



SKIPTVET KOMMUNE

Klart vi kan !

Kvalitet – Engasjement – Samspill

Planbeskrivelse

for

Detaljplan for Holstadåsen Øst boligfelt



Utklipp fra flyvideo over Meieribyen

HØRINGSUTKAST 03.05.2017

(Nasjonalarealplannummer: 012720160001)

**PlanID:20160001
Arkivsaknr.: 16/35**

Skråbilde på framside viser planområdet fra sør i Meieribyen.

Planforslag utarbeidet av PLT / FR, dagsett 03.05.2017

Revisjons nr.	Dato:	Beskrivelse:	Utarbeidet:
001			

Innhold

INNHold	3
1. SAMMENDRAG	5
2. BAKGRUNN	6
2.1 OPPDRAGSGIVER	6
2.2 FORMÅLET MED PLANARBEIDET	6
2.3 PREMISSE FOR PLANARBEIDET	6
2.4 NØKKELTAL OG AREALDISPONERING	6
2.5 PLANAVGRENSNING	7
3. EKSISTERENDE TILHØVE	8
3.1 LOVGRUNNLAGET	8
3.1 GJELDENE PLANSTATUS	8
3.2 OVERORDNETE AREALPLANER	9
3.3 PLANSTATUS FOR TILGRESENDE OMRÅDER	11
4 PLANPROSESS	11
4.1 ORGANISERING	11
4.2 FREMDRIFT	12
4.3 MEDVIRKNING	13
4.4 UTREDNINGSBEHOV I PLANPROSESSEN	13
5 MERKNADER	15
5.1 MERKNADER I SAMBAND MED PLANSTART	15
6 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	17
6.1 LOKALISERING	17
6.2 AVGRENSNING	17
6.3 EKSISTERENDE BISETNING	18
6.4 TOPOGRAFI OG LANDSKAPSTREKK	18
6.5 SOLTILHØVE	19
6.6 VEGETASJON OG ANDRE MANGFOLD	20
6.7 TRAFIKK, TILKOMST OG KOMMUNALTEKNIKK	21
6.8 INFRASTRUKTUR	22
6.9 STØY OG STØV	23
6.10 OFFENTLIG KOMMUNIKASJON	23
6.11 BARN OG UNGE / FRILUFTSLIV	23
6.12 KULTURMINNEVERDIER	24
6.13 PRIVAT OG OFFENTLIG SERVICE	24
6.14 GEOTEKNISK FORHOLD	24
6.15 MILJØVERNFAGLIGE VURDERINGER	25
7 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	25
7.1 INNLEDNING	25
7.2 REGULERINGSFORMÅL	25
7.3 TEMA FRA PLANPROGRAM / PLANPROSESSBESKRIVELSE	26
7.4 LEK / UTEOPPHOLDSAREAL	33
7.5 SOLTILHØVE	33
7.6 PARKERING	33
7.7 TRAFIKKAREAL	34
7.8 VANN OG AVLØP / INFRASTRUKTUR	35
7.9 AVFALLSHÅNDTERING	35
7.10 BYGG OG ANLEGG / ANDRE AREALFORMÅL	35
7.11 FOLKEHELSE	37
7.12 REKKEFØLGEBESTEMMELSER	37
8 RISIKO OG SÅRBARHET	37
9 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	41
9.1 OVERORDNETE PLANER OG VEDTAK	41

9.2	EKSISTERENDE REGULERINGSPLAN.....	41
9.3	KONSEKVENSER FOR NABOER.....	41
9.4	TRAFIKKTILHØVE.....	42
9.5	KULTURMINNE.....	43
9.6	FRILUFTSAKTIVITET.....	43
9.7	PRIVAT OG OFFENTLIG SERVICETILBUD.....	43
9.8	INFRASTRUKTUR.....	43
9.9	RISIKO OG SÅRBARHET.....	43
10	MEDVIRKNING OG INNKOMNE INNSPILL.....	44
10.1	MERKNAD OM INNKOMNE UTTALELSER.....	44
11	KILDEHENVISNING.....	45
	VEDLEGG.....	46

1. Sammendrag

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 Teknikk

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.

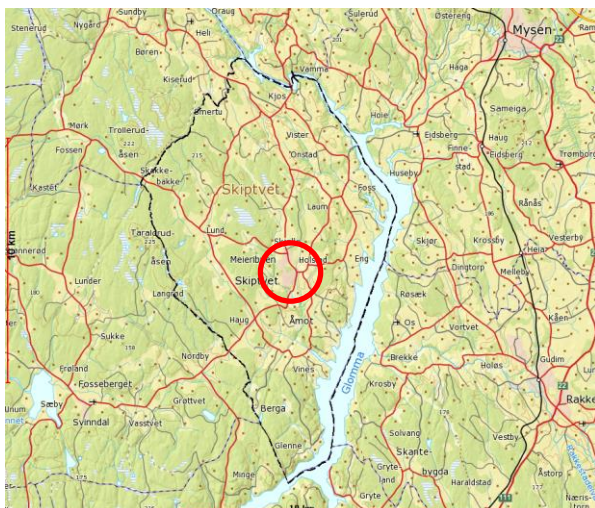
Det er utarbeidet ROS analyse i planbeskrivelse ifølge sjekklister i vedlegg 3. Støyrapport ble ikke nødvendig da formål / tiltak innenfor planområdet for boligfelt ligger utenfor støygrense for fv. 115 jf. temaplan for Støy fra 2010.

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).



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

2. Bakgrunn

2.1 Oppdragsgiver

Planen er utarbeidet av Skiptvet kommune, virksomhet Plan Landbruk og Teknikk med eksternt hjelp av landskapsarkitekt og geoteknikker.

2.2 Formålet med planarbeidet

Formålet med detaljplan er å legge til rette for differensiert tilbud for ulike boenheter i kommunesenter Meieribyen. Nytt boligfelt skal dekke behov for en del manglende eneboliger, tomannsboliger, flermannsboliger / rekkehus og én boligblokk i Skiptvet kommune.

Andre områder i byen skal ta hensyn til andre behov for flermannsboliger / boligblokk. Kommunen skal først legge til rette for 13 eneboligtomter i Brekke Sør boligfeltet.

2.3 Premisser for planarbeidet

I samsvar med nylig godkjent kommunedelplan for sentrum fra 2015, med planID 20140001, er planen utarbeidet ifølge vilkår:

- Ulike tidligere reguleringsplaner er opphevet.
- Kravet om detaljplan
- Helskaplig utarbeidet plan for avsatt areal for boliger B2 og B3
- Forslag for trafikkløsning med fokus på samordning og atkomst
- Kobling av gang- /sykkelvei

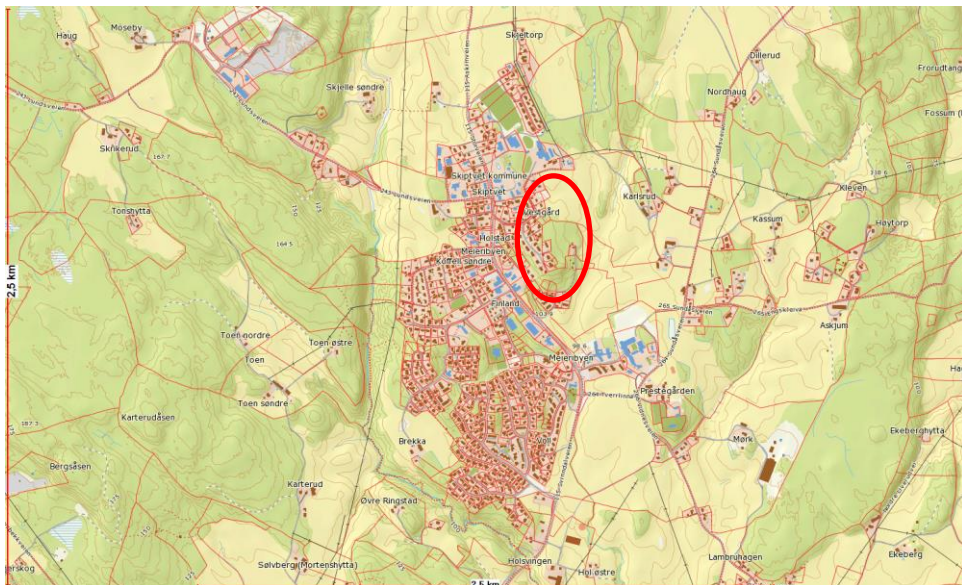
2.4 Nøkkeltal og arealdisponering

Nr.	Tema:	Nøkkelopplysninger:
1	Stedsnavn og adresse	Holstadåsen
2	Gårds- og bruksnr.	57/34, 37, 99, 162, m.fl.
3	Gjeldende planstatus	Kommunedelplan for sentrum, 20140001, boligformålsområder B2 og B3
4	Forslagsstiller	Skiptvet kommune
5	Grunneiere	Skiptvet kommune, og andre private grunneiere
6	Plankonsulent	Skiptvet kommune
7	Ny plans hovedformål	Bolig, småhusbebyggelse enebolig/tomannsbolig/flermannsbolig/boligblokk
8	Planområdets areal i daa	54,2 dekar

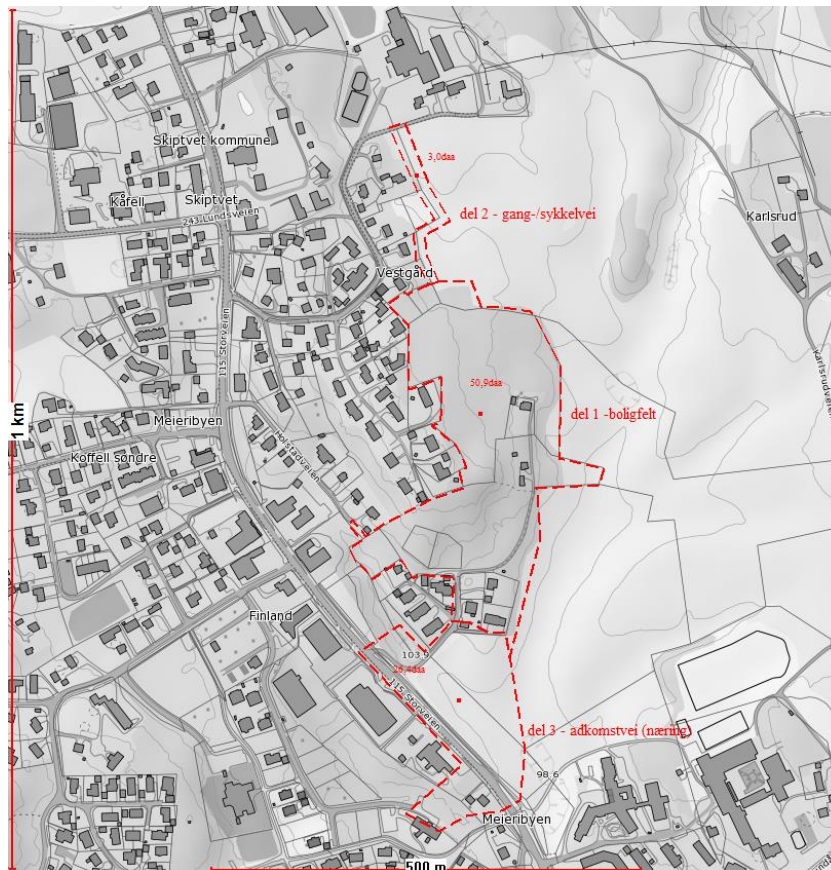
9	Grad utnytting	30 % / 40 % / 50 %
10	Antall nye boenheter	62
11	Nytt areal (m ²)	Snitt BYA: 240 / 180 / 150 / 40-80 m ² per boenhet arealformål totalt ca. 33,8 dekar
12	Aktuelle problemstillinger	Landskapstilpasset utvikling, geoteknisk undersøkelse og atkomstvei / anleggsvei
13	Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)	Nei
14	Kunngjøring oppstart, dato	12.09.16 (med planprogram, høringsfrist 28.10.16 utvidet til 04.11.16)
15	Avklaring jf. forskriftet	Utvikling av Karlsrudlia sør med atkomstvei til nytt boligfelt skal utredes konsekvenser i egen planprosess.
16	Planprogram (j/n)	Ja, «planprosessbeskrivelse» fastsatt 06.12.16
17	Informasjonsmøte avholdt (j/n)	Ja, grunneiermøte 17.08.16, personlige møter i perioden nov. 16 – feb. 17, Åpent møte med dialog 27.03.17

2.5 Planavgrensning

Planlagt boligfelt for Holstadåsen øst ligger på østside av Meieribyen, kommunesenter av Skiptvet kommune i Østfold fylke.



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



Figur 3: Oversiktskart av opprinnelig varslet planområdet er merket med rød streklinje for de tre delområder i planen

Del 1 Boligfelt Holstadåsen Øst

Del 2 gang- /sykkelvei

Del 3 Atkomstvei med sentrumsformål for Karlsrud sør.

3. Eksisterende tilhøve

3.1 Lovgrunnlaget

Oversikt av aktuelle lov (ikke uttømmende):

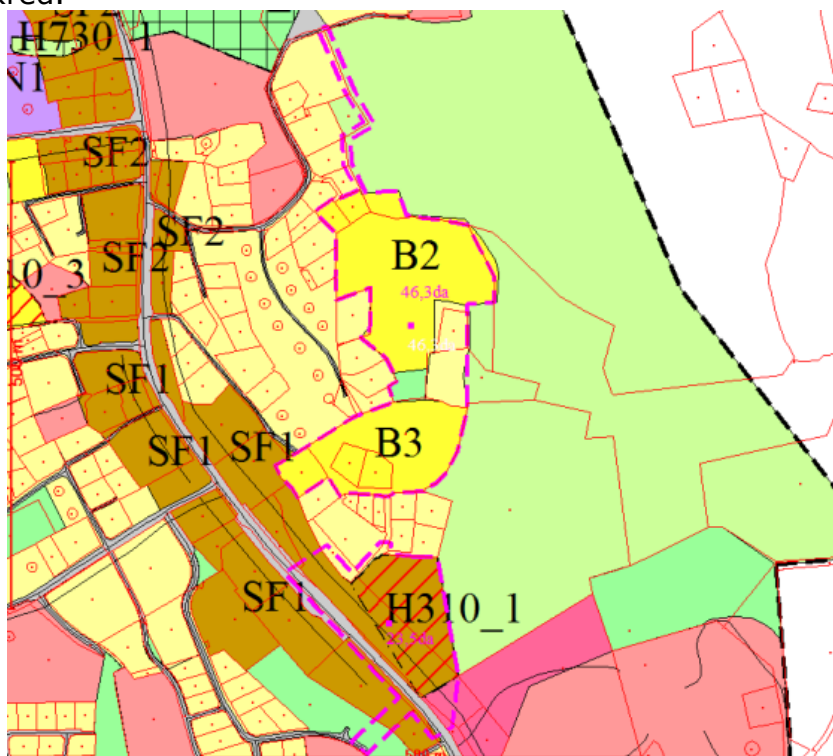
- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27. juni 2008
- Lov om kulturminner (kulturminneloven) av 9. juni 1978
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 19. juni 2009
- Lov om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven) av 13. mars 1981
- Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) av 24. november 2000
- Lov om jord (jordlova) av 12. mai 1995

3.1 Gjeldende planstatus

Området (delområdet 1) er avsatt i overordnet plan, kommunedelplan for Sentrum, planID 20140001 - sentrumsplanen - som boligformål for Holstadåsen øst og sør med respektive koder B2 og B3.

Foreslått planområdet er utvidet med areal mellom de to områder for B2 og B3. Delområde 2 nordover er planlagt for gang- /sykkelvei mot Vestgård skole og idrettsplass. Området ligger langs eksisterende boligtomter og på del av landbruket i drift avsatt som LNF.

