



# SKIPTVET KOMMUNE

*Klart vi kan!*

*Kvalitet – Engasjement - Samspill*

Notat, 04.06.2019 , revidert 12.06.2019, 21.06.2019 revidert etter dialogmøtet 19.06.2019

Laget av Frank van den Ring

## Oversikt av innspill fra Fylkesmannen om arealdelen

Høringsutkast av arealdel etter lett rullering, datert 05.03.2019, sendt ut 10.04.2019.

Brev fra Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 29.05.2019, ref. 2019/4086

### Skiptvet kommune - Innsigelse og faglige merknader til forslag til kommuneplanens arealdel

Vi viser til deres oversendelse datert 10.04.2019 med høring av forslag til kommuneplanens arealdel, plan-ID 20160003, for Skiptvet kommune.

Merknad fra fylkesmannen	Kommentar	Dialog	Løsning
Fylkesmannen fremmer <b>innsigelse</b> til at det ikke er gitt juridisk bindende bestemmelser til planen som avklarer omfang og lokalisering av spredt boligbygging i LNF-områdene. Vi fremmer også flere innsigelser knyttet til mangelfulle bestemmelser til planen eller at det ikke er samsvar mellom arealformål og planbestemmelser. Vi har ellers flere faglige merknader til planforslaget.  Vi ber kommunen ta en ny gjennomgang av planforslaget for å kvalitetssikre plankart og -bestemmelser. Vi ber kommunen om dialog før nytt planforslag sendes på høring.	Bakgrunn med «lett» rullering er å forberede full rulleringen etter kommunevalg i 2019.  Administrasjonen ønsker å egen godkjenne arealdelen som viser grunnlag for rullering med hensyn til ferske planer, fylkesplanen og samfunnsdelen.	Hva trengs å få godkjent revidert arealdel i 2019?  Se nedenfor vurdering, kommentar og endringsforslag  <b>1 SB veileder juridisk bind.</b> <b>2 SB1 tas ut</b> <b>3 1 ekstra bolig på gårdstun ut</b> <b>4 hensynssoner unnatt §1-6 ut</b> <b>5 ikke bestemmelser for hensynssoner</b>	<b>Siste samordning i og etter møtet med fylkesmannen.</b>  <b>Anses som møtt innsigelsene</b>  <b>Kommunen ønsker å fortsette med «lett» rullering</b>
Det fremgår av oversendelsen at planforslaget er en «lett rullering» av gjeldende arealdel, vedtatt 20.04.2010. Hovedformålet med revideringen av gjeldende plan har vært å oppdatere plankart og -bestemmelser i tråd med plan- og bygningsloven fra 2008. Det er derfor ikke tatt inn særlige nye utbyggingsområder i planen, kun en oppdatering av reguleringsplaner vedtatt etter 2010.	-	-	-
Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 16.02.2017. Vi viser også til vårt brev av 25.01.2019 til høring av kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030.	-	-	-

Merknad fra fylkesmannen	Kommentar	Dialog	Løsning
Fylkesmannen er fagmyndighet innen landbruk, miljøvern, helse og samfunnsikkerhet, og skal se til at barn og unges interesser blir ivaretatt i planleggingen. Fylkesmannen skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Fylkesmannens hovedfokus i høringsprosessen er å ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser i planleggingen.	-	-	-
Vurdering Det er i utgangspunktet kommunen selv som bestemmer hvordan arealene skal brukes, så lenge arealbruken er innenfor rammene av nasjonal og regional politikk. Kommunen har også ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.	-	-	-
Vi vil på generelt grunnlag anmode kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget eventuelt vedtas. Det er et gjennomgående inntrykk at det i planbestemmelsene er <u>mange krav til utredninger</u> , men <u>mindre om hvordan disse utredningene skal benyttes</u> , hvordan ulike hensyn og interesser skal vektlegges og innarbeides i videre reguleringsplanarbeid eller i enkeltsakssaksbehandling. Vi ber kommunen se nærmere på dette.	Det kreves kartlegging av aktuelle bestemmelser angående ulike utredninger.	vurderes	<b>Diskutert og rettet</b>
Naturverdier Det står i planbeskrivelsen kap. 6.5 at det innenfor området ikke er registrert arter som er oppgitt i «Norsk rødliste 2006». Vi vil gjøre oppmerksom på at kommunen her bør forholde seg til sist gjeldende rødliste for arter, publisert 2015. Det er verdt å merke seg at Artsdatabanken også har Norsk rødliste for naturtyper 2018 og Fremmedartslista 2018.	Endring i planbeskrivelsen	Endres: «Innenfor planområdet for areldelen er det registrert arter som er oppgitt i «norsk rødliste oppdatert 2015» og andre liste i <a href="https://artskart.artsdatabanken.no">https://artskart.artsdatabanken.no</a>	<b>Planbeskrivelsen, side 12 § 6.5.1</b>
Ved å gå inn på Artskart.artsdatabanken.no er det, etter det vi kan se, nærmere 650 registreringer av arter kategorisert som truet eller sårbare. Det er også over 300	Utgangspunkt i lett rullering er å oppdatere arealdel etter samfunnsdel og gjeldende pbl. Naturmangfold (NMF) er tema når det er	Oppdateres § 6.5.1 med sammenfatning av registreringer	<b>Planbeskrivelsen, side 12 osv.</b>

