



**SKIPTVET KOMMUNE**

*Klart vi kan!*

*Kvalitet – Engasjement - Samspill*

# **Konsekvensutredning**

**for**

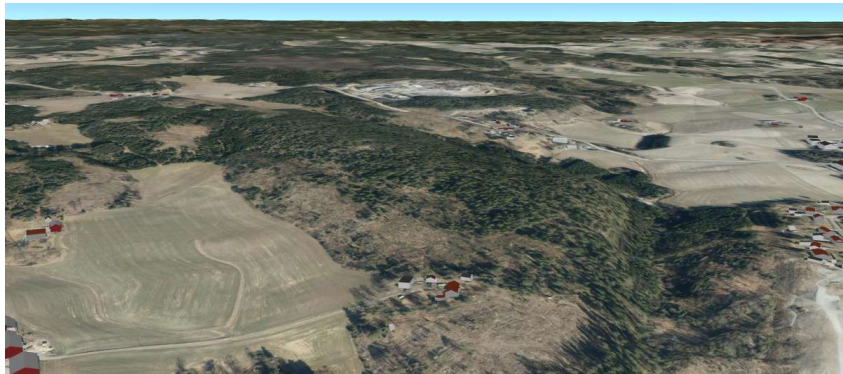
**Kommunedelplan for Sentrum**

**«Sentrumsplanen»**

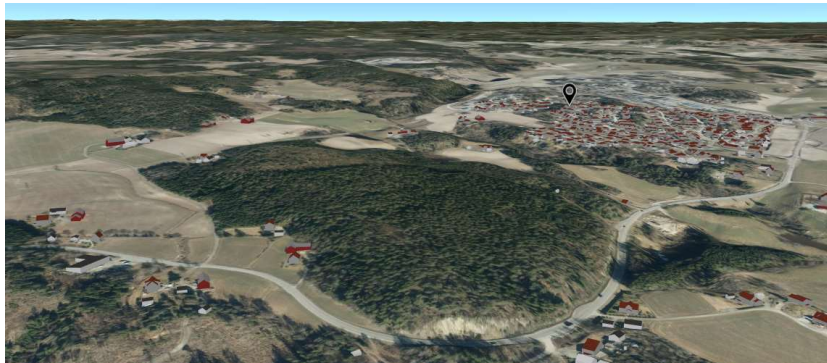
**SAMMENLIKNING STORE BOLIGFELT**

**Full rullering**

**Koffeldåsen**



**Larsåsen**



**Status: Arbeidsdok. 30.10.2020**

(Nasjonal arealplannummer: 3015 2020 0001)

**Plannummer: 2020 0001**

**Saknr.: 19/695**

Bilder på framsiden: kilde [www.indrekart.no](http://www.indrekart.no) – Kommunekart 3D – sikt fra sør mot nord

Planforslag utarbeidet av virksomhet Plan Landbruk og Teknikk.

<b>Revisjons nr.</b>	<b>Dato:</b>	<b>Beskrivelse:</b>	<b>Utarbeidet:</b>
-	25.09.2020	Utkast behandlet i kommunestyremøte 27.10.20	FvdR
1*	30.10.2020	Revidert etter behandling	FvdR

\*Revisjon 1:

Behandling i kommunestyremøte 27.10.2020

Tema om transport er oppdatert med fakta om ÅDT (årsdøgnetrafikk).

## **Innhold**

<b>INNHold</b> .....	<b>3</b>
<b>1. SAMMENDRAG</b> .....	<b>4</b>
<b>2. INNLEDNING</b> .....	<b>7</b>
2.1    VURDERING AV AREALINNSPILL .....	7
2.2    METODIKK .....	7
2.3    AKTUELLE FAGOMRÅDER ETTER § 21 .....	7
2.5    FORKLARING AV UTREDNING .....	9
<b>3. VURDERING AV STORE OMRÅDER FOR BOLIGUTVIKLING</b> .....	<b>11</b>
3.0    OVERSIKT AV AKTUELLE OMRÅDER .....	11
3.A    INNSPILL: 9,10,11,12,15 – «KOFFELDÅSEN» STØRRE BOLIGUTVIKLING MED TJENESTER .....	12
3.B    INNSPILL 21: «LARSÅSEN» STØRRE BOLIGUTVIKLING MED TJENESTER .....	16
<b>4 SAMMENDRAG OG SAMLET VURDERING</b> .....	<b>19</b>
4.1    SAMMENLIKNING .....	19
4.2    SAMLET VURDERING .....	21
4.3    KONKLUSJON .....	23
<b>5 KILDEHENVISNING</b> .....	<b>24</b>

