



## Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Frank van den Ring	FA - L12, PLID - 20160001, GBNR - 57/162	16/35

### Forslag til revidert planprogram for Holstadåsen Øst

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
16/091	Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk	PS	29.11.2016
16/107	Formannskap	PS	06.12.2016

### Forslag til vedtak:

Revidert planprogram for utarbeiding av detaljplan for Holstadåsen Øst boligfelt, med planID 20160001, i Meieribyen fastsettes jf. PBL §§ 4-1 og 12-9.

### Saksopplysninger:

*Formannskapet har avgjørelses myndighet i denne saken.*

*Ikke utsendte vedlegg:*

- *Plan- og bygningsloven (PBL)*
- *Kommuneplanen for Skiptvet kommune, 20100001*
- *Kommunedelplan for sentrum, planID 20140001*
- *Reguleringsplaner i planregisteret*
- *Andre dokumenter i saken*

### **Bakgrunn:**

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 redegjøres løsninger for gang- /sykkelvei samt adkomstvei(er) fra fv. 115 til nytt boligfelt bl.a. langs sørside gjennom eksisterende boligfelt Karlsrudlia og ny delområde for sentrumsformål Karsrudlia Sør.

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

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

Samlet konklusjon er at for utarbeiding av detaljplan for boligfelt Holstadåsen Øst ikke gjelder krav for konsekvensutredning og at for sentrumsutvikling Karlsrudlia Sør med adkomstvei 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:

<b>Jp</b>	<b>Datert</b>	<b>Offentlig instans / andre</b>	<b>Merknad</b>	<b>Relatert til planprogram eller / planarbeid / annen</b>
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 bebygd 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, undervisnings- inspektør	Innspill til trafikksituasjon, forslag til gang- /sykkelvei til Kirkelundskole	Planprogram: utredningsbehov
25	28.10.2016	Karlsrudlia Vel, 14 adresser /	Kritiske merknader om planprogram, medvirkning,	Planprogram: utredningsbehov,

26		17 underskrifter (fullmakt er unntatt offentlighet)	adkomstvei, alternativ- vurdering, aktuelt reg. planstatus, eiendomsforhold,	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.

### 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.

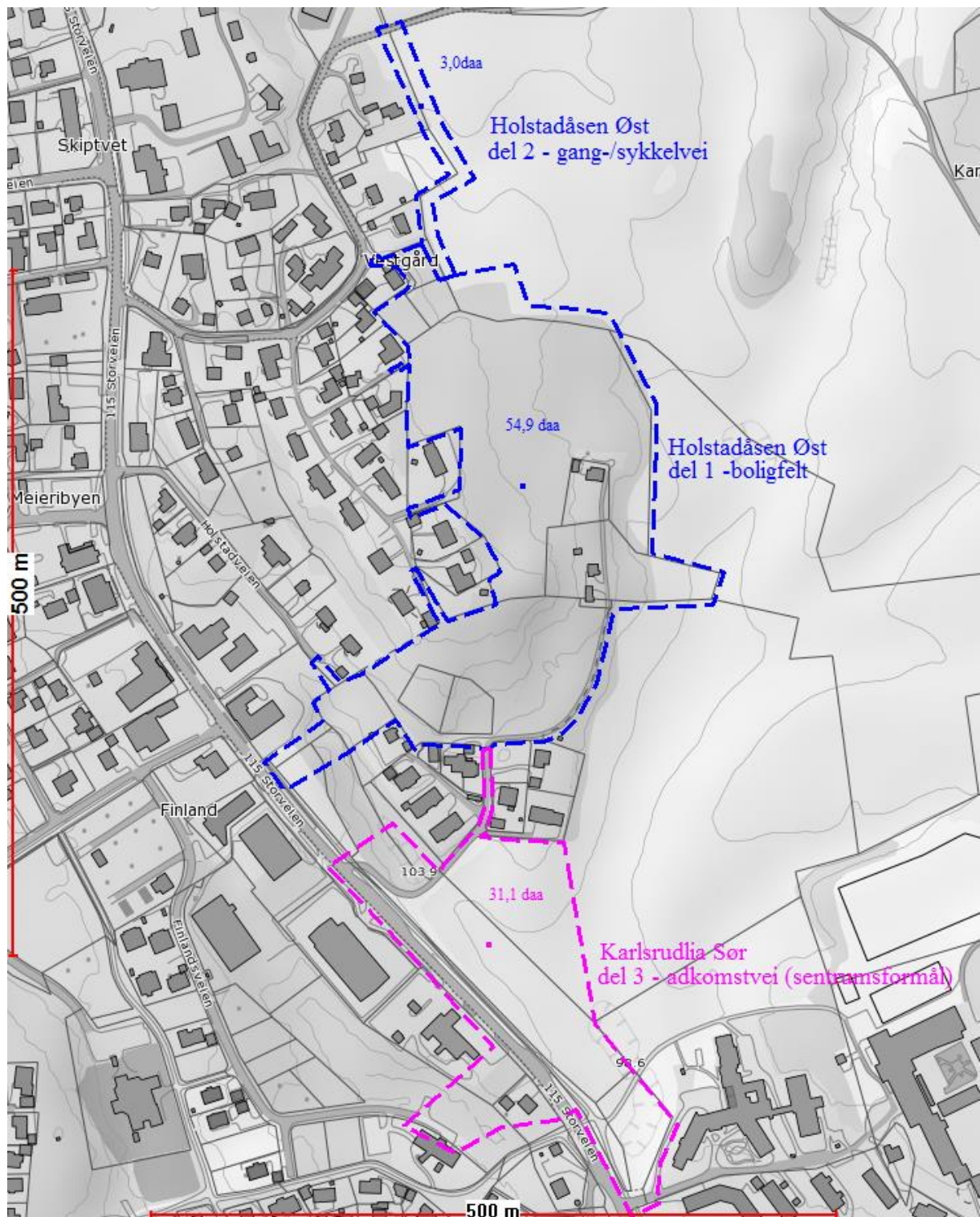
Beskrivelse av landskapsanalyse og utredningstema for adkomstvei(er) er nærmere forklart.