Merknad fra fylkesmannen	Kommentar	Dialog	Løsning
<p>registreringer av fremmede arter som utgjør en risiko for spredning og påvirkning på naturmiljø. I Skiptvet er det mange områder med naturtyper som står på rødlista for naturtyper, f.eks. ravinedaler (leirravine, truet naturtype).</p>	<p>konsekvensutredning av endringsforslag knyttet arealformål. Det er det ikke.</p> <p>Arealdelen viser derimot at i detaljutredninger gjelder NMF</p> <p>650 registreringer krever mer detaljert vurdering. Se vedlegg</p> <p><b>Ravinedaler fant vi i naturbase.no geojson/fbdb-filtype er ikke konverterbart Er data vurdert av MD for bruk i arealdel?</b></p>	<p>osv.</p> <p>Naturtyper NiN er nye data</p>	<p><b>WMS kart er tatt med i T1 temakartet for Naturtyper</b></p>
<p>Det er utarbeidet et temakart for naturtyper R1 som vedlegg til kommuneplanen. Dette kartet er <u>ikke juridisk bindende</u> og vi kan heller ikke se av planbestemmelsene hvordan dette kartet skal benyttes i videre reguleringsplanarbeid eller saksbehandling. Det er referert til temakartet R1 i retningslinje R4 Veileder spredt boligbygging, men denne veilederen er heller ikke juridisk bindende.</p>	<p>Se vedlegg til bestemmelsene om veileder for spredt boligbebyggelse i LNF. Her er det tatt med temakart for å behandle søknader. se R1, R2, R3, R4 og R5. I tillegg gjelder juridisk bindende kart, K1 og K2.</p> <p>Veileder er beskrevet i bestemmelsen 317.</p>	<p>Veileder R4 om behandling søknader for spredt boligbygging i LNF SKAL være juridisk bindende. vi tenkte ikke å endre næværende bestemmelsen i § 12</p>	<p><b>Veileder SB er nå juridisk bindende vedlegg «SB: LNF-områder for spredt boligbebyggelse»</b></p>
<p>Vi ber kommunen vurdere å utvide temakartet R1 til også å omfatte sjeldne og sårbare arter og naturtyper, jf. rødlistene for arter og naturtyper.</p>	<p>Etter nærmere vurdering skal vi revidere temakartet.</p> <p>Dette kan virke <u>for detaljert</u>. Derimot viser det status per 2015/2018 for arter.</p>		<p><b>Eget temakart som illustrasjon</b></p>
<p>LNF-områder for spredt boligbebyggelse</p> <p>Det er videreført fra gjeldende plan store områder i plankartet til LNF-formål der spredt boligbygging er tillatt. <u>I gjeldende plan er det i § 12 gitt bestemmelser om hvilke forutsetninger som må være til stede eller krav som må være oppfylt for at det skal kunne gis tillatelse til spredt boligbygging. I forslaget til revidert plan er dette gjort om til retningslinje R4 Veileder Spredt boligbygging, jf. planbestemmelse 317. En retningslinje/veileder som det her henvises til, er ikke juridisk bindende og kommunen kan velge å se bort i fra den ved behandling av enkeltsaker.</u></p>	<p>Dette er en misforståelse i rulleringen av planen.</p> <p>En slik endring skulle ikke endre en bestemmelsen til retningslinjen.</p> <p>Intensjonen med separat vedlegg og veilederen er å kunne vedlikeholde den separat uten å behandle hele bestemmelsen.</p>	<p><b>Veilederen endres til juridisk bindende vedlegg til bestemmelsene.</b></p>	<p><b>Veileder SB er nå juridisk bindende vedlegg «SB: LNF-områder for spredt boligbebyggelse»</b></p>

Merknad fra fylkesmannen	Kommentar	Dialog	Løsning
<p>Når det etter pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav b settes av areal til LNF-formål der det er tillatt med spredt boligbebyggelse, er det et krav at «<u>bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt arealplanen</u>», jf. pbl. § 11-11 nr. 2. Dette betyr i praksis at der hvor det settes av store arealer hvor det ikke er mulig å ta stilling til eller akseptere utbygging innenfor hele området, må det settes tydelige vilkår/kriterier som sikrer at hensynet til sektorinteressene blir ivaretatt. Dette kan f.eks. gjelde hensynet til biologisk mangfold, jordvern, kulturminner, samfunnsikkerhet og beredskap m.m. For å sikre at disse vilkårene/kriteriene blir fulgt opp i den videre enkeltsaksbehandling, <u>må de være juridisk bindende</u>. Slik kan da også kravet i pbl. § 11-11 nr. 2 om lokalisering oppfylles.</p>	<p>Se ovenfor</p>	<p>Se forrige punkt</p>	<p>Veileder SB er nå juridisk bindende vedlegg «SB: LNF-områder for spredt boligbebyggelse»</p>
<p>Plan- og bygningsloven setter også krav til omfang av utbygging innenfor området. I planbestemmelse 701 står det at «innenfor avsatte samlede områder til LNF, SKOG og SB kan det i planperioden bygges bolig spredt inntil 10 prosent av kommunens boligbygging innenfor kommunegrensen». I retningslinje R4-1 står det at «I praksis betyr 10 prosent av kommunens boligbygging at det kan søkes om i snitt cirka 2 boliger per år i områder avsatt til LNF, SKOG eller SB.</p> <p>Per fire år skal kommunen kontrollere at antall ikke overstiger 10 prosent». Fylkesmannen antar at det med 10 prosent henvises til Fylkesplan for Østfold sine retningslinjer om senterstruktur og lokalsamfunn og om spredt utbygging. Vi vil få presisere at begrepet «spredt utbygging» etter fylkesplanen ikke er det samme som spredt utbygging etter pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav b. Fylkesplanen refererer til all «<u>utbygging utenfor fylkesplanens senterstruktur, definert i punkt 1.5.2</u>», dvs. all utbygging utenfor avgrensningen av Meieribyen, inkl. områder avsatt til fremtidig boligbebyggelse. «Spredt utbygging» etter pbl. gjelder kun LNF-områder der dette er tillatt, altså en snevrere avgrensning.</p>	<p>Revidert arealdelen skal ta hensyn til tydelig skille mellom boligbebyggelse innenfor tettstedsgrense (senterstruktur) og utenfor.</p> <p>I tillegg skal det tas høyde for tydelig sammenheng mellom 10 % i fylkesplanen og praktisering i arealdelen.</p> <p>Utbyggingsområdet B10 Kassem er delvis nåværende og delvis fremtidig boligfelt og ligger i gjeldende arealdel utenfor</p>	<p>Hvordan sikres dette i planen? Er det da umulig å utrede detaljregulering for Kassem?</p>	<p>Veileder SB er nå juridisk bindende vedlegg «SB: LNF-områder for spredt boligbebyggelse»</p> <p>Konkret omfang: Maks 3 boliger / år Maks 8 boliger/4 år</p> <p>IKKE ENDRES NÅ DET BLIR TEMA I FULL RULLERING</p>