Delområde 3 sørøver er avsatt til sentrumsformål SF1 for Karlsrudlia sør med krav om geoteknisk avklaring i avsatt området for H310_1, mulig fare for kvikkleireskred.

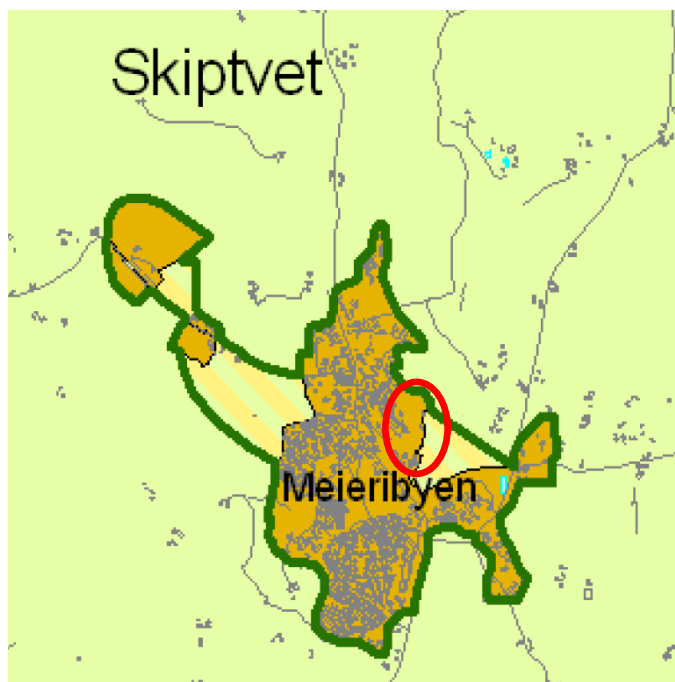


Figur 4: Oversiktskart av sentrumsplanen med merket planområde

3.2 Overordnede arealplaner

Fylkesplan – Østfold mot 2050:

Fylkesplanen er under rullering i 2016 – 2017 og har en eige arealdel med strategiske målsetninger for videre oppfølging for arealdel i hver kommune i fylket. jf. SSB's definisjon for tettbebyggelse, får Meieribyen nedenfor langsiktig arealstrategi for framtidig tettbebyggelse:



Momenter fra fylkesplanen:

- moderne bolig har minst 2 oppvarmingskilder
- minst mulig transportarbeid
- krav til lokalisering av nye boligfelt
- meieribyen er områdesenter med mellom 1000 – 5000 innb.
- Boligutvikling skal skje som fortetting ved bedre arealutnyttelse
- kommunedelplan skal vise differensiert boligtilbud i områdesenter

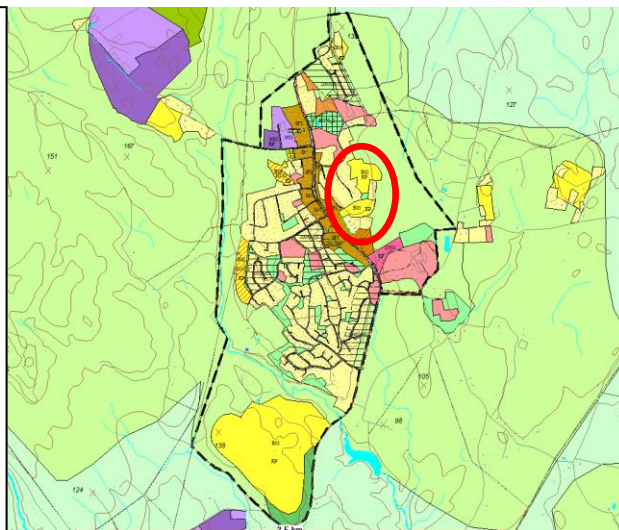
Figur 4: Utsnitt av fylkesplans arealstrategi mot 2050.
Planområdet er merka med rød ring

Kommuneplan for Skiptvet kommune:

Del av kommuneplanens arealdel fra 2010 med planID 20080001 ble erstattet av ny kommunedelplan for sentrum i 2015 med planID 20140001.

Momenter fra sentrumsplanen som gir føringer til reguleringsplan:

- framtidig boligfelt B02 og B03 med krav om reguleringsplan – småhusbebyggelse
- Dersom aktuelt geoteknisk undersøkelse
- passivhus
- rekkefølgekrav til infrastruktur, lek, turvei, grønnstruktur
- universell utforming
- estetikk
- lek og uteoppholdsareal som offentlig tilgjengelige lekeplasser
- 2 biloppstillingsplasser pr boenhet
- Grad av utnytting %-BYA: 30%
- Plassering for garasje
- Minste uteoppholdsareal for felles bruk: 150 m² per boenhet
- Støyvurdering
- Stråling fra høyspentanlegg
- Forurensing ved deponi av masser



Figur 5: Utsnitt av gjeldende kommune(del)planens arealdel.
Planområdet er merka med rød ring.

Arealressurs – AR5:

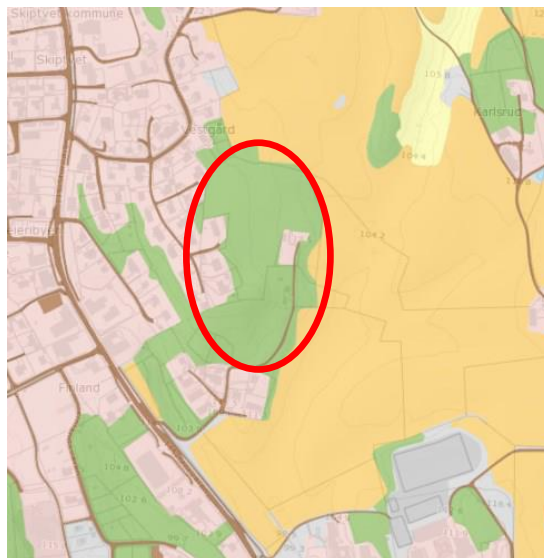
Utklippet av arealressurskart for planområdet viser verdiklassifisering for dagens bruk.

Området planlagt for nytt boligfelt er i dag skog med to spredtliggende gårdshus. På østside er området koplet til landbruk i drift.

Tegnforklaring

Arealtype (AR5)

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog



Figur 6: Utsnitt av temakart verdiklassifisering av jord og skog. Planområdet er merka med rød ring.

3.3 Planstatus for tilgrensende områder.

I følge kommunen sitt planregister er tilgrensende områder ifølge nedenfor tabell med alle berørte planene.

Nr.	PlanID*:	Plannavn:	
1	-	«det er ingen aktuelle andre reguleringsplaner knyttet til planlagt området.»	-
2	1970...	Reg. plan for 4 boliger Vestgårdveien 19	Opphevet av ny KDP for sentrum 20140001
3	19770001	Reg. plan for Meieribyen	Erstattet av 19860001
4	19830001	Reg. plan for Holstad – Karlsrud	Erstattet av 19860001
5	19860001	Reg. plan for sentrum	Erstattet av 19900001
6	19900001	Reg. plan for sentrum	Erstattet av 20050001
7	20050001	Reg. plan for sentrum	Opphevet av ny KDP for sentrum 20140001

* Forklaring: PlanID består av årstall (2016) for planoppstart og følgenummer i året (0001). kommunenummer 0127 for Skiptvet er ikke tatt med. Det er en del av nasjonalarealplanID.

4 Planprosess

4.1 Organisering

Planen ble utarbeidet som offentlig plan ved Skiptvet kommune med mulighet for å søke bygging i deler med en bestemt rekkefølge.

Formannskapet har avgjørelsesmyndighet i utarbeiding av plansaker.

Hovedutvalg for Plan Landbruk og Teknisk er referansegruppe for plansaker.

Virksomhet Plan Landbruk og Teknisk har ansvar for planarbeidet og planprosessen og skal sørge for medvirkning.

Skolene, ungdomsrådet og elderrådet ble involvert i planprosess.

Planforslaget ble utarbeidet med hjelp av landskapsarkitekt som hadde oppdrag for å utføre landskapsanalyse for boligområdet med hensyn til atkomstvei, tomteplassering, sammenknytting til eksisterende boligfelt og overvannshåndtering. I tillegg ble det utført geoteknisk befaring av delområdet nordøst i boligfeltet for å avklare geoteknisk tilstand.

Aktuelle høringsinstanser, lag og foreninger, naboer og andre interessenter ble informert om planprosessen og planforslaget.

4.2 Fremdrift

Aktuelt delområdet – Holstadåsen Øst samt gang-/sykkelvei:

Etter vurdering av forskriftet er tiltaket for nytt boligfeltet i Meieribyen i samsvar med overordnet plan.

jf. § 2 – planer som skal alltid behandles etter forskriftet:

Del d): planen er mer enn 15 dekar og omfatter områder til utbyggingsformål i samsvar med overordnet plan. Del for gang- /sykkelvei ligger på grense av nåværende formål til boligfelt og dermed konkludert som del av formålet.

Del f): planen faller ikke under tiltak i vedlegg I.

Jf. § 3 – planer som skal vurderes nærmere:

Del b) planen er større enn 15 dekar og innebærer ikke endringer av overordnet plan.

Del c) planen faller ikke under tiltak i vedlegg II.

1. ikke aktuelt med avskoging

Vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn – vedlegg III:

h) mindre del av området er i dag i bruk som landbruk men er avsatt i overordnet plan til boligformål med krav om reg. plan.

k) risiko for alvorlige ulykker, ras, skred eller flom: mindre del av området er aktuelt for mulig kvikkleireskred, basert på løsmassekart.

Konklusjon:

Planen for boligfeltet i delområde 1 skal ikke behandles etter forskriftet og trengs ikke å vurdere etter § 4 og mulige vesentlige virkninger.

Derimot kan samferdselsanlegg med nytt kryss på fv. 115 ha store konsekvenser. Avklaring av mulig kvikkleireskred i området er og et aktuelt tema for avklaring gjennom først en geoteknisk befaring.

Kommunen har brukt planverktøy «planprogram» for å hjelpe med å forklare planprosessen for samlet område for både boligfelt Holstadåsen Øst og sentrumsformålsområde Karlsrudlia Sør.

Boligfelt Hostadåsen Øst er utarbeidet i et eget planforslag.

Kalrsrudlia Sør skal planlegges senere i et eget planforslag med krav om konsekvensutredning (utredningstema for landskap, skred, trafikk)

Viser til separat vurdering av forskriften som vedlegg til fastsatt revidert planprogrammet.

Fremdriften blir derfor følgende:

Oversikt av fremdriften:

Nr.	periode:	aktivitet:
1	12.09.16	Planoppstart (med planprogram)

Nr.	periode:	aktivitet:
2	12.09 – 28-10.16 med utvidet frist 04.11.16	Periode for Innspill oppstartsvarsel (med planprogram)
3	12.09 – vår 17	Detaljplan utarbeides
4	06.12.16	Planprogrammet fastsatt i formannskaps møte
5	23.05.17 og 06.06.17	Framlegg av planforslaget
6	09.06.17 – 21.07.17	Periode for 1. gangs høring
7	29.08.17 og 12.09.17	Periode for 2. gangs behandling
8	19.09.17	Detaljplan godkjennes

4.3 Medvirkning

På forkant av planstart ble det holdt orienteringsmøte 17.08.16 med aktuelle private grunneiere i planområdet. Kommunen har intensjonen å utarbeide planlagt området som helhetlig plan med en felles løsning for atkomstvei.

Grunneiere ble invitert til å komme med forslag for avtale i forhold til eiendomssituasjonen. Det er ikke krav jf. PBL å eie planområdet. Derimot er det en fordel at kommunen eier hele området for en mer tydelig og enklere salgsprosess etter godkjenning av detaljplanen. Kjøp av aktuelle eiendommer er derfor en parallell prosess med privatrettslige forhold mellom parter.

Ved varsel for planstart ble aktuelle høringsinstanser, grunneiere i området, lag og foreninger informert samt med direkte naboer til planområdet.

Andre interessenter fikk opplysninger varsel i avis og på hjemmesider www.skiptvet.kommune.no.

Politikere ble orientert den 21.11.16 om blant annet denne planen.

Lag og foreninger ble orientert den 23.11.16 om blant annet denne planen.

Regional plangruppe (med representanter fra ulike avdelinger i fylkesmannen, fylkeskommunen og vegvesen) ble informert og orientert om planarbeidet i møte 24.05.16 og 29.11.16.

Rådgiver plan hadde personlige samtaler i periode 23.11.16 – 07.12.16 med grunneiere for å informere, orientere og høre synspunkt i forhold til mulige alternative atkomstveier som skulle ligge i eiendommer basert på foreløpige skisser fra landskapsarkitekt.

Etter leveranse av landskapsanalyse i desember 2016, overvannshåndteringsplan i januar 2017 og illustrasjonsplan for boligfeltet ble det holdt åpent dialogmøte med beboere og interessenter den 27.03.17.

Parallelt med planarbeidet pågår dialog av rådmannen involverte grunneiere om eiendommene innenfor planområdet.

4.4 Utredningsbehov i planprosessen

Samlet oversikt fra fastsatt revidert planprogrammet viser viktige problemstillinger som skal utrede i planbeskrivelse:

- Landbruk / landskap samt med løsning for overflatevannsbehandling fra eksisterende boligfelt og Holstadåsen Øst boligfelt til landbruket.

tiltak:

- Utarbeiding av landskapsanalyse og overvannshåndteringsplan
- Redegjørelse for geoteknisk tilstand for deler av området
- Atkomstveier til boligfelt

Andre tema er vurdert som vanlig tema i denne planbeskrivelsen:

Barn og unge sine interesser: lekeplass, trygt boligfelt, medvirkning

Funksjonshemma og eldre sine interesser: universell utformet gangvei

Universell utforming: landskapstilpasset utvikling med trygge veier

Grense mot landbruket: fysisk skilling mot boligtomter

Biologisk mangfold: ikke aktuelt

Kulturminner: ikke aktuelt, bestemmelse jf. § 8 i kulturminneloven

Samfunnssikkerhet og beredskap: krav til utforming veier, vendehammer,

Støy/støv: ikke aktuelt for området som ligger lengst øst i Meieribyen. Eventuelt bestemmelser for boliger som ligger nærmest mot fv. 115 i forhold til støysonekart fra vegvesen. Eventuelt avbøtende tiltak i anleggsfasen, krav til «plan for bygging».

Trafikk: utforming jf. kommunal veinormen 10.2016, vurdering flere atkomstveier, frisiktsoner, anleggstrafikk gjennom Meieribyen til planområdet setter krav til «plan for bygging».

Kommunal tekniske anlegg: videre utbygging og knytting til eksisterende anlegg langs fv. 115.

Klima: større nedbørsmengde framover gir krav til overvannsbehandling i feltet

Fare: mulig kvikkleireskred, geoteknisk befaringsvurdering viste at det trengs detaljert geoteknisk undersøkelse for deler av området i nordøst.

Energi: minst to oppvarmingskilder i passivhus, EL-bil ladestasjon ved flermannsbolig / boligblokk, hensyn til eksisterende elektrisk anlegg, plassering ny nettstasjon, osv.

Folkehelse: stikkveier i feltet knyttet til turområder, radon, uansett radonsperre i alle nye boliger.

Friluftsliv: videre utvikling av gangvei / tur nettverk i byen.

Landskap: beliggenhet, terreng, solforhold, kompakt områdesenter, fortetting, utnyttelsesgrad, boligtyper, plassering av boliger/søppeloppstilling/lekeplass, mm.

Problemstillinger og krav til konsekvensutredning for området Karlsrudlia Sør.

