyse og utredningstema for atkomstvei(er) er nærmere forklart.*

Planens grense i planoppstart er tilpasset slik at mulige alternative atkomstveier kan undersøkes og at eksisterende bygg og anleggsareal kan vurderes sikret i detaljplan.



Planprogrammet beskriver 3 aktuelle delområder (totalt 89,0 daa):

- Del 1, boligfelt Holstadåsen Øst, 54,9 daa
- Del 2, gang- /sykkelvei, 3,0 daa
- Del 3, sentrum Karlsrudlia Sør, 31,1 daa

Planomriss for planstart er revidert slik:

Premisser og målsetning med planarbeidet er tilpasset slik at kommunen har prioritert arbeidet slik:

1. utarbeiding landskapsanalyse med analyse av alternativer for atkomst til boligfeltet. eksisterende avkjørsel vei Karlsrudlia kan bli erstattet av ny avkjørsel, da blir eksisterende avkjørsel avsluttet og i bruk som gang-/sykkelvei.
2. utarbeiding planforslag for boligfelt for Holstadåsen Øst (del 1) med gang-/sykkelvei nordover (del 2) mot skole og stikkveier til eksisterende boligfelt med utbygging i flere byggetrinn:
  - a. byggetrinn kan være utbygging av søndre boligfelt B3 med eksisterende vei Karlsrudlia som midlertidig atkomstvei.
  - b. byggetrinn kan være utbygging av nordre boligfelt B2 med atkomstvei(er) ifølge utarbeidet landskapsanalyse
1. utarbeiding av geoteknisk undersøkelse for Karlsrudlia Sør (del 3 - sentrumsformål)
2. utarbeiding av trafikkanalyse for vurdering avkjørslar fra fv. 115 i samarbeid med vegvesen
3. utarbeiding planforslag med konsekvensutredning for Karlsrudlia Sør for utvikling sentrumsformål, avkjørslar, atkomstvei til finlandsskogen, Sollia samt Kirkelund skole, Karlsrudlia samt Holstadåsen Øst og gang-/sykkelnnettverk samt kollektivholdeplass. med utbygging i flere byggetrinn:
  - a. første byggetrinn: kryssløsning med atkomstvei til Holstadåsen samt gang-/sykkelveinnettverk
  - b. andre byggetrinn: utbygging av nytt sentrum med forretninger/leiligheter/leilighetsbygg e.l.

*Vurderingen ifølge forskriftet om konsekvensutredning er kvalitetssikret og konklusjonen er:*

*Boligfelt Holstadåsen Øst samt gang- /sykkelvei skal utarbeides med aktuelle temavurdering i planbeskrivelse med vedlagt landskapsanalyse som skal vise løsninger for atkomst.*

*Sentrum Karlsrudlia Sør og kryss med atkomstvei skal konsekvens utredes med i tillegg geoteknisk undersøkelse, trafikkanalyse og alternativanalyse for samferdsel, gang- /sykkelnettverk og parkering.*

*Planarbeid videre:*

*Innspill er registrert og tatt med videre i utarbeiding av planforslag med planbeskrivelse, detaljert plankart og bestemmelser. Kommunen skal undersøke mulighet for flere atkomstveier til boligfelt for fordeling av trafikkmengde.*

*Kommunen har planlagt boligplananalyse som er del av utredningstema i rullering av kommuneplanen som skal varsles i starten av 2017. Analysen skal kartlegge dagens situasjon av forskjellige boligtyper og skal beskrive framtidig behovet for eneboliger, tomannsboliger, flermannsboliger, rekkehus, leilighetsbygg evt. kombinert med forretning, kontor e.l..*

*Kommunen viser til flere innspill fra instanser for planene Holstadåsen og Brekke Vest om å endre fordeling av boligtyper med å øke antall boenheter for flermannsboliger / leilighetsbygg og betydelig mindre antall eneboliger.*

*I utarbeiding av planforslag for Holstadåsen boligfelt tas til nærmere vurdering endring av grad av utnytting, endre vilkår for felles minste uteareal, til lek, boliger med flere etasjer, m.m..*

*Det gjelder også for utredningstema for sentrumsformål for Karlsrudlia Sør som er mer egnet til utvikling av bygg med kombinerte formål, forretning/kontor/leiligheter, med flere etasjer.*

*Rådmannen foreslår å planlegge samordningsmøte med Karlsrudlia Vel for å drøfte bekymringene i mottatt brev.*