Merknad fra fylkesmannen	Kommentar	Dialog	Løsning
<p>Det betyr at utbyggingsområdet <u>B10 Kassem</u> boligfelt ved Lyngåsveien øst for Meieribyen, skal inngå i beregningsgrunnlaget for spredt utbygging etter fylkesplanens retningslinjer. Her er det i flg. vedlegget med oversikt over arealformål med kode, areal nok til å kunne bygge ca. 22 boliger. Fylkesplanens retningslinje 1.13.9 om en ramme på maksimalt 10% spredt utbygging i Skiptvet, tilsier at det må bygges 220 boenheter i Meieribyen før utbyggingsområdet B10 kan fylles opp. Alternativt kan det ikke bygges mange boliger som spredt utbygging i LNF-områdene før dette går ut over muligheten til å realisere full utbygging av B10 Kassem.</p>	<p>senterstruktur. Kommunen skal i full rullering av arealdel og sentrumsplanen ta vurderinger og om endre grenser for senterstruktur. Da kan det være aktuelt at Kassem blir del av tettstedet, slik som med arealer vestover langs Lundsveien. Beregningen viser godt utfordringen gjeldende planen allerede har. <b>Vurderes endring til formål for spredt boligbygging i LNF?</b></p>	<p><b>Det blir eksempel rekkefølge krav om at først bygges 20 boliger innenfor senterstruktur før en kan søke 1 bygning på Kassem i samsvar med reg.planen?</b></p>	
<p>Vi mener at kommuneplanens bestemmelser om spredt boligbygging i LNF-områdene ikke oppfyller plan- og bygningslovens <u>krav til omfang og lokalisering</u>. Planforslaget følger heller ikke opp fylkesplanens retningslinjer om spredt boligbygging. Fylkesmannen fremmer derfor <b>innsigelse</b> til kommuneplanens bestemmelse 317 slik den nå er formulert.</p>	<p>Er løsningen da å endre veilederen til juridisk bindende vedlegg?</p>	<p><b>Innsigelsen kan trekkes ( nr. 1)</b></p>	<p><b>Bestemmelsen § 317 og</b> <b>Veileder SB er nå juridisk bindende vedlegg «SB: LNF-områder for spredt boligbebyggelse»</b></p>
<p>Vi mener at det til kommuneplanen må fastsettes <u>et konkret antall boenheter</u>, og ikke en prosentandel av boligbyggingen, for at lovens krav til «omfang» skal være oppfylt. Dette vil gjøre saksbehandlingen enklere for kommunen da det er et konkret tall å forholde seg til, i stedet for at det kan bli diskusjon om det er antall igangsettingstillatelser eller antall ferdigattester og ev. hvordan dette skal avrundes til hele tall, som det skal beregnes etter. Antallet spredt bebygde boliger vil da heller ikke være styrt av større eller mindre tilfeldigheter i hvor mange boenheter det bygges i en gitt periode i Meieribyen. Fylkesplanens hensikt med å sette en begrensning på spredt utbygging er bl.a. for å styrke sentrum og tettbebyggelse og den infrastruktur som det legges til rette for der, samt redusere behovet for bruk av personbil og derigjennom redusere klimagassutslipp. Samordnet bolig-, transport – og arealplanlegging, samt hvordan arealbruk og utbyggingsmønster kan gi reduserte</p>	<p>Forslag: Hvert år i jan-feb lages årsmelding med bl.a. antall gitte byggetillatelser <b>for nye boliger og endringer av bolig</b> i kommunen. 2015: 21 boenheter, andel spredt 11 2016: 23 boenheter, andel spredt 8 2017: 14 boenheter, andel spredt 2 2018: 19 boenheter, andel spredt 3 <b>snitt: 19 boenheter, andel spredt 6</b>  Utgangspunkt: snitt 20 per år. beholde planperioden 12 år: totalt 240 boenheter maks antall i spredt er 10% = 24 boenheter i planperioden. For hvert år kan antall avvike litt ift. snittet 2 boenheter per år.</p>		<p><b>Konkret omfang:</b> <b>Maks 3 boliger / år</b> <b>Maks 8 boliger/4 år</b>  <b>Kommunen skal endre rapportering i årsmelding for å vise byggetillatelser for NYE boliger</b></p>