Planens grense i planoppstart er tilpasset slik at mulige alternative adkomstveier 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 adkomst 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 adkomstvei.
  - b. byggetrinn kan være utbygging av nordre boligfelt B2 med adkomstvei(er) ifølge utarbeidet landskapsanalyse
3. utarbeiding av geoteknisk undersøkelse for Karlsrudlia Sør (del 3 - sentrumsformål)
4. utarbeiding av trafikkanalyse for vurdering avkjørsler fra fv. 115 i samarbeid med vegvesen
5. utarbeiding planforslag med konsekvensutredning for Karlsrudlia Sør for utvikling sentrumsformål, avkjørsler, adkomstvei til finlandsskogen, Sollia samt Kirkelund skole, Karlsrudlia samt Holstadåsen Øst og gang-/sykkelnettverk samt kollektivholdeplass.  
med utbygging i flere byggetrinn:
  - c. første byggetrinn: kryssløsning med adkomstvei til Holstadåsen samt gang-/sykkelveinettverk
  - d. 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 adkomst.

Sentrum Karlsrudlia Sør og kryss med adkomstvei 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 adkomstveier 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 utnyttning, 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 parallell 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.

Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk - 16/091

**HU-PLT - behandling:**

**HU-PLT - vedtak:**

Revidert planprogram for utarbeiding av detaljplan for Holstadåsen Øst boligfelt, med planID 20160001, i Meieribyen fastsettes jf. PBL §§ 4-1 og 12-9.

Formannskap - 16/107

**fs - behandling:**

Enstemmig som innstillingen

**fs - vedtak:**

Revidert planprogram for utarbeiding av detaljplan for Holstadåsen Øst boligfelt, med planID 20160001, i Meieribyen fastsettes jf. PBL §§ 4-1 og 12-9.

**Vedlegg:**

Planprogram for plan for Holstadåsen Øst - revidert

Planprogram for plan for Holstadåsen Øst - revidert med merkete endringer

Nota holstadåsen øst - vurdering jf forskrift KU rev 20161031

Sammendrag av mottatte merknader i oppstart av detaljplan for Holstadåsen Øst Boligfelt

Innspill til varslet oppstart av detaljregulering

Innspill - varsel og offentlig ettersyn av planprogram - Holstadåsen Øst - Skiptvet

Holstadåsen øst

NVEs innspill ved varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Holstadåsen Øst Bo

Sjekkliste\_NVE\_2016

Detaljplan Holstadåsen Øst

Uttalelse fra Alf Henning Myhrer  
Reguleringsplan Holstadåsen Øst  
Uttalelse vedr Planprogram Holstadåsen Øst  
Høringsmerknader til planoppstart  
Uttalelse til varsel av planoppstart med planprogram for detaljplan - Holstadåsen øst boligfelt i  
Skiptvet kommune