*Andre aktiviteter:*

*Avtaler mellom kommunen og grunneiere innenfor planområdet er ikke en del av planarbeidet, det er en parallelt prosess direkte med rådmannen som har forhandlingsmyndighet med private.*

*Konklusjon:*

*Rådmannen anbefaler å godkjenne revidert planprogram med revidert framdriftsplan for utarbeiding av detaljplan for Holstadåsen Øst og deretter detaljplan for Karlsrudlia Sør. Innspill tas med videre i utarbeiding av planforslag for begge detaljplaner.*

*Fastsettelse av planprogram jf. PBL § 12-9 er delegert til formannskapet. Revidert planprogram blir sendt til de som gav innspill.*

*FS-vedtak 16/107 datert 06.12.16:*

*FS - behandling:*

*Enstemmig som innstillingen*

*FS - vedtak:*

*Revidert planprogram for utarbeiding av detaljplan for Holstadåsen Øst boligfelt, med planID*

-----

Her følger saksbehandlingen fra før om 1. gangs behandling av planforslag i FS 17/043 datert 06.06.17:

Saksutredning:

Etter behandling og fastsetting av revidert planprogram for Holstadåsen Øst og Karlsrudlia Sør har kommunen utført følgende aktiviteter for å utarbeide planforslag for Boligfelt Holstadåsen Øst:

1. I perioden november 2016 og mars 2017 har kommunen hatt personlige og felles møter med grunneiere, naboer og interessenter. Samordning ble avsluttet med åpent møte den 27.03.17 i Vestgårdskole med oppmøte mellom 60 og 70 interessenter. Notis med spørsmål og svar ble offentlig gjort på hjemmeside av kommunen etter møte. Momenter i møtet (sammendrag av notis):
  - Planen ble splittet etter planoppstartsvarsel etter mottatt innspill og merknader, fordi søndre delen av planområdet mot Storveien kreves mer detaljert konsekvensutredning og kommunen vil holde framdrift i plandelen for boligfeltet.
  - Kommunen har vurdert alternativ atkomstvei fra Sundåsveien vestover mot planområdet i alternativvurdering med bokstav J.
  - Gang- /sykkelveiforbindelse mellom Kirkelund og Vestgårdskole tas med i overordnet arealplanlegging og kan være aktuelt å ta med i detaljplanarbeid for utvikling langs Storveien som forbinde Sollia og eksisterende boligfelt Karlsrudlia.
  - Det kom sterke merknader i møtet om hvordan anleggstrafikk under utbygging skal nå bygeområde. Kommunen har tatt med tema anleggsveisituasjon i vurdering av hvert enkelt alternativ.
  - Kommunen skal ta stilling til fordeling av boligtyper for hver enkelt tomt.
  - Kommunen skal komme med salgsprospekt og salgspris senere når planen er ferdigbehandlet.
  - Kommunen skal komme med forslag for oppgradering av eksisterende veier som blir atkomstvei for boligfelt. Veinormen skal gjelde mest mulig og skal tilpasses lokale forhold.
1. Planen ble splittet etter planoppstartsvarsel etter mottatt innspill og merknader, fordi søndre delen av planområdet mot Storveien kreves mer detaljert konsekvensutredning og kommunen vil holde framdrift i plandelen for boligfeltet.
2. Kommunen har vurdert alternativ atkomstvei fra Sundåsveien vestover mot planområdet i alternativvurdering med bokstav J.
3. Gang- /sykkelveiforbindelse mellom Kirkelund og Vestgårdskole tas med i overordnet arealplanlegging og kan være aktuelt å ta med i detaljplanarbeid for utvikling langs Storveien som forbinde Sollia og eksisterende boligfelt Karlsrudlia.
4. Det kom sterke merknader i møtet om hvordan anleggstrafikk under utbygging skal nå bygeområde. Kommunen har tatt med tema anleggsveisituasjon i vurdering av hvert enkelt alternativ.
5. Kommunen skal ta stilling til fordeling av boligtyper for hver enkelt tomt.
6. Kommunen skal komme med salgsprospekt og salgspris senere når planen er ferdigbehandlet.
7. Kommunen skal komme med forslag for oppgradering av eksisterende veier som blir atkomstvei for boligfelt. Veinormen skal gjelde mest mulig og skal tilpasses lokale forhold.
8. I slutten av desember 2016 ble levert landskapsanalyse av arkitektkontor med forslag for utforming av landskapet til nytt boligfelt.