Merknad fra fylkesmannen	Kommentar	Dialog	Løsning
<p>klimagassutslipp, er forhold som ikke ser ut til å være diskutert i planforslaget.</p>			
<p>Kommunestyret tok i sak 19/023 den 09.04.2019 inn en endring til plankartet ved å ta ut noe areal til spredt boligbygging øst for fv. 115 Askimveien for å sette av et nytt areal for spredt boligbygging vest for fv. 155 ved Åsrud. Området er på ca. 8,8 daa og omfatter 2 bebygde tomter og 3 fradelte, men ubebygde tomter. Området er avsatt til LNF-formål i gjeldende plan. Det har tidligere vært søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å etablere boligbebyggelse på gnr. 67 bnr. 23 som er en av de fradelte, men ubebygde tomtene i dette området. Saken ble endelig avgjort etter klagebehandling av Fylkesmannen i Vestfold den 19.03.2018. Søknaden om dispensasjon ble da avslått.</p>	<p><b>Da dispensasjonen ble avslått betyr det faktisk å ta andre veier. Derfor ble det tatt med dette som endring i arealdelen.</b></p> <p>Gjelder felt SB1</p>	<p>Diskusjon om bruk av veileder, som nå opprettholdes som juridisk bindende ifølge § 12 i gjeldende arealdelen?</p>	<p><b>TEMA FOR FULL RULLERING</b></p> <p><b>SB1 er fjernet i plankart og i tabell A med arealkoder</b></p>
<p>Vi uttalte til høring av kommuneplanens samfunnsdel at det kunne bli målkonflikter mellom samfunnsdelens delmål om <u>spredt bosetting på bygdene og delmålet om reduserte klimagassutslipp</u>. I saksutredningen til kommunestyrets behandling av samfunnsdelen, ble det skrevet at denne målkonflikten skulle <u>avklares nærmere i kommuneplanens arealdel</u>. Vi kan ikke se hvordan dette er blitt gjort. Tvert imot legges det inn nytt areal for spredt bosetting i LNF-området uten at <u>spørsmålet om klimagassutslipp</u> er kommentert. Vi mener dette er en klar mangel ved planen. Ved å legge til rette for mer spredt bosetting, som i all hovedsak vil bli bilbasert, vil det bli enda vanskeligere å nå målsettingene om reduksjon i klimagassutslipp. Forholdet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging var da også <u>ett av ankepunktene fra Fylkesmannen</u> når vi frarådet og påklaget søknaden om dispensasjon for etablering av ny bolig på gnr. 67 bnr. 23</p>	<p>Kommunen har brukt bestemmelsene i § 12 i arealdelen i dag for å vurdere dispensasjon på Åsrud.</p> <p>Alle kriterier er vurdert og fulgt opp.</p> <p>Vi viser til fylkesplanen at det tillates noe begrenset utvikling for bebyggelse på omlandet, utenfor senterstruktur, nemlig 10 % av totale utbyggingen.</p> <p>Åsrud har etablert atkomst fra fv115 med busstopp rett ved atkomsten. Er det ikke en god klimatilpasnings tiltak? Hovedproblem er derimot at i dag kollektivtransport er ikke godt nok.</p>		<p><b>SB1 er fjernet i plankart og i tabell A med arealkoder</b></p>
<p>Vi vil med bakgrunn i det ovenstående <b>be</b> kommunen ta ut delområdet <b>SB1</b> fra planen.</p>	<p>Kommunen er bevist på denne problemstillingen og skal ta dette opp som planlagt utredningstema i full rullering. Det vises til temakart R5 skog og jordbruk som skal ligge til grunn for mer konkret avklaring</p>	<p><b>Innsigelsen kan trekkes (nr. 2)</b></p>	<p><b>SB1 er fjernet i plankart og i tabell A med arealkoder</b></p>

Merknad fra fylkesmannen	Kommentar	Dialog	Løsning
	for omfang og lokalisering av arealformål for spredt boligbebyggelse.		
<p>Fritidsbebyggelse</p> <p>Det er ikke lagt inn utbyggingsområder for fremtidig fritidsbebyggelse, men det er tatt inn to mindre områder med eksisterende fritidsbebyggelse ved <b>Liverudtangen</b>. Det er også videreført flere uregulerte områder med eksisterende fritidsbebyggelse ved Skaar og Glenne sør i kommunen. Ved bygge- og anleggstiltak i disse områdene er det kommuneplanens bestemmelser som gjelder. Flere av hyttene ligger svært nær Glomma, mindre enn 25 meter. <u>Vi ber kommunen vurdere å ta inn bestemmelser til planen om at det ved ev. tilbygg og utbygginger bør søkes å trekke dette vekk fra strandsonen.</u></p>	<p>Det stemmer.</p> <p>Dette kan ses ut som endring men det er det ikke.</p> <p>Viser til gjeldende plan med feil i geometrien som ikke viser rett situasjon.</p> <p>God innspill og ta til følge.</p>		<p><b>§ 306:</b></p> <p><b>Ved tilbygg og utbygginger søkes å trekke bebyggelse vekk fra strandsonen langs Glomma.</b></p>
<p>Vi registrerer at det ikke åpnes opp for ny fritidsbebyggelse i LNF-områdene der spredt bebyggelse er tillatt.</p>	<p>Det stemmer.</p>		<p><b>TEMA FIR FULL RULLERING?</b></p>
<p>Virkninger av planen</p> <p>Det står i planbestemmelse 103 at «gjeldende planer i planregisteret gjelder foran arealdelen. Dersom det er motstrid gjelder arealdelen». Vi er usikre på hvordan virkningen av denne bestemmelsen vil bli. F.eks. vil det for områder regulert til boligformål, kunne bli kommuneplanens detaljerte bestemmelser til mønehøyde og utnyttingsgrad i bestemmelse 302 som vil bli gjeldende.</p> <p>Kommuneplanens arealdel vil gå foran reguleringsplan dersom reguleringsplanen åpner for annen byggehøyde enn 8 meter gesimshøyde og annen utnyttingsgrad en maksimal %BYA=30%. Men for de <u>sentrumsnære områdene</u> vil en slik utbygging ikke være i tråd med hverken lokale, regionale eller nasjonale målsetninger for tettstedsutvikling og ønsket om å bygge tettere og høyere. Vi ber derfor kommunen se nærmere på bestemmelse 103 og hvilke virkninger den vil kunne få.</p>	<p>Sentrumsplanen ligger utenfor arealdelen og gjelder fremdeles.</p> <p>302 gjelder for nåværende boligformål utenfor sentrum. Framtidige formål har krav om regulering.</p>	<p>«motstrid» kan gi feil vurdering for hvilke plan gjelder.</p>	<p><b>§ 103 er endret:</b></p> <p><b>Reguleringsplanene vist i tabell R i vedlegg Oversikt over reguleringsplaner, skal gjelde foran kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel vil likevel supplere og utfylle reguleringsplanene der disse er tause</b></p> <p><b>tas hensyn til i FULL rullering</b></p>