- Fare for kvikkleireskred i området for ny sentrumsutvikling Karlsrud Sør
tiltak: →Utarbeiding av geoteknisk undersøkelse
- Trafikkløsning for krysset på fv. 115 og kobling på atkomstveier til andre planlagte områder
Tiltak: →Trafikkundersøkelse

Disse blir aktuelt ved utarbeiding av separat detaljplan for Karlsrudlia Sør med sentrumsformål.

5 Merknader

5.1 Merknader i samband med planstart

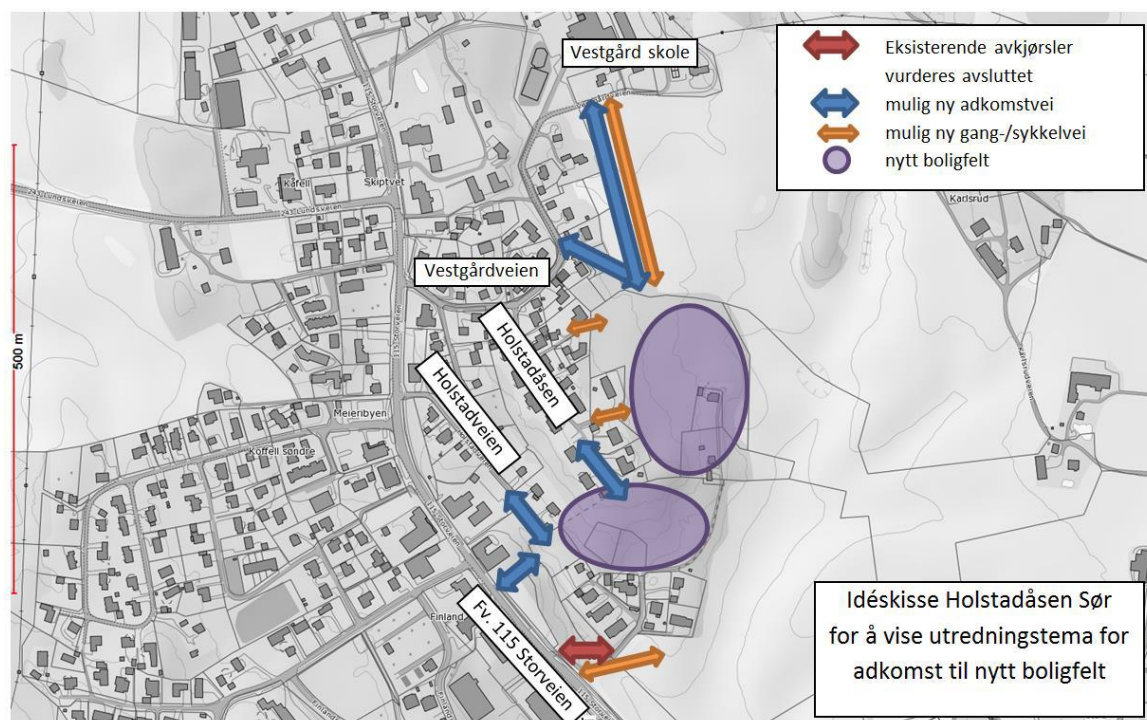
Tabellen viser kort oversikt av innspill og kort vurdering viser hvordan disse vart tatt med i utarbeiding av planforslaget. Planoppstart ble varslet 12.09.16 med høringsfrist 28.10.16 med utsatt frist til og med 04.11.16.

Nr.	Dato brev:	Avsender av innspill:	Sammendrag av merknader knyttet til planarbeid
1	15.09.16, 11.10.16	Karlsrudlia Vel v/ Terje Haga	Utarbeiding av flere alternative atkomstveier for å unngå at alt trafikk skal gå gjennom boligfelt Karlsruudia
2	20.09.16	NVE	Veiledning til vurdering flom og skred
3	26.09.16	Anne Sollerud	Skrivemåte for bebygd areal «%-BYA: 00 %»
4	21.10.16	Alf Henning Myhrer	Skisserte forslag til tomteplan for eiendommen sin 57/120
5	25.10.16	Jorun Bilet	Gjald spørsmål om grunneiendom i planområdet (privat rettelig situasjon)
6	25.10.16	Kirkelund skole	Utredningsbehov for utviding av gang-/sykkelveinett og til skole m.m.
7	28.10.16	Karlsrudlia Vel	Forslag til løsninger for atkomst Manglende informasjon om reg. plan for Holstad-Karlsrud fra 1985
8	18.10.16	Østfold fylkeskommune	Tilråding til vurdering: grad av utnyttelse, sammensetning, arealformål, trafikk, parkering, sykkel. Kollektivtransport, klima
9	26.10.16	Fylkesmannen i Østfold	Tilråding til planarbeid: medvirkning barn og unge, generelle tema for planbeskrivelse
10	28.10.16 04.11.16	Statens vegvesen	Fikk utsatt frist, viser til rekkefølgekravet i overordnet plan, tilråding om gående og syklende, planavgrensning

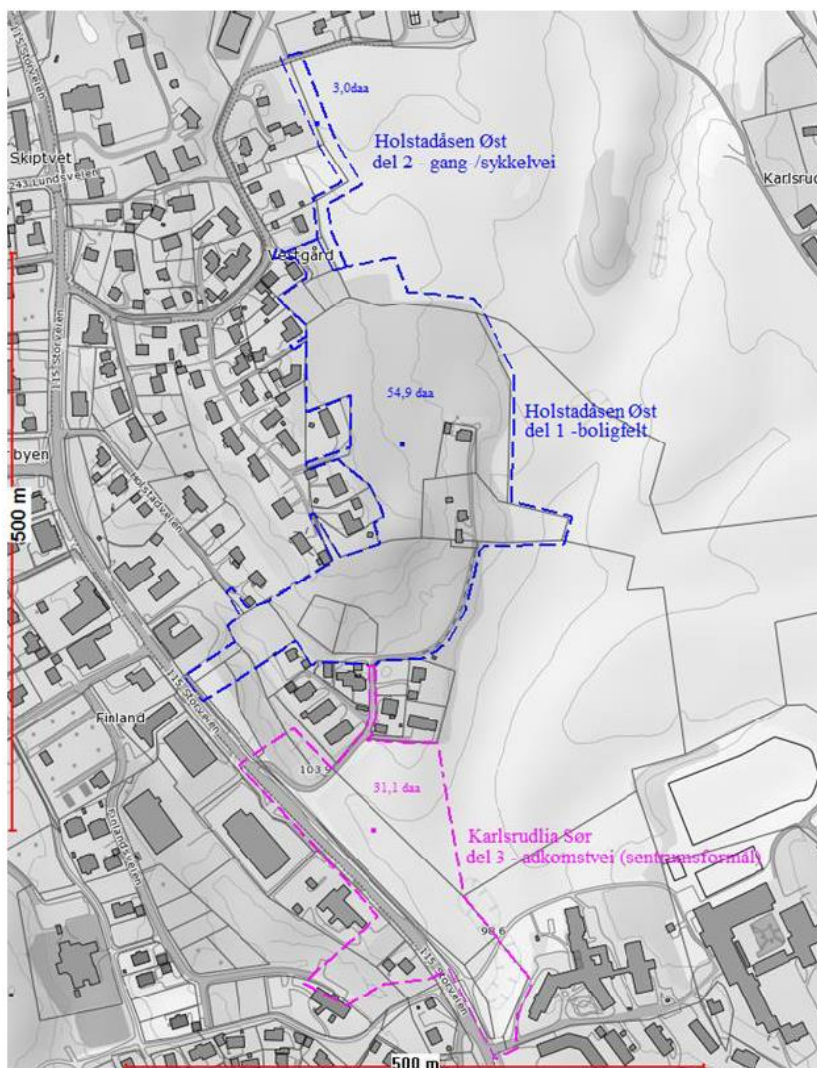
Kort vurdering av innspill:

- Planens varselgrense ble tilpasset i forhold til mottatte merknader.
 - Mulige alternativer for atkomstvei eller / og stikkvei for gående og syklende ble tilpasset, knyttet til Holstadveien, Holstadåsen og Vestgårdveien.
 - Det ble tatt med utvidet området i sør mellom boligfelt og fv. 115 mellom Holstadveien og Karlsruudia boligfelt for å kunne undersøke dette som en alternativ atkomstvei i staden for den eksisterende atkomst i dag langs veien Karlsruudia.
 - Det ble tatt med utvidet området i nord mellom boligfelt og Vestgårdveien for å kunne undersøke dette som en alternativ atkomstvei.
- Planen blir nå utarbeidet i to separate detaljplaner for delområdet for boligfelt Holstadåsen Øst og senere for sentrumsformålsområde Karlsruudia Sør.
- Oversikt av planstatus for området ble oppdatert ifølge oppdatert planregisteret for Skiptvet, som hadde manglende planer. Aktuelt status er at bare kommunedelplan for sentrum vedtatt i 2015 er gjeldende plan. Alle planer fra før er opphevet.

4. Landskapsanalyse skal rede gjøre for landskap og terrengforhold for utforming av boligfelt, mulige atkomstveier til nytt boligfelt.
5. Målsetning med planarbeidet er oppdatert i planprogrammet som ble fastsatt i formannskapetets møte 06.12.16



Figur 6: Bilde viser skisse med innspill til mulige atkomstveier.



Figur 7: Bilde viser revidert planområde for detaljplan for Holstadåsen Øst og detaljplan for Karlsrudlia Sør ifølge fastsatt revidert planprogrammet.

6 Beskrivelse av planområdet

6.1 Lokalisering

Planområdet for Holstadåsen Øst ligger i Meieribyen på østsiden av fv.115, Storveien mellom eksisterende boligfelt Holstadåsen og Karlsrudlia. På østsiden grenser planområdet mot landbruksareal i drift.

6.2 Avgrensning

Det ble mest mulig brukt eksisterende avklarte tomtegrenser.

Grense mot øst ble tilpasset delvis til registrerte grense av dyrka jord i arealressurskart AR5 fra Skog og Landskap.

Ved utarbeiding av planforslaget ligger følgende eiendommer hel- eller delvis i planområdet:

Kommunale tomter: 57/34, 37, 99 og 162

Private tomter: 57/1, 8, 68, 84, 97, 102, 113, 115, 119, 120, 130, 131, 132, 133 og 145.

Andre eiendommer langs planområdet ansees som naboer.

6.3 Eksisterende bisetning

Landbruk i drift er et viktig krav til å følge opp i forhold til jordvern og bevaring av dyrka jord. Med mindre at det kan opptre noe grensejustering som er innenfor akseptable arronderinger.

Kommunen har kjøpt bruksnr. 162 fra private med kjøpsbetingelse som ble videreført i kommunedelplan for sentrum angående plassering av friområde mellom boligfelt B2 og B3 og makebytte av areal for landbruk.

6.4 Topografi og landskapstrekk

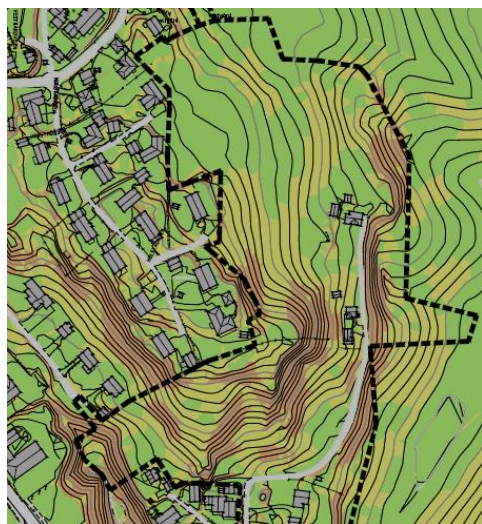
Det ble gjennomført landskapsanalyse for å avklare grunnlag for plassering av atkomstvei i boligfelt og tomter.

Sammendrag av landskapsanalysen:



Skråbilde viser illustrasjon av området med skisserte tomteinndeling.

Boligfelt ligger i en overgangsreal mellom bebygd areal i vest, Holstadåsen, og landbruksareal i øst.



Skråningsanalyse viser det finnes noe områder som er godt egnet til boligtomter, noe markerte områder har helning fra 25% og mer. Slakeste til brattere vil kunne inngå i en grøntstruktur der eksisterende vegetasjon kan ivaretas.

Bildet viser grønne (0,0 - 12,5 %) og gule (12,5 - 25 %) arealer som er egnet.

Røde arealer (>25 %) viser brattere og mer utfordrende arealer for boligtomter og veier.

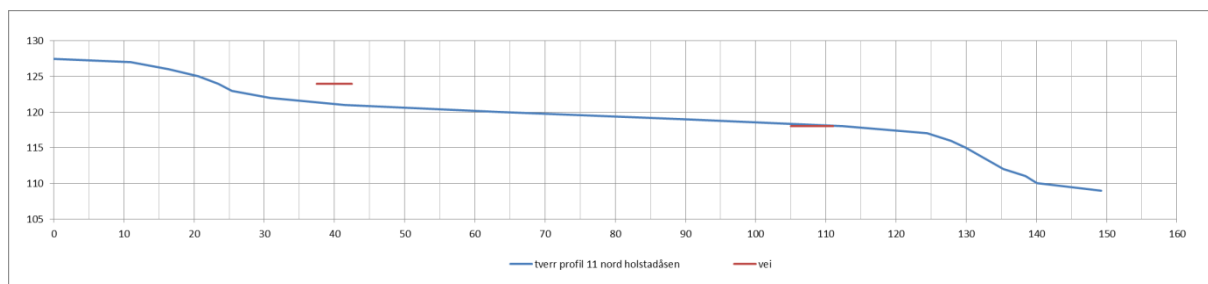
Bilde med grupperte fargelagte helninger

Overvannsbehandling går fra eksisterende boligfeltet mot øst gjennom planområdet til landbruk med eige behandlingssystem til avrenning mot Hol og videre mot Glomma lengere i øst.

Planområdet består av to forskjellige arealer med landskapstrekk.

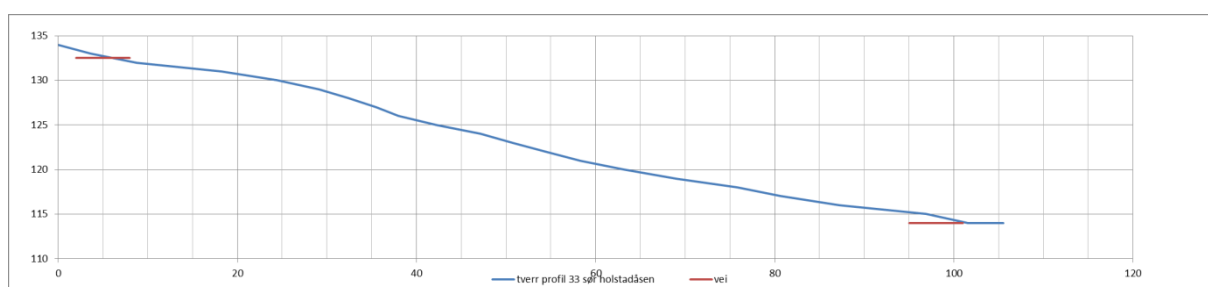
Nordlig del har en moderat helningsgrad mot øst ned til landbruket. Snitt bredde fra vest til øst er ca. 140 meter. Høydekoter går fra +127 til +114 meter.

Her er skogen fra før fjernet.



Tverprofil viser nordlig del av området (vest -> øst)

Sørlig del er svært kupert og går bratt ned fra eksisterende boligfelt Holstadåsen sørover til eksisterende boligfelt Karlsrudlia. Snitt bredde fra nord til sør er ca. 100 meter. Høydekoter går fra +133 til +113 meter. Her er mye blandet vegetasjon i skråningen.