9. I starten av januar 2017 leverte samme arkitekten overvannshåndteringsplan med forslag for planlegging videre.
10. Befaringer med arkitektkontor gav konklusjon at det trengs nærmere geoteknisk undersøkelse for å avklare kvikkleireskred i en del av planområdet. Aktuelt område ligger nordøst i planområdet. I slutten av april 2017 leverte geoteknisk firma notat med stabilitetsvurdering. Konklusjonen: «Områdestabiliteten for planområdet er dermed tilfredsstillende.»
11. Administrasjonen har etter kartlegging og samling av innspill utført en atkomstveianalyseplan.
12. Andre utredninger:
  - a. risiko og sårbarhetsanalyse etter sjekklister DSB
  - b. naturmangfoldvurdering etter sjekklister MD
  - c. kvikkleireskredvurdering etter sjekklister NVE

Sammendrag av planforslaget:

Nr.	Tema:	Beskrivelse:
1	Plannavn	Detaljplan for GBnr. 56/162, m.fl., Holstadåsen, Boligfelt for Holstadåsen Øst
2	Arkivsak	16/35
3	Kommunenr.	0127 (Skiptvet)
4	PlanID	20160001
5	Formål	småhusbebyggelse
6	Avgrensning	54,2 dekar
7	Sammendrag	Beskrivelse viser høringsforslag for behandling for utlegging på offentlig ettersyn.
8	Framdriftsplan	HØRINGSUTKAST
9	Organisering	Skiptvet kommune, Virksomhet Plan Landbruk og Teknisk

Formålet med planen er å legge til rette for å bygge 62 boliger i ulike typer på avsatt området i kommunedelplan for Sentrum fra 2015 med koder B02 og B03.

Det er ikke krav om utarbeidelse av konsekvensutredning for boligfelt. Fastsatt revidert planprogram viser at det gjelder krav om konsekvensutredning bare for området Karlsrudlia Sør avsatt til sentrumsformål SF1 i overordnet kommunedelplan for Sentrum.

Planbestemmelser er utarbeidet i vedlegg 1 og plankartet i vedlegg 2.



Det er utarbeidet ROS analyse i planbeskrivelse ifølge sjekklister i vedlegg 3. Støyrapport ble ikke nødvendig da formål / tiltak innenfor planområdet for boligfelt ligger utenfor støygrense for fv. 115 jf. temaplan for Støy fra 2010.

Illustrasjonsplan i vedlegg 4 viser mulige løsninger for atkomst og bebyggelsen samt utforming av terrenget, også ihht. overvannshåndtering i vedlegg 5.

Det er utført detaljert geoteknisk undersøkelse i vedlegg 6 for del av området i nordøst på om lag 10 dekar etter befaring av geoteknisk konsulentfirma.

Området for framtidig atkomst fra Storveien til sørlige del av Karlsrudlia / Holstadåsen Øst blir utarbeidet senere i lag med utviklingsplan langs Storveien / sentrumsformålsområde for Karlsrudlia sør.

I egen notat i vedlegg 7 er utarbeidet vurdering om naturmangfoldets paragrafer 8 – 12.

I et eget notat i vedlegg 8 er det utarbeidet en atkomstanalyse for å kartlegge mulig atkomstveier til nytt boligfelt.

Det skal planlegges atkomst fra

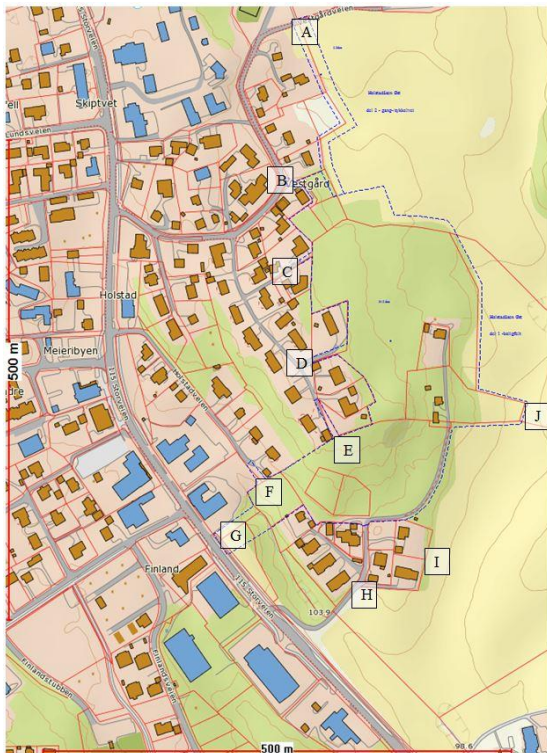
Vestgårdveien (B),

Holstadveien (F - midlertidig),

Holstadåsen (E - blindvei),

Karlsrudlia (H - midlertidig)