Merknad fra fylkesmannen	Kommentar	Dialog	Løsning
Tilsvarende kan også gjelde for områder regulert til fritidsbebyggelse og for næringsområder	Undersøkes og vurderes og eventuelt rettes		Full rullering
LNF-områdene  I planbestemmelse 316 tredje setning står det at « <u>Nåværende bebyggelse konsolideres med å ikke tillate bebyggelse som kolliderer med annet lovverk</u> ». Vi er usikre hva som menes med denne bestemmelsen og hvordan den skal forstås. Er det slik å forstå at all eksisterende bebyggelse aksepteres, også ev. ulovlig oppført bebyggelse, mens ny bebyggelse ikke vil bli tillatt dersom den ikke også kan tillates etter annet lovverk? Vi ber kommunen å stryke setningen, alternativt må det tydeliggjøres hva som menes.	??? Dette ment å sikre nåværende bebyggelse i LNF		Tas ut av bestemmelsen 316
I planbestemmelse 316 siste setning står det at « <u>En kan søke bolig direkte knyttet til etablert gårdstun med maks 1 bolig til eksisterende våningshus eller hovedbolig på gården</u> ». Vi er usikre på hva som menes med denne bestemmelsen og hvordan den skal forstås. Den kan tolkes til å gjelde søknad om oppføring av kårbolig, men siden det er gitt egen bestemmelse om dette i planbestemmelse 315, antar vi at det må menes boliger som ikke kommer inn under dette begrepet. Søknad om oppføring av bolig nummer 2 på landbrukseiendom, vil ikke være i tråd med LNFformålet dersom boligen ikke kan defineres som kårbolig. En slik søknad vil derfor kreve behandling etter pbl. kap. 19 om dispensasjon fra planformålet. Det er ikke mulig å «bestemme seg bort ifra» dette. Vi ber kommunen stryke setningen. Vi vil for ordens skyld fremme <b>innsigelse</b> til bestemmelsen slik den nå er formulert med bakgrunn i manglende entydighet og at det ikke er samsvar mellom arealformål og planbestemmelse.	Setningen fernes. Dette er sikret jf. bestemmelsen 315.  50 % av landbruk leies bort og ha ikke gårdsdrift.	<b>Innsigelsen kan trekkes.(nr. 3)</b>	Bestemmelsen 316 rettes
Vegetasjonsbelte langs vassdrag Det står i planbestemmelse 318 at det langs vassdrag med årssikker vannføring skal opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte. I hht. vassdragsloven § 11 kan kommunen fastsette <u>en konkret bredde på dette vegetasjonsbelte</u> . Vi ber kommunen vurdere å gjøre dette.	Bredde på vegetasjonsbelte legges inn.	<b>Forslag / vurdering 20 meter bredde på hele belte</b>	<b>Bestemmelsen 318 rettes</b>  <b>Forslag / vurdering 20 meter bredde på hele belte</b>



