



## Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Frank van den Ring	FE-141, PLID- 20160003	16/521

### Arealdelen for Skiptvet kommune

### Behandling for høring og utlegging til offentlig gjennomsyn

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
19/024	Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk	PS	19.03.2019
19/036	Formannskap	PS	12.03.2019
19/047	Formannskap	PS	02.04.2019
19/024	Kommunestyret	PS	09.04.2019

### Forslag til vedtak:

Høringsutkast for kommuneplanens arealdel med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 05.03.2019 vedtas for høring og utlegging til offentlig gjennomsyn, jf. pbl § 5-2 og § 11-14.

### Saksopplysninger:

*Høringsutkast for kommuneplanens arealdel skal behandles etter sluttbehandling av samfunnsdelen.*

Det er politisk avklart å legge fram arealdelen som en lett rullering for å kunne behandle arealdelen etter vedtatt samfunnsdel og før kommunevalg starter etter sommerperioden 2019. Det betyr at mottatte innspill til nye framtidige arealformål ikke er behandlet og konsekvensutredet.

### Planforslaget

Arealdel er utarbeidet av administrasjonen.

Det planforslaget som foreligger til behandling består av:

Planbeskrivelse datert 05.03.2019:

11. A1 Plankart i målestokk 25 000, datert 05.03.2019
  1. K1 Juridisk bindende temakart for geoteknisk utredning
  2. K2 Juridisk bindende temakart for flom utredning
  3. T6 Temakart for tettstedsavgrensning
12. B1 Planbestemmelser datert 05.03.2019
  1. T1 Tabell med koder for arealformål
  2. R 4 Veileder Retningslinjer for spredt boligbygging
13. Temakart for retningslinjer

1. R1 Naturtyper
2. R2 Vilt
3. R3 Støysoner langs fylkesveier
4. R4 Friluftsliv (turkart.no)
5. R5 Jord- og skogbruk

Utforming av planen er vesentlig endret på grunn av endringer i pbl.

Tegneregler (farge, linjer m.fl.) for framstilling av arealformål er en av flere endringer.

Se vedlagt kartheft med alle kartlag til orientering.

Planbestemmelser er utarbeidet som separat vedlegg B1 med bestemmelsene i samme rekkefølge som i pbl §§ 1, 3 og 11.

§ 1 Virkning

§ 3 Tettstedsavgrensing

§ 11-7 Arealformål for Bygg- og anlegg

§ 11-8 Hensynssoner

§ 11-9 Generell bestemmelser

§ 11-11 Bestemmelser til arealformål

Bestemmelser viser ellers til retningslinjer som siste kapittel. I eget vedlegg er tabellen med koder brukt i bestemmelsene og arealplankartet.

Arealdelen viser til separate veiledere og normer fra kommunen og andre som enhver tid gjelder.

Dette har som fordel at disse kan redigeres etter lov uten at det krever rullering av arealdelen.

Vann og avløpnorm 2016

Veinorm 2016

Lekeplassnorm 2019 (forslag)

Veileder Spredt boligbygging 2019\*\*\*

fra andre:

Overvannsveileder for Morsa og Glomma sør

Veileder Garden som Ressurs

\*\*\* Veileder for Spredt boligbygging viser til temakart R1 - 5 knyttet til retningslinjer for spredt boligbygging i areal for landbruk-, natur- og friluftformål (LNF). Veilederen har samme retningslinjer som i gjeldende arealdelen fra 2008.

### Hensikt med arealplan

Hensikten med arealplan er å tilrettelegge for følgende:

- Oppgradering plankart og bestemmelsene etter gjeldende plan- og bygningsloven (pbl) 2008
- Kvalitetssikring av bestemmelsene etter gjeldende særlov og andre retningslinjer.
- Bygg- og anleggsformål i kommunedelplan for sentrum, 20140001, vedtatt i 2015 med vedtatte mindre endringer i 2018, skal fremdeles gjelde.
- Temakart knyttet mot retningslinjer er oppdatert.
- Temakart med krav for geoteknisk og flom utredninger er innarbeidet i arealdel som juridisk bindende temakart for å sikre utredning på høyere detaljnivå.
- Gjeldende reguleringsplaner i planregisteret skal fremdeles gjelde fram for arealdel.