og senere i separat plan ny avkjørsel (G) fra Storveien for permanent løsning som erstatter Holstadveien og Karlsrudlia (F og H blir gang-/sykkelveier).



utklipp av planområdet med vurderte atkomstveier / stikkveier.

Her følger kort oversikt av vurderte atkomstveier (kjørevei til kombinert bruk av biler, syklende og gående) og stikkvei (bare gående og syklende):

Bokstav	Type vei	Atkomst fra Storveien via	Lengde via	+ Ny vei	+ % pris	Merknad
A	Atkomst	Vestgårdveien	420	260	22%	Dyrt, for langt
<b>B</b>	<b>Atkomst</b>	<b>Vestgårdveien</b>	<b>210</b>	<b>180</b>	<b>14%</b>	<b>Valgt, totalt sett beste løsning</b>
C	Stikkvei	Vestgårdveien og Holstadåsen	195	85	1%	Privat eiet
D	Stikkvei	Vestgårdveien og Holstadåsen	285	70	1%	Privat eiet, kunne ha vært mulig
E	Atkomst	Vestgårdveien og Holstadåsen	325	50	7%	Valgt, blindvei til 3 eneboliger
F	Atkomst / Stikkvei	Holstadveien	250	75	6%	Valgt, midlertidig som atkomst, senere med G blir det stikkvei
G	Atkomst	Ny vei	0	100	11%	Valgt, permanent løsning, skal erstatte F og H, utarbeides i egen detaljplan med geoteknisk vurdering
H	Atkomst / Stikkvei	Karlsruudia	200	50	4%	Valgt, midlertidig som atkomst, senere med G blir det stikkvei
I	Atkomst	Ny vei gjennom ny detaljplan for Karlsruudia sør	0	300	24%	Dyrt, Krav til konsekvensutredning, trafikkanalyse og geotekniskvurdering
J	Atkomst	Tverrlina, Sundåsvei, Karlsrudvei	1400	400	27%	Lang rundkjøring, dyrt løsning, gjennom matjord

I atkomstanalysen er det vurdert tema om kjørevei / gangvei, eksisterende vei lengde og i tillegg ny veilengde til boligfelt, eiendomsforhold, matjord / jordvern, arealbruk, trafikk / friskt og kostnader.

Andel prisøkning i prosent er ekstra kostnader for tilrettelegging av tiltak i forhold til kostnader for utgangspunktet. Det er alle investeringskostnader for anlegg av veier innenfor

planen med vann og avløp, fibernett, grøftesystem med stikkerne, overvanns-håndtering, livsplan, lekeplass, turstier, kjøp av nødvendige arealer, møteplasser, fartsdumper og ikke minst oppgradering av eksisterende veier.

Med valgte alternativer blir øking samlet 42 %. Da får både eksisterende og nytt boligfelt over tid et oppgradert veisystem for både kjørende, syklende og gående.

#### Momenter i planforslaget:

2. Planen er utarbeidet iht. vedtatt vei- og VA norm av kommunen.
3. Planen har tatt hensyn til overordnet fylkesplanen med arealstrategiske utgangspunkt for utvikling av Meieribyen.
4. Planen har tatt hensyn til krav i sentrumsplanen med løsninger for atkomst og avklaring om kvikkleireskredfare.
5. Planen er utarbeidet ihht. arealdelen for sentrumsplanen. Det er ingen andre gjeldende reguleringsplaner.
6. Planen er utarbeidet med forslag til avsatte arealformål til ulike boligtyper:
  - 29 eneboliger, tomter ca. 800 m<sup>2</sup> / enebolig
  - 13 tomannsboliger, boenhet på ca. 450 m<sup>2</sup> / boenhet
  - 2 rekkehus med hver 4 boenheter, totalt 8 boenheter på ca. 300 m<sup>2</sup> / boenhet
  - 1 boligblokk med 12 boenheter, totalt 12 boenheter med bruksareal mellom 40 og 80 m<sup>2</sup>
7. Grad av utnytting er tilpasset ulike boligtyper, %-BYA:

30	%	enebolig
40	%	tomannsbolig

50 % rekkehus og boligblokk
8. I planområdet er det avsatt 2 lekeplasser med minst 150 m<sup>2</sup> etter krav i sentrumsplanen.
9. I planområdet er det avsatt grønt areal som friareal til fri lek og felles uteoppholdsareal i samsvar med sentrumsplanen.
10. Valgte atkomstveier i planforslaget er vurdert med utgangspunktet integrasjon istedenfor separasjon. Det betyr at nytt boligfelt bør ligge sammenføyet med eksisterende boligfelt slik at begge får nytte av hverandre. Viktig utgangspunkt er at eksisterende boligfelt Holstadveien og Holstadåsen mangler lekeplass og grøntareal til fri lek. Med bruk av eksisterende veistrukturen som atkomst til nytt boligfelt blir hele området en helhet.
11. Veibredde (kjørefelt) er på 4,0 meter i samsvar med veinormen. Der det er nødvendig for å avvike møtende trafikk er veibredde på 5,0 meter, hovedsakelig i svinger.
12. Langs kjørefelt er på begge sider avsatt areal til grøfting og overvannshåndtering. I tillegg fungerer dette som areal til måking.
13. Det skal bevares 2 steingjerder og 1 tre i planområdet for bevaring av del av eksisterende landskaps uttrykk.
14. Det er satt krav i bestemmelser for klima- og miljøtiltak:
  - Oppstillingsplass til EL-bil
  - Felles sykkeloppstillingsplass
  - Utredning for vannbåren varme / fjernvarme
15. Planen er utarbeidet på areal avsatt til skog og har mest mulig tatt hensyn til matjord – jordbruk med dyrket mark. Avsatt areal med kode L01 skal tilbakeføres til jordbruk. Plangrense følger avsatt arealressursgrense som skiller skogsbruk og dyrket mark.
16. Innspill om øking av trafikkmengder er tatt vare på ved å planlegge flere atkomstveier slik at trafikk deles seg mest mulig.
17. Under utbygging er det viktig å ta hensyn til å unngå uakseptabelt støy og støv langs valgte eksisterende veier som atkomstvei til nytt boligfelt. Planforslaget og særlig bestemmelser har satt krav om utarbeiding av «plan for utbygging» som rekkefølgekrav hvor det blir viktig å vurdere alternative anleggsveier, eksempel med å bruke deler av landbruk som anleggsvei.
18. Kommunen eier ca. halv parten av planområdet.

Rådmannen er fremdeles i dialog med involverte grunneiere om løsninger i forhold til samarbeid, kjøp, eller andre forslag.

19. Planen åpner for mulighet til trinnvis utbygging:

- Sørliche del av boligfeltet:
  1. 3 eneboligtomter på blindvei av vei Holstadåsen kan startes forttrinnsvis med bruk av eksisterende infrastruktur
  2. 7 eneboligtomter direkte nord for boligfelt Karlsrudlia kan startes med bruk av eksisterende infrastruktur
  3. 1 boligblokk langs tidligere landbruksvei Karlsrudlia kan startes også.
- Nordlige del av boligfeltet:
  1. Resterende boligtyper er avhengig av videre prosjektering av infrastruktur (vei, vann, avløp osv.) se illustrasjonsplan i vedlegg 9 med forslag til trinnvis utbygging.

Vurdering og konklusjon:

Planforslaget har ikke store konsekvenser på behandlede temaer, unntatt virkninger for enkelte i eksisterende boligfelt som opplever at planen påvirker økt trafikkmengde, støy og støv under anleggsperioder. Kommunen tilbyr å oppgradere eksisterende veier som blir atkomstvei til boligfelt. Eksempel Vestgårdvei er trafikkert i dag og har bare en fartshump. Situasjon blir mye bedre etter oppgradering.

Eventuelt etter enkelt vedtak av planforslag senere er utbygging av boligfeltet avhengig av avklaring om grunneiendomsforhold.

Det er stor interesse for ledige tomter i Skiptvet. Det er flere som ringer til kommunen for å melde seg på for tomter i planen for Brekke.

Administrasjonen anbefaler å sende planforslaget på 1. gangs høring og legge ut til offentlig ettersyn.

1. gangs behandling:

Ungdomsrådet - 17/023 datert 22.05.17

*UR - behandling:*

Saken ble ikke realitetsbehandlet, men tas opp igjen på neste møte sammen med en orientering fra planansvarlig.

Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk - 17/045 datert 23.05.17

*HU-PLT - behandling:*

Enstemmig som innstillingen med følgende tillegg:

Kommunestyresak angående anleggsvei innarbeides i planforslag.

*HU-PLT - vedtak:*

Planforslag for detaljplan for Holstadåsen Øst boligfelt, planID 20160001, med planbeskrivelse, bestemmelser og plankart alle datert 03.05.17 vedtas for utsending på 1. gangs høring og utlegging til offentlig ettersyn, jf. Plan- og bygningslov § 12-10, med følgende tillegg, kommunestyresak angående anleggsvei innarbeides i planforslag.

Formannskap - 17/043 datert 06.06.17

*FS - behandling:*

Ann Anthony stilte spørsmål om hun er inhabil og fratrådte. Erik Ringstad tiltrådte og Ann Anthony ble enstemmig erklært inhabil.

Kommuneplanlegger Frank van den Ring orienterte om planen.

Rådmannens la fram et justert forslag til vedtak, endringsforslag ift. vedtaket i HU PLT:

1. Planforslag for detaljplan for Holstadåsen Øst boligfelt, plan ID 20160001, med planbeskrivelse, bestemmelser og plankart alle datert 03.05.17 vedtas for utsending på 1. gangs høring og utlegging til offentlig ettersyn, jf. Plan- og bygningslov § 12-10. Tomtegrenser som oppheves innarbeides i plankartet.
2. Rådmannen følger opp vedtaket i kommunestyresak 17/023 datert 18.04.17 om utviklingsaker: «I forbindelse med reguleringsarbeidene for Holstadåsen gjennomføres det grunnlagsregistreringer for rundkjøring på Fv 115.» ved å få gjennomført grunnundersøkelser i løpet av 2017.  
Rådmannens endringsforslag ble enstemmig vedtatt.  
Erik Ringstad fratrådte og Ann Anthony tiltrådte.

FS - vedtak:

1. Planforslag for detaljplan for Holstadåsen Øst boligfelt, plan ID 20160001, med planbeskrivelse, bestemmelser og plankart alle datert 03.05.17 vedtas for utsending på 1. gangs høring og utlegging til offentlig ettersyn, jf. Plan- og bygningslov § 12-10. Tomtegrenser som oppheves innarbeides i plankartet.
2. Rådmannen følger opp vedtaket i kommunestyresak 17/023 datert 18.04.17 om utviklingsaker: "I forbindelse med reguleringsarbeidene for Holstadåsen gjennomføres det grunnlagsregistreringer for rundkjøring på Fv 115." ved å få gjennomført grunnundersøkelser i løpet av 2017.

- - -

### Saksutredning for 2. gangs behandling:

Planforslaget revidert med vedtatt endring ble lagt ut til 1. gangs høring.

Skiptvet kommune har mottatt følgende merknader i høringsperiode 08.06.17 - 21.07.17.

Det kom inn 10 uttalelser og 5 av disse kom fra private.

Oversikt av uttalelser med kort sammendrag:

Nr	JP	Datert	Offentlig instans / andre	Merknad
1	82	27.06.17	NVE	Viser aktsomhet mht. grunnforholdene eksisterende vei Holstadveien ift. NGUs løsmassekart.
2	83	03.07.17	Statens vegvesen	Avkjørsel, rekkefølgekrav, sykkelparkeringsplass, spesifisere «m.fl.».
3	84	04.07.17	Østfold fylkeskommune	Lekeplass, turveger, snarveger, støybestemmelser.
4	85	05.07.17	Fylkesmannen i Østfold	Vurderes: høyere antall boenheter, illustrasjonsplan med sikt fra øst, kotehøyder i bestemmelser, begrense anleggsstøy, avklaring eik.
5	88	21.07.17	Hafslund Nett AS	Ingen merknader.
			Andre	
6	86	05.07.17	Kjell Øystein Pettersen og	<b>Motsetter</b> atkomst alternativ

