



Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Frank van den Ring	FE-141, HIST- 20140001, PLID- 20200001	19/695

Kommunedelplan for sentrum - 3. gangs behandling

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
22/017	Ungdomsrådet	PS	29.08.2022
22/020	Rådet for eldre og personer med funksjonsnedsettelse	PS	29.08.2022
22/032	Hovedutvalg for helse og kultur	PS	30.08.2022
22/052	Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk	PS	30.08.2022
22/026	Hovedutvalget for oppvekst	PS	30.08.2022
22/084	Formannskap	PS	06.09.2022
22/084	Kommunestyret	PS	13.09.2022

Forslag til vedtak:

Revidert planforslag for kommunedelplan for Sentrum, «Sentrumsplanen», plannummer 2020 0001 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 21.06.2022 vedtas, jf. pbl § 11-14.

Sentrumsplanen erstatter følgende reguleringsplaner i sin helhet og disse reguleringsplaner oppheves etter vedtak som følger i separate saksframlegg:

- Voll gård boligfelt, plannummer 19980001
- Brekkeåsen boligfelt, plannummer 2003001
- Idrettsåsen boligfelt, plannummer 2003002
- Karlsrudden boligfelt, plannummer 20050003
- Området for Europris og Kiwi, plannummer 20130001

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

Kort oversikt av planprosess for rullering av sentrumsplanen:

Planoppstart:

Planoppstart for rullering av kommunedelplan for sentrum, sentrumsplanen, ble vedtatt av Kommunestyret i møte 15.04.20. Forslag til planprogram ble lagt ut på høring i perioden 20.04.20 – 08.06.20. I høringsperioden kom det inn 9 innspill til både planprogram og arealformål.

Revidert planprogram ble fastsatt av Kommunestyret i møte 17.09.20.

Notat: Sammenlikning 2 store boligfelt:

I verkstedet 08.09.20 med Formannskapet kom det fram at det var ønskelig å få en sammenlikning mellom mulige større boligfelt for å sikre langsiktig utvikling i Meieribyen.

Kommunestyret behandlet i møte 27.10.20 notatet med følgende vedtak: «*Administrasjonen får i oppgave å utrede planforslag med Koffeldåsen som prioritert utgangspunkt.*».

Planforslag for 1. gangs høring:

Planforslag datert 26.02.21 ble behandlet i kommunestyremøte 20.04.21 og vedtatt med noen valg:

- alternativ 2 med søkelys på mest sentral utvikling av boligfelt i nærheten av sentrum med noe begrenset tap av dyrket mark.
- Koffeldåsen B01 valgt framfor Larsåsen med krav om områderegulering og rekkefølgekrav.
- Holstadåsen øst B02 og B03 innarbeidet med utredete atkomstveier fra Vestgård- og Storveien.
- Skjelle sør B08 valgt som separat boligfelt med krav om detaljregulering.
- Videreutvikling for Sollia BIN01 flyttet fra nordside til sørside mot Tverrlinna.

Kommunestyret tilførte følgende endringsforslag i vedtaket:

- Tilleggsareal på østsiden av Idrettshallen BIA01.
- Før utlegging på høring skal atkomstanalyse for Holstadåsen øst kvalitetssikres.
- Kvalitetssikring behandles av Formannskapet.
- Maksimalt areal for tomtestørrelse skal økes fra 900 til 1000 kvm.
- Antall parkeringsplasser per boenhet i lav- og høyblokk innenfor areal avsatt til sentrumsformål settes til minimum 1,0 og maksimum 1,5.
- Det skal avsettes areal for tømmestasjon for bobiler i området BS4 (drivstoffstasjon YX).

Kvalitetssikring av valgte atkomstveier for Holstadåsen øst:

Atkomstanalysen fra 2017 ble i samarbeid med Sweco gjennomgått og utført med befaringer.

Etter befarung med Formannskapet ble i møte 08.06.21 vedtak i Kommunestyret bekreftet slik at planforslag ble lagt ut på høring i perioden 09.06.21 – 17.09.21.

Perioden ble utvidet på grunn av sommerferie og mulighet for å møte fysisk jf. regelverk under pandemien. Informasjonsmøte ble holdt i aulaen 09.09.21.

I høringsperioden kom det inn 13 innspill.

Statsforvalteren sendte uttalelser med innsigelse om at planstatus for området Larsåsen ikke ble avklart nok etter fjerning av boligfelt og endring til LNF. I dialogmøte 10.11.21 ble løsning avklart med å utvide plangrense og å registrere området som LNF. Dette var begrunnelse for å fremme og legge ut på 2. gangs høring.

Det ble holdt dialogmøte med Viken fylkeskommune 01.02.22 for å samordne uttalelsene mot planforslag. Møtet ble utsatt på grunn av pandemien.

Planforslag for 2. gangs høring:

Revidert planforslag datert 07.03.22 ble behandlet i kommunestyremøte 05.04.22 og vedtatt for utlegging i perioden 25.04.22 – 09.06.22.

Saksframlegg viser oppdatert arealregnskap og oversikt over planlagt boligbygging i sammenlikning med behov for varierte boliger.

Interesser for barn og unge rundt Vestgård skole ble nærmere vurdert.

Anbefalinger fra rådmannen ble tatt høyde for med følgende punkter:

- Plangrense for sentrumsplan er utvidet og bl.a. Larsåsen avsettes som LNF.
- Bestemmelsene om tomtestørrelse er revidert som retningslinjer jf. gjeldende pbl.
- Juridisk bindende temakart for geoteknikk og flomvurdering er revidert etter råd fra NVE.
- Boligfelt B08 Skjelle sør detaljreguleres utenom Koffeldåsen.
- Boligfelt B11 Skjelle opprettholdes med krav om detaljregulering og hensyn til Fjellshagen.
- Finland ravine (Lindormen) er avsatt til framtidig uteopphold med krav om detaljregulering.

I høringsperioden kom det inn 9 innspill fra følgende instanser og private.

Statens vegvesen, 25.05.22

NVE, 07.06.22

Statsforvalteren i Oslo og Viken, 07.06.22

Gordon Bey, 07.06.22

Jorun Bilet, 08.06.22

Østre Linje, Glomar Eiendom AS, 08.06.22

Skiptvet Høyre, 09.06.22

Per Christian Haugen, Uranienborg Landhandleri AS, 09.06.22

Viken Fylkeskommune (utvidet frist pga. Fylkesrådets møte 16.06.22), 17.06.22

Vurderinger:

Sammendrag av innkomne merknader:

Høringsuttalelser tas med i videre saksbehandling som utrykte vedlegg. Øvrige uendrete vedlegg tas med som utrykte vedlegg, disse finnes i planregisteret (se lenke nedenfor). Oversikt nedenfor viser sammendrag av hver uttalelse med kommentar fra kommunen. Dersom endring blir godkjent, er endringen beskrevet med understreket tekst.

Statens vegvesen, 25.05.2022

Våre merknader ved første gangs høring er ivaretatt.

Kommentar:

Tas til orientering.

NVE, 07.06.2022

Sikkerhet mot kvikkleireskred, §§ 404 og 548:

Feltkodene H310 settes i tegnforklaring.

Temaet i § 548 «under marin leire» kreves nærmere forklaring.

Sikkerhet mot skred i bratt terreng, § 405:

Avsnittet om skred i bratt terreng bør ha egen bestemmelse.

Sikkerhet mot flom § 405:

Feltkodene H320 settes i tegnforklaring.

I bestemmelsen § 405 andre ledd skal flom vurderes til tiltak som ligger mindre enn 20 meter fra bekken. Det forutsettes at det kreves reguleringsplan før det kan bli byggetillatelse.

Håndtering av overvann:

Mulig utsatte områder for samling av overvann vises på plankart.

Det bør sikres store nok areal til trygge, sammenhengende hovedflomveier, og disse avsettes på plankart som hensynssone for infrastruktur.

Allmenne interesser i vassdrag:

Med fordel kan bekkene som renner gjennom og langs Koffeldåsen vises tydelig som vassdrag på plankart.

Interesser knyttet til energianlegg:

Feltkodene H740 og H370 settes i tegnforklaring.

Kommentar:

Nevnte bestemmelser og formål med feltkodene H370 og H740 i plankart kvalitetssikres og rettes i tegnforklaring (H730 gjelder kulturminner).

§ 548 rettes slik:

I områder under marin grense, innenfor og langs hensynssone H310, der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren (se bestemmelse 404).

§ 405 andre led blir ny § 406 og rettes slik:

Flomfaren skal vurderes nærmere ved tiltak som ligger mindre enn 20 meter fra bekker.

Kommunen vurderer krav om detaljregulering ved disse tiltak (Rundskriv H-5/18, kap. 2.11.1).

Kravet gjelder også vannløp uten årsikker vannføring som tydelig adskiller seg fra omgivelsene.

Ny § 407 (og plankart K2):

Mulig utsatte områder for samling av overvann, utenfor allerede avsatte områder for flom, vises på kart K2 med feltkode H320_S. Bestemmelsen er:

Avsatte områder med H320 S viser tilleggsområder for mulig ekstra fare for samling av overvann, utenfor hensynssone for flomfare H320. For bestemmelsen se i § 406.

Ny § 408, hensynssone for infrastruktur (H410):

Hovedflomveier sikres ved Koffeldåsen, Hoelsbekken og langs Storveien ved Sollia.

Bestemmelsen er:

Hensynssone har krav som gjelder infrastruktur for å sikre flomvei. Avsatte områder ligger ved Koffeldåsen, Hoelsbekken og langs Storveien ved Sollia.

Bekkene på plankart:

Senterlinje for vassdrag er allerede med på plankart. Kombinert med ny hensynssone for infrastruktur H410.

Generelt:

Bestemmelsen § 405 deles opp i flere bestemmelser og andre får nytt nummer:

§ 405 1. led blir § 406: Faresone, flomfare ...

§ 407 ny: Håndtering av overvann (H320_S): ...

§ 405 2. led blir § 405: Skred i bratt terreng ...

§ 408 ny: Hensynssone for infrastruktur (H410)

Nåværende §§ 406-408 blir §§ 409-411.

Statsforvalteren, 07.06.2022

Innsigelse er trukket.

Støybestemmelsen § 542 rettes med tabell 2.

Skal det stilles flere kvalitetskrav om gul og rød sone langs Storveien og Lundsveien?

Kommentar:

Bestemmelsene om støy og flere kvalitetskrav kvalitetssikres.

§ 542 får følgende kvalitetskrav:

I rød støysone kan det ikke gis tillatelse til nye støyfølsomme bruksformål uten at området samtidig skjermes slik at utendørs støynivå blir lavere enn grenseverdiene for rød støysone (kommer ned i gul støysone).

Gul støysone er å betrakte som en vurderingssone der kommunen kan vurdere å gi tillatelse til oppføring av støyfølsom bebyggelse, dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold jfr. Tabell 3 i T-1442/2021 eller nyere.

Gordon Bey, 07.06.2022

Det vises til veilovens § 29 om at avstand mellom hus og vei skal være minst 15 meter.

Avstanden mellom bygningene er kun ca. 25 m.

Det skal bygges gangbro, vei og sykkelvei - hvordan kan det gjøres?

Det vises til større belastning på trafikk.

Ønskes merking av endringer innarbeidet i planforslag?

Kommentar:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan gjelder veinormen for Skiptvet vedtatt i 2016.

Her gjelder for kommunale atkomstveier i nye boligfelt en byggegrense på 4 meter mot eiendomsgrense knyttet til veiareal. Se også bestemmelsen § 512. Planforslag for reguleringsplanen viser: avstand fra bygningene til ny kjørebane kant til atkomstvei er 8 meter. Sentrumsplanen har ingen «gangbro» planlagt. Plankartet og bestemmelsene viser nåværende og framtidige formål gang- og sykkelvei. Det settes krav om reguleringsplan for framtidige arealformål i planen.

I tillegg oppgave har kommunen før utlegging på høring utført en kvalitetssikring av atkomstanalyse for detaljregulering for Holstadåsen Øst. Innleiet konsulent har konkludert at forventet økningen i trafikkbelastning for atkomstveier er akseptabelt for boligfelt i Meieribyen som mindre tettsted.

Det vises også til kommentarer i kommunestyre, sak 22/031, om innspill datert 10.09.21.

Jorun Bilet, 08.06.2022

Gjentar uenighet om atkomstveier over eiendommen sin (se innspill etter 1. gangs høring).

Gjentar alternativ atkomstvei over Karlsrudlia.

Viser til rapport fra Sweco om kvalitetssikring av atkomstanalysen med at antatt økning i trafikkmengde er akseptabelt for å oppgradere vei Karlsrudlia.

Viser til benyttelse av Holstadveien som stikkvei.

Kommentar:

Gjennomgang av innspill gir ikke noen nye innvendinger.

Det vises til kommentarer i kommunestyre, sak 22/031, om uttalelser datert 12.09.2021.

Blant annet er dagens avkjøring for Karlsrudlia uheldig plassert med lite areal for oppgradering til rettvinklet T-kryss.

Østre Linje, Andrea Lumb, 08.06.2022

Sender innspill på vegne av Glomar Eiendom AS som ny interessent for boliger langs Lundsveien. Innspill gjelder bestemmelser om Koffeldåsen i §§ 304, 507 og 512: Det stilles spørsmål om det er hensiktsmessig å legge både barnehage og barneskole i dette området. Det er uklart om det detaljreguleres i del 1 eller 2 i Koffeldåsen. Det ønskes utvikling for både boligfelt B08 Skjelle sør og nordre del av Koffeldåsen B01 del 1, begge langs Lundsveien. Byggegrense langs gang- og sykkelvei kan tolkes som at det gjelder uansett hvilken vei.

Endringsforslag:

- Omformulering til «barnehage og / eller barneskole».
- Rekkefølgekravene fjernes slik at del 1 i B01 kan startes uten restriksjoner at B02 – B11 bygges først.
- Byggegrense langs gang- og sykkelvei strykes.

Kommentar:

Bestemmelsen med krav om utredning for barnehage og barneskole er å sikre framtidig behov for slike tiltak. Dette skal avklares i områderegulering for hele Koffeldåsen B01 før detaljregulering utføres i trinn.

Rekkefølgekravet for B01 opprettholdes på grunn av helhetlig vurdering av tidligere uttalelser. Områderegulering er et viktig trinn i hele utviklingen for Koffeldåsen, som har krav fra Fylkesplanen at utviklingen skjer etter dokumentert utredning jf. framskrivning i folketallet. I tillegg skal boligfelt nærmere sentrum bygges ut først.

Byggegrense langs gang- og sykkelvei gjelder i kombinasjon med fylkesveier. Det kan søkes dispensasjon fra disse bestemmelsene.

Bestemmelsen i § 512 sikres slik:

Fra gang- og sykkelveier, liggende langs fylkesvei, skal byggegrensen gå i en avstand på 15 meter. I tillegg er det i planforslag vurdert å legge buffersone mellom boliger i Koffeldåsen og Lundsveien (og eksisterende gsv) mot næringsområde Fjellshagen.

Etter planvedtak for sentrumsplanen kan det startes planarbeid med oppstartsmøte etter forskriften, slik at forutsetninger blir drøftet og sikret i referat.

Til orientering: Dersom endringsforslag likevel godkjennes kreves det ny høringsrunde.

Skiptvet Høyre, Odd Grenager, 09.06.2022

Gjentar innspill om at Lyngåsveiens boligfelt skal være del av sentrumsplanen. Gjentar innspill om å ta ut boligfelt B06 og B07 og Sollia sør BIN01 som ligger i dyrket mark. Foreslår å fjerne setninger om landbruk på side 20 og 28 (respektive § 6.2.3 og 6.7 i planbeskrivelse).

Kommentar:

Boligfelt for Lyngåsveien ligger for langt vekk fra og utenfor sentrum. Arealdelen, med plannummer 20160003, foreslås å rulleres etter planvedtak av sentrumsplanen. Videre vurdering av Lyngås tas opp i denne rulleringen. Gjennomgang av innspill gir ikke noe nye innvendinger. Det vises til kommentarer i kommunestyre, sak 22/031, om uttalelser datert 16.09.2021.

Andre begrunnelser kan være aktuelt for å ta ut boligfelt B06 og B07 ved Koffeld gård. Det har å gjøre med sjansen for at en regulering og bygging skal skje innenfor en 12 årsperiode.

Til orientering: Dersom felt BIN01 for utvikling av Sollia mot sør tas ut, skal utviklingen finne sted innenfor nåværende driftsområde for Sollia. Det betyr erstatning av eksisterende

bebyggelse eventuelt med bygninger med 2 etasjer og heis.

Per Christian Haugen, 09.06.2022

Gjentar uenighet («innsigelse») om planlagt atkomstvei fra Storveien.

-Foreslår endring av arealformål fra vei til sentrumsformål.

-Viser til hans forslag til dialog om 3 alternativer i innspill sendt i 1. gangs høring.

-Presiserer nå om å flytte ny vei sørover og i sving langs eksisterende boliger i Karlsrudlia.

-Viser til befaringsrapport 08.06.22 med Formannskapet på Storveien 2 uten tillatelse av grunneier.

Kommentar:

Gjennomgang av innspill gir ikke noen nye innvendinger.

Det vises til kommentarer i kommunestyre, sak 22/031, om uttalelser datert 15.09.2021.

Atkomstanalysen for Holstadåsen øst ble kvalitetssikret av konsulent og politisk behandlet med vedtak 21/052 i formannskapsmøte 08.06.21. Det ble politisk bestemt å avsette arealet for Storveien 2 til framtidig veiformål.

Videre dialog tas opp i behandling av detaljregulering for Holstadåsen øst.

Viken fylkeskommune, Fylkesråds møte 16.06.2022

Fylkesrådets vedtak:

1. Viken fylkeskommune se positivt på at Skiptvet kommune har revidert forslag til Sentrumsplan i tråd med fylkeskommunens anbefalinger ved 1. gangs offentlig ettersyn av Sentrumsplan i 2021. Skiptvet kommune følger hovedsakelig våre planfaglige råd om å forbedre enkelte planretningslinjer og planbestemmelser i henhold til intensjonen i regional plan.
2. Arealregnskapet er noe tydeligere formidlet i det reviderte planforslaget. Fylkeskommunen mener det er positivt at det er tatt inn rekkefølgebestemmelser, men at planen fortsatt er for ambisiøs med hensyn til boligbehovet i planperioden. Denne boligreserven skal sikre boligkapasitet til 2050, og § 102 bør vise dette tidsperspektivet. Fylkesrådet mener samtidig at sentrumsplanen bør angi at det også i områdereguleringsplanen utformes rekkefølgebestemmelser til de ulike delfelt. Det bør tas inn i § 304.
3. Det er positivt at eksisterende og framtidige industriområder får ulike feltkoder med ulike bestemmelser (BN01, BN05). Dette vil bidra til at Skiptvet kommune på en bedre måte ivaretar hensynet til intensjonen med regionale planbestemmelser for lokalisering av handel.

Øvrige:

«Plangrense for sentrumsplan er samtidig langsiktig grense for senterstruktur mot 2050.»

Kommentar:

Fylkesrådets vedtak følges opp i revidert planforslag for sentrumsplan.

§ 102 erstattes året «2034» med «2050» jf. revidert arealregnskap med endrete perioder.

§ 304 Koffeldåsen revideres slik:

«Samlet areal for felt B01 skal områdereguleres med rekkefølgekrav for trinnvis detaljregulering. Del 1 langs Lundsveien detaljreguleres først. ...Se bestemmelsen § 507 for rekkefølgekrav for Koffeldåsen.»

§ 507:

Før detaljregulering av Koffeldåsen, med felt B01 (se § 304), kan vedtas, skal det foreligge samlet områderegulering for B01 med forslag for trinnvis utbygging, med løsninger for parkering, atkomstvei, gang- og sykkelveier, utkjøringer og annen infrastruktur. Utbygging av dette område starter etter ferdigattest av andre framtidige boligfelt innenfor planområde for

sentrumsplanen. Del 1 langs Lundsveien utbygges før del 2.

Øvrige kommentarer til saksframlegg:

Det presiseres at tettstedsavgrensningen for Meieribyen (2,19 km²) IKKE er det samme som plangrense for sentrumsplanen (2,60 km²). Det vises til temakart for tettstedsavgrensning T6s. Blant annet er område for Larsåsen (0,41 km²) avsatt til LNF i sentrumsplan, derimot er det ikke del av tettstedsavgrensningen.

Hensikt med sentrumsplanen:

Oppfølging på FNs bærekraftsmål koblet til innfallsvinkelen «helhetlig by- og tettstedsutvikling».

Oppfølging av Fylkesplanen – Østfold mot 2050 med søkelys på mest mulig bevaring av dyrket mark. Revidert planforslag har minsket andel i nedbygging for helhetlig samfunnsutvikling fra 22% til 2%. Andel som ble tatt med videre er allerede regulerte områder fra tidligere sentrumsplan og reguleringsplaner. I tillegg har sentrumsplanen sikret dyrket mark med arealformål for LNF og grøntstruktur. Se delutredningen «vurdering av Fylkesplanen»

Tettstedsavgrensningen er kvalitetssikret på høyere detaljnivå enn Fylkesplanen, slik at forvaltningen innenfor sentrumsplanen blir mye bedre.

Boligutvikling for Meieribyen blir sikret for kommende 12-års periode, samt langsiktig boligutvikling mot 2050 (se bestemmelsen § 102) og videre med krav om varierte boligtyper for å imøtekomme behovet til ulike aldersgrupper.

Oppfølging av samfunnsdelen med søkelys på satsingsområde og strategier for Meieribyen, kulturlivet, infrastruktur og næringsutvikling.

-Det sentrale tettstedet i Skiptvet.

-Samarbeid med frivilligheten.

-Bygge infrastruktur som støtter økonomisk utvikling, miljø og livskvalitet.

-Utvikle det etablerte næringslivet og stimulere gründere.

Revidert planforslag har sikret langsiktig utvikling av tettstedet med best mulig plassering for sammenhengende boligfelt i Koffeldåsen. Området Larsåsen er LNF.

Varierte boligtyper ble belyst med bruk av befolkningsframskrivingen fra Statistisk sentral byrå (SSB) dato 18.08.20.

Hensyn til klimaendringer, klimatilpasning og reduksjon i klimagassutslipp samt energi og miljø ble nærmere kartlagt og deretter ble sentrumsplanen kvalitetssikret.

Kulturlandskap og kulturmiljø samt automatisk fredete kulturminner ble tidligere oppdatert i 2019 i tett dialog med Fylkeskommunen. Kulturminner i nyere tid for bygninger oppført før 1950 er videreført.

I tillegg er reguleringsplan for Skiptvet Kirke – tusenårs kirke – sikret og samordnet med noen mindre endringer.

Trafikk ble kartlagt med hensyn til kollektiv transport langs Storveien og skoleveiene. I tillegg blir adgang til friområder og lekeplasser sikret med forslag for turveitraseer.

Samlet vurdering og konklusjon av mottatte innspill i 2. gangs høring:

Sentrumsplanen:

Vesentlig endring i forhold til forrige versjon av planforslag er avklaring angående innsigelse fra Statsforvalteren. Dette var grunnen til at revidert versjon ble lagt ut på andre gangs høring. Tettstedsavgrensningen (se kart T6s) er annerledes enn plangrense for sentrumsplanen som

inneholder Larsåsen avsatt til LNF.

Bestemmelsene om støysoner er kvalitetssikret.

Fare for kvikkleireskred er i dag et viktig tema, NVE har kommet med gode råd og endringsforslag slik at bestemmelsene er kvalitetssikret. Områder med mulig fare for vannsamling er en av viktige hensynssoner for å sikre overvannshåndtering i mer detaljert planlegging.

Byggegrense 15 meter gjelder gang- og sykkelveier langs fylkesveier (§ 512).

Jf. § 102 skal sentrumsplanen sikre boligkapasitet til 2050 og utviklingen styres av § 304 med rekkefølgekrav for områderegulering i Koffeldåsen. Områdereguleringen skal utforme rekkefølgebestemmelser for trinnvis detaljregulering først med detaljregulering av områder langs Lundsveien.

Reguleringsplaner som blir erstattet av sentrumsplanen:

Etter 1. gangs høring ble involverte grunneiere informert om oppheving og erstatning av 5 reguleringsplaner.

Saksframlegg for planvedtak av sentrumsplanen skal behandle opphevelse av:

- Vollgård boligfelt, plannr. 19980001, plansak 21/428
- Brekkeåsen boligfelt, plannr. 20030001, plansak 21/429
- Idrettsåsen boligfelt, plannr. 20030002, plansak 21/430
- Karlsrudden boligfelt, plannr. 20050003, plansak 21/431
- Europris og Kiwi forretninger, plannr. 20130001, plansak 21/432

I tillegg skal disse planene hver for seg oppheves i eget saksframlegg med forslag til (enkelt-) vedtak:

«Reguleringsplan for <navn>, plannummer <nummer>, oppheves og erstattes med arealformål og bestemmelsene jf. planvedtak av kommunedelplan for sentrum med plannummer 20200001.»

Endringer i vedlagt revidert planforslag er merket gult i en kopi av bestemmelsene og understreket i dette saksframlegget.

Til orientering: Etter forespørsel i en av innspillene er kopi av bestemmelsene med endringer etter 1. gangs høring lagt ut i planregisteret under avsnitt «kommentarer» med dato 07.03.2022 for å vise utførte endringer.

Innspillene om Holstadåsen øst:

Uttalelser fra private er vurdert mot sentrumsplanen som overordnet plan med intensjonen å sikre helhetlig utvikling av Holstadåsen øst som boligfelt tilknyttet eksisterende arealformål. Det foreslås dialog med involverte grunneiere før politisk behandling av revidert detaljregulering for Holstadåsen øst og nærmere vurdering av innspillene og eiendomssituasjoner samt erverv osv.

Barn og unge sine interesser:

I dialog med ungdomsrådet i møte 09.05.22 ble revidert planforslag drøftet. Endringsforslag for idrettshall BIA01, parkeringsplass SPA01 og utviding rundt Vestgård skole BU01 ble diskutert. Det ble prioritert å beholde utvikling av idrettshallen mot øst. Parkeringsplass kan flyttes bak skolen på østsiden etter at området er overført til kommunen.

Reguleringsplaner som gjelder fremdeles:

- 19990001 Fjellshagen (vest), gjeldende med krav om reguleringsendring.
- 20030003 Fjellshagen (øst) og trialbane, gjeldende med krav om reguleringsendring.
- 20100001 Skiptvet Kirke.
- 20140003 Idrettsveien 12 boligfelt.

20160004 Brekke vest boligfelt.
 20180001 Torget.
 20190001 Vesterås.
 20190002 Øst for Karlsrudkrysset.
 20190004 Meierigården.

Arealregnskap mot dyrket mark:

Etter sammenlikning av avsatte arealformål med registrerte arealer for dyrket mark i markslagkart av NIBIO ser fordeling slik ut:

Arealformål sentrumsplan	arealformål	dyrket mark	annen	nåværende arealformål	nåværende dyrket mark	nåværende annen	framtidig arealformål	framtidig dyrket mark	framtidig annen
Boligbebyggelse	1178	22	1156	607	2	605	571	20	552
Sentrumsformål	87	0	87	87	0	87	0	0	0
Offentlig tjeneste	139	16	124	120	0	120	19	16	4
Næringsbebyggelse	213	0	213	151	0	151	62	0	62
Samferdsel	205	4	201	198	2	196	7	2	6
Øvrige formål	298	6	293	272	4	268	27	2	25
I alt	2122	47	2074	1436	9	1427	686	38	648
LNF	481	98	383	481	98	383	0	0	0
I alt	2603	146	2457	1917	107	1809	686	38	648

Andel nåværende arealformål med dyrket mark er om lag 9 dekar (mindre enn 0,3 %).

Andel framtidig arealformål med dyrket mark er om lag 38 dekar (om lag 1,5 %).

Andel LNF med dyrket mark er om lag 98 dekar (om lag 3,8 %).

Tabellen nedenfor viser arealregnskap for å sammenlikne planforslag mot gjeldende arealplaner. Endringer er kortfattet forklart i siste kolonne.

Største endring er i arealformål for boligbebyggelse. Det gjelder delen for Koffeldåsen.

I sentrumsplanen er arealformål for Koffeldåsen samlet som framtidig boligbebyggelse.

Bestemmelsene spesifiserer krav for mer detaljert områderegulering med hensyn til hovedveier, friområder, buffersoner, infrastruktur for flomveier, offentlig tjenesteyting, uteopphold osv. (se § 304 feltkode B01).

Arealregnskap arealformål	kode	planforslag areal(da)	geldende areal(da)	endring areal(da)	merknad
Boligbebyggelse	1110	1178	1042	136	del av Koffeldåsen
Sentrumsformål	1130	87	114	-27	Karsrudlia sør ut
Offentlig eller privat t	1160	139	157	-18	Sollia tilpasset mot sør
Næringsbebyggelse	1300	213	356	-143	endring Fjellshagen
Idrettsanlegg	1400	96	51	45	rettet arealformål
Andre typer bebyggelse	1500	8	13	-5	rettet arealformål
Uteoppholdsareal	1600	37	0	37	rettet arealformål
Grav-og urnelund	1700	26	46	-21	rettet arealformål
Veg	2010	152	80	72	veier som flater
Hovednett for sykkel	2050	35	0	35	gsv som flater
Kollektivknutepunkt	2070	2	0	2	rettet arealformål
Parkering	2080	16	1	15	offentlig parkering
grønnstruktur	3000	1	5	-4	rettet arealformål
Friområde	3040	118	165	-48	rettet arealformål
Park	3050	13	0	13	rettet arealformål
LNFR areal for nødven	5100	481	539	-58	se spesifikasjon*
I alt		2603	2569	34	
Spesifikasjon LNFR arealformål	kode	planforslag areal(da)	geldende areal(da)	endring areal(da)	merknad
LNF-A	5100	417	0	417	Larsåsen og andre
LL - tettstedsutvikling	5100	26	0	26	rettet arealformål
LL - øvrige arealer	5100	39	539	-501	rettet arealformål
I alt		481	539	-58	

Varierte boligtyper og boligbehov:

I 2. gangs høring av sentrumsplanen ble boligutvikling oppdatert og sammenliknet med behov jf. befolkningsframskriving mot 2050 fra SSB datert 18.08.20.

For kommende 12 år:

151,6 dekar areal avsatt til framtidige boligformål med snitt 181 boenheter.

Innenfor nåværende arealer i sentrumsplanen kan det fortettes og bygges om lag 66 boenheter.

Til sammen 247 boenheter innenfor tettstedet.

Boligbygging utenfor sentrum blir da mulig med om lag 27 boenheter (10 % av kommunal boligbygging). I alt er kommunal boligbygging i 12 år: 274 boenheter

Dette er 21 boenheter mer enn kartlagt behov på 253 boenheter (21 er boligreserve).

For å sikre behovet i andre perioden viser analysen at Koffeldåsen områdereguleres og at delområde 1 langs Lundsveien detaljreguleres først.

For påfølgende 10 års periode:

120,8 dekar areal avsatt til framtidig boligformål i Koffeldåsen del 1 med snitt 60 boenheter (andre deler av areal er antatt areal for buffersone mot Lundsveien, flomveier, veier og mulig offentlig tjeneste).

Videre fortetting innenfor nåværende arealer i sentrumsplanen er ikke avklart. Forventet bygging etter reguleringsplaner er om lag 53 boenheter. Til sammen 113 boenheter innenfor tettstedet.

Boligbygging utenfor sentrum blir da mulig med om lag 13 boenheter.

I alt er kommunal boligbygging i 2. periode: 126 boenheter.

Dette er 12 boenheter mindre enn kartlagt behov på 138.

Manglende boenheter (12) dekkes av boligreserve (21) i 1. perioden som gjelder for sentrumsplanen.

Samlet vurdering av alternativer og ny tettstedsavgrensning:

Sammendrag fra vurderinger etter 1. og 2. gangs høring viser:

0-alternativet: Nåværende sentrumsplan utvidet med deler av arealdelen.

Larsåsen er del av plan og store deler av arealformålet ligger i dyrket mark, skogsområder og Hoelsbekken som er vernet. Dette alternativet brukes for å sammenlikne nåværende arealplaner med nye alternativer.

1-alternativet: planforslag uten å berøre dyrket mark.

Samlet tilgjengelig areal for sentrumsplan med Koffeldåsen blir mye mindre. Dette medfører mer spredt liggende utvikling med lengre avstander mot sentrum. Ventet mulighet for fortetting er begrenset for å kompensere tap i areal. Dette er en ulempe mot klimaendringer, klimatilpasning og økning i klimagassutslipp. Gjeldende reguleringsplan for Skiptvet kirke har avsatt 3 dekar til gravfelt på dyrket mark.

2-alternativet: planforslag med begrenset tap av dyrket mark.

Etter konsekvensvurdering av framtidige boligfelt i gjeldende sentrumsplan fra 2014 vises det til at nesten alle felt inkludert de med dyrket mark bør videreføres for å beholde kvaliteten innenfor tettstedsavgrensningen.

Valgt «2-alternativ» ble opprettholdt etter 1. og 2. gangs høring og videreføres i dette saksframlegget som beste alternativ.

Status på 5 delutredninger:

Klima, energi og miljø:

Delen for klima og energi er tatt med videre uendret. Delen for miljø og særlig farte for skred og flom er kvalitets sikret. I tillegg er det tatt med noen hensynssoner som kan være utsatt for vann samling.

Kulturminner:

Utredning og endringsforslag er tatt med videre uendret.

Trafikk:

Strekningen for turveitrase mellom bensinstasjon i Storveien og Finlandstubben ved Lindormen er tatt ut av planen.

Linje for framtidig gang- og sykkelvei (GSV) fra Vollveien sørover er forlenget rundt Åmotsvingen langs vestsiden av Svinndalveien (Larsåsen). Dette er en videreføring fra arealdelen og nylig utført vurdering av Sweco for utforming av gang- og sykkelvei langs Svinndalveien med bl.a. rekkverk.

Naturmangfoldloven:

Temakart for naturtyper ble oppdatert tidligere. Innenfor sentrumsplan finnes ikke områder for naturvern.

Fortetting og transformasjon:

I behandling av endringsforslag for 2 områder er det tatt hensyn til mulighet for fortetting med varierte boligtyper. Se B09 Østereng og B11 Hoel.

Ellers har bestemmelsene allerede tatt hensyn til mulighet for fortetting.

Koffeldåsen:

Utredning for helhetlig områderegulering skal avklare behov for barnehage og barneskole inkludert plassering i planen.

Innenfor boligfelt Koffeldåsen har Fylkeskommunen stilt krav om rekkefølgekrav, slik at detaljregulering for områder langs Lundsveien utføres først framfor øvrige arealer lenger sør (se § 304).

Rekkefølgekrav:

Boligutvikling mot 2050 på Koffeldåsen B01 blir tillatt med rekkefølgekrav.

Det gjelder rekkefølgekrav for B01 etter at B02-B11 er bygd ut.

I områderegulering er det tatt med ekstra rekkefølgekrav for trinnvis detaljregulering med utvikling langs Lundsveien som første trinn.

Vurdering av regulering og interesser for utbygging innenfor kommende 12 år:

B01	Koffeldåsen del 1	Interessent ønsker start av regulering.
B02 B03	Holstadåsen øst	Kommunen fremmer revidert planforslag.
B05	Hoel	Grunneier ønsker planoppstart.
B06	Koffeld gård sør	Allerede 20 år i arealdel uten interesse for bygging.
B07	Koffeld gård øst	Allerede 20 år i arealdel uten interesse for bygging.
B08	Skjelle søndre	Interessent vil starte med regulering.
B09	Karlsruengen	Kreves ny regulering ved Engskleiva, ukjent status.
B10	Østereng	Grunneier ønsker oppstart av regulering
B11	Skjelle	Grunneier ønsker oppstart av regulering

Samlet vurdering angående Koffeldåsen og rekkefølgekrav:

Betraktninger om rekkefølgekrav og andre føringer i planen om utvikling av Koffeldåsen:

Områderegulering kan startes før felt B02 – B11 er startet med bygging (ferdigattest).

Alle boligfelt har fått krav om varierte boligtyper.

Det kan oppstå mangel i noen boligtyper som ikke dekkes av felt B02 – B11. Da kan det være aktuelt at Koffeldåsen bør områdereguleres tidligere.

Planlagte boligfelt B06 og B07 ved Koffeld gård langs Lundsveien er med i arealplan over mer enn 20 år uten at regulering og bygging har skjedd. Det er en sjanse at mangel i interesse her kan stoppe opp utvikling av Koffeldåsen. Dette kan fanges opp ved å vurdere rullering av planen i planstrategi som utarbeides før ny kommunevalgperiode hvert 4 år (eksempel i desember 2027, 2031, osv.).

Valgte elementer som ligger til grunn for revidert planforslag etter 2. gangs høring:

- Alternativ 2 «begrenset tettstedsutvikling på dyrket mark».
- Koffeldåsen B01 som stort boligfelt med langsiktig utvikling mot 2050.
- Rekkefølgekrav for områderegulering etter utbygging av felt B02-B11.
- Områderegulering skal utforme rekkefølgebestemmelser for trinnvis detaljregulering.
- Boligfelt B01 del 1 langs Lundsveien detaljreguleres først.
- Boligfelt Skjelle sør B08 med krav om detaljregulering.
- Boligfelt Skjelle B11 sør for Fjellshagen.
- Videreutvikling av Sollia mot sør BIN01, og ikke på nordside.
- Boligfelt Holstadåsen øst B02 og B03 med kvalitetssikrete valgte atkomstveier.
- Området Larsåsen er avsatt til LNF.
- Boligfelt Lyngåsveien ligger utenfor tettstedsavgrensingen og vurderes i rullering av arealdel.
- Finland ravine BUT01 er avsatt til framtidig uteoppholdsareal med krav om detaljregulering.
- Videreutvikling av idrettshallen, parkeringsplass og Vestgård skole beholdes.
- Tettstedsavgrensningen vises i temakart T6 med areal på 2,19 km².
- Planareal for sentrumsplanen er på 2,60 km².
- Forskjell er bl.a. området Larsåsen avsatt til LNF (0,41 km²), utenfor tettstedsgrænse.
- Boligfelt Koffeld gård B06 og B07 beholdes som framtidig boligfelt.

- Boligfelt Karlsrudengen B09 beholdes.

Revidert planforslag:

Revidert versjon som ligger fram er revidert etter 2. gangs høring i perioden 25.04.2022 – 09.06.2022.

Planforslaget for 3. gangs behandling, består av:

Planbeskrivelse datert 03.03.2021 og sist revidert 07.03.2022, med følgende vedlegg,

B1 Bestemmelsene med retningslinjer, datert 21.06.2022

B1 vedlegg: Tabell med oversikt over arealformål med kode, datert 21.06.2022

A1 Arealplankart i målestokk 1:12000 A3-format, datert 21.06.2022 (inkl. plakat 1:5000)

K1s Juridisk bindende temakart for geoteknisk utredning, utskrift på A3, 1:12000, 21.06.2022

K2s Juridisk bindende temakart for flom utredning, utskrift på A3, 1:12000, 21.06.2022

K3+4s Juridisk bindende temakart for kulturlandskap og kulturmiljø, utskrift på A3, 1:12000, 21.06.2022

T3s Temakart for støysoner, utskrift på A3, 1:12000, 21.06.2022

T6 Temakart for tettstedsavgrensning, utskrift på A3, 1:12000, 21.06.2022

Revidert versjon av «lekeplassnormen», datert 29.01.2021

Ikke vedlagte uendrete vedlegg som er en del av planforslag:

Konsekvensutredning, vurdering av arealinnspill, datert 02.02.2021

Delutredninger som ligger til grunn for planbeskrivelse:

Vurdering av Fylkesplanen, datert 16.02.2021

Behovsanalyse for boligtyper, datert 16.02.2021

Klima, energi og miljø, datert 16.02.2021

Kulturminne, datert 16.02.2021

Trafikk, datert 16.02.2021

Gjeldene arealplankart for arealdelen for Skiptvet, fra 2019

Øvrige tidligere behandlende dokumenter:

Vedtak i Kommunestyret 15.04.20 sak 20/025 om planoppstart med forslag for planprogram

Vedtak i Kommunestyret 17.09.20 sak 20/087 av revidert planprogram, med

-Planprogram for rullering av sentrumsplanen

Vedtak i Kommunestyret 27.10.20 sak 20/108 om prioritert utvikling av stort boligfelt på Koffeldåsen.

-Notat Sammenlikning av 2 store boligfelt – Koffeldåsen og Larsåsen, datert 30.10.2020

Vedtak i Kommunestyret 20.04.21 sak 21/026 om 1. gangs høring av planforslag og

-Delegert vedtak 21/052 i Formannskapet for vurdering av atkomstanalyse og utlegging av planforslag for sentrumsplan på 2. gangs høring, datert 08.06.2021, med

-Kvalitetssikring av atkomstanalyse for planforslag for Holstadåsen øst, 01.06.2021

-Atkomstanalyse for Holstadåsen øst, datert 06.06.2017

Vedtak i Kommunestyret 05.04.22 sak 22/031 om 2. gangs høring av revidert planforslag

Dokumentene finnes i planregisteret for sentrumsplan.

http://webhotel3.gisline.no/Webplan_3015/gl_planarkiv.aspx?knr=3015&planid=20200001

Konklusjon:

Sentrumsplanen gjelder for en 12 års periode fra 2022 til 2034.

I tillegg sikrer planen jf. fylkesplanen og samfunnsdelen langsiktige satsingsområder og utvikling for tettstedet mot 2050.

Planvedtak:

Rådmannen anbefaler at revidert planforslag etter 2. gangs høring, jf. valgte elementer ovenfor, kan vedtas av Kommunestyret i møte 13.09.2022.

Ungdomsrådet - 22/017

UR - behandling:

Enstemmig som innstillingen.

Innspill : Ungdomsrådet er positive til utbygging i Koffeldåsen. Det må lages en gangvei fra byggefeltet til Meieribyen ved eksisterende bro for å binde alt sammen. Dette må på plass. Brua bør bygges i høyden.

Ungdomsrådet mener at en må kunne akseptere å bruke noe dyrkbar mark for å kunne bygge ut i sentrum.

Ungdomsrådet er positive til kommunedelplanen

UR - vedtak:

Revidert planforslag for kommunedelplan for Sentrum, «Sentrumsplanen», plannummer 2020 0001 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 21.06.2022 vedtas, jf. pbl § 11-14.

Sentrumsplanen erstatter følgende reguleringsplaner i sin helhet og disse reguleringsplaner oppheves etter vedtak som følger i separate saksframlegg:

-Voll gård boligfelt, plannummer 19980001

-Brekkeåsen boligfelt, plannummer 2003001

-Idrettsåsen boligfelt, plannummer 2003002

-Karlsrudden boligfelt, plannummer 20050003

-Området for Europris og Kiwi, plannummer 20130001

Rådet for eldre og personer med funksjonsnedsettelse - 22/020

REF - behandling:

Forslag til innspill Kristin Stabell (FRP) vdr sentrumsplan :

1) Omfang/utbredelse av planen. FRP mener Lyngåsveien er et meget aktuelt område for nytt boligfelt. Feltet ligger i kort avstand fra bla Kirkelund skole, Sollia og kirken. Det er allerede gangvei fra Kalsrud krysset til sentrum.

Forslag til vedtak: Lyngåsveien tas inn i sentrumsplanen som fremtidig boligområde.

2) Alle signaler fra nåværende regjering, forrige regjering og Fylkesmann (Statsforvalter) tilsier at jordvernet skal styrkes.

Forslag til vedtak: All fulldyrket mark innenfor sentrumsplanen tas ut som fremtidige utbyggingsområder og bevares til landbruksformål.

3) Holstadåsen har så langt ikke fått sin veiløsning. Kommunen må raskt avklare muligheten for avtale med aktuelle grunneiere om disposisjon av grunn til veiformål/kryss. Videre utbygging og tilbud om byggeklare tomter andre steder, kan ikke vente på denne prosessen.

Forslag til vedtak: Det legges ikke til grunn noen "rekkefølge krav" for utbygging av byggeklare tomter i sentrumsplanen.

4) Tomtestørrelse: maksimal tomtestørrelse bør økes for å gjøre Skiptvet til en attraktiv bygd å bosette seg i.

Forslag til vedtak: For eneboliger tillates minst 600m² maksimalt 1500 m², kan godkjenne fra 500m² til 1800 m². For boligtomter tillates minst 600m², maksiamalt 1500m², kan godkjenne inntil 1800m²

Harald Frorud foreslo følgende; Saken tas til orientering

REF - vedtak:

Saken tas til orientering

Hovedutvalg for helse og kultur - 22/032

HU-HK - behandling:

Oda Svae (Sp) ønsker følgende innspill til den videre debatten:

Forslag til reviderte bestemmelser:

304 § 11-7 p 1
Koffeldåsen (B01)

B01 deles opp i, del 1- langs Lundsveien og del 2-øvrige arealer mot sør. Samlet areal for felt B01 skal områdereguleres med rekkefølgekrav for trinnvis detaljregulering. Del 1 langs Lundsveien detaljreguleres først. Det skal utrede arealformål for varierte boligtyper, hovedveier, friområder (bufferzone mot Fjellshagen) og offentlig tjenesteyting (barnehagen) samt uteopphold.

En del av områderegulering er sikring av infrastruktur som er grunnleggende for videre detaljreguleringer.

Se bestemmelsen §507 for rekkefølgekrav Koffeldåsen.

507 § 11-9 p 1 og 4

Rekkefølgekrav:

For alle framtidige utbyggingsområder (se § 506) skal utredes parkering, atkomstvei, utkjøringer, gang- og sykkelvei gjennom trafikkanalyse og planutredning. Det er rekkefølgekrav om trygge veier.

Areal som fortettes (se § 303) skal det utredes parkering, atkomstvei, utkjøringer, gang- og sykkelvei gjennom trafikkanalyse og planutredning. Det er rekkefølgekrav om trygge veier.

Før detaljregulering av Koffeldåsen, med felt B01 (se § 304), kan vedtas, skal det foreligge samlet områderegulering for B01 med forslag for trinnvis utbygging, med løsninger for parkering, atkomstvei, gang- og sykkelveier, utkjøringer og annen infrastruktur. B01 del 1 langs Lundsveien utbygges før del 2.

Kristin Stabell (FrP) ønsker følgende innspill til den videre debatten:

1) Omfang/utbredelse av planen

a) FRP mener: Lyngåsveien er et meget aktuelt område for nytt boligfelt. Feltet ligger i kort avstand fra bla Kirkelund skole, Sollia og kirken. Det er allerede gangvei fra Kalsrud krysset til sentrum.

Forslag til vedtak: Lyngåsveien tas inn i sentrumsplanen som fremtidig boligområde.

2) Alle signaler fra nåværende regjering, forrige regjering og Fylkesmann (Statsforvalter) tilsier at jordvernet skal styrkes.

Forslag til vedtak: All fulldyrket mark innenfor sentrumsplanen tas ut som fremtidige utbyggingsområder og bevares til landbruksformål.

3) Holstadåsen har så langt ikke fått sin veiløsning. Kommunen må raskt avklare muligheten for avtale med aktuelle grunneiere om disposisjon av grunn til veiformål/kryss. Videre utbygging og tilbud om byggeklare tomter andre steder, kan ikke vente på denne prosessen.

Forslag til vedtak: Det legges ikke til grunn noen "rekkefølge krav" for utbygging av byggeklare tomter i sentrumsplanen.

4) Tomtestørrelse: maksimal tomtestørrelse bør økes for å gjøre Skiptvet til en attraktiv bygd å bosette seg i.

Forslag til vedtak: For eneboliger tillates minst 600m² maksimalt 1500 m², kan godkjenne fra 500m² til 1800 m². For boligtomter tillates minst 600m², maksimalt 1500m², kan godkjenne inntil 1800m²

Vibeke Gullhaug (Ap) foreslår følgende forslag: Saken tas til orientering.

Gullhaug (Ap) sitt forslag enstemmig vedatt.

HU-HK - vedtak:

Saken tas til orientering.

Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk - 22/052

HU-PLT - behandling:

Kaja Svenneby (SP) forespurte HU om hun er inhabil som daglig leder i Østre linje arkitekter AS. Østre linje arkitekter AS er arealplanlegger for enkelte grunneiere i planområdet, og vil også være med å konkurrere dersom kommunen lyser ut faglig bistand til områderegulering av Koffeldåsen.

HU stemte og Svenneby ble enstemmig erklært inhabil og fratradde møtet under behandling av saken. Bjørg Synnøve Kile tiltrådte møtet som vara.

Følgende endringsforslag ble fremmet:

Høyres forslag: "1) Omfang/utbredelse av planen

a. Høyre mener Lyngåsveien er et meget aktuelt område for nytt boligfelt. Feltet ligger i kort avstand fra bl a Kirkelund Skole, Sollia og Kirken. Det er allerede gangvei fra Karlsrudkrysset til sentrum.

Vedtak: Lyngåsveien tas inn i sentrumsplanen som fremtidig boligområde

2) *Alle signaler fra nåværende regjering, forrige regjering og fylkesmannen tilsier at jordvernet skal styrkes.*

Vedtak: All fylldyrka mark innenfor sentrumsplanen tas ut som fremtidige utbyggingsområder og bevares til landbruksformål.

3) *Holstadåsen har så langt ikke fått sin veiløsning. Kommunen må raskt avklare muligheten for avtale med aktuelle grunneiere om disposisjon av grunn til veiformål/kryss. Videre utbygging og tilbud om byggeklare tomter andre steder kan ikke vente på denne prosessen.*

Vedtak: Det legges ikke til grunn noen «rekkefølgekrav» for utbygging av byggeklare tomter i sentrumsplanen.

4) *Tomtestørrelse: maksimal tomtestørrelse bør økes for å gjøre Skiptvet til en attraktiv bygd å bosette seg.*

Vedtak:

For eneboliger tillates: Minst 600m², maks 1500m², kan godkjenne fra 500m² til 1800m²

For tomannsboliger tillates: Minst 600m², maks 1500m², kan godkjenne inntil 1800m²".

Senterpartiets forslag: "304 §11-7 p1 " og barneskole" strykes. Eksisterende skolekapasitet dekker fremtidig behov. Evt utvidelse av skole skal skje i tilknytning til eksisterende skole.

507 §11-9 p1 og 4 "Utbygging i dette området starter etter ferdigattest av andre fremtidige boligfelt innenfor planområdet for sentrumsplanen" strykes. Admirasjonens forslag (= utvikling av B2-B11, før utvikling av B01-1) vil hindre ønsket befolkningsvekst i kommunen, ved at fleksibiliteten i utviklingen av områder med høy bokvalitet og varierte boligtypologier stagnerer".

Under behandling kom også følgende endringsforslag fra Terje Grønlund (SP): "B05 og B06 beholdes mens man tar ut BIN01 og B07"

AP presiserte at de ønsker at Holstadåsen bygges ut først.

Det ble først stemt over punkt 3 i Høyres forslag: Forslaget i punkt 3 falt med 6 mot 1 stemme.

Videre ble det stemt over Senterpartiets forslag punkt 507 § 11-9. Forslaget ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

Det ble også stemt over Senterpartiets endringsforslag punkt 304 § 11-7. Endringsforslaget ble enstemmig vedtatt.

Deretter ble det stemt over Høyres endringsforslag punkt 1. Endringsforslaget falt med 6 mot 1 stemme.

Videre ble det stemt over Høyres endringsforslag punkt 4. Endringsforslaget falt med 6 mot 1 stemme.

Det ble stemt over endringsforslaget til Terje Grønlund (SP). Endringsforslaget ble enstemmig vedtatt.

Til slutt ble det stemt over Høyres endringsforslag punkt 2. Endringsforslaget falt med 3 mot 4 stemmer.

Etter behandling av saken fratrådte Bjørg Synnøve Kile møtet og Kaja Svenneby tiltrådte møtet igjen.

HU-PLT - vedtak:

Revidert planforslag for kommunedelplan for Sentrum, «Sentrumsplanen», plannummer 2020 0001 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 21.06.2022 vedtas, jf. pbl § 11-14.

Sentrumsplanen erstatter følgende reguleringsplaner i sin helhet og disse reguleringsplaner oppheves etter vedtak som følger i separate saksframlegg:

-Voll gård boligfelt, plannummer 19980001

-Brekkeåsen boligfelt, plannummer 2003001

-Idrettsåsen boligfelt, plannummer 2003002

-Karlsrudden boligfelt, plannummer 20050003

-Området for Europris og Kiwi, plannummer 20130001

Med følgende tillegg/endringer:

304 §11-7 p1 " og barneskole" strykes. Eksisterende skolekapasitet dekker fremtidig behov. Evt

utvidelse av skole skal skje i tilknytning til eksisterende skole.

507 §11-9 p1 og 4 "Utbygging i dette området starter etter ferdigattest av andre fremtidige boligfelt innenfor planområdet for sentrumsplanen" strykes. Admirasjonens forslag (= utvikling av B2-B11, før utvikling av B01-1) vil hindre ønsket befolkningsvekst i kommunen, ved at fleksibiliteten i utviklingen av områder med høy bokvalitet og varierte boligtypologier stagnerer. B05 og B06 beholdes mens man tar ut BIN01 og B07

Hovedutvalget for oppvekst - 22/026

HU-O - behandling:

Haakon Agnalt, Skiptvet Ap: Arbeiderpartiet støtter administrasjonens framlegg.

Odd Grenager foreslo at en sender forslagene videre i saksbehandlingen.

Haakon Agnalt foreslo at vi tar saken til etterretning og sender forslagene fra Sp og Høyre videre til formannskap og kommunestyre

HU-O - vedtak:

Kommunedelplanen tas til orientering. Forslagene som er fremkommet og ungdomsrådets kommentarer tas med i den videre behandlingen av saken.

Forslag fra Høyre vedrørende Sentrumsplanen:

1. Omfang/utbredelse av planen

Høyre mener Lyngåsveien er et meget aktuelt område for nytt boligfelt. Feltet ligger i kort avstand fra bl a Kirkelund Skole, Sollia og Kirken. Det er allerede gangvei fra Karlsrudkrysset til sentrum.

Vedtak: Lyngåsveien tas inn i sentrumsplanen som fremtidig boligområde

2. Alle signaler fra nåværende regjering, forrige regjering og fylkesmannen tilsier at jordvernet skal styrkes.

Vedtak: All fylldyrka mark innenfor sentrumsplanen tas ut som fremtidige utbyggingsområder og bevares til landbruksformål.

3. Holstadåsen har så langt ikke fått sin veiløsning. Kommunen må raskt avklare muligheten for avtale med aktuelle grunneiere om disposisjon av grunn til veiformål/kryss. Videre utbygging og tilbud om byggeklare tomter andre steder kan ikke vente på denne prosessen.

Vedtak: Det legges ikke til grunn noen «rekkefølgekrav» for utbygging av byggeklare tomter i sentrumsplanen.

4. Tomtestørrelse: maksimal tomtestørrelse bør økes for å gjøre Skiptvet til en attraktiv bygd å bosette seg.

Vedtak: For eneboliger tillates: Minst 600m², maks 1500m², kan godkjenne fra 500m² til 1800m². For tomannsboliger tillates: Minst 600m², maks 1500m², kan godkjenne inntil 1800m².

Forslag fra Skiptvet SP:

304 §11—7p1 (og barneskole) strykes. Eksisterende skolekapasitet dekker fremtidig behov. Evt utvidelse av skole skal skje i tilknytning til eks skole.

507 §11—9 p1 og 4 (Utbygging i dette området starter etter ferdigattest av andre fremtidige boligfelt innenfor planområdet for sentrumsplan) strykes. Admin forslag (= utvikling av B2-B11, før utvikling av B01-1) vil hindre ønsket befolkningsvekst i kommunen, ved at fleksibiliteten i utviklingen av

området med høy bokvalitet og varierte boligtypologier stagnerer.

Ungdomsrådet :

Enstemmig som innstillingen.

Innspill : Ungdomsrådet er positive til utbygging i Koffeldåsen. Det må lages en gangvei fra byggefeltet til Meieribyen ved eksisterende bro for å binde alt sammen. Dette må på plass. Brua bør bygges i høyden.

Ungdomsrådet mener at en må kunne akseptere å bruke noe dyrkbar mark for å kunne bygge ut i sentrum.

Ungdomsrådet er positive til kommunedelplanen

Formannskap - 22/084

FS - behandling:

Arbeiderparti og Senterparti foreslår følgende:

Revidert planforslag for kommunedelplan for Sentrum, «Sentrumsplanen», plannummer 2020 0001 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 21.06.2022 vedtas, jf. pbl § 11-14. Sentrumsplanen erstatter følgende reguleringsplaner i sin helhet og disse reguleringsplaner oppheves etter vedtak som følger i separate saksframlegg:

- Voll gård boligfelt, plannummer 19980001
- Brekkeåsen boligfelt, plannummer 2003001
- Idrettsåsen boligfelt, plannummer 2003002
- Karlsrudengen boligfelt, plannummer 20050003
- Området for Europris og Kiwi, plannummer 20130001

Det foreslås videre følgende endring i bestemmelsene: Setningen "utbygging av dette området starter etter ferdigattest av andre fremtidige boligfelt innenfor planområde for sentrumsplanen", skal erstattes med "utbygging av B01-del 2 starter etter ferdigattest av B01-1 til og med B11. B01-1 langs Lundsveien utbygges før del 2.

Avstemming: Enstemmig vedtatt

Ordfører fremmet følgende tilleggforslag:

- 304 §11-7 p1 " og barneskole" strykes. Eksisterende skolekapasitet dekker fremtidig behov. Evt utvidelse av skole skal skje i tilknytning til eksisterende skole.

Avstemming: Enstemmig vedtatt

- B05 og B06 bentes til boligformål mens BIN01 og B07 benyttes til LNF-område.

Avstemming:

Det stemmes over hvert enkelt område:

Opprettholde B05 til boligformål: 5 mot 2 (H (Ann Kristin S Borgersen), Sp (Tor Jacob Solberg)), vedtatt

Opprettholde B06 til boligformål: 5 mot 2 (H (Ann Kristin S Borgersen), Sp (Tor Jacob Solberg)), vedtatt

BIN01 opprettholdes som LNF-område: 4 mot 3 (Ap), vedtatt

B07 opprettholdes som LNF-område: Enstemmig vedtatt

Anna Lovida Røed Skaar (Ap): Boligområde B11 Skjelle tas ut av planen og prioriteres som fremtidig næringsområde, BN.

Avstemming: 3 (Ap) mot 4, ikke vedtatt

Ann Kristin Solli Borgersen (H) fremmet følgende forslag:

- Omfang/utbredelse av planen: Lyngåsveien tas inn i sentrumsplanen som fremtidig boligområde.
Avstemming: 1 (H) mot 6, ikke vedtatt
- All fulldyrka mark innenfor sentrumsplanen tas ut som fremtidige utbyggingsområder og bevares til landbruksformål.
Avstemming: 2 (H, Sp (Tor Jacob Solberg) mot 5, ikke vedtatt
- For eneboliger tillates: Minst 600m², maks 1500m², kan godkjenne fra 500m² til 1800m².
For tomannsboliger tillates: Minst 600m², maks 1500m², kan godkjenne inntil 1800m².
Avstemming: 2 (H, Sp (Tor Jacob Solberg)) mot 5, ikke vedtatt

Innstilling fra Hovedutvalg PLT: Falt, ikke vedtatt.

fs - vedtak:

Revidert planforslag for kommunedelplan for Sentrum, «Sentrumsplanen», plannummer 2020 0001 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 21.06.2022 vedtas, jf. pbl § 11-14. Sentrumsplanen erstatter følgende reguleringsplaner i sin helhet og disse reguleringsplaner oppheves etter vedtak som følger i separate saksframlegg:

- Voll gård boligfelt, plannummer 19980001
- Brekkeåsen boligfelt, plannummer 2003001
- Idrettsåsen boligfelt, plannummer 2003002
- Karlsrudengen boligfelt, plannummer 20050003
- Området for Europris og Kiwi, plannummer 20130001

Det foreslås videre følgende endring:

1. Fra rekkefølgebestemmelsene: Setningen "utbygging av dette området starter etter ferdigattest av andre fremtidige boligfelt innenfor planområde for sentrumsplanen", skal erstattes med "utbygging av B01-del 2 starter etter ferdigattest av B01-1 til og med B11. B01-1 langs Lundsveien utbygges før del 2"
2. 304 §11-7 p1 " og barneskole" strykes. Eksisterende skolekapasitet dekker fremtidig behov. Evt utvidelse av skole skal skje i tilknytning til eksisterende skole.
3. B05 og B06 bentes til boligformål. BIN01 og B07 benyttes til LNF-område.

Kommunestyret - 22/084

ks - behandling:

Ole Kr. Skjelle ønsker at kommunestyre vurderer hans habilitet.

Kommunestyret vedtar Skjelle som inhabil, enstemmig vedtatt. Solveig Aansløyken tiltrer.