### Forhold til overordnede planer

Fylkesplanen – Østfold mot 20150 – vedtatt i 2018 ligger til grunn for både samfunnsdel og arealdel.

Arealdelen er oppdatert med bestemmelser for å sikre tettstedsutvikling med langsiktige grenser for

senterstruktur.

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

Arealdel setter krav på rullering av kommunedelplan for sentrum hensyn til å utforme langsiktig tettstedsgrænse for Meieribyen etter Fylkesplanens retningslinjer (se vedlagt temakart T6)

En slik krav skal utformes og prioriteres etter nytt kommunevalg i ny planstrategi i slutten av 2019.

Arealdel er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og (areal)strategier for de tre satsingsområdene er kvalitetssikret i arealdel:

Bokommune,

*Meieribyen*

*Omlandet*

*Kulturlivet*

Infrastruktur,

Næringsutvikling.

I tillegg er gjennomgående temaer vurdert for:

Folkehelse og Levekår,

Klima og Miljø,

Arealstrategi og Arealdel,

Kommunens organisasjon og økonomi.

### **Gjeldende reguleringsplaner**

I perioden mellom 2008 og 2019 er disse planer vedtatt etter ny pbl:

- 20100001 Kirkeplassen endring
- 20130001 Europris endring (i sentrumsplanen)
- 20150001 Vamnes deponi samt 2 dispensasjoner, området er under regulering
- 20150002 Fylkesvei 115 strekning mot Vamma brua
- 20150002 Skogskloster
- 20160002 Mørk Bergsjø
- 20160004 Brekke vest boligfelt (i sentrumsplanen)

### **Innkomne merknader til planoppstart med planprogram**

Rullering av kommuneplanen (samfunnsdel og arealdel) ble varslet i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort 07.12.2016 og kunngjorde det i Smaalenene avis 07.12.2016. Det kom inn totalt 5 uttalelser i høringsperioden 07.12.2016 – 10.02.2017. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene knyttet mot arealdelen er referert nedenfor (se planbeskrivelsen også).

#### **Uttalelse fra Skiptvet turnforening:**

- Ingen merknader

#### **Uttalelse fra Statens vegvesen:**

- Viser til byggegrenser langs fylkesveier og bestemmelser for spredt boligbygging og sentrumsområde.

#### **Uttalelse fra Østfold fylkeskommune:**

##### **Punktvis:**

- Gang- og sykkelvei tas med
- Klima innarbeides i planen
- Sikre spredt bebyggelse i LNF
- Hensynssone for kulturminner e.l.
- Videreføre meklingskart 25.03.2010
- Kjente kulturminner som «rune-R» i kartet
- Sone langs Glomma fra rapporten 1993 tas med som hensynssone for utbygging
- Vurderes oppheving av gamle reguleringsplaner fra før 2008
- Andre merknader tas med i full rullering av arealdelen etter behandling av ny planstrategi etter kommunevalg i slutten av 2019.
- Forslag til senterstruktur med langsiktig grense for tettstedet Meieribyen.
- Alternativvurdering av utbygging innenfor sentrum
- Klima innarbeides i sentrumsplanen
- Oppdatering av kulturmiljø og minner i sentrumsplanen
- Oppheving av gamle reguleringsplaner i sentrumsplanen

#### **Uttalelse fra Fylkesmannen i Østfold (Oslo og Viken):**

- Viser til meklingsresultatet datert 25.03.2010 for arealformål i LNF.
- Medvirkning av barn og unge dokumenteres.