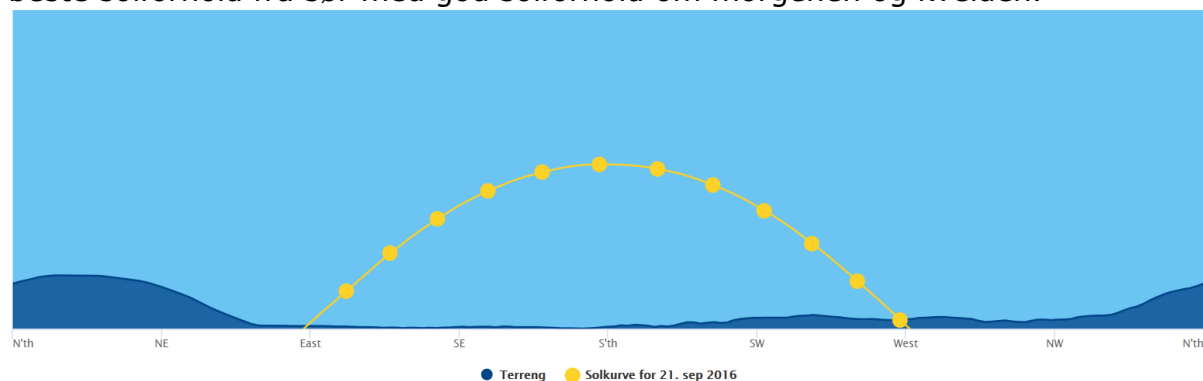
Tverprofil viser sørlig del av området (nord -> syd).

6.5 Soltilhøve

Det er gjort en grov vurdering av soltilhøve på området.

Nordlig området har i hovedsak morgensol fra øst og middagssol fra sør. Kveldssol kan være mindre i vinterperioden.

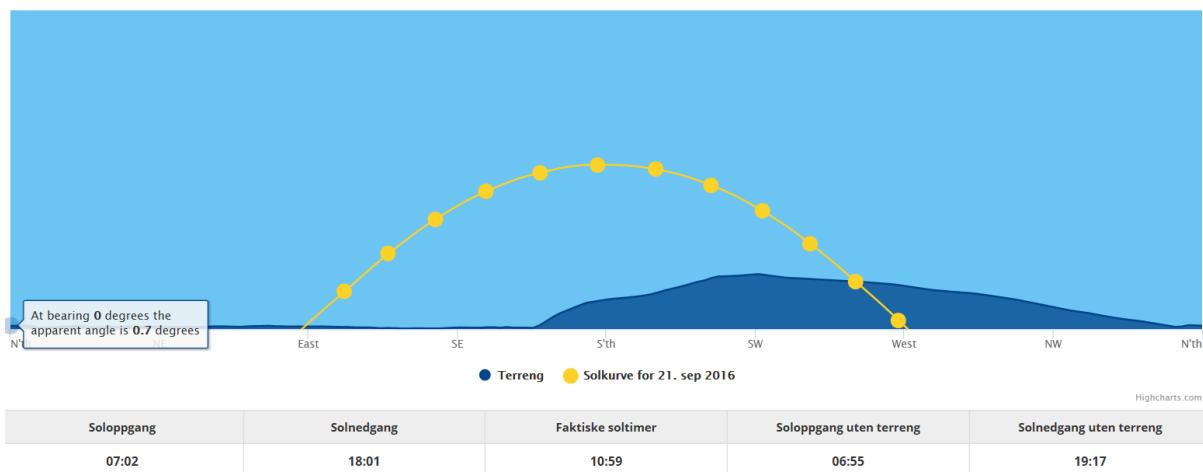
Sørlig området skal åpnes opp med fjernete høye treslag. Her skal tomter ha beste solforhold fra sør med god solforhold om morgenen og kvelden.



Soloppgang	Solnedgang	Faktiske soltimer	Soloppgang uten terreng	Solnedgang uten terreng
07:02	19:01	11:58	06:55	19:17

Figur: Soltilhøve for sørlig del av boligfelt

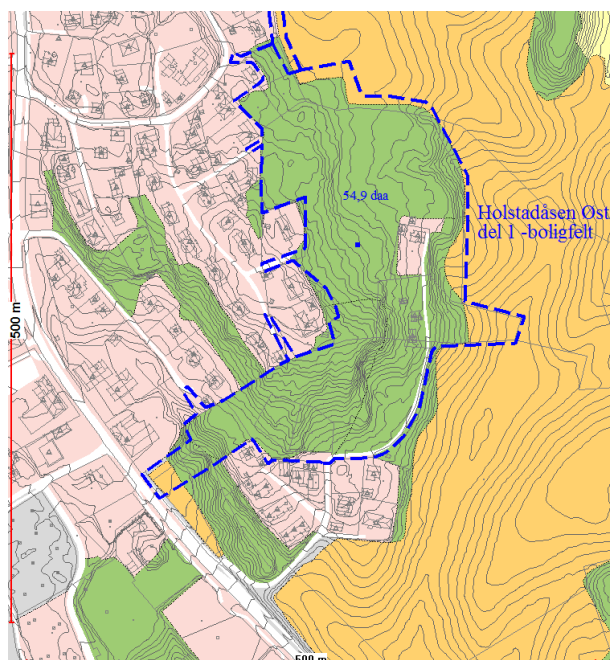
Nye boligfeltet ligger stort sett lavere en eksisterende boligfelt Holstadåsen med høyeste toppen på om lag kote +145 meter.



Figur: Soltilhøve for nordre del av boligfelt

6.6 Vegetasjon og andre mangfold

Generelle beskrivelse:



Ifølge arealresurskart AR5 ligger området som helhet i areal avsatt til skog, barskog, middels til høy bonitet, jorddekt (grønn).

Rosa er bebygd areal. Det mindre arealet er et gammelt gardsbruk fra før.

Oransje er fulldyrka jord.

Figur: Utklipp av naturbasen: AR5 bonitet

Naturtyper og vegetasjon:

Ifølge naturtypekartbase ligger det ingen aktuelle typer i området.

Nordlig del er fjernet skogsareal med skrått.

Sørlig del har ca. 30 år gammel skog som var vokst igjen etter fjerning.

Dyreliv:

Det er ingen kjente og registrerte arter i kartbasen fra MD knyttet til naturvern, utvalgt naturtype, art-funksjon og art-nasjonal.



Bilder: Nordre del av feltet sikt mot landbruket østover.



Bilde: Søre del av feltet sikt mot gjennom skog sørover (lokalt tursti).

Svarte listarter:

Eneste art som kan nevnes er sikta gran som er en av svarte liste arter i Norge.

Vurdering etter naturmangfoldloven:

Ifølge vedlagt sjekklister for kommunal planlegging om vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8, 10, 9, 11 og 12 ble vurderinger utført og kartlagt.

6.7 Trafikk, tilkomst og kommunalteknikk



En annen del av landskapsanalysen var plassering av atkomstvei i boligfelt og undersøke mulige knytting til eksisterende veier.

Hovedatkomsten til boligfeltet vil være fra eksisterende vei i sør.

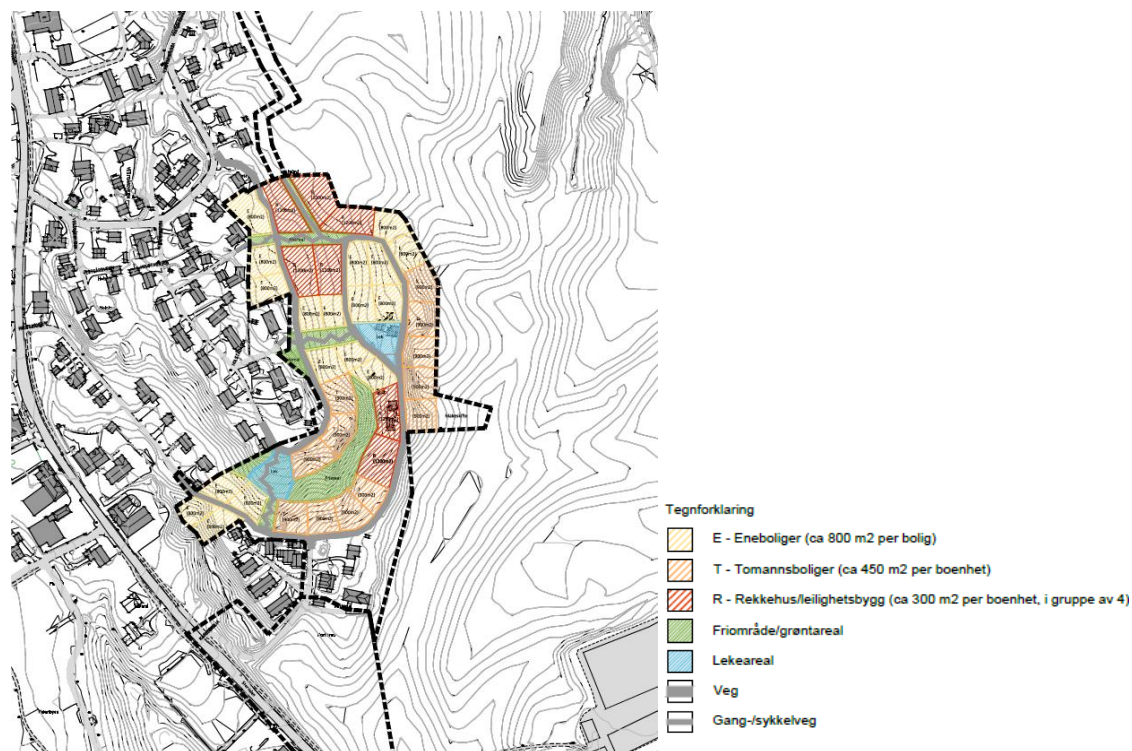
Eksisterende veier vest for boligfeltet vil også kunne benyttes for et mindre antall boenheter i tillegg til å gi gode gang- og sykkelveiforbindelser.

Figur: skisse med mulige plasseringer i gul for boliger, blå for vei med røde piler som mulige atkomster.

Da unngår man å måtte forsere bratte partier som vil medføre store terrenginngrep.

Veien er foreslått plassert i hhv. to og tre nivåer for å oppnå atkomst til flest mulige tomter.

Gang- og sykkelveien som skal etableres fra nord, er foreslått tilknyttet med den nye veien for området. Ved å benytte eksisterende veier i vest som gangveiforbindelser i tillegg, vil det kunne etableres et godt nettverk av gang- og sykkelveiforbindelser. Grønnstrukturen kan forsterkes i gang- og sykkelveiforbindelsene. Den store eika øst i området ved eksisterende bebyggelse søkes bevart. Høyreist vegetasjon og naturlig terreng er svært positivt innslag i boligområder.



Skisse viser idéstudie fra arkitekten som første utkast.

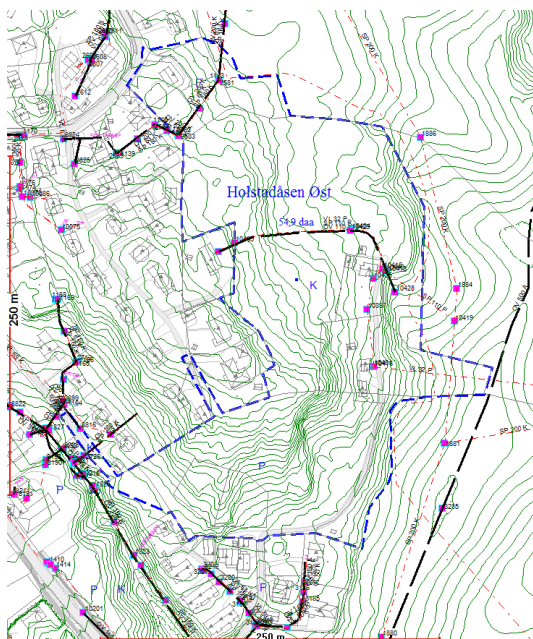
Basert på de tematiske analysene ble det skissert et forslag til arealdisponering med hensyn til atkomst til tomter i forskjellige nivåer.



Bilder viser eksisterende gruset vei Karlsrudlia opp bakken mot fv. 115 (høyre: bilde fra sør)

6.8 Infrastruktur

Det går en mindre kraftlinje fra vest til gamle gardshus i søre strøk. Denne skal fjernes og erstattes av ny anlegg for boligfelt.



I nordlig del av området ligger private VA rørsystemer som går østover videre gjennom landbruket.

Nord for planområdet ligger en EL-verk anlegg som ikke har linjer sør gjennom planområdet.

Utklipp viser VA anlegget og en del overvannsrør.

Overvannsbehandling ligger langs fv. 115 og i landbruket som går sørover mot Hol.

6.9 Støy og støv



Det er ikke aktuelt med støy og støv fra utenfor til planområdet.

Sørlig del av boligfelt rettet mot øst ligger nærmest til fv.115. Vegvesen har utarbeidet støysonekart tidligere som er en del av temakart i kommuneplanen.

55 dB sone ligger på ca. 55 meter fra senterlinje av fv. 115 og berøre ikke noe tomt i planområdet.

Figur: viser støysoner langs fv. 115 i Meieribyen.

6.10 Offentlig kommunikasjon

Eneste kjøreatkomst fra fv. 115 er privat eiet veien Karlsrudlia som er eksisterende gruset vei for boligfelt Karlsrudlia og videre til gardshus lengere østover, lengde ca. 2 km.

Gåavstand til sentrum – Storveien, og til busstopp, er ca. 250 meter fra sørlig delen (Boligfelt Karlsrudlia).

Det mangler busstur.

6.11 Barn og unge / friluftsliv

Det er i dag ikke noe formelt tilrettelagt lek og friluftsområde innenfor planområdet.

Det går et turdrag gjennom skogen fra veier Holstadveien og Holstdåsen til Karlsrudlia.

I eksisterende boligfelt Holstadåsen mangler lek og friområde samt grøntstruktur.

Det savnes en alternativ gang-/sykkelvei forbindelse mellom Vestgård skole og Kirkelund skole enn langs Storveien (fv. 115).

6.12 Kulturminneverdier

Ifølge uttalelse fra fylkeskommunen ligger det ikke noe registreringer i planområdet.