Merknad fra fylkesmannen	Kommentar	Dialog	Løsning
Ved en slik konkretisering av planbestemmelsen, kan det unngås tvil og tolkningsspørsmål om hvor stor bredden på vegetasjonsbeltet skal være.			
<p>Hensynssoner landskap, kulturmiljø og båndlegging etter naturvernloven</p> <p>Det står i planbestemmelsene 408, 410 og 411 at «<u>Etter detaljutredning innenfor hensynssonen er det tillatt med bygge- og anleggstiltak i henhold til pbl. § 1-6</u>». Vi er usikre på hvordan setningen skal forstås. Det er uklart for oss hva som menes med detaljutredning, og bestemmelsen sier ikke noe om hvordan man skal forholde seg til ev. funn eller konklusjoner i en slik utredning. Bestemmelsen kan tolkes slik at alle typer tiltak etter pbl. er tillatt uten ytterligere behandling i kommunen så lenge det er laget en detaljutredning. Særlig når bestemmelsene 408, 410 og 411 leses i sammenheng med bestemmelsene 406 og 407 der det spesifikt står at det ikke er tillatt med bygge- og anleggstiltak, må en slik tolkning legges til grunn. Vi antar at det ikke er ment slik fra kommunens side.</p>	<p>Setningen tas ut og erstattes av tydelig bestemmelse. Forslag for 408 og 410: «I områder avsatt med hensyn landskap – kulturlandskap, skal det ivaretas et helhetlig landskapsbilde, flora og fauna og kultur- og fornminner. Tiltak som kan forringe kulturlandskapsområdene er ikke tillatt. Ved vurdering av tiltak skal virkningene på både de nærmeste omgivelsene og det overordnede landskapet klargjøres. Lokalisering, formgivning, fargebruk og volumoppbygging skal tilpasses stedets og landskapets karakter. Det tillates ikke ny spredt bebyggelse i nasjonale og regionale kulturlandskapsområder.»</p> <p>Forslag for 411: bare setningen fjernes.</p>	<p><b>Innsigelsen kan trekkes. (nr 4)</b></p>	<p><b>Bestemmelsene 408, 410 og 411 rettes</b></p> <p><b>Ny retningslinje R 4L</b>  <b>Landskaps hensyn:</b>  <b>I områder avsatt med hensyn landskap – kulturlandskap (H550), skal det ivaretas et helhetlig landskapsbilde, flora og fauna og kultur- og fornminner. Det tillates ikke tiltak som får en negativ påvirkning på kulturlandskap. Ved vurdering av tiltak skal virkningene på både de nærmeste omgivelsene og det overordnede landskapet klargjøres. Lokalisering, formgivning, fargebruk og volumoppbygging skal tilpasses stedets og landskapets karakter. Det tillates ikke ny spredt bebyggelse i nasjonale og regionale kulturlandskapsområder.</b></p> <p><b>Se retningslinje R 4K for kulturmiljø</b></p>
Vi ber kommunen stryke setningen i planbestemmelsene 408, 410 og 411 pga. manglende samsvar mellom arealformål, hensynssoner og planbestemmelser. Vi vil for ordens skyld fremme <b>innsigelse</b> til formuleringene slik de står nå.	Se ovenfor forslag	Se ovenfor <b>Innsigelsen kan trekkes. (nr. 4)</b>	
<p>Innenfor planbestemmelse 411 hensynssone for båndlegging etter naturvernloven, vil det uansett være nødvendig med tillatelse etter verneforskriften. Henvisningen til naturvernloven må for øvrig endres til <u>lov om naturens mangfold</u>.</p> <p>Tilsvarende kan det også være for bestemmelse 410 om kulturminner ved at det også vil være nødvendig med</p>	<p>Innspill tas til følge:  Lovdata.no bruker som forkortelse: «naturmangfoldloven»  (<a href="#">lov om forvaltning av naturens mangfold</a>)</p> <p>Gjelder for 522 også.  forslag:</p>	I setningen fjernes naturvernloven opprettholdes bare «naturmangfoldloven»	<p><b>Bestemmelsen 411 rettes</b></p> <p><b>Bestemmelsen 410 og 522 rettes</b></p>

Merknad fra fylkesmannen	Kommentar	Dialog	Løsning
tillatelse etter kulturminneloven dersom det skal gjøres tiltak	«Tillatelse av tiltak vurderes etter kulturminneloven.»	Det vises generelt til andre lov også. Se 523	
Det kan for øvrig ikke gis bestemmelser til hensynssoner med hjemmels i pbl. § 11-8 bokstav c, kun retningslinjer. Eneste unntak fra dette er for randsonen til nasjonalparker og landskapsvernområder, men dette er ikke aktuelt for Skiptvet kommune. Planbestemmelsene kan således være ugyldige, men vi fremmer likevel <b>innsigelse</b> til den for dersom den ikke strykes (eller endres) vil en mulig praktisering av den kunne være i direkte motstrid til det hensynsonene er ment å ivareta.	Se endringsforslag ovenfor Det jenges i hop med innsigelse nr. 4	<b>Innsigelsen kan trekkes. (nr. 5)</b>	<b>Se nye retningslinjer R 4L for landbrukshensyn og R 4K for kulturmiljø</b> <b>(innspill fra ØFK)</b> <b>Og ny juridisk bindende temakart for K3 kulturlandskap K4 kulturmiljø</b>
Vannforsyning, avløp og veg Det står i planbestemmelse 507 « <u>Krav til løsninger for vannforsyning, avløp og veg</u> », men vi kan ikke se at det står noe mer her om hva disse kravene går ut på. I retningslinjene R8 og R9 til planen er det vist til veinorm og VA-norm for Skiptvet kommune for utredning av detaljplan, byggeplan osv. Vi ber kommunen vurdere å gjøre disse retningslinjene juridisk bindende for slik å konkretisere kravene i planbestemmelse 507.	<b>Vurderes vei-norm og va-norm juridisk bindende?</b>	Normer ble politisk behandlet. Det er egentlig en utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen. Konklusjon: Dette er sterkt nok sikret.	<b>R8 og R9 bli uendret</b> <b>Vurderes på nytt ved full rullering</b>
Rekkefølgekrav Det er i planbestemmelse 508 gitt et rekkefølgekrav om at « <u>Før det kan utføres hogst eller terrenginngrep i områder avsatt til framtidig utbyggingsområde i arealdelen skal det utføres tilfredsstillende registrering av naturtyper, m.fl. og automatisk fredete og nyere tids kulturminner i terreng</u> ». Dersom det er ment at slike registreringer skal ligge som grunnlag for å ivareta disse interessene i videre detaljregulering eller byggesaksbehandling, bør dette tydeliggjøres i bestemmelsen. Begrepet « <u>tilfredsstillende registreringer</u> » blir også noe uklart da det i tilfelle må vise til noe mer enn det som lå til grunn når området ble avsatt til utbyggingsområde i kommuneplanen.	Bestemmelsen vurderes rettes eller fjernes	Dekket av plankrav og andre lover.	<b>Bestemmelsen § 508 er fjernet</b>
I planbestemmelse 510 står det at « <u>Samfunnstjenester, så som elektrisitetsforsyning, helse- og sosialtjeneste,</u>	Det presiseres... <b>Dette er fra arealdel kapitell 6 avsnitt 1 om</b>	Fjernes	<b>Tekstdelen fjernet</b>

Merknad fra fylkesmannen	Kommentar	Dialog	Løsning
<p><u>barnehager og skoler mv. må integreres i planfasen</u>». Vi er usikre på hva som her menes med <u>«integreres i planfasen»</u>. Vi antar at det kan være ment at dette er tema som skal være utredet og tatt hensyn til i planarbeidet. I så fall bør dette presiseres.</p>	<p><b>utbyggingspunkt. dette blir erstattet av sentrumsplanen i 2015.</b></p>		<p><b><del>helse- og sosialtjeneste, barnehager og skoler</del></b></p>
<p>Byggegrenser</p> <p>I planbestemmelse 513 står det at «Byggegrenser fra avsatte areal for bebyggelse og anlegg mot bekker og innsjø skal vurderes og utredes i reguleringsplan med eventuelt avbøtende tiltak». Dette kan oppfattes å være i motstrid med planbestemmelsene 707, 708 og 709, men vi antar at bestemmelse 513 gjelder for byggeområder, mens 707-709 gjelder for LNF-områdene.</p>	<p>Bestemmelsen 513 handler om «bebyggelse og anlegg»</p> <p>bestemmelsene 707, 708 og 709 vises til LNF</p>		<p><b>§ 513:</b></p> <p><b>I paraentes:</b></p> <p><b>(byggeområder)</b></p>
<p>Ute- og oppholdsarealer</p> <p>I planbestemmelse 516 er det krav om egnet areal på minst 2,5 daa til rekreasjon og lek innenfor gangavstand på 200 meter fra boligene. «<u>Området kan være naturmark, park eller andre opparbeidede arealer</u>». Vi antar at setningen her skal sees i sammenheng med setningen om at «<u>tilliggende arealer avsatt til LNF-formål i kommuneplanen kan tas med i vurderingen selv om de ligger utenfor plangrensen</u>». Vi ber likevel kommunen vurdere å splitte opp dette og stille krav om nærlekeplass, <u>kvartalslekeplass og strøkslekeplass</u>, med ulike krav til maksimumsavstand fra boliger og krav til størrelser og utforming. Jf. også rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging</p>	<p>Skal presiseres ... dette kommer fra arealdel § 8 om uteoppholds- og rekreasjonsarealer. dette er erstattet av sentrumsplanen i 2015.</p> <p>Dette handler om boligfelt utenfor Meieribyen! eksempel planer «øst for karlsrudkrysset» og «Kassem»</p> <p><b>Er disse aktuelt for Meieribyen? Se planforslag for Torget.</b></p>	<p>Vi har tatt i bruk lekeplassnormen. se hjemmesider om reguleringsplaner linkene til alle normer:</p> <p><a href="#">reguleringsplaner</a></p>	<p><b>Bestemmelsen § 516</b></p> <p><b>2,5 daa fjernet</b></p> <p><b>Revisjon av lekeplass norm om andre arealer: kvartals- / strøks-lekeplass</b></p> <p><b>Se § 517 for beregning m2</b></p>
<p>Retningslinje R7 viser til enhver tids gjeldende lekeplassnorm. Vi ber kommunen vurdere å gjøre henvisningen <u>juridisk bindende</u> og flytte setningen til bestemmelsene om ute- og oppholdsarealer. Alternativt kan normen i sin helhet tas inn som bestemmelser til planen</p>	<p>Vurderes slik som med vei-norm og va-norm juridisk bindende?</p>	<p>Nærleke plass og omårde lekeplass er mer aktuelt i sentrumsplanen.</p> <p>Samme vurdering R8 og R9</p>	<p><b>R7 blir uendret</b></p> <p><b>Vurderes på nytt ved full rullering</b></p>
<p>I setningen om at «<u>arealer smalere enn 5 meter skal ikke regnes med i arealet</u>», må minimumsbredden endres til 10 meter da det er dette som gjelder i hht. rundskriv T-2/08</p>	<p>Rettes dette gjelder boligfelt uten for Meieribyen</p>	<p>Endres til minimumsbredden 10 meter</p>	<p><b>Bestemmelsen § 516 rettes 10 meter</b></p>

Merknad fra fylkesmannen	Kommentar	Dialog	Løsning
<p>om barn og planlegging. Kommunen bør også ta inn resten av kravene til lekearealer i Rikspolitisk retningslinje for barn og planlegging og T-2/08, om helning, tilfredsstillende støyforhold, trafiksikker adkomst osv.</p>	<p>andre temaer rettes i lekeplassnorm, som gjelder for Meieribyen også.</p>		<p><b>R7 lekeplassnorm oppdateres</b></p>
<p>Overvannshåndtering</p> <p>Det er i planbestemmelse 524 oppstilt tema og hensyn som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid. For overvannshåndtering vises det til overvannsveileder. Det fremgår <u>ikke hvilken overvannsveileder</u> dette er og hvor den finnes. Dette er en mangel ved planen og må tydeliggjøres. Vi viser til Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, vedtatt 2018, og påpeker at det er blitt et stadig økende fokus på tilpasning til et endret klima og kommunenes ansvar for å gjennomføre dette.</p>	<p><b>Her var det glipp for å vise til fastsatt</b></p> <p>«overvannsveileder for Morsa og Glomma sør»</p> <p>Veilederen skulle være nevnt under oversikt med retningslinjer. -&gt;ny retningslinje R12</p>	<p><b>Skal den være juridisk bindende også?</b></p> <p><b>Kommunen har ikke bestemt om dette enda.</b></p> <p>Se hjemmesider om reguleringsplaner linkene til alle normer / veiledere: <a href="#">reguleringsplaner</a></p>	<p><b>Ny R12 for overvannsveileder</b></p> <p><b>Vurderes på nytt ved full rullering</b></p>
<p>Vi ber om at det tas inn bestemmelser til planen som konkretiserer krav til overvannshåndtering i reguleringsplaner og i enkeltsaker som behandles direkte med hjemmel i kommuneplanen. Det er gitt noen bestemmelser til planen i nr. 530 og 531, men dette bør vurderes utdypet ytterligere.</p>	<p>Se overnfor</p>		<p><b>Se ovenfor ny R12</b></p>
<p>Støy</p> <p>Støysoner langs vei er vist i temakart R3. Støysoner rundt trialbane og skytebane er vist i Karthefta som er lagt med til orientering til saken. I planbestemmelse 402 er det vist til at «støysone gjelder for avsatte områder i vedlagte tabell og langs fylkesveier». Det bør tydeliggjøres <u>hvilken tabell</u> det her siktes til. Vi mener at alle støysoner må samles i ett temakart for støy for å vise samlet belastning av støy i kommunen og for å forenkle saksbehandlingen i saker der støy vil inngå som et tema. Det er ellers positivt at det er gitt bestemmelser til planen som setter krav til grenser for støybelastning, jf. planbestemmelsene 532-534.</p>	<p>I vedlegg med 3 tabeller skal vi identifisere disse.</p> <p>aktuelt tabellen er <b>tabell A</b>.</p> <p>Støysoner for trialbane og skytebane er knyttet til arealformål og reguleringsplaner.</p> <p>Forslag: ta med disse to arealer i temakart R3 også.</p>		<p><b>se tabell:</b></p> <p><b>«Tabell A, arealformålskoder»</b></p> <p><b>andre tabeller:</b></p> <p><b>«tabell R, liste med gjeldende reguleringsplaner»</b></p> <p><b>«tabell P, liste med andre pågående planer – til orientering»</b></p>

Merknad fra fylkesmannen	Kommentar	Dialog	Løsning
<p>Planbestemmelse 535 om at all motorferdsel i utmark må skje i medhold av lov om motorferdsel i utmark, kan strykes da dette er overflødig informasjon. Setningen «det må videre gis utslipp etter forurensningsloven» er uforståelig og bør strykes.</p>	<p><b>Detter er videreført fra gjeldende plan.</b></p> <p>rettes</p>		<p><b>Bestemmelsen § 535 fjernet</b></p>
<p>Skogbruk</p> <p>I planbestemmelse 536 står det at skogloven § 11 gjelder i planområdet. Rett lovhenviing er <u>skogbruksloven</u> og dette bør i tilfelle rettes. Skogbruksloven § 11 omhandler kommunens mulighet til å pålegge alle skogeiere i hele eller deler av kommunen plikt til å melde ifra om hogst eller tiltak knyttet til foryngelse og stell av skog.</p>	<p>endres</p>	<p>...?</p>	<p><b>Bestemmelsen § 536 rettes</b></p>
<p>Vi er usikre på om det er hensiktsmessig å ha dette som en bestemmelse til kommuneplanen og ber kommunen vurdere å stryke den.</p>	<p>536 vurderes å stryke...</p>		<p><b>§ 536 fjernet</b></p>
<p>Skilt og reklame</p> <p>Vi kan ikke se av oversendelsen at det er vurdert å ha bestemmelser til kommuneplanen om <u>skilt og reklame</u>. Vi ber kommunen vurdere å ta inn bestemmelser om det, jf. også pbl. § 1-1 om at estetisk utforming av omgivelsene skal ivaretas i planleggingen og i kravene til det enkelte byggetiltak.</p>	<p>Ny bestemmelsen om estetikk angående skilt og reklame vurderes</p>		<p><b>Nytt avsnitt i bestemmelsen 520 om estetikk</b></p>
<p>Konklusjon</p> <p>Vi har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Vi fremmer innsigelse til at det ikke er gitt juridisk bindende bestemmelser til planen som avklarer omfang og lokalisering av spredt boligbygging i LNF-områdene. Vi fremmer også flere innsigelser knyttet til mangelfulle bestemmelser til planen eller at det ikke er samsvar mellom arealformål og planbestemmelser. Vi har ellers flere faglige merknader til planforslaget. Vi ber kommunen ta en ny gjennomgang av planforslaget for å kvalitetssikre plankart og -bestemmelser. For øvrig viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet.</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>

Merknad fra fylkesmannen	Kommentar	Dialog	Løsning
Vi imøteser nærmere kontakt med Skiptvet kommune for avklaring av innsigelsene i saken.	Kommunen skal planlegge dialogmøte før sommer, i juni 2019.	Planlagt 19.06.2019 i Moss	Foreslått sjekkrunde Utført 21.06.19

**Samlet vurdering:**

Alle innsigelsene kan løses på akseptabelt måte. Det handler om å vurdere vedlegg som juridisk bindende ift. veileder.

SB1 på Åsrud bes å ta ut.

Andre endringsforslag gjelder kvalitetssikring av bestemmelsene.

Fylkesmannen foreslo å sende reviderte bestemmelsene og arealplankart til kontroll.

21.06.19 ble endringene avklart og anses som komplett for å sende forespørsel om trekking av innsigelsene.

21.06.2019

Frank van den Ring

*Deltakere i dialogmøtet 19.06.2019:*

*Bjørn Murvold og Carl Henrik Jensen fra Fylkesmannen*

*Øyvind Thømt og Frank van den Ring fra kommunen*