		17.07.17 mott.	Ann Kristin Pettersen (og Sylvi Holmen)	B gjennom eiendommene, vurderes andre alternativer med tanke på trafiksikkerhet og videre utvikling for Vestgårdveien. Familien skal bygge på gjenstående 3 tomter av tidligere gård Westgaard som ble fradelt til utbygd sentrum.
7	87	21.07.17	Karlsruudia Vel v/ Terje Haga	<b>Protesterer</b> mot forslag med atkomst alternativ H gjennom boligfelt Karlsruudia, ber om utarbeiding atkomst alternativ I først før tilrettelegging av tomter.
8	89	21.07.17	Per Christian Haugen og Mads Ole Haugen	<b>Stiller spørsmål</b> om at planen har avklart rekkefølgekravet i KDP for sentrum § 1-7, gjelder atkomstplan for avkjørsler fra 115, <b>savner konkret svar</b> på brev av 26.11.16 om atkomst (alt. G) over "Næringstomta". Forslår utarbeiding plan for rundkjøring som løses trafiksituasjon langs 115 for flere virksomheter. Er åpen for slag av "Næringstomta" bnr 415 til markedspris.
9	90	21.07.17	Jorun Bile tog Anett Bilet	<b>Eiendommen er berørt av planforslaget.</b> Foreslår alt. I som beste løsning. Ser liten grunn til å bruke midlertidige løsninger med atkomst alt. F og H som skal bommes når alt. G er ferdig utredet i egen plan. Viser til geologisk situasjon ved alt. F Holstadveien (NVE).
10	100	10.07.17 09.07.17 mott.	Åse Dahl Haraldsen	<b>Opptatt</b> av veinbredde, trafikk og vanntrykk med de 3 nye eneboligtomter på blindvei Holdstadåsen.

### **Vurdering og konklusjon:**

Oppsummering fra vedlagt sammendrag:

Ut ifra synspunkt fra instanser kan planen egengodkjennes.

Rekkefølgekravet i Sentrumsplanen er utredet og innarbeidet i planforslaget som atkomstvei med maks fartsgrense 30 km/t som brukes også til gang- / sykkelvei. Veien kobles sammen Vestgård skole og Kirkelund skole. Over tid skal planen for Karlsruudia forbinde veien også.

Boligtypefordeling blir uendret.

Fylkesmannen får avklaring om bevaring av eik treet i området.

Alle innkomne innspill, synspunkter, kommentarer etc. som var kommet inn før formannskapsmøte 6.6.2017, lå til grunn for den politiske saksbehandlingen. Kommunen har deretter sendt kunngjøring av 1. gangs høring for planforslaget med redegjørelse av innspill den 08.06.17.

Innspill i høringsperioden fra private er vurdert. Hver enkelt har fått brev med kommentar og mulighet for videre dialog med rådmannen. Planforslaget vil etter planen legges fram for 2. gangs behandling i hovedutvalget den 29.08., formannskapet den 12.09. og kommunestyret den 19.09.2017.

Før sommerferien har rådmannen startet med oppfølgingsmøter om tomtekjøp med grunneiere som har eiendommer innenfor planen.

Planforslaget er slikt utformet at vi har trukket alternativ G fra Storveien, på grunn av behov for geoteknisk avklaring.

Planforslaget blir opprettholdt slik det ble lagt ut på 1. gangs høring med følgende mindre endringer:

- grunnforhold av eksisterende vei Holstadveien undersøkes geoteknisk før tiltaksplan skal søkes rammetillatelse.
- Presisering av bestemmelser for sykkeloppstillingsplass er tatt med under flermannsbolig og boligblokk.
- Presisering av rekkefølgekrav for grønnstruktur med stier istedenfor «m.fl.»
- Presisering av bestemmelser for lekeplass jf. sentrumsplanen er tatt med.
- Presisering av støy for privat uteplass og for anleggsstøy er tatt med.

Ellers har kommunen vedtatt å starte med utredning for atkomst fra Storveien over Gbnr. 56/415 i en egen plan sannsynligvis sammen med utvikling for Karlsrudlia sør med trafikkanalyse og utredninger til å utforme trafikk-løsninger.

#### Konklusjon:

Rådmannen foreslår å sende revidert planforslag med plankart og bestemmelser til godkjenning i kommunestyremøte.