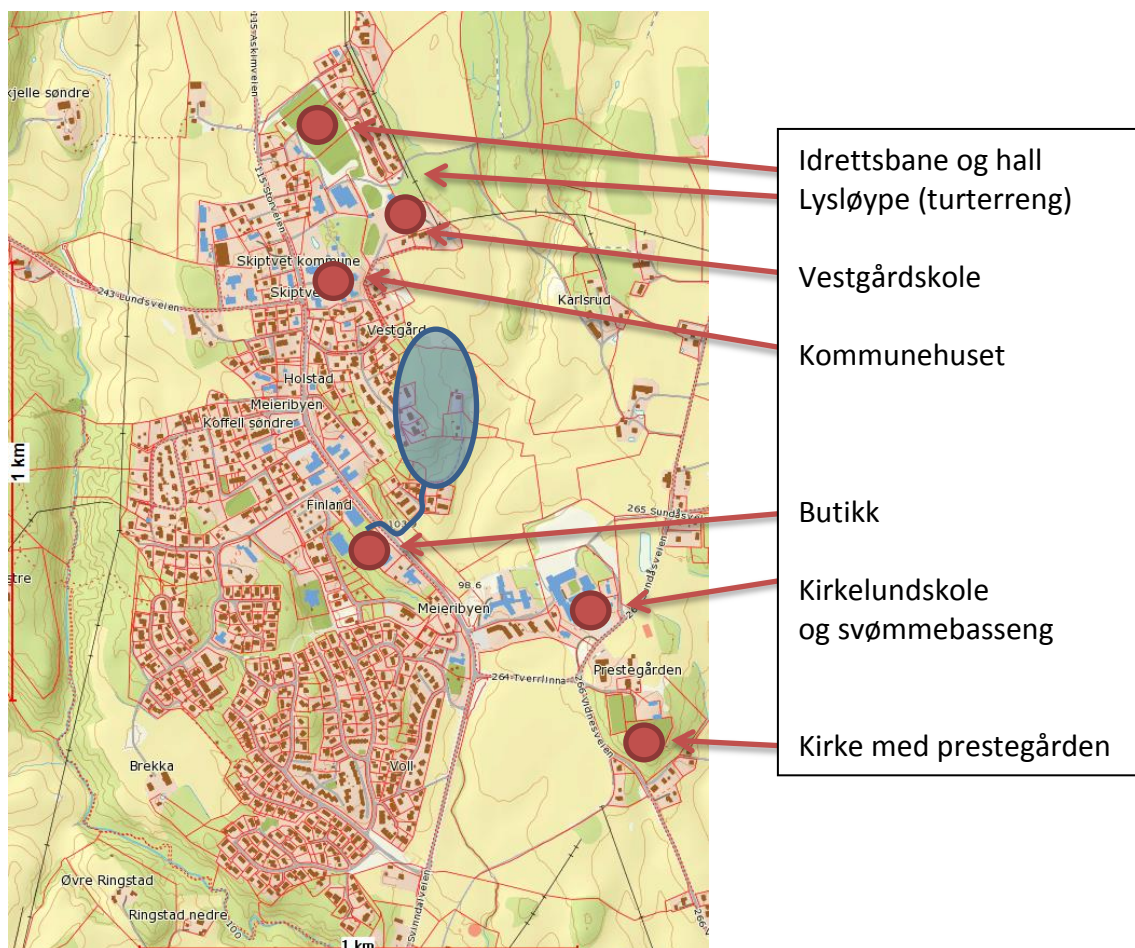
Det vises til § 9 i loven om at dersom det skulle være mulige minneverdier under utføring av byggearbeidet, det varsles fylkeskommunen og konservatoren.

6.13 Privat og offentlig service

Barneskole Vestgården ligger nordover langs Vestgårdveien på ca. 300 meter og videre idrettsplass, lysløype m.m. totalt ca. 500 meter fra nordlig plangrense.

Ungdomsskole Kirkelund ligger på ca. 700 meter med i tillegg svømmebasseng fra sørlig plangrense / boligfelt Karlsrudlia.

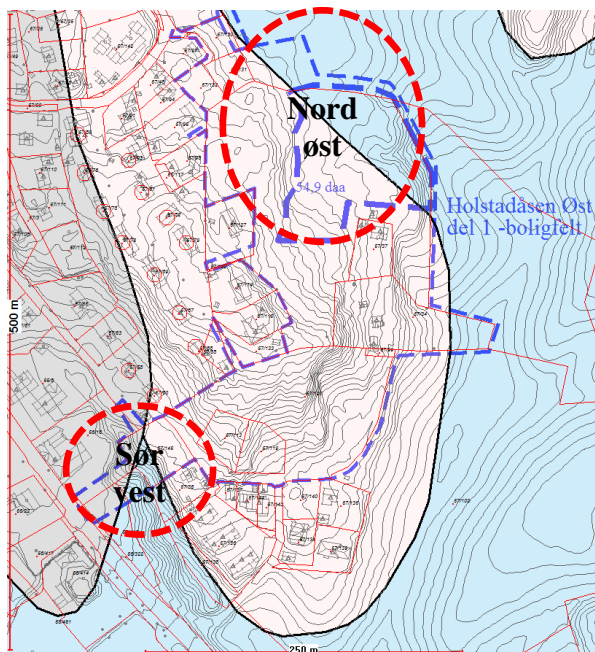
Butikk, forretninger, kommunehuset, osv. ligger lett tilgjengelig langs Storveien, med gang- /sykkelfelt langs begge sider.



Kart: Meieribyen med markertboligfelt, vei Karlsrudlia og interesseområder

6.14 Geoteknisk forhold

Sammendrag fra geoteknisk befaring og detaljert geoteknisk grunnundersøkelse for avsatt området:



Løsmasse kart viser planområdet med blå areal som marineavsetning trengs nærmere befaring og kartlegging av mulig kvikkleireskred.

Området i sør (**sørvest**) ligger deler mulig kvikkleire i kupert og bratt terreng utformet som ravine.

Nordre delen av planområdet (**nordøst**) ligger i mer flatt terreng som viser i nordøst delen en mulig aktuelt området for fare for kvikkleireskred.

Begge områder trengs geoteknisk befaring og eventuelt detaljert geoteknisk undersøkelse.

Landskapsanalyse viser i eige notat resultat av geoteknisk befaring.

Figur: viser løsmassekart med aktuelle områder for undersøkelse

Konklusjonen er at begge områder krever detaljert geoteknisk undersøkelse.

6.15 Miljøvern faglige vurderinger

Det er ikke aktuelle tema om forurensing og landskap.

7 Beskrivelse av planforslaget

7.1 Innledning

Planforslaget er avgrenset til delområde for Holstadåsen øst.

På grunna av framdriften og kompleksitet i delområde for Karlsrudlia Sør, sentrumsformålsområde med trafikk-løsning, har kommunen konkludert å prioritere detaljplan for boligfeltet slik at utbyggingsfase og salg av tomter kan startes mens utvikling og utredning av Karlsrudlia sør kan gjennomføres parallelt.

Planen er mest mulig tilpasset lokale forhold med mulige knytninger til eksisterende boligfeltet.

Kommunen skal planlegge første byggetrinn for deler av området.

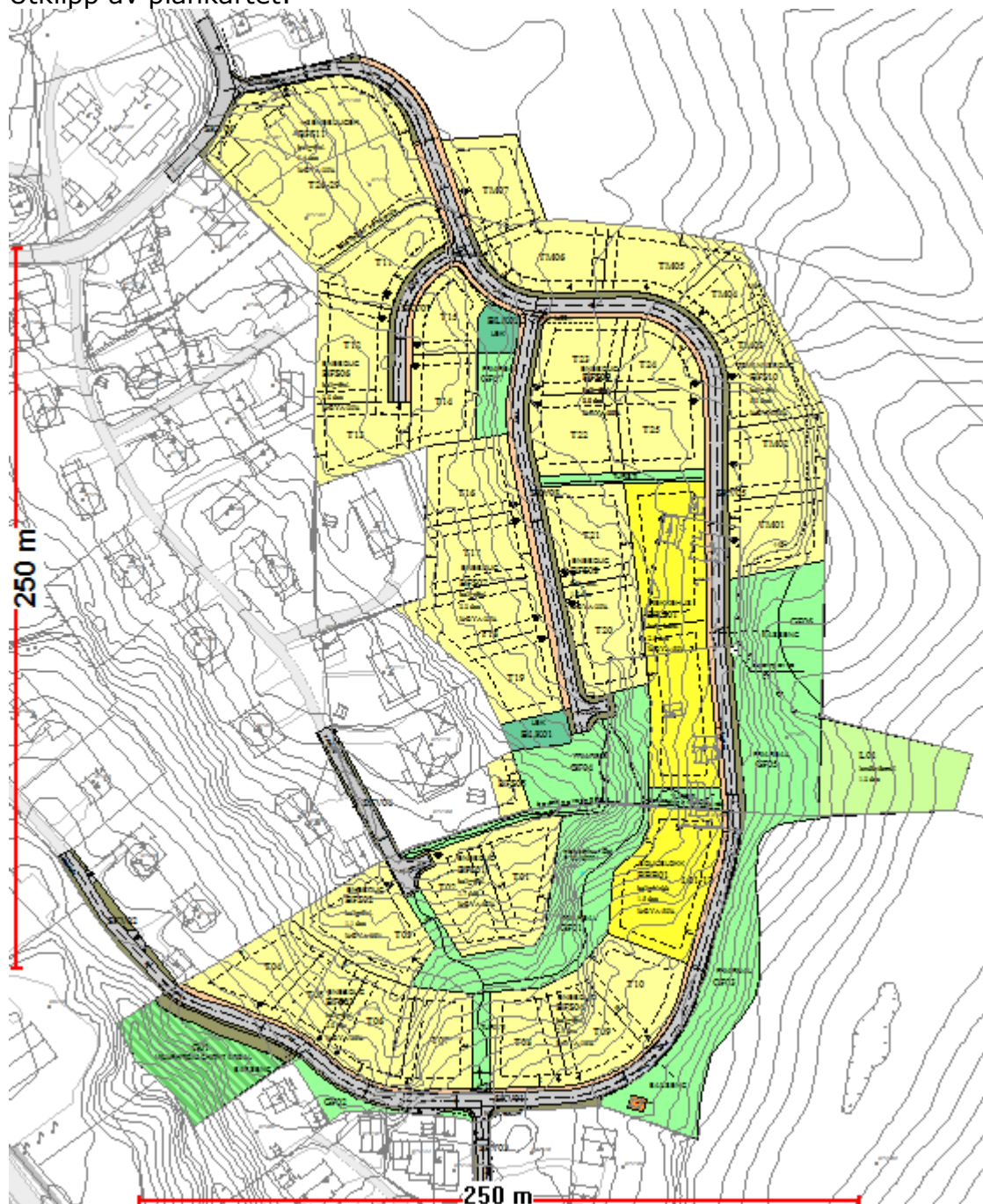
7.2 Reguleringsformål

Planen har følgende formål:

Nr.	Formål:	Verdi:
1	Boligbebyggelse, frittliggende småhus (enebolig + tomannsbolig) og konsentrert småhus (rekkehus + boligblokk)	23 859 + 5911 m ² 2520 + 1493 m ²
2	Lekeplass (minst 150 m ²)	208 + 235 m ²
2	Samferdselsanlegg, Kjørevei Annen veigrunn (og til overvannshåndtering)	4840 m ² 2 x 1525 m ²
3	Grønnstruktur, (minst 150 m ² / enebolig osv.) Friområde (til fri lek og felles uteopphold og	8960 m ²

Nr.	Formål:	Verdi:
	Tursti /vei) samt fordrøyningsbassenger	
4	Landbruks-, natur- og friluftformål Landbruk	1336 m ²
5	Hensynssoner fri sikt bestemmelsesområdet (geoteknikk)	
6	Bestemmelser juridiske linjer, byggegrense, senterlinje vei, osv.	

Utklipp av plankartet:



7.3 Tema fra planprogram / planprosessbeskrivelse

Viktige problemstillinger som ble utredet i landskapsanalyse:

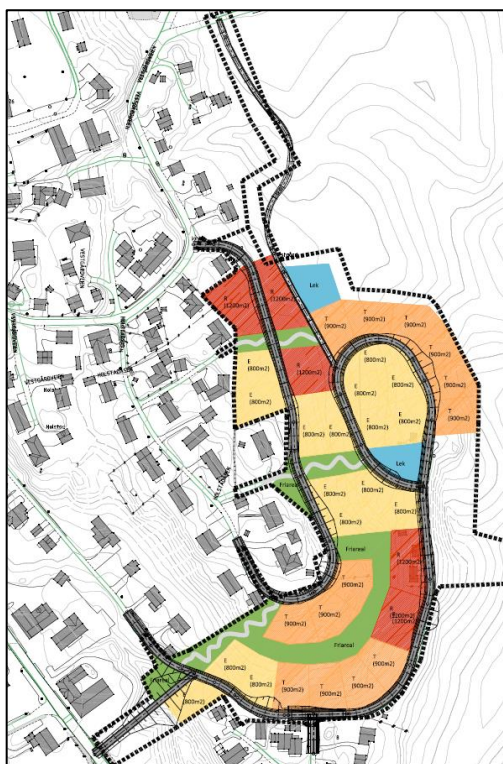
Landbruk/Landskap

Landskapsanalyse gjelder landskapelig tilpasset tilrettelegging av infrastruktur, atkomstveier, gjennomgangsvei, gangstier, vann og avløp, overflatebehandling og til slutt best mulig plassering av boenheter med hensyn til solforhold og andre tema innenfor planområdet for boligfelt Holstadåsen.

Konklusjon:

Det ble utarbeidet to mulige alternativer for utforming av boligtomter og atkomstvei.

Alternativ 1:

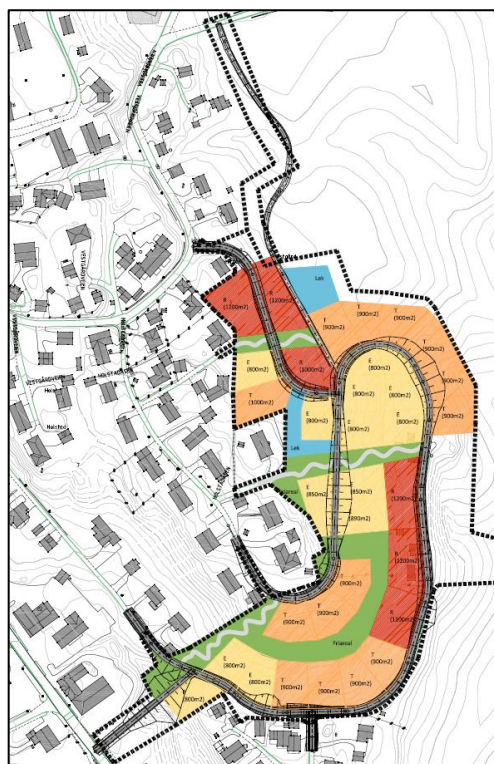


Alternativ 1 viser **separat** veisystem på to nivåer knyttet til eksisterende veier i område.

Fordeling boliger skisse 1:

E - Eneboliger: 16 tomter
T - Tomannsboliger: 13 tomter á 2 enheter
R - Rekkehus: 5 tomter á 4 enheter
SUM: 62 boenheter

Alternativ 2:



Alternativ 2 viser **koblet** veisystem på to nivåer knyttet til eksisterende veier i område.

Fordeling boliger skisse 2:

E - Eneboliger: 13 tomter
T - Tomannsboliger: 14 tomter á 2 enheter
R - Rekkehus: 6 tomter á 4 enheter
SUM: 65 boenheter

Tegnforklaring

- E - Enebolig (ca 800 m² pr boenh.)
- T - Tomannsbolig (ca 450 m² pr boenh.)
- R - Rekkehus (300 m² pr boenh.)
- Friområde/grøntareal
- Lekeareal
- Veg
- Gang-/sykkelveg

Alternativ 2 ble foreslått av landskapsarkitekt og den ble drøftet i personlige samtaler med direkte involverte grunneiere og lagt fram i orienteringsmøte med politiske representanter.

De involverte grunneiere ble valgt da mulige tiltak for atkomstvei / stikkvei skulle ligge på tomten deres. Samlet konklusjon av samtaler er at alle er skeptiske / imot utbygging av atkomstvei gjennom / langs eiendommene sine.

I enkelte tilfelle ville de åpne opp for eventuelt stikkvei som kan være en akseptabelt alternativ.

Politiske representanter var samlet positivt om alternativ 2, da veiløsning gjennom boligfelt er mest mulig terrengtilpasset og åpner opp for eventuelt trinnvis utbygging av feltet.

§ 6-2 Vurderinger i Atkomstanalyse - vedlegg 8:

Landskapsarkitekt leverte revidert versjon av alternativ 2 som endelig illustrasjonsplan som grunnlag for videre utforming som arealplankart for planforslaget.