# 1. Sammendrag

Nr.	Tema:	Beskrivelse:
1	Plannavn	«Sentrumsplanen»
2	Arkivsak	19/695
3	Kommunenr.	3015 (Skiptvet)
4	Plannummer	2020 0001
5	Formål	Sentrumsutvikling - senterstruktur
6	Avgrensning	Grense på senterstruktur og LNF
7	Sammendrag	Denne konsekvensutredning handler om sammenlikning av 2 aktuelle store områder som kan være en langsiktig videreutvikling for tettstedet Meieribyen.
8	Framdriftsplan	08.06.20 frist innspill etter oppstartsvarsel. 27.10.20 har kommunestyret tatt stilling til prioritering av stort boligfelt.
9	Organisering	Skiptvet kommune

Sammenlikning av 2 større områder for langsiktig boligutvikling handler om

- A) Koffeldåsen, 460 dekar
- B) Larsåsen, 239 dekar

Etter gjennomgang av faktorer i konsekvensutredning for arealplan ble foreslått å prioritere en slik utvikling på Koffeldåsen langs Lundsveien.

Det betyr at avsatt boligfelt på Larsåsen (området Åmot – Ringstad) langs Svinndalveien går ut av gjeldende plan og «flyttes» til Koffeldåsen.

Fylkesplanen har avsatt arealpott for Skiptvet på 2,53 km<sup>2</sup>. Etter gjennomgang av aktuelle arealer i arealdelen fra 2019 og sentrumsplanen blir samlet areal som skal videreføres i ny versjon om lag 1,48 km<sup>2</sup>. Per saldo blir det om lag 1,05 km<sup>2</sup> igjen for å avsette til framtidige arealformål i ny sentrumsplan.

Koffeldåsen prioriteres fram for Larsåsen grunna følgende faktorer:

- Større areal sikrer langsiktig helhetlig boligutvikling for Meieribyen.
- Beliggenhet er bedre og solforhold for mesteparten av tomter.
- Landskap kan utvikles trinnvis over tid.
- Koffeldåsen «tar» mindre areal fra dyrka mark.
- Transport og avstander er snitt kortere og tryggere.
- Klimaendring møtes bedre over tid.
- Det er bedre å komme seg ut til friluftsområder utenfor.
- Sentrum er tilgjengelig via gang- og sykkelvei.
- Avstander mot idrettsplassen og Skiløype (lysløype) er kortere.
- Barn og unge har snitt kortere skolevei langs nåværende veier.

Det nevnes noen kritiske punkter:

- Dagens utbygging og framtidig videreutvikling på Fjellshagen som næringsbebyggelse krever avbøtende tiltak. Det foreslås bl.a. buffersone langs Lundsveien og boligfeltutvikling skal skje rettet mot sørvest.
- Koffeldåsen ligger nærmere mot bekkedaler som krever geoteknisk vurdering om det er aktuelt for geotekniske undersøkelser i tillegg.

I tillegg nevnes:

- Uavhengig av valg for slikt stort boligfelt kreves områderegulering for trinnvis utvikling som kommunen har ansvar for. Det tilrås forprosjekt om kartlegging og estimat for investeringskostnader.

- Uavhengig av valget settes det krav om rekkefølge. Mindre arealer avsatt til boligutvikling i Meieribyen skal reguleres, prosjekteres og bygges ut først før en slik stor boligutvikling starter med områderegulering.

Det vises for sikkerhets skyld at boligfelt Koffeldåsen endrer planlagte arealer for næringsbebyggelse rundt nåværende næringsbebyggelse på Fjellshagen. Det betyr at Fjellshagen kan utvikles seg mot sørøst langs nordsiden av Lundsveien.

#### Behandling i kommunestyret 27.10.2020:

Kommunestyret - 20/108

#### **KS - behandling:**

Ole Kristian Skjelle stilte spørsmål om han er inhabil da han er grunneiere for deler av området.

Han ble enstemmig erklært inhabil og Astrid Margrethe Enersen tiltrådte.

Ann Kristin Solli Borgersen stilte spørsmål om kommunen skal være tilrettelegger og ikke utbygger.

Rådmannen svarte at kommunen primært legger til grunn å være tilrettelegger/planlegger og ikke utbygger.

Herman Foss foreslo at det utarbeides sammenlignbare planforslag for begge områdene.

Gjermund Frorud spurte hvorfor ikke begge områdene kan reguleres når kommunen ikke skal være utbygger?

Rådmannen svarte at fylkesmyndighetene har satt grense for hvor stort sentrum kan være og med begge arealene inne så utfordres denne grensen. Andre grunner er bla investeringskostnadene. Ved votering over forslaget fra Herman Foss fikk dette 1 stemme og falt.

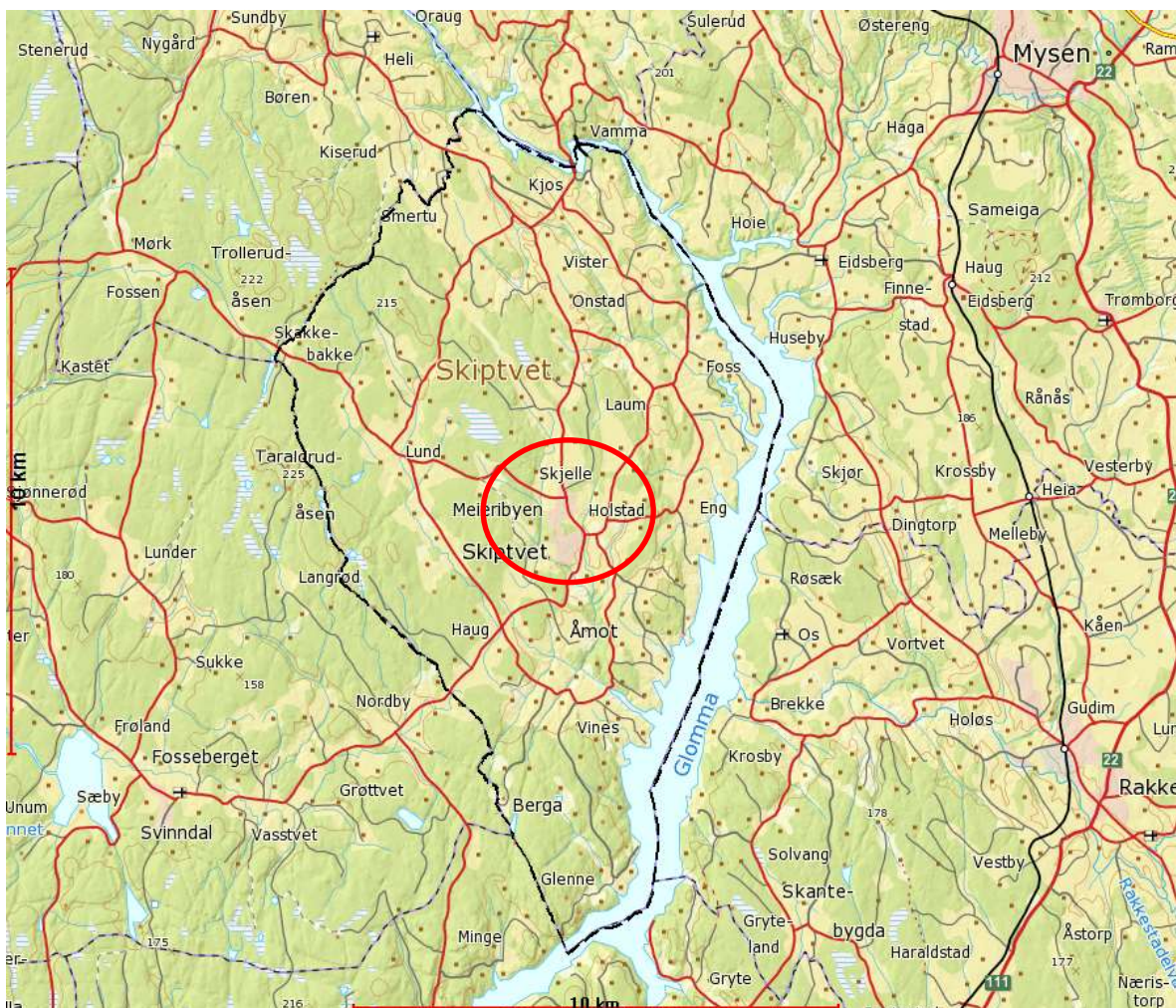
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Astrid M Enersen fratrådte og Ole Kristian Skjelle tiltrådte

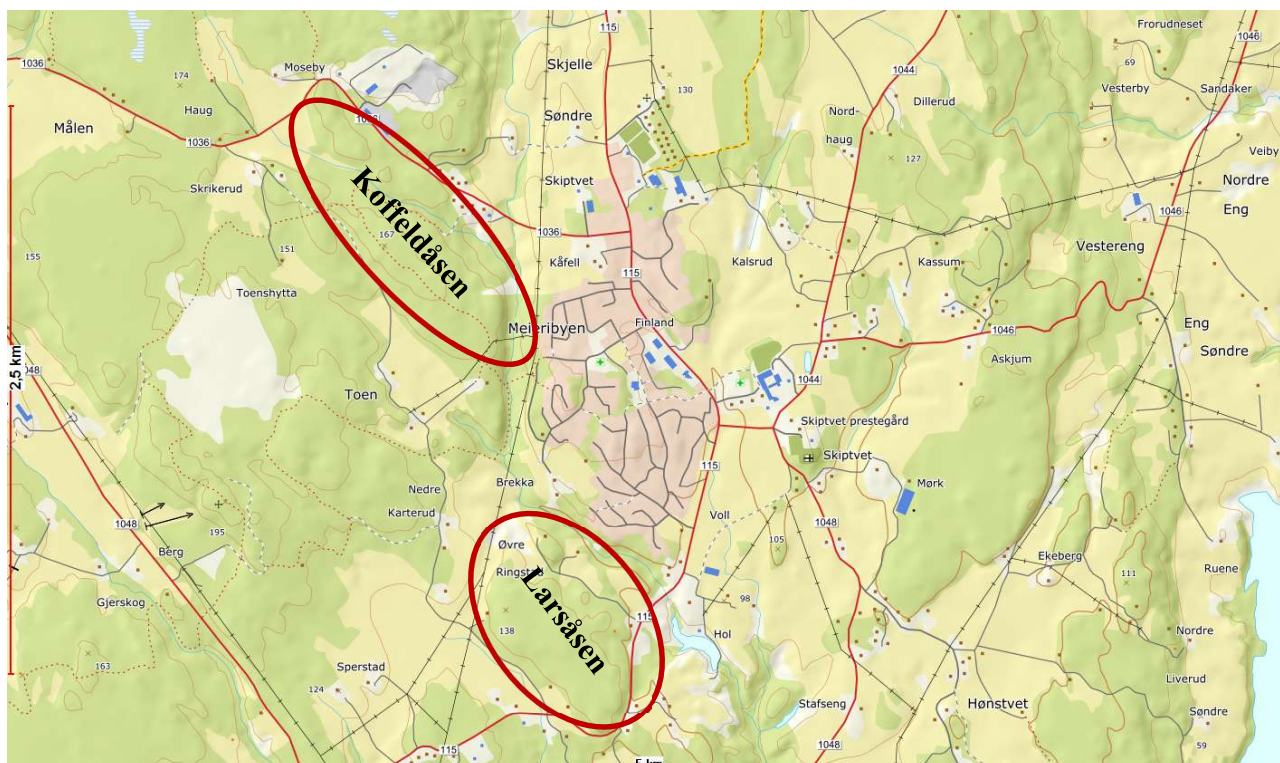
#### **KS - vedtak:**

Administrasjonen får i oppgave å utrede planforslag med Koffeldåsen som prioritert utgangspunkt.





Figur 1: Oversiktskart Skiptvet kommune. Planområdet er merket med rød ring.



Figur 2: Oversiktskart for Meieribyen med 2 markerte arealer for sammenlikning

## **2. Innledning**

### **2.1 Vurdering av arealinnspill**

I forbindelse med oppstart av full rullering av kommunedelplan for Sentrum, «Sentrumsplanen» har kommunen sendt forslag for planprogram på høring samtidig med kunngjøring om innspill og merknader.

Dette dokumentet handler om konsekvensvurdering av arealinnspill i gjeldende Sentrumsplanen med nummer 2014 0001, sist revidert 03.09.2019, etter lett rullering av arealdelen for kommuneplanen.

I høringsperioden kom det inn 11+9 innspill for omdisponering av arealer. I tillegg vurderes 20 andre aktuelle arealer som ble kartlagt fra Fylkesplanens arealkart og innspill fra politikere i Skiptvet under drøfting av plansaker.

Kommunen har gjennomgått disse ved en metodisk vektning og framstilling av konsekvenser beskrevet i dokumentet.

Denne delutredningen handler spesielt om sammenlikning av to større områder som vurderes som stor boligutvikling for å oppnå langsiktig boligbehov mot 2040 – 2050.

### **2.2 Metodikk**

I henhold til plan - og bygningsloven § 4 - 2 skal kommuneplanens arealdel inneholde en konsekvensutredning av planen, og virkning av foreslåtte arealformål på miljø og samfunn. På kommuneplannivå skal virkninger av foreslåtte utbyggingsstrategier og den samlede virkningen av planens arealendring for miljø og samfunn vurderes. Konsekvensutredningen skal også redegjøre for hvordan statlige planretningslinjer er ivaretatt og fulgt opp, det vil si hvordan de nasjonale og regionale mål er videreført i kommuneplan forslaget.

Konsekvensutredning av enkeltområder framgår av dette dokumentet, og skal sees i sammenheng med kommuneplanens risiko - og sårbarhetsanalyse. Utredningen skal ta opp konsekvenser for ulike fagområder og viktige miljø - og samfunnsinteresser i de foreslåtte utbyggingsområdene. Uttalelser fra diverse fagavdelinger i kommunen er derfor inkludert i tabellform tilknyttet arealinnspillene. Den skal også inneholde opplysninger om forhold som skal avklares og belyses nærmere i tilknytning til senere regulering, og hva som kan gjøres for å tilpasse tiltaket og avbøte på skader eller ulemper.

Hen sikten med dette utredningsdokumentet er å gi et tilstrekkelig grunnlag på kommuneplannivå for å vurdere om de aktuelle områdene i arealinnspillene egner seg for de foreslåtte bruken. Innspillene er kartfestet og vurdert ut fra en metodisk tilnærming, men vurderingene i dette dokumentet vil ikke være til erstatning for at detaljerte risiko - og sårbarhetsvurdering eller konsekvensutredning må foretas på reguleringsnivå.

Helhetlige vurderinger inkl. ulike alternativer til omdisponering på et overordnet nivå i kommuneplanleggingen belyses i planbeskrivelsen, som bl.a. bygger på resultatene i foreliggende konsekvensutredningen.

### **2.3 Aktuelle fagområder etter § 21**

Fagområdene som vurderes i tabellform for det enkelte innspill følger opp vedtatt planprogram tilknyttet rulleringen av Sentrumsplanen. Disse temaer inngår:



Overordnet vurdering av temaer om at disse er relevant for denne vurderingen samt brukt kunnskap eller kilde for vurderingsgrunnlag:

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

Nr	Faktorer	Kort vurdering
1	naturmangfold, jf. naturmangfoldloven	Naturbase.no og <b>artsdatabanken.no</b> Se temakart T1 Naturtyper (arealdelen) ved større områder som Koffeldåsen (300 da) skal det utredes mer detaljert NMF-vurdering (kartlegging fra 2009)
2	økosystemtjenester	Se arealplankart med vassdragsbelte, temakart for naturtyper T1, hovedplan for vann utarbeides og Overvannsveilederen. <b>Vann-nett.no</b>
3	nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål	FNs 17 mål, 6 innfallsvinklene, fylkesplanen: delutredning: langsiktig grense for senter delutredning: arealpotten for Skiptvet Samfunnsdelens strategier kvitteres ut som eget samlet deltema (behovsanalyse for boligtyper)
4	kulturminner og kulturmiljø	Se arealplankart og jur. bin. temakart K3 Kulturlandskap og K4 kulturmiljø samt kulturminner (arealdelen og sentrumsplanen)
5	friluftsliv	Se temakart T4 friluftsområder (arealdelen) og turkart.no / tur- og friluftsruter
6	landskap	Se jur. bin. temakart K3 kulturlandskap og kilde-Nibio kartportal, Mulighetsstudien fra 2015. <b>hoydedata.no for hellingsgrad</b>
7	forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)	Se klima Østfold og bestemmelser i arealdelen samt temakart Se ellers kommuneROS 2013 med bl.a. utredning for Radon.
8	vannmiljø, jf. vannforskriften	Bekkedaler langs og gjennom sentrum
9	jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser	Tilstøtende arealer vurderes, se temakart T5 skog og jordbruk (arealdelen). Mineralske ressurser finnes på Fjellshagens midlertidige steinbrudd. <b>Brukes <a href="https://kart9.nibio.no/kostra/">https://kart9.nibio.no/kostra/</a> for beregning av jorbruksarealer.</b>
-	samisk natur- og kulturgrunnlag	Ikke aktuelt
10	transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	Se skoleveiundersøkelsen fra 2015. Se trafikkteiling og analyser fra 2018,-> oppdateres Trafikksikkerhetsplanen (rulleres), teknisk infrastruktur med bl.a. vann og avløp Delutredning for trafikkanalyse
11	beredskap og ulykkesrisiko	Se kommuneROS 2013 (rulleres i 2020-2023) <b>Delutredning for klima, flom og overvannsanalyser</b>
12	virksomheter som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred	Se overvannsveileder Morsa og Glomma sør, samt jur. bin. temakart K1 geoteknikk (kvikkleire) og K2 flom (arealdelen) Gjeldende reguleringsplaner vurderes bl.a. etter kartlegging i prosjekt «klimagamle reguleringsplaner» <b>Delutredning for klima, flom og overvannsanalyser Klimakalkulator CO<sub>2</sub></b> Klimaprofil Østfold (2017) og andre fakta
13	befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	Folkeshelseplanen og tiltaksdel fra 2018, samt planlagte boligutvikling i sentrum, boligsosialplan 2018, vedtatt reg. plan for gang- og sykkelveier, mulighetsstudie Ola Roald fra 2014 og kommunal <b>behovsanalyse for boligtyper 2019/2020</b> . Statistikkbanken « <b>Oss i Viken</b> ».
14	tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	Vedtatt reg. plan for gang- og sykkelvei langs fylkesvei 115. trafikkanalyse 2018 oppdateres med ny versjon.
15	barn og unges oppvekstvilkår	trafikksikkerhetsplan (rulleres) siste utkast av UNG data 2019.



Nr	Faktorer	Kort vurdering
		undersøkelser ved rullering av samfunnsdel 2018 trafikkanalyse 2018 oppdateres med ny versjon.
-	kriminalitetsforebygging	Se kommuneROS 2013 (rulleres 2020-2023)
16	arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.	Tas hensyn til universell utforming. arealer for sentrumsformål og andre utvikling med hensyn til fortetting med kvalitet, transformasjon osv.

Tabell 1: Oversikt av faktorer for utredning og samlet vurdering

\*Fotnote:

Disse faktorer (fag- eller utredningstemaer) i tabellen på side 9 i veiledningsnotat for KU juli 2017 er ikke relevant: Hytter og fritidshus, reindrift, strandsone ved sjøen og Glomma, Villrein, og Samiske interesser.

## 2.5 Forklaring av utredning

For egnethetsvurdering tilknyttet arealinnspillene framkommer en konsekvensgrad/effekt i tabellen for kommunens vurderinger. Grønn, gul og rød farge markerer en gradering av i hvor stor grad endringen representerer konsekvenser som ikke kan eller kan aksepteres / kompenseres for / løses, eller om den gir økt (mer)verdi til området / kommunen. Ingen farge tilsier ingen kjent konsekvens eller effekt.

Konsekvensgraden bygger på følgende system:

Konsekvens = verdi x omfang:	Forklaring for konsekvens:	Merknader:
<b>I</b>	Ikke relevant	Nøytral effekt
<b>G</b>	Positiv konsekvens	Positiv effekt
<b>O</b>	Noe negativ konsekvens	Noe konflikt
<b>R</b>	Svært negativ konsekvens	Stor konflikt

Det framkommer vurderinger for verdi og omfang / konsekvensgrad tilknyttet det enkelte fagområdet. Konsekvensen kan derfor framstå som isolert sett «positiv», «noe negativ» eller «svært negativ» for det aktuelle fagområdet, selv om den samlede vurderingen gir et annet sluttresultat.

### Overordnet vurdering:

Her følger en vurdering av hvert tema som overordnet vurdering i det tilfelle at temaet gjelder for alle innspill.

Tema (faktor)	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I I	Artsdatabanken viser 1102 arter for varslet området på 4,62 km <sup>2</sup> . 948 av disse er livskraftig (86%). Naturtypekartet viser ikke noen aktuell naturtype blir involvert i en av innspill.
2 Økosystem	I ?	Vassdragssystemet Hoelsbