



Saksframlegg

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

Holstadåsen Øst - Planprogram for oppstart av detaljplan

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
16/061	Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk	PS	23.08.2016
16/067	Formannskap	PS	06.09.2016

Forslag til vedtak:

Planprogrammet for oppstart av detaljplan for Holstadåsen øst, planID 20160001, datert 19.07.2016, blir godkjent for varsel om oppstart av planarbeidet og utlegging til offentlig ettersyn og høring jfr. pbl §§ 4-1 og 12-9.

Saksopplysninger:

Formannskapet har avgjørelsesmyndighet for å behandle saken.

Ikke utsendte vedlegg:

Plan- og bygningsloven (pbl)

Forskrift om konsekvensutredning (KU)

Kommuneplanen for Skiptvet, planID 20080001

Kommunedelplan for sentrum, planID 20140001

Reguleringsplan for Finlandsskogen, planID 20050001

Reguleringsplan for Vollgård, planID 19980001

Andre detaljplaner i planregisteret

Bakgrunn:

Skiptvet kommune vedtok oppstart av reguleringsplanarbeid i formannskapsmøtet 09.02.2016 med følgende vedtak:

Administrasjonen får i oppgave å sette i gang arbeidet med ny reguleringsplan for Holstadåsen Øst.

Deretter har kommunestyret i møtet 21.06.2016 godkjent budsjett for utredning av landskapsanalyse og geoteknikkundersøkelse.

Planen ble drøftet i regionalt planmøte i starten av 2016. Kommunen fikk tilråding om mest mulig bredd fordeling av boenheter til ulike behov, eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Ifølge nylig vedtatt kommunedelplan for sentrum fra 2014 skal kommunen utarbeide reguleringsplanen.

Bestemmelser i delplanen viser:

Før detaljregulering av felt B3 kan vedtas skal gang- /sykkelvei til eksisterende nett etableres

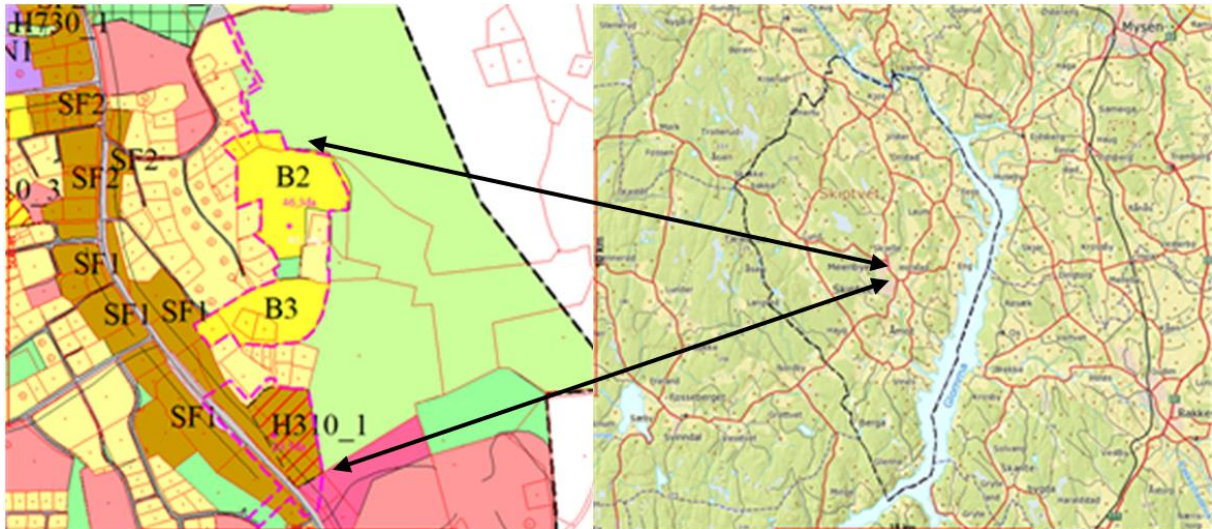
Før reguleringsplan for felt B2 og B3 kan vedtas, skal det foreligge plan for avkjørsel til Fv115

og nærmere bestemmelser til:

B2 Holstadåsen øst og B3 Holstadåsen sør med

krav om detaljregulering før utbygging kan skje til konsentrert småhusbebyggelse.

Aktuelt planområdet ligger i Meieribyen øst for boligfeltet med veiene Holstadåsen/Vestgårdveien og nord for boligfeltet med vei Karlsrudlia.



Saksutredning:

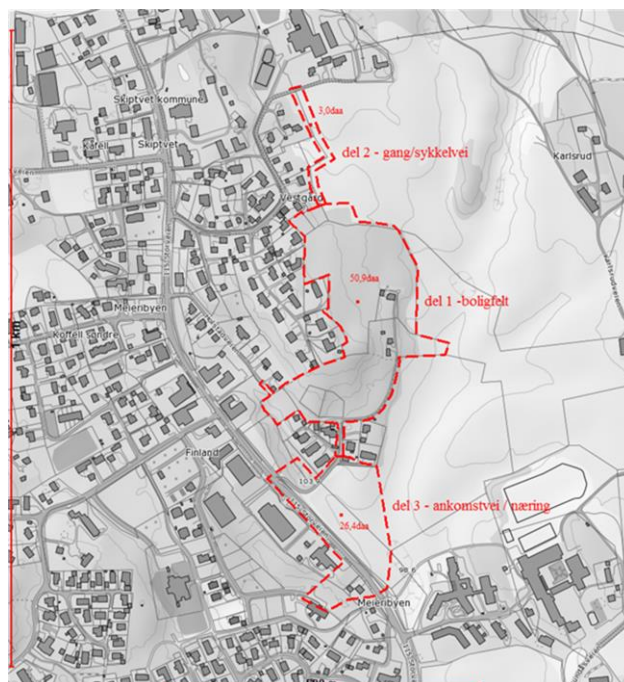
Etter pbl §§ 4-1 og 12-9 skal det utarbeides planprogram for planer som har vesentlig virkning for miljø og samfunn.

Planprogram beskriver planprosess for utarbeiding av reguleringsplan.

For å kunne vurdere vesentlig virkning planen konsekvensutredes med planprogram.

Følgende tiltak er aktuelt i utarbeiding av planen med aktuelle premisser og utgangspunkt:

- Nytt boligfelt for Holstadåsen øst, ca. 42 dekar
ca. 60 boenheter herav:
blir 25% eneboliger (tomtestørrelse 800 m² per boenhet)
blir 25% tomannsboliger (tomtestørrelse 450 m² per boenhet)
blir 50% leiligheter på et plan i rekke av 4 (tomtestørrelse 300 m² per boenhet)
samt uteoppholdsareal, lek og friområde, stikkveier, mm.
- Ny gang- /sykkelvei mellom Vestgårdskole og boligfelt
skal ha minst bredde 3 meter for å bruke brannbil e.l.
og skal sammenknytte skolen og boligfelt Finlandsskogen / Vollgård
- Ny adkomstvei fra fv115 gjennom Karlsrudlia
må ha 2 kjørefelt på strekning langs nytt sentrumsformål
- Nytt sentrumsformål langs ny adkomstvei – Karlsrudlia sør
har avkjørsel både fra fv115 og fra ny adkomstvei



Vedlagt planprogram ble utarbeidet som planprosessbeskrivelse basert på følgende grunnlag:

- Tiltak for nytt boligfelt er i samsvar med overordnet plan og trenger ikke KU og planprogram.
- Tiltak for gang- /sykkelvei ligger på grense av nåværende boligbebyggelse og trenger ikke KU.
- Tiltak for adkomstvei ligger innenfor nytt areal med sentrumsformål og er en del av dette formålet, og dermed trenger ikke KU.
- Utarbeiding av løsning til kryss på fv115 – Storveien – kan mulig ha større virkning og krever en trafikkundersøkelse.

Utredningsbehovet og oversikt av viktige problemstillinger for KU:

- Tiltaket for boligfelt ligger i kupert landskap med enkelte bratte skråninger. Utarbeiding av landskapsanalyse er aktuelt og er en vanlig del av planarbeidet. Plassering av boligfelt (tomteplan), friområde, lekeplasser og rundkjøringsvei samt med handtering av overflatevann (eksempel basseng i park) blir tema i analysen.
- Tiltaket for kryssløsning, rundkjøring, adkomstvei og utvikling av areal for sentrumsformål ligger stort sett innen for området merket som løsmasser med mulig fare for kvikkleirskred.

Utarbeiding av geotekniskundersøkelse er aktuelt.

- Tiltaket for rundkjøring blir kartlagt i samarbeid med Statens vegvesen som har ansvar for fylkesvei 115. Undersøkelse av trafikkmengde, mulige kryssløsninger og aktuelle påkoblinger av andre veier er aktuelt.

Juridiske forhold:

Reguleringsplan skal bli juridisk bindende og skal erstatte deler av kommunedelplanen for sentrum, kommuneplanen og mulig deler av detaljplankart for Finlandsskogen og Vollgård.

Folkehelse og andre tema / problemstillinger i planarbeidet:

Ved utarbeiding av planen er folkehelse, eller med andre ord levekår, en viktig del for å tilrettelegge for alle brukere i og gjennom boligfeltet. Utforming av gang- /sykkelvei gjennom planen som forbinder Vestgårdskole i nord og boligfeltet Finlandsskogen settes krav på hellingsgrad, veibredde, trafiksikrede løsninger. Ellers er det planlagt friområde og lekeplasser i boligfeltet.

Andre tema / problemstillinger i utarbeiding av planen er:

Biologisk mangfold

Landskap

Kulturminne

Fareområde

Teknisk infrastruktur

Nærmiljø

Risiko og sårbarhet

Vurdering og konklusjon:

Intensjonen med planen utløser totalt sett ikke krav om planprogram men har allikevel viktige tema som trenger en tydelig beskrevet planprosess. I tillegg vises det viktige utredningstema for løsning av krysset (rundkjøring) på fv115 i tett samarbeid med vegvesen.

Planprogrammet tar hensyn til overordnede planer og kommunen skal ta ansvar for medvirkning av involverte grunneiere, naboer, interessenter, instanser, barnehage- og skolerepresentanter, lag og organisasjoner.

I forkant ble det holdt møte med involverte grunneiere om intensjonen med helhet i planen. Halvdel (nordre del) av arealet er allerede eiet av kommunen.

Tilbakemelding fra grunneiermøtet 17.08.2016 kommer muntlig i møtet.

Samtidig har administrasjonen drøftet planen i regionalt planmøte med representanter for høringsinstanser i Østfold.

Tilbakemelding fra planmøtet 16.08.2016 kommer muntlig i møtet.

Kommunen skal planlegge diverse samordningsmøter under utarbeiding av planforslaget.

I høringsperioden for planprogrammet eller før ferdigstilling av planforslaget blir det holdt et informasjonsmøte.

Innblikk i fremdrift:

Utarbeiding av landskapsanalyse og geotekniskundersøkelse blir i periode aug. – nov. 2016

Planprogrammet skal stadfestes før jul 2016.

Planforslaget skal legges ut på høring i starten av 2017.

Godkjenning av planen er tenkt i mai eller juni 2017.

Planprogrammet fastsettes ordinært av kommunestyre. Det kan være hensynsmessig å delegere myndigheten til å fastsette planprogram i samsvar med kommunelovens regler om delegasjon.

Administrasjonen anbefaler formannskapet å godkjenne planoppstart og planprogrammet som legges ut til offentlig ettersyn og høring. Oppstart blir varslet i minst en avis og gjennom elektroniske media på hjemmeside. Grunneiere får partsbrev. Høringsperioden blir minst 6 uke jfr. pbl § 12-9.

Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk - 16/061

HU-PLT - behandling:

HU-PLT - vedtak:

Planprogrammet for oppstart av detaljplan for Holstadåsen øst, planID 20160001, datert 19.07.2016, blir godkjent for varsel om oppstart av planarbeidet og utlegging til offentlig ettersyn og høring jfr. pbl §§ 4-1 og 12-9.

Formannskap - 16/067

FS - behandling:

Enstemmig som innstillingen

FS - vedtak:

Planprogrammet for oppstart av detaljplan for Holstadåsen øst, planID 20160001, datert 19.07.2016, blir godkjent for varsel om oppstart av planarbeidet og utlegging til offentlig ettersyn og høring jfr. pbl §§ 4-1 og 12-9.

Vedlegg:

Planprogram for plan for Holstadåsen Øst