#### **Uttalelse fra Skiptvet bondelag:**

- Vil være dialogpart i utforming av arealdelen med søkelys på LNF.

#### **Andre aktuelle saker:**

##### **Forsvaret:**

- Sendte forespørsel om å sikre eiendommer i arealdelen.
- Dette gjelder areal for kulturminner for batterier Staås og Kjellås.

##### **DSB:**

- Sendte oppdatert oversikt for storulykke-områder.  
Etter nærmere vurdering er hensynssone fare for brann og eksplosjon ikke tatt med i arealplankartet. Det vises til bestemmelsen § 406 om at plassering er unntatt offentlighet.

##### **Henrik Mørk Eek:**

- Sendte innspill om å sikre areal for videreutvikling for Mørk Bergsjø i LNF.

##### **Hafslund Strøm AS**

- Sendte innspill og krav for 2 kraftlinjer som byggeforbudsgrenser i arealdel.

**NVE:**

- Viser til nye utviklinger på klima. Se nye veiledere.

**Trine M. og Jan E. Torp-Vestby:**

- Minner om avvist byggetillatelse fra Fylkesmannen for enebolig i LNF langs Åserudveien.

**Jan Paus:**

- Sendte endringsforslag for å makebytte arealer for planlegging spredt boligbebyggelse i LNF.

**Kommunale detaljregulering:**

Det pågår detaljregulering for gang- og sykkelvei langs fylkesvei 115, 20170002-1 og 2.

**Vurdering:****Innkommne merknader**

Arealdel er oppdatert med følgende endringer etter vurdering av uttalelsene og innspill:

1. Byggegrense langs fylkesveier utenfor sentrum er sikret i bestemmelser.
2. Vedtatte traséer for gang- og sykkelvei langs fylkesvei 115
3. Klimatilpasnings krav er tatt med. Se overvannsveileder for Morsa og Glomma sør
4. Temakart for kulturmiljøer osv. er oppgradert til hensynssoner i arealdel. Endringen sikrer meklingskartet fra 25.03.2010.
5. Kjente kulturminner er tatt med som buffersone og rune-R i arealdel.
6. Sone langs Glomma fra rapporten "Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Østfold" er oppgradert fra temakart til hensynssone for landskap i arealdel.
7. Medvirkning av barn og unges interesser er sikret i arealdel.
8. Arealer for 2 batterier er sikret som hensynssoner i arealdel.
9. Faresone for storulykke er bare tatt med som bestemmelser.
10. Vedtatte planer i perioden 2008 – 2019 er tatt med som hensynssone i arealdel. Eksempel: detaljregulering for Mørk Bergsjø.

Følgende endringsforslag skal behandles i full rullering senere:

11. Utforming av arealformål i LNF og tilhørende bestemmelser for å sikre spredt boligbebyggelse for områder som er aktuelt men ikke mulig i nåværende arealdel fra 2008.
12. Oppdatering av bestemmelser for sentrumsplanen.
13. Vurdering oppheving av gamle reguleringsplaner.
14. Forslag til senterstruktur med langsiktige tettsteds grense for Meieribyen (se temakart T6 og notat til orientering).
15. Alternativvurdering av utbygging innfor sentrum.
16. Klima innarbeides i sentrumsplanen.

**Infrastruktur**

Offentlig veiforbindelse, spesielt for gående og syklende langs fylkesvei 115 er tatt med som framtidig formål i arealdel. Det er utarbeidet overordnet konsekvensutredning med

alternativvurdering for plassering av traséer langs enten vest eller østsiden av fylkesveien.

Utenfor sentrum ble det vedtatt:

Gang- og sykkelvei nordover langs fylkesvei 115 på østsiden mot Vamma brua.

Gang- og sykkelvei sørover langs fylkesvei 115 på vestsiden mot kommunegrense.