*Revidert planforslag blir etter endelig vedtak underrettes særskilt med brev med opplysninger om klageadgangen og frist for klage jf. PBL § 12-12 og § 1-9. Planen blir kunngjort i minst en avis og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.*

Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk - 17/074

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

Enstemmig som innstillingen.

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

Revidert planforslag for detaljplan for Holstadåsen sør boligfelt, planID 20160001, med planbeskrivelse datert 03.05.17, plankart og bestemmelser datert 03.08.17 vedtas jf. plan- og

bygningslov § 12-12.

Hovedutvalget for oppvekst - 17/033

**HU-O - behandling:**

Forslag fra Anne- Beate Larsen : Planforslaget tas til orientering  
Rådmannens framlegg vedtatt mot en stemme.

**HU-O - vedtak:**

Revidert planforslag for detaljplan for Holstadåsen sør boligfelt, planID 20160001, med planbeskrivelse datert 03.05.17, plankart og bestemmelser datert 03.08.17 vedtas jf. plan- og bygningslov § 12-12.

Hovedutvalg for helse og kultur - 17/032

**HU-HK - behandling:**

Utvalget tok saken til orientering

**HU-HK - vedtak:**

Saken ble tatt til orientering

Formannskap - 17/064

**FS - behandling:**

Anne Grethe Larsen foreslo på vegne av Sp et tillegg til innstillingen:  
Før utbyggingen av området av Holstadåsen sør settes igang, skal det foreligge igangsatt utredning/planarbeid og kostnadsoverslag for rundkjøring på Fv 115.

**FS - vedtak:**

Revidert planforslag for detaljplan for Holstadåsen sør boligfelt, planID 20160001, med planbeskrivelse datert 03.05.17, plankart og bestemmelser datert 03.08.17 vedtas jf. plan- og bygningslov § 12-12.

Før utbyggingen av området av Holstadåsen sør settes igang, skal det foreligge igangsatt utredning/planarbeid og kostnadsoverslag for rundkjøring på Fv 115.



**ks - behandling:**

Ann Anthony stilte spørsmål om hun er inhabil og fratrådte. Hun ble enstemmig erklært inhabil. Håkon N Grenager tiltrådte.

Anne Grethe Larsen fremmet sitt forslag fra formannskapet:

Før utbyggingen av området av Holstadåsen sør settes igang, skal det foreligge igangsatt utredning/planarbeid og kostnadsoverslag for rundkjøring på Fv 115.

Ordet rundkjøring ble byttet ut med **adkomst**.

Rådmannen orienterte om at administrasjonen tar sikte på å fremme en sak om planoppstart før nyttår.

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

**ks - vedtak:**

Revidert planforslag for detaljplan for Holstadåsen sør boligfelt, planID 20160001, med planbeskrivelse datert 03.05.17, plankart og bestemmelser datert 03.08.17 vedtas jf. plan- og bygningslov § 12-12.

Før utbyggingen av området av Holstadåsen sør settes igang, skal det foreligge igangsatt utredning/planarbeid og kostnadsoverslag for adkomst til Fv 115.

**Vedlegg:**

Sammendrag av mottatte merknader etter 1. gangs høring av planforslaget for Holstadåsen Øst

20160001 Planbeskrivelse detaljplan holstadåsen øst - forslag 20170503 pdf

20160001 01 bestemmelser for holstadåsen øst - revidert 20170803

20160004 02 plankart Holstadåsen øst revidert 20170803

20160001 08 atkomstanalyseplan Holstadåsen pdf

20160001 08 atkomstanalyseplan Holstadåsen kartvedlegg

20160001 09 kart illustrasjonsplan for utbygd Holstadåsen Øst 20170420

20160001 09 kart illustrasjonsplan for BYGGETRINN Holstadåsen Øst 20170420

Skiptvet kommune Planforslag i gangs høring Holstadåsen Øst

Høringsuttalelse Holstadåsen Øst

Uttalelse offentlig ettersyn Holstadåsen Øst

Høringsuttalelse Karlsrdlia Vel - Juli 2017

Høringsuttalelse til Planforslag på 1. gangs høring for detaljplan for Holstadåsen Øst

Uttalelse reg. plan Holstadåsen Øst Skiptvet

Uttalelse - detaljregulering for Holstadåsen Øst i Skiptvet - offentlig ettersyn

Uttalelse til planforslag på 1. gangs høring for detaljplan for Holstadåsen Øst boligfelt i Skiptvet kommune

Merknader fra NVE

Holstadåsen