Ordfører redegjør for avstemming: Hvert enkelt punkt i de innkommende forslagene inkl. innstilling vil bli stemt over.

Tor Jacob Solberg (Sp): I denne saken har Sp-gruppen ulike meninger. Sp vil derfor stemme ulikt i denne saken. Jordvern er svært viktig, og jeg ønsker ikke bygge ned matjord.

Oda Svae (Sp): Mener B11 er attraktivt for de som ønsker større tomter og spredt bebyggelse.

Erik Th. Næss (Ap): Barnetall går ned og det er behov for flere innbyggere. Det er behov for nye gode boligområder, som gjør Skiptvet attraktiv. Holstadåsen må realiseres.

Svein Olav Agnalt (Ap): Det er ulike synspunkt i saken i Ap-gruppen. Viktig at jordvern og kulturvern ivaretas. Dersom område B06 tas ut vil dette være et løftebrudd.

Lars Svartedal (Ap): Jordvern står sterkt, men området bak Filadelfia (B06) må med i ny sentrumsplan. Det advares mot å fjerne rekkefølgebestemmelsene.

Ann Kristin Borgersen (H): Det er ikke nødvendig å bygge ned matjord. Det er etter sentrumsplan rikelig med tomter de neste 12-15 år med en innlagt befolkningsvekst på 1% årlig.

Herman Foss: Rekkefølgebestemmelser som hindrer utbygging i ett område på grunnlag av at utbygging i et helt annet område uten tilknytning ikke er ferdig, har ikke støtte i reglene om rekkefølgebestemmelser. Hvis slike rekkefølgekrav blir vedtatt på en måte som eksempelvis medfører at utbygger på Skjelle ikke får tillatelse til bygging på grunnlag av at det ikke er fullført utbygging på Hoelsåsen, vil FrP kreve en lovlighetskontroll av vedtaket.

Anna Lovida Røed Skaar (Ap) foreslår følgende forslag til vedtak: Boligområde B11 Skjelle tas ut av planen og prioriteres som fremtidig næringsområde.

Avstemming: 7 (4 Ap, 2 H og 1 FrP) mot 14, falt.

Protokolltilførsel: For Ap stemte Anna L R Skaar for forslaget.

Odd Grenager (H) foreslår følgende forslag til vedtak:

1. Omfang/utbredelse av planen

Høyre mener Lyngåsveien er et meget aktuelt område for nytt boligfelt. Feltet ligger i kort avstand fra bl a Kirkelund Skole, Solli og Kirken. Det er allerede gangvei fra Karlsrudkrysset til sentrum.

Forslag til vedtak: Areal i Lyngåsveien tas inn i sentrumsplan for utbygging av boliger.

Avstemming: 3 (H, FrP) mot 18, falt

2. Alle signaler fra nåværende regjering, forrige regjering og fylkesmannen tilsier at jordvernet skal styrkes.

Forslag til vedtak: All fylldyrka mark innenfor sentrumsplanen tas ut som fremtidige utbyggingsområder og bevares til landbruksformål.

Avstemming: 6 (H, FrP, 3 Sp) mot 15, falt.

3. Holstadåsen har så langt ikke fått sin veiløsning. Kommunen må raskt avklare muligheten for avtale med aktuelle grunneiere om disposisjon av grunn til veiformål/kryss. Videre utbygging og tilbud om byggeklare tomter andre steder kan ikke vente på denne prosessen.

Forslag til vedtak: Det legges ikke til grunn noen «rekkefølgekrav» for utbygging av byggeklare tomter i sentrumsplanen.

Avstemming: 3 (FrP, H) mot 18, falt

4. Tomtestørrelse: maksimal tomtestørrelse bør økes for å gjøre Skiptvet til en attraktiv bygd å bosette seg.

Forlag til vedtak: For eneboliger tillates: Minst 600m², maks 1500m², kan godkjenne fra 500m² til 1800m². For tomannsboliger tillates: Minst 600m², maks 1500m², kan godkjenne inntil 1800m².

Avstemming: 12 (8 Sp, FrP, KrF og H) mot 9, vedtatt

Herman Foss (FrP): Støtter Høyre sitt forslag og begrunnelse.

Tor Jacob Solberg (Sp) fremmet forslaget på vegne av kommunestyret:

Følgende områder endres til LNF-formål, for å ivareta dyrket mark.

· BIN 0

- Avstemming: Enstemmig vedtatt
- B05
- Avstemming: 6 (3 Sp, H, FrP) mot 15, falt
- B06
- Avstemming: : 6 (3 Sp, H, FrP) mot 15, falt
- B07
- Avstemming: Enstemmig vedtatt

Formannskapetets innstilling:

Revidert planforslag for kommunedelplan for Sentrum, «Sentrumsplanen», plannummer 2020 0001 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 21.06.2022 vedtas, jf. pbl § 11-14. Sentrumsplanen erstatter følgende reguleringsplaner i sin helhet og disse reguleringsplaner oppheves etter vedtak som følger i separate saksframlegg:

- Voll gård boligfelt, plannummer 19980001
- Brekkeåsen boligfelt, plannummer 2003001
- Idrettsåsen boligfelt, plannummer 2003002
- Karlsrudengen boligfelt, plannummer 20050003
- Området for Europris og Kiwi, plannummer 20130001

Avstemming: Enstemmig vedtatt

Det vedtas videre følgende endring:

1. Fra rekkefølgebestemmelsene: Setningen "utbygging av dette området starter etter ferdigattest av andre fremtidige boligfelt innenfor planområde for sentrumsplanen", skal erstattes med "utbygging av B01-del 2 starter etter ferdigattest av B01-1 til og med B11. B01-1 langs Lundsveien utbygges før del 2"

Avstemming: 18 mot 3 (FrP og H), vedtatt

2. 304 §11-7 p1 " og barneskole" strykes. Eksisterende skolekapasitet dekker fremtidig behov. Evt utvidelse av skole skal skje i tilknytning til eksisterende skole.

Avstemming: Enstemmig vedtatt.

3. B05 og B06 bentes til boligformål.

Avstemming: 15 mot 6 (3 Sp, H, FrP) vedtatt.

ks - vedtak:

1. Revidert planforslag for kommunedelplan for Sentrum, «Sentrumsplanen», plannummer 2020 0001 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 21.06.2022 vedtas, jf. pbl § 11-15.

Sentrumsplanen erstatter følgende reguleringsplaner i sin helhet og disse reguleringsplaner oppheves etter vedtak som følger i separate saksframlegg:

- Voll gård boligfelt, plannummer 19980001
- Brekkeåsen boligfelt, plannummer 2003001
- Idrettsåsen boligfelt, plannummer 2003002
- Karlsrudengen boligfelt, plannummer 20050003
- Området for Europris og Kiwi, plannummer 20130001

2. Det vedtas videre følgende endring:

- Fra rekkefølgebestemmelsene: Setningen "utbygging av dette området starter etter ferdigattest av andre fremtidige boligfelt innenfor planområde for sentrumsplanen", skal erstattes med "utbygging av B01-del 2 starter etter ferdigattest av B01-1 til og med B11. B01-1 langs Lundsveien utbygges før del 2"
- 304 §11-7 p1 " og barneskole" strykes. Eksisterende skolekapasitet dekker fremtidig behov. Evt. utvidelse av skole skal skje i tilknytning til eksisterende skole.

- B05 og B06 benyttes til boligformål.
3. Følgende områder endres til LNF-formål, for å ivareta dyrket mark.
- BIN 01
 - B07
4. Tomtestørrelse: Maksimal tomtestørrelse bør økes for å gjøre Skiptvet til en attraktiv bygd å bosette seg.
- For eneboliger tillates: Minst 600m², maks 1500m², kan godkjenne fra 500m² til 1800m². For tomannsboliger tillates: Minst 600m², maks 1500m², kan godkjenne inntil 1800m².

Vedlegg:

20200001 sentrumsplan - B1 Bestemmelser - 3gb - endringer
20200001 sentrumsplan - B1 Bestemmelser - 3gb
20200001 sentrumsplan - B1 Bestemmelser - vedlegg Oversikt over arealformålkode 3gb
20200001 sentrumsplan - B1 Bestemmelser - vedlegg Oversikt over arealformålkode 3gb-endringer
20200001 sentrumsplan A1c Arealplankart 1-12000-A3 3gb 20220621
20200001 sentrumsplan A1c Arealplanplakat 1-5000-A1 3gb 20220621
20200001 sentrumsplan K1s Geoteknisk kart 1-12000 3gbeh
20200001 sentrumsplan K2s Flom kart 1-12000 3gbeh
20200001 sentrumsplan K3+4s Kulturkart 1-12000 3gbeh
20200001 sentrumsplan T3s Støysonekart 1-12000 3gbeh
20200001 sentrumsplan T6s Tettstedsavgrensning 1-12000 3gbeh
Lekeplassnorm for Skiptvet 20210129 endringsforslag rev