Tegnforklaring

- Planavgrensning
- Eksisterende koter
- Veg
- Gangveg/fortau
- Nye boliger
- Eiendomsgrense

- E - Enebolig (ca 800 m² pr boenh.)
- T - Tomannsbolig (ca 450 m² pr boenh.)
- R - Rekkehus (300 m² pr boenh.)
- Friområde/grøntareal
- Lekeareal

Fordeling boliger illustrasjonsplan:
 E - Eneboliger: 18 tomter
 T - Tomannsboliger: 12 tomter
 R - Rekkehus: 3 tomter á 4 enheter
 SUM: 54 boenheter

Etter vurdering av innspill og merknader er alternativ 2 revidert til illustrasjonsplanen og videre til plankartet: Her følger en sammendrag av atkomstanalyse:

1. Gang-/sykkelvei (A) nordover er fjernet. Ny atkomstvei (B) er koblet til Vestgårdveien og skal brukes og til gang-/sykkelvei mot idrettsbane og Vestgårdskole m.m.
Forslag til tomtedeling i nordre del (B) følger mest mulig eksisterende fradelte tomter. Veitrase for atkomst fra Vestgårdveien er plassert med hensyn til hus både på nord og sørside, snitt avstand mellom veikant og nærmeste hjørne av hus er ca. 8 meter.
2. Hoved atkomstvei gjennom boligfelt følger nesten det samme som vist i alternativ 2.

Kobling av veier, atkomstvei eller / og gangvei mot eksisterende boligfelt i vest er tilpasset.

(C) er tenkt som mulig gangvei for å koble boligfelt sammen. Avkjørsel fra vei Holstadåsen går til flere boligtomter og videre til og gjennom privat tomt over parkeringsplass og tett langs bolig med altan.

(D) er tenkt som mulig gangvei for å koble boligfelt sammen. Avkjørsel fra vei Holstadåsen går til et hus. Her låg en avkjørsel eiet av kommunen som ble solgt til aktuelt huseier. Ny gangvei kan på en enkelt måte kobles på avkjørsel uten store konsekvenser.

(E) var først tenkt som atkomstvei fra vei Holstadåsen for mest mulig fordeling av trafikk over flere traseer. Vei Holstadåsen var under utarbeidelse av planforslag privat eiet i en felles lag. Eiendomsforhold på enden av blindveien viste en resttomt som hadde uklarhet. Innspill fra flere viste at denne atkomst som gjennomgangsvei skal være uheldige i forhold til trafikkmengder på relativt smal vei. Først var det tenkt som mulig gangvei forbindelse. Etter nærmere kartlegging og vurdering er forslaget at gangvei kombineres med forlenget blindvei Holstadåsen med areal til vendeplass for nye boligtomter i øvre delen av feltet. På østside er det tatt hensyn til friområde jf. kontraktsvilkår med grunneier.

Opprinnelig planlagt atkomstvei gjennom boligfelt fra sør (G) opp mot bakken for sammenkobling til Holstadåsen (E) er etter vurdering av innspill og merknader endret i plankartet slik at den veien stopper ved lekeplassen med en vendehammer (se X).

(F) Atkomst fra Holstadveien (eiet av kommunen) ble vurdert tidligere også ved utarbeidning av reg. plan for Holstad – Karlsrud (i 1983). Da kunne veien ikke prosjekteres grunnet garasje som ligger på tenkt traseen. I dag viser plankart løsning på litt annet måte med plassering av atkomstvei langs garasje. Grunneier på nordside kan se for seg en løsning som bare gangvei.

Planforslaget viser Holstadveien som midlertidig atkomst med biltrafikk til endelige atkomstvei ved (G) eller / og annen løsning er ferdig utbygd.

(G) Atkomstvei fra fv. 115 direkte sør langs tidligere butikk er foreslått mest interessant løsning for ny hoved atkomst til søre delen av nytt boligfelt samt eksisterende boligfelt Karlsrudlia. Denne løsningen skal erstatte eksisterende vei Karlsrudlia som er gruset vei og utformet med bratt strekning opp mot fv. 115 med for kort sving og stoppeplass midt

på gang-/sykkelvei langs fv. 115.

Grunneier av butikken kjøpte tidligere eiendom fra kommunen sørover med planlegging for videre utvikling av næringen sin. Kjøpskontrakt har vilkår som kommunen skal behandle privat rettslig i dialog med parter. En annen grunneier er og involvert fordi veien er tenkt å fortsette gjennom en fradelt tomt østover. Ny atkomst ble vurdert allerede i 1985. Ifølge geoteknisk befaring trengs det geoteknisk undersøkelse for å avklare om underlag kan bære ny fyllingsfot gjennom en ravinert bekkedal.

(G') Forslag til alternativ atkomst nord for butikken: Grunneier av butikken kom med forslag for å vurdere atkomst fra Storveien nord for butikken. Etter nærmere vurdering ble innspillet avvist grunnet smal areal mellom to butikker som ligger på ulike høyde. I tillegg er fri sikt mot sør dårlig da butikken hans ligger tett mot gang- / sykkelvei langs Storveien.

(H) Det er eksisterende atkomstvei gjennom boligfelt Karlsrudlia videre til to hustomter nordover som kommunen kjøpte nylig. Atkomsten skal være uendret så langt atkomst mulighet ved (G) ikke er avklart. I endelig avklart og tilrettelagt situasjon blir denne veien bommet og omregulert til gang- / sykkelvei. Veien er ved utarbeidelse av planen privat eiet.

(I) Alternativet å planlegge ny atkomstvei direkte østenfor boligfelt Karlsrudlia kom som innspill i oppstart av landskapsanalyse og ble vurdert i en befaring med landskapsarkitekten. Konklusjon er at det trengs detaljert (geoteknisk) undersøkelse og da vil kommunen koble dette til planlegging for området for Karlsrudlia Sør som separat plan for utvikling til sentrumsformål.

(J) Innspill fra beboere. I gamle dager gikk en landbruksvei østover til gård langs Sundåsveien. Interessant idé for å dempe trafikk mot eksisterende boligfelt. Dessverre er det ikke aktuelt fordi veistrekning med lengde ca. 400 meter skal gå gjennom sammenhengende landbruksareal med i dag høyre jordvern og denne løsningen skal ikke integrere nye boligfelt med eksisterende.

§ 6-2 Sammendrag atkomstanalyse – vedlegg 8:

Hostadåsen (E), Holstadveien (F) sammen med Karlsrudlia (H), og Vestgårdveien (B) blir ny atkomstvei til boligfeltet og skal oppgraderes til dagens standard jf. nylig vedtatt veinorm fra 2016 for Skiptvet. Det betyr dersom nødvendig bedring av veifundament, ny asfaltering, fartshumper i samsvar med fartsgrense 30 km/t og dersom mulig utvidet veibredde til 4,00 meter med grøfter. I tillegg vurderes plass til møteplasser.

Ny avkjørsel fra Storveien (G) skal bli endelig løsning som skal erstatte eksisterende atkomstveier Holstadveien (F) og Karlsrudlia (H), som da blir gang-/sykkelveier. Eksisterende boligfelt Karlsrudlia skal bruke atkomst gjennom boligfelt og avkjørsel (G) til Storveien.

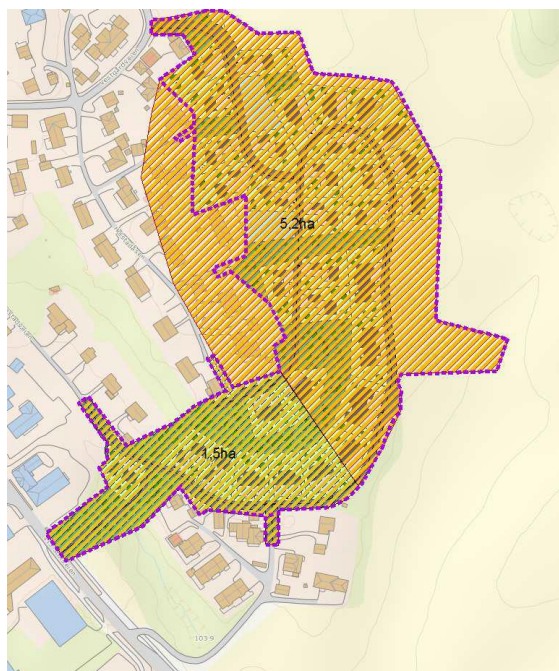
Gangvei kobling mot eksisterende boligfelt skal gi positivt effekt på trivsel i begge boligfelt. Eksisterende boligfelt mangler lekeplass og friområde som er i dag viktige element i utvikling av boligfelt. Planforslag viser minst to løsninger til gangvei ved

1. vei Holstadåsen: (E), forlenget blindvei, både kjørevei og gående
2. vei Holstadveien: (F) og, kjørevei og gående, permanent til gående
3. vei til Vestgårdveien (B), kjørevei og gangvei
4. vei til Karlsrudlia (H), kjørevei og gående, permanent til gående

En slik boligfelt trengs minst to atkomstveier en på nordside (B) og en på sørside (G), slik at trafikk deles seg. Elles gir den mulighet til trinnvis utvikling av boligfelt med to atkomster som har fordel også under utbygging som anleggsvei.

Overvannshåndtering

En annen del av landskapsanalyse er utarbeiding av overvannshåndteringsplan.



Nytt boligfelt er ca. 5,3 ha stor og skal endre landskapet vesentlig i forhold til øke i harde flater som kan ha følge av nedbør for mer vann som renner av fortere gjennom feltet til landbruket øst og sørover.

Vedlagt notat om overvannshåndtering viser to delt nedbørfelt, største på om lag 5,2 ha med deler av eksisterende boligfeltet og mindre på om lag 1,5 ha i sør.

Eksisterende ledningsnett ligger i landbruks- området i øst og Karlsrudlia i sør.

Beregninger viser to situasjoner, overvannsmengder (25-års regn) og flomvannmengder (200-års regn) begge før og etter utbygging (dimensjonerende

overvannsmengde).

Nedbørfelt i sør (1)

Overvannsmengde før utbygging 33 l/s og etter 194 l/s

Flomvannmengde før utbygging 44 l/s og etter 371 l/s

Nedbørfelt i nord (2)

Overvannsmengde før utbygging 77 l/s og etter 503 l/s

Flomvannmengde før utbygging 139 l/s og etter 965 l/s

Konklusjon overvannsmengde:

For å unngå at avrenningsmengden fra planområdet etter utbygging øker, dimensjoneres fordrøyningsiltak basert på beregnet overvannsmengde før utbygging.

Det krever et nødvendig utjevningvolum:

Nedbørfelt i sør (1) mot avrenning langs Storveien: 113 m³

Nedbørfelt i nord (2) mot avrenning gjennom landbruket: 414 m³

Konklusjon flom:

Flomvannmengden etter utbyggingen øker betraktelig. Det må derfor tilrettelegges for trygge flomveier gjennom planområdet. Flomvann håndteres generelt ikke av overvannsledningsnett men ledes på bakken til nærmest resipient. Det må sikres at nærliggende bekk ikke påvirkes negativt av beregnede flomvannmengder. Ved begrenset kapasitet eller fare for økning av flom i bekken skal fordrøyningsiltak for flomvann etableres i planområdet, basert på beregnet flomvannmengde før utbygging.

Det krever i tillegg til utjevningvolum grunnet overvann et fordrøyningsvolum som midlertidig lagringsvolum for flomvann:

Nedbørfelt i sør (1) mot avrenning langs Storveien: $279 - 113 = 166 \text{ m}^3$

Nedbørfelt i nord (2) mot avrenning gjennom landbruket: $1018 - 414 = 604 \text{ m}^3$

I figuren nedenfor vises forslag til plassering av 2 bassenger. Begge områder er avsatt i planforslag som grønt areal med kombinert formål til friområde og fordrøyningsbasseng. I tillegg er det satt rekkefølgekrav for prosjektering og utforming i utomhusplan før igangsettingstillatelse gis.

I planforslaget er plassering av bassenget avsatt i grøntareal med kombinert tiltak til både friareal og overvannshåndtering.



Figur: håndtering av flom (200-års regn)

Fareområder

I tillegg ble det utført geoteknisk befaring for avklaring av delområder med mulig fare for kvikkleireskred.

Befaring gjald to delområder,
(**Sørvest**) langs fv. 115 for planlegging ny atkomstvei til sørlig del av boligfelt,
og
(**Nordøst**) i nordøst del av boligfelt på grense langs landbruket.

Begge områder viser ifølge vedlagt notatet at det trengs detaljert geoteknisk undersøkelse.

Konklusjon:

Området i nordøst ble utført først.

Nordøstlig areal har ifølge stabilitetsvurdering av geoteknikker ikke fare for kvikkleireskred.

Arealet i sørvest med ravinert bekkedal ble grunnundersøkelse utsatt grunnet pågående dialog med grunneiere.

Viser elles til notat om skredvurdering jf. veilederen fra NVE 07/2014.

Området (**Sørvest**) langs fv. 115 (G) blir planlagt senere i lag med utviklingsplan for Karlsrudlia Sør. Vedlagt illustrasjonsplan viser mulig grunnlag for regulering av atkomstvei som endelig løsning. Midlertidig skal atkomstvei via Holstadveien og Karlsrudveien brukes til å nå søre delen av nytt boligfelt.

7.4 Lek / uteoppholdsareal

Det er avsatt to områder til lekeplass ihht. sentrumsplanens krav minst 150 m² i boligfelt med krav om universell utformet tilkomst. Andre uteoppholdsareal til fri lek og felles opphold er utformet i mer brattere partier som friområder i kombinasjon med turdrag og overvannshåndtering.

7.5 Soltilhøve

Nordre delen av boligfelt ligger i rimelig flat terreng med utsikt østvendt og får morgensol og middagssol, i mindre måte kveldssol, fordi eksisterende boligfeltet Holstadåsen ligger høyere.

Søndre delen av boligfelt er rettet mot sør og ligger i brattlendt terreng med sol hele dagen rundt. Boliger i sør nærmest mot boligfelt Karlsrudlia ligger på samme høyde og skal få mer eller mindre skyggekast.

Eksisterende bygninger rundt nytt boligfelt får ikke noe negativ virkning i forhold til soltilhøve.

7.6 Parkering

Det planlegges 2 parkeringsplasser (18 m² hver) til hver tomt for enebolig og tomannsbolig, rekkehus 1,5 parkeringsplasser og boligblokk 1 parkeringsplass. Parkeringsplass er en del av bebygd areal beregningen. Dersom det bygges carport / garasje forfaller arealet i beregning av parkeringsplass.

Eksempel:

Tiltak (m²)	Bare parkeringsplass	Garasje / carport
Enebolig	150	150
Bod	15	15
Garasje	0	20
Parkeringsplass	36	16
Totalt	191	191

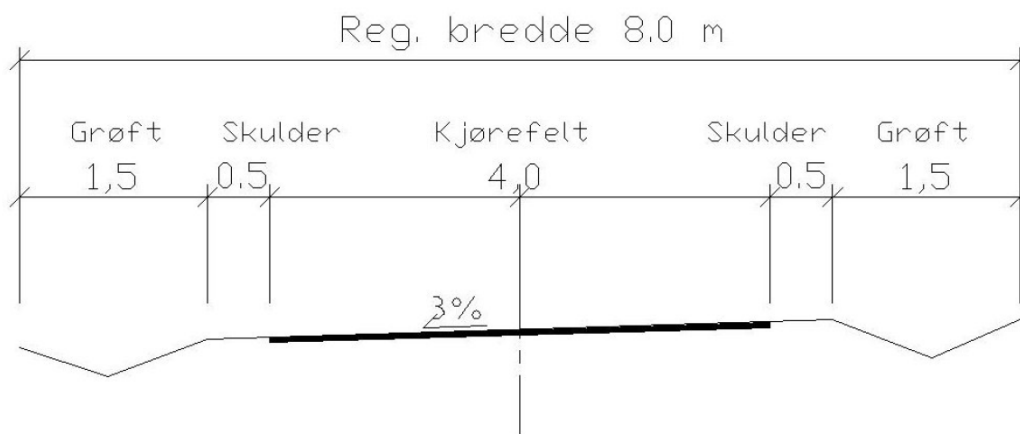
Sykkelparkering kan løyses på hver tomt med eksempel garasje eller bod.