### **Konsekvensutredning**

Planforslaget er ikke vurdert i henhold til «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift angående nye forslag for framtidige arealformål. Tiltak som er mottatt skal tas med videre og vurderes i behandling av ny planstrategi for blant annet full rullering for arealdel samt sentrumsplanen.

### **Naturmangfoldsloven**

Temakart for naturtyper er oppdatert og er videreført i arealdel.

Områder for naturvern er oppdatert og tatt med i arealdel som hensynssoner.

### **Samlet vurdering:**

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at arealdel sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### *Utrykte vedlegg:*

- *Nasjonale og regionale føringer*
- *Andre særlover om jord, skog, NMF, Kulturminne*
- *Forskrift: Grad av utnytting*
- *Garden som ressurs*
- *Fylkesplanen fra 2018*
- *Kommuneplanens arealdel fra 2008, vedtatt 2010*
- *Meklingskart fra 25.03.2010*
- *Rapport Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Østfold*
- *Kommuneplanens planstrategi 2016*
- *Fastsatt planprogram 2017*
- *Kommuneplanens samfunnsdel vedtatt i 2019*
- *Kommunedelplan for sentrum, «sentrumsplanen» 2015*
- *Gjeldende reguleringsplaner i planregisteret tom. 2019*
- *Planprogram for detaljregulering for gang- og sykkelvei langs fylkesvei 115, 2018*
- *VA-norm fra Skiptvet 2016*
- *Vei-norm fra Skiptvet 2016*
- *Lekeplassnorm 2019 (forslag)*
- *Overvannsveileder for Morsa og Glomma sør 2018*

-

Formannskap - 19/036

### **fs - behandling:**

Formannskapet tok saken til orientering og sendte den til hovedutvalget for behandling.

**FS - vedtak:**

Formannskapet tok saken til orientering og sendte den til hovedutvalget for behandling.

Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk - 19/024**HU-PLT - behandling:**

HU foreslo følgende tillegg til innstillingen: "Arealplankart endres som mindre endring ved å bytte ut avsatt areal til spredt boligbygging på østsiden av fylkesvei til avgrenset område ved Åserudveien". Innstilling med foreslått tillegg ble enstemmig vedtatt.

**HU-PLT - vedtak:**

Høringsutkast for kommuneplanens arealdel med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 05.03.2019 vedtas for høring og utlegging til offentlig gjennomsyn, jf. pbl § 5-2 og § 11-14.

Arealplankart endres som mindre endring ved å bytte ut avsatt areal til spredt boligbygging på østsiden av fylkesvei til avgrenset område ved Åserudveien".

Formannskap - 19/047**FS - behandling:**

Enstemmig som innstillingen

**FS - vedtak:**

Høringsutkast for kommuneplanens arealdel med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 05.03.2019 vedtas for høring og utlegging til offentlig gjennomsyn, jf. pbl § 5-2 og § 11-14.

Kommunestyret - 19/024**KS - behandling:**

Enstemmig som innstillingen.

**KS - vedtak:**

Høringsutkast for kommuneplanens arealdel med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 05.03.2019 vedtas for høring og utlegging til offentlig gjennomsyn, jf. pbl § 5-2 og § 11-14.

**Vedlegg:**

Planbeskrivelse for arealdel - lett rullering

Bestemmelser for areadel for skiptvet høringsutkast 20190305  
Bestemmelser - vedlegg Oversikt av arealformål med kode 20190305  
Bestemmelser - veileder spredt boligbygging 20190305  
20160003-A1 Arealplankart  
20160003-K1 juridisk bindende flomkart  
20160003-K2 juridisk bindende geoteknikkart  
20160003-T6 tettstedsavgrensning  
20160003-R1 temakart naturtyper  
20160003-R2 temakart vilt  
20160003-R3 temakart støysoner  
20160003-R4 temakart turkart Østfold - Skiptvet  
20160003-R5 temakart jord- og skogbruk  
Karthefte ny arealdel og temakart 20190305  
Orientering om mulige endringer for sentrumsplanen 20190305