Eventuelt kan sykler til rekkehus løyses i felles bod.

Kommunen kan vurdere felles sykkelparkering i område med sentrumsformål knyttet bussholdeplasser langs fv. 115. Her kan det kombineres med busskur.

7.7 Trafikkareal

Planen har tatt hensyn til løsning som spreder trafikk mest mulig over flere atkomstveier til / fra nytt boligfelt. Standard (asfaltert) kjørefelt er 4,0 meter, dersom mulig og i svinger er kjørefelt 5,0 meter. I området av BKS01 skal det planlegges møteplass langs østside av kjørefelt.

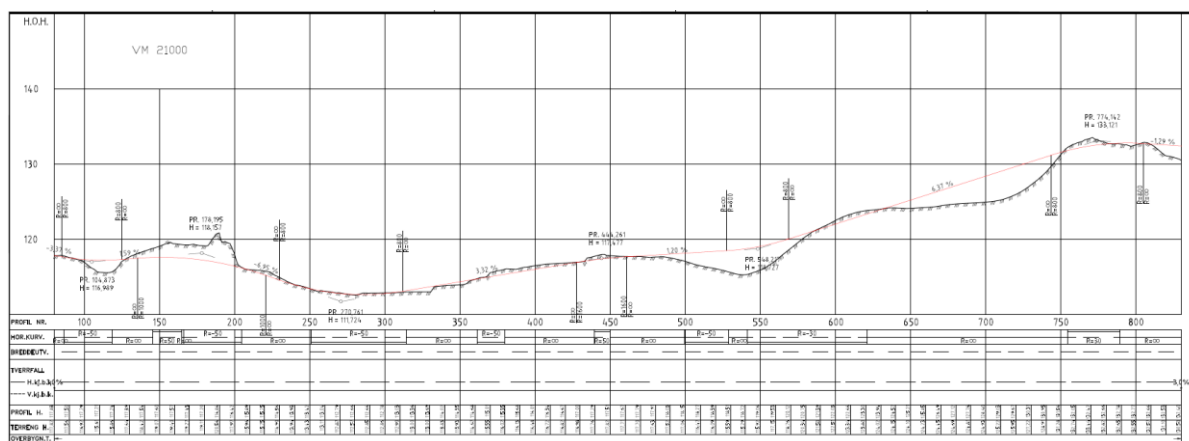


figur: normalprofil fra veinormen – A1 atkomstvei for boligfelt inntil 50 – 80 boenheter, tilpasset fartsgrense 30 km/t med fartshumper

Flere atkomstveier gir mulighet å planlegge trinnvis utbygging.

Valgt løsning er en revidert versjon av illustrasjonsplanen landskapsarkitekten har levert til kommunen. Revisjonen ble utført etter vurdering av innspill i personlige og gruppemøter.

Lengdeprofil av hoved atkomstvei gjennom boligfeltet er utformet slik at maksimum helningsgrad er 6,37 %, som er innenfor maksimum 8 %.



Lengdeprofil av atkomstvei gjennom boligfeltet

Anleggsperiode / utbyggingsfase:

Trafikkareal under anleggsperiode i trinnvis utbygging er et spesielt tema og kom frem i åpent møtet 27.03.17 med kritiske merknader.

Det kan være aktuelt å planlegge midlertidige tilføringsveier for fraktebiler over landbruket dersom det er mulig etter sesong.

Ved utarbeiding av tilbudsbeskrivelse for utføring av infrastruktur, vei, vann, avløp osv. skal kommunen stille krav til entreprenør at mest mulig tar hensyn til eksisterende bebyggelse, beboere, osv. med å finne alternativer atkomst til byggetrafikk. Det kan også sette krav at tungt trafikk (svære lastebiler) ikke skal kjøre gjennom eksisterende boligfelt. Hensyn til støv og støy er aktuelt også.

7.8 Vann og avløp / infrastruktur

Vann og avløp blir knyttet til eksisterende system som har nok kapasitet.

Påkobling skal brukes fra ledninger langs Storveien, gjennom Karlsrudlia til nytt boligfelt.

I planområdet ligger eksisterende private ledninger som går tvers gjennom området fra vest til øst.

Overvannshåndtering med åpen grøfter er planlagt langs atkomstvei som ligger innenfor arealformål vei. Hver avkjørsel til tomt skal ha stikkrenne $\varnothing 200\text{mm}$ med minst lengde 5,0 meter. Boligfeltet er delt i to nedslagsfelt. Nordre feltet renner av mot landbruket i øst og søndre feltet renner av mot sør og vest. Før igangsettingstillatelse skal det prosjekteres og utarbeides overvannshåndteringsplan for boligfelt med løsninger for avrenning mot samlingsplass helt i sør ved dam langs Storveien og Sollia som avrenner vider til Hol og Glomma. Planen skal utformes separat fra eksisterende overvannshåndtering for landbruket.

Nettstasjon skal plasseres slik at den ligger sentralt i boligfeltet og innenfor området som er først planlagt å etablere.

Det skal vurderes EL-bil ladestasjoner knyttet til områder avsatt til rekkehus / boligblokk.

7.9 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal utformes i samsvar med veileder fra Indre Østfold Renovasjon.

Det skal planlegges felles avfallsplasser langs atkomstvei med hensyn til fri sikt soner ved trafikkryss.

7.10 Bygg og anlegg / andre arealformål

I bestemmelser og på plankart er følgende bygg og anleggsformål utarbeidet:

Bygg og anlegg

Alle boligtyper skal utformes som passivhus jf. sentrumsplanen,
25+4 Eneboligtomter med ca. 800 m² tomtestørrelse,
13 Tomannsboligtomter med ca. 450 m² tomtestørrelse per boenhet
2 Rekkehustomter, med 4 boenheter på tomt med ca. 1200 m² tomtestørrelse,
1 boligblokktomt, med 12 boenheter på tomt med ca. 1200 m² tomtestørrelse.

Totalt blir det $29+13+8+12 = 62$ boenheter.

I samsvar med overordnet plan er det planlagt 2 lekeplasser.

Fotavtrykk for boenheter i feltet:

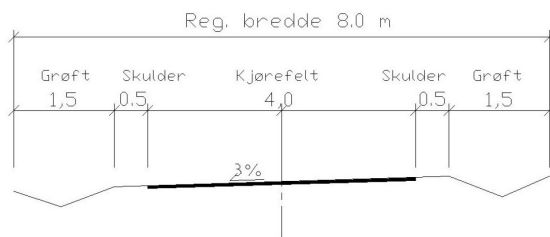
Utgående av følgende parametere viser tabellen nedenfor mulighet for utbygging i ulike alternativ.

Prosent bebygd areal for bolig er %-BYA: 30 %,
for tomannsbolig %-BYA: 40 % og for rekkehus og boligblokk %-BYA: 50 %.

Bod har maksimum flate 15 m², Parkeringsplass 18 m² og garasje 35 m².

Samferdsel

Innenfor feltet er samferdsel utformet med atkomstvei med åpen grøfter langs begge sider og gangveier med stikkveiløsninger mot eksisterende boligfelt. Plass til avfallsplasser og nettstasjon er inkludert i areal ved siden av kjøreveier.



Figur: normalprofil fra veinormen for atkomstvei

Under utbygging skal entreprenør ta hensyn til å unngå avrenning av urensset overvann fra utbyggingsområde til landbruket øst og sør over.

§ 7-1 Valg av atkomstvei i atkomstanalyse - vedlegg 8:

Permanente løsninger:

E: atkomst langs Holstadåsen:

Fortsettelse av blindvei videre til 3 nye boligtomter. Holstadåsen oppgraderes og møteplass(er). Eksisterende veibredde er ca. 3,2 meter. I tillegg får blindveien jf. veinormen vendhammer.

B: atkomstvei langs Vestgårdveien – Vestgårdstubben

Vestgårdveien oppgraderes helt til skole med samme bredde på 5,0 meter. Langs veien ligger på norside fortau, bredde 2,0 meter. Ny avkjørsel til atkomstvei mellom eksisterende boliger med avstand fra boligfasade til veikant på 8,0 meter. Om lag halvparten av boenhetene skal bruke denne veien nordover.

Midlertidige løsninger:

F: atkomst fra Holstadveien:

Holstadveien oppgraderes. Fortsettelse av blindvei som midlertidig atkomstvei (nåværende bredde ca. 2,9 meter) til sørlige del av boligfeltet med 7 boligtomter og én boligblokk med 12 boenheter.

H: atkomst fra Karlsrudlia:

Karlsrudlia oppgraderes med bedret fundament og ny asfalt med bredde på 4,0 meter (nåværende bredde ca. 3,3 meter).

Permanente løsninger utenfor planområdet:

G: ny avkjørsel fra Storveien:

Ny atkomstvei med bredde på 5,0 meter og fortau bredde på 2,0 meter. Når denne avkjørselen er tatt i bruk kan midlertidig løsning for F og H endres fra atkomstvei til gang- /sykkelvei ved å plassere bom.

Grønt areal

I mer brattlendt terreng er det planlagt grønt areal som friområde (felles uteoppholdsareal) kombinert med turstier, fri lek i skrå. I tillegg skal området

brukes til overvannshåndtering for avrenning av overvann videre utenfor planområdet gjennom landbruk til Hol og Glomma.

7.11 Folkehelse

Med nærbeliggenhet til Skiptvet sentrum i vest og turområder i nord (idrettsbane og lysløype) og sør (sykkelvei til Sundåsveien og videre til Eng / Lens og Glomma) er det godt mulig å kunne bruke sykkel og gå til fots.

Boligfeltet knytter sammen nordre og søndre delen av Meieribyen og særlig Vestgårdskole i nord og Kirkelundskole i sør på et alternativt måte slik at mykere trafikanter ikke trenger å bruke hovedveien Storveien fv. 115 gjennom sentrum som er allerede trafikkert.

Gang-/sykkelforbindelser skal fortsette mot sør til Kirkelundskole når detaljplan for Karlsrudlia Sør utarbeides.

7.12 Rekkefølgebestemmelser

Det skal legges til rette for infrastruktur før rammetillatelse gis.

Det er satt krav til «plan for bygging» med hensyn til anleggstrafikk.

I tillegg er det satt spesielle krav til detaljering og tilrettelegging av tiltak før igangsettingstillatelse gis.

Lekeplasser skal være ferdig når bebyggelse tas i bruk.

Tidsplan:

Planområdet kan utbygges trinnvis over lengre tid i sammenhengende deler etter framlegg til utvalget for plan landbruk og teknikk.

Det er satt krav for utarbeidelse av «plan for utbygging» som skal vise alternative løsninger av utbygger om hvordan anleggstrafikk skal ha atkomst til boligfelt med hensyn til eksisterende veier gjennom nåværende boligfelt.

8 Risiko og sårbarhet

Sammenfatning fra vedlagt ROS analyse:

Kommunen har utarbeidet overordnet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) godkjent i 2013 samt med en overordnet kartlegging av radon i Skiptvet.

Analysen ble utført med følgende utgangspunkt fra denne analysen:

Følgende kategorier for sannsynlighet er benyttet:

Sannsynlighetskategori	Beskrivelse (frekvens)
1. Lite sannsynlig	Sjeldnere enn en hendelse pr. 1000 år (mindre enn 0,1 % årlig sannsynlighet)
2. Moderat sannsynlig	I gjennomsnitt en hendelse pr. 100 – 1000 år (0,1 – 1 % årlig sannsynlighet)
3. Sannsynlig	I gjennomsnitt en hendelse pr. 10 – 100 år (1 – 10 % årlig sannsynlighet)
4. Meget sannsynlig	I gjennomsnitt en hendelse pr. 1 – 10 år (0,8 – 8 % månedlig sannsynlighet)
5. Svært sannsynlig	Oftere enn en hendelse pr. år (Høyere enn 8 % månedlig sannsynlighet)

ROS Tabell 1 Sannsynlighetskategorier

Følgende kategorier for konsekvens er benyttet:

Konsekvenskategori	Konsekvensområde	Beskrivelse
1 - Svært liten konsekvens	Liv og helse	Ingen person skade
	Ytre miljø	Ubetydelig miljøskade
	Materielle-/ samfunnsverdier 1)	Materielle skader 0 – 100 000 kr / Ingen skade eller tap av samfunnsverdier
2 - Liten konsekvens	Liv og helse	Personskade
	Ytre miljø	Lokale miljøskader 2)
	Materielle-/ samfunnsverdier	Materielle skader 100 000 – 1 000 000 kr / Uvesentlig skade eller tap av samfunnsverdier
3 - Middels konsekvens	Liv og helse	Alvorlig personskade
	Ytre miljø	Regional miljøskade 3) , restitusjonstid inntil 1 år
	Materielle-/ samfunnsverdier	Materielle skader < 1 000 000 – 10 000 000> kr / Kortvarig eller tap av samfunnsverdier
4 - Stor konsekvens	Liv og helse	Dødelig skade, en person
	Ytre miljø	Regional miljøskade, restitusjonstid inntil 10 år
	Materielle-/ samfunnsverdier	Store materielle skader <10 000 000 – 100 000 000 kr / Skade eller tap av samfunnsverdier med noe varighet
5 - Meget stor Konsekvens	Liv og helse	Dødelig skade, flere personer
	Ytre miljø	Irrevisibel miljøskade
	Materielle-/ samfunnsverdier	Svært store materielle skader > 100 000 000 kr / varige skader eller tap av samfunnsverdier

ROS tabell 2 konsekvenskategorier

Merknader til konsekvenskategorier:

1) Med samfunnsverdier menes i hovedsak at samfunnsviktige funksjoner er operative og kan nyttiggjøres av innbyggerne. Begrepet er forholdsvis vidt og strekker seg fra kommunale tjenester på individplan til kritisk infrastruktur mv.

2) Med lokale miljøkonsekvenser menes konsekvenser på utslippsområdet eller i umiddelbar nærhet av utslippspunktet.

3) Regionale konsekvenser omfatter konsekvenser for omgivelsene i kommunen

Vurdering av risiko innebærer at sannsynligheten for hendelsen inntreffer vurderes opp mot konsekvensene av hendelsen dersom den inntreffer. Hendelsene er også drøftet i forhold til mulige årsaker og konsekvens av hendelsen.

Når risiko er fastsatt, vurderes risikoreducerende tiltak - dvs. tiltak som påvirker sannsynligheten for at hendelsen inntreffer, eller beredskapstiltak som demper konsekvensene.

I grovrisikoanalysen plasseres uønskede hendelser inn i en risikomatrix der hendelsenes sannsynlighet og konsekvens utgjør de to aksene. Risikomatriksen er definert av arbeidsgruppen og har 3 soner:

GRØNN	Akseptabel risiko - risikoreduserende tiltak er ikke nødvendig.
GUL	Akseptabel risiko - risikoreduserende tiltak må vurderes.
RØD	Uakseptabel risiko - risikoreduserende tiltak er nødvendig.

Her kom det fram de viktigste hendinger som skal se nærmere på i denne planen i nedenfor tabell er beskrevet avbøtende tiltak for å unngå fare.

Hending	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Samlet risiko	tiltak
Skredfare	Ja	2-moderat sannsynlig	4-stor	8	Aktuelt området ligger delvis i areal med løsmasse – kvikkleire. Derimot faller terrenget jamnlig mot øst. Viser til grunnundersøkelse.
Radon	Ja	3-sannsynlig	3-middels	9	Kartleggingens konklusjon: <i>lav sannsynlighet for forhøyde radonkonsentrasjoner</i> . Det skal uansett utføres med radonsperre
Vind	Ja	3-sannsynlig	2-liten	6	Av og til kylling fra sørvest over Oslofjorden kan gi vindkast i indre strøk. Mindre aktuelt
Støy	Ja	2-moderat sannsynlig	1-svært liten	2	Støyen som kan oppstå skjer ikke ofte og har ikke høyt nivå i boligfelt. Ikke noe støy fra fv. 115
Støv	Ja	3-sannsynlig	2-liten	6	Under utbygging i deler kan det oppstå støv ved sprenging av fjell. I kombinasjon med sørvestlige vind kan det være ubehagelig mot eksisterende bebyggelse. Utbygger skal ta hensyn til dette.
Forurensing vassdrag utenfor planen	Ja	2-moderat sannsynlig	3-middels	6	Det gjelder avrenning mot landbruk som ligger østover som kan ha følge av urensset overvann under bygging og i permanent situasjon. Rekkefølgebestemmelser.
Tilkomst for utrykningskjøretøy	Ja	3-sannsynlig	2-liten	6	Ved utbygging i byggetrinn og ved endelig utbygd boligfelt skal de bygges respektive midlertidig og endelig vendhammer. Stor fordel med flere atkomstveier til feltet.
Slokkevann kapasitet / drikkevann	Ja	2-moderat sannsynlig	4-stor	8	Det skal undersøke eller vanntrykk av eksisterende anlegg trengs oppgradering og i forhold til andre nye boligfelt. Kum knyttet til rør ligger langs fv. 115.
Trafikk, ulike trafikanter Møtende biler	Ja	3-sannsynlig	2-liten	6	Atkomstvei og avkjørsel til boligfelt ligger med god sikt i terrenget. Hele felt har 30 km fartsgrense med mulighet for fartshumper.

Hending	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Samlet risiko	tiltak
Samferdsel i øvrige deler av byen (trafikk)	Ja	3-sannsynlig	2-liten	6	Trafikk mengde skal øke når hele boligfeltet er tatt i bruk. Eksisterende veier skal bedres og utformes med fartshumper og med nok veibredde for møtende trafikk.
Terreng, bratt skråning	Ja	3-sannsynlig	3-middels	9	Overgang mellom øvre og nedre felt utformes som friområde med beplantning. Dersom aktuelt skal det settes opp gjerde på 1,2 meter (rekkefølgekrav)
Infrastruktur	Ja	3-sannsynlig	3-middels	9	Det skal ta hensyn til eksisterende VA og EL ledninger under anleggsperioder.

Tabell: Aktuelle hendinger ifølge ROS sjekklister

Akseptkriteriene for risiko er gitt av de fargede sonene i risikomatriksen under, der storulykker er gitt fokus gjennom valg av gul kategori nederst i matrikens høyre hjørne.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENNS				
	1 – SVÆRT LITEN	2 – LITEN	3 – MIDDELS	4 – STOR	5 MEGET STOR
5 – SVÆRT SANNSYNLIG					
4 – MEGET SANNSYNLIG					
3 – SANNSYNLIG		Vind støv beredskap trafikk	Terreng Infrastruktur Radon		
2- MODERAT SANNSYNLIG	støy			Skredfare flom vann	
1 – LITE SANNSYNLIG					

Tabell: Risikomatrikse med samlede hendinger fra forrige tabellen.

Risikoreduserende tiltak vises i tabellen.

Tabell:

Nr.	Faretema:	Reduserende tiltak:
1	Skred (kvikkleire)	Se geoteknisk rapport, se nedenfor konklusjon
2	Flom	Overvannshåndtering
3	Forurensning	Ikke relevant
4	Støy og støv	Anleggsstøy og støv under utbygging
5	Kulturminner	Ikke relevant
6	Naturmiljø	Ikke relevant
7	Drikkevann	Overordnet planlegging: Mulig utbygging av drikkevannsanlegget med ny tårn
8	Radon	Ifølge krav blir alle nye boliger utformet med

Nr.	Faretema:	Reduserende tiltak:
		radonsperre i fundament / grunnmurer dersom aktuelt med sokkeletasjer.
9	Andre tema	Se oppsummering i kap. om konsekvenser terreng: beplanting og gjerde beredskap: vendhammer trafikk: fartshumper, 30 km/t

Konklusjon av geoteknisk undersøkelse:

1. Rapporter fra geoteknikker viser ingen fare for skred.
2. For området langs Storveien fv. 115 som er planlagt med ny atkomstvei (G) fra Storveien blir utarbeidet senere i egen detaljplan med om geoteknisk undersøkelse.
Aktuelt området skal utarbeides i lag med utføring av geotekniske grunnundersøkelser for Karlsrudlia Sør og langs Storveien nordover.

9 Konsekvenser av planforslaget

Beskrivelse og sammenfatning av konsekvenser av planforslaget med eventuelle alternativ jf. planprogram og konsekvensutredning.

9.1 Overordnede planer og vedtak

Reguleringsplanen er i samsvar med eksisterende overordnet plan for sentrum.

9.2 Eksisterende reguleringsplan

Tidligere reguleringsplaner ble opphevet av sentrumsplanen, kommunedelplan for Sentrum, planID 20140001, godkjent i 2015.

Etter godkjenning av tidligere planer for boliger i sør og nord ble det fradelt tomter i samsvar med disse planer.

Det gjelder tomter i opphevede planer for Holstad – Karlsrud fra 1983 og Vestgårdveien 19 fra 1970. Etter fradelinger har kommunen registrert ingen aktivitet for planlegging og prosjektering videre for boligbygging.

Planforslaget er utarbeidet med mest mulig hensyn til landskapstrekk og har dermed ikke tatt hensyn til eksisterende tomtegrenser innenfor planområdet.

Kommunen har kontakt med grunneiere om avtaler hvordan det skal løyses privatrettslig.

9.3 Konsekvenser for naboer

Det blir ikke skyggekast mot eksisterende bebyggelse i nabofeltene mot vest og sør.

Det er tatt hensyn til eksisterende grense mot øst til landbruket. Mellom hage og landbruk skal grøft skilles disse to ulike bruksområder.

Trafikkmengde fra og til nytt boligfelt blir delt over flere atkomstveier slik at øke i trafikk blir mindre og fremdeles akseptabelt slik som i andre boligfelt i Meieribyen.

Etter avtale med særlige naboer til boligfeltet knyttet til atkomstveier skal kommunen overta del av eiendommen.

Kommunen har kontakt med grunneiere av eiendommene i nordre strøk knyttet til ny atkomstvei fra Vestgardveien til nordre delen av nytt boligfelt. Her er det allerede fradelte areal til vei Vestgårdstubben for atkomst til 1 eksisterende og 3 fradelte tomter.

9.4 Trafikktilhøve

Utforming av planen med flere atkomstveier har konsekvenser for de beboende i nabofelt Holstadåsen og Karlsrudlia. Som omtalt i forrige avsnitt om konsekvenser for naboer anses dette som akseptabelt.

Det er utarbeidet en egen analyse om atkomstveier til nytt boligfelt.

I første omgang skal eksisterende atkomstveier fra Karlsrudlia brukes til midlertidig atkomst. Utvikling av areal til sentrumsformål sør for Karlsrudlia boligfelt og langs Storveien trenger mer planlegging og ikke minst utredning, akkurat om trafikk gjennom en trafikkanalyse i samarbeid med Statens vegvesen.

§ 7-2 Konsekvenser i atkomstanalyse – vedlegg 8:

Foreslåtte atkomstveier til nytt boligfelt gir følgende samlede konsekvenser:

Foreslåtte atkomstveier til nytt boligfelt gir følgende samlede konsekvenser:

E: Atkomst langs Holstadåsen:

Kommunen krever å kjøpe del av involverte tomter langs side av traseen. Veibredde i dag er om lag 3,2 meter.

Det trengs tilleggstiltak med tilpasning av avkjørsel til 2 tomter.

Kommunen jobber med å avklare eiendomsforhold av tomter langs denne veien og skal komme med forslag til overtakelse av veidelen.

Kommunen skal i lag med grunneiere kartlegge løsninger for mer bredde og plassering av minst en møteplass.

I dag utfører kommunen drift og vedlikehold av privat eiet vei.

I dag er det 17 boligtomter knyttet til Holstadåsen. Det blir 3 eneboligtomter til. Det gis bare en liten økning i trafikkmengde.

B: Atkomst mellom to boligtomter Vestgårdveien / Vestgårdstubben:

Veien mellom to bolig tas hensyn med 8,0 meter avstand fra boligfasade mot veikanten. Veien skal følge eksisterende tomtegrenseretningen mot øst og veien skal svinge utenfor tomtene mot sør.

Veien fortsetter delvis over dyrkamark mot boligfelt.

I sammenlikning med andre boligtomter i Meieribyen er foreslått avstand 8,0 meter akseptabelt. I sammen boligfelt finnes boliger med bare 5,0 meter avstand mot veikanten. Minste byggegrense er 4,0 meter for utarbeiding av detaljplan.

F: Atkomst langs Holstadveien:

Eksisterende veibredde er om lag 2,9 meter. Kommunen eier underlag av veien. Eiendom av veien er på om lag 7,0 meter bredde. På vestsiden ligger tomtegrense bare 0,8 meter fra veikanten og på østsiden ligger veien mot brattlendt skråning.

Kommunen skal i lag med grunneiere kartlegge løsninger for mer bredde og plassering av minst en møteplass.

I dag er det 6 boligtomter langs denne veien.

H: Atkomst langs Karlsrudlia:

Eksisterende veibredde er om lag 3,3 meter.

Kommunen eier veidelen mot Storveien og resterende delen er etter nærmere undersøkelse en privat eiet resttomt fra tidligere fradelinger. Kommunen vil overta eiendommen og skal ta ansvar for drift og vedlikehold, først som midlertidig atkomstvei og senere som gang-/sykkelvei. Da blir veidelen i boligfelt en blindvei som er knyttet til atkomstvei i boligfelt mot Storveien (G).

G: Avkjørsel fra Storveien sør for forretningsbygg:

Kommunen eier del av underlag for atkomstvei. Tidligere har kommunen solgt bnr. 415 til eier av forretning som har fremdeles planer for videre utvikling av bygninger sørover med parkeringsplasser.

Denne løsningen trengs detaljert geoteknisk undersøkelse og avklaring før det kan tas med i detaljplan.

9.5 Kulturminne

Ingen konsekvenser.

9.6 Friluftaktivitet

Det er ikke noe særlig alminnelig bruk av eksisterende området og da blir konsekvenser for friluftaktivitet, samt naturområde, barn og unge sine interesser i nærmiljøet ikke negativt men derimot mye bedre grunnet tilrettelegging av lekeplasser, turstier m.fl..

9.7 Privat og offentlig servicetilbud

En stor forbedring blir bedre atkomst til Vestgård barneskole samt idrettsbane / lysløype i nord og Kirkelund ungdomsskole samt svømmebasseng i sør.

9.8 Infrastruktur

Kommunen skal ansvar for tilrettelegging av vei, vann og avløp til og i planområdet. Dersom en eksisterende atkomstvei gjennom eksisterende boligfelt ikke er i samsvar med veinormen av kommunen skal veien oppgraderes og asfalteres på nytt. Dersom andre har ansvar for drift og vedlikehold skal kommunen overta dette.

Kommunen har planlagt å vurdere utbygging og oppgradering av eksisterende anlegget for vann og avløp i hele byen.

Indre Østfold Renovasjon har nylig utarbeidet veileder for renovasjons-håndtering. Den skal være grunnlag ved utarbeiding av utomhusplaner.

9.9 Risiko og sårbarhet

Risikoanalysen viser at det er få risikofaktorer innafor planområdet. De risikofaktorene som er funnet vert det sett inn risikoreduserende tiltak for.

- Radonsperre
- Vendehammer
- Eventuelt oppgradering av vannforsyning (overordnet tiltak)
- Overvannshåndtering med eventuelt fordrøyningsbasseng før vannet avrenner i området utenfor planområdet.

- Overvannshåndtering utenfor planområdet (separert fra eksisterende overvannshåndtering av landbruket) til eksisterende vassdrag hos Hol som avrenner videre til Glomma.
- Oppgradering eksisterende vei som atkomst til nytt boligfelt
- Beplanting og eventuelt gjerde i brattlendte friområder

Konklusjon jf. Naturmangfoldloven §§ 8 - 12:

Etter kartleggingen og vurdering er det ikke vesentlige store verdier som kan ha følge av tiltak.

Jf. § 7, offentlige beslutningstaking, kan kommunen konkludere at tiltak for utbygging av nytt boligfelt ikke har vesentlig negative effekter for naturmangfoldet. Derimot er planforslaget utarbeidet slik at det tas hensyn til eksisterende landskap og bruker landskapet mest mulig til å beholde karakteren med plassering av friområder og grønt areal. Planlegging av fordrøyningsbasseng kan i tillegg ha positiv effekt for differensiert naturmangfold.

10 Medvirkning og innkomne innspill

10.1 Merknad om innkomne uttalelser

Kommunen har ansvar for å samle alle uttalelser etter at planforslaget vart mottatt og administrativt godkjent for framlegg med forslag for utlegging på 1. gangs høring og offentlig ettersyn.

Sammenfatning blir lagret i eige notat som vedlegg til 2. gangs behandling.

11 Kildehenvisning

Oversikt av brukte kilder i utarbeiding av planforslag:

Fylkesplan – Østfold mot 2050

Kommuneplan for Skiptvet 2009 – 2020, planID 20080001

Kommunedelplan for sentrum 2015 – 2026, planID 201400001

Kommunal veinorm 10.2016

Kommunal VA norm 2016

Sjekkliste av NVE 2016

Generelle tema i uttalelser

Planprogram for Holstadåsen Øst datert 06.12.2016

m.fl.

Planregisteret for Skiptvet på WEB innsyn:

http://kart.smaalensveven.no/GISLINEWebPlan_0127/gl_planarkiv.aspx?knr=0127

Andre kilder på internett (mange flere aktuelle tema):

www.planlegging.no

www.miljokommune.no

www.vann-nett.no

www.skiptvet.kommune.no (til selvbetjening)

kart:

http://kart.smaalensveven.no/WebInnsyn3_Smaalensveven/Klient/Vis/Smaalensveven

www.kommunekart.com

Østfold turkart <http://www.turkart.no/ostfold>

NIBIO kilden kart <http://kilden.skogoglandskap.no/>

Vedlegg

- Vedlegg 1 Reguleringsbestemmelser datert 03.05.17
- Vedlegg 2 Plankart datert 03.05.17
- Vedlegg 3 ROS analyse datert 13.01.17
- Vedlegg 4 sett med illustrasjoner av landskapsanalysen
notat og illustrasjonsplan, datert 15.12.16
- Vedlegg 5 sett med rapport om overvannshåndtering, datert 13.01.17
- Vedlegg 6 sett med geoteknisk rapporter, datert 26.04.17
- Vedlegg 7 Naturmangfoldvurdering, datert 28.03.17
- Vedlegg 8 Atkomstveianalyse, datert 03.05.17
- Vedlegg 9 Illustrasjonsplan for utbygd Holstadåsen Øst – 2 kart 20.04.17

Andre dokumenter:

(ikke lagt ved)

se eventuelt i [planregisteret](#) (link)

Avklaring jf. forskriften om konsekvensutredning

Godkjent planprogram v3

Andre vedlegg i landskapsanalysen

Andre vedlegg i geoteknisk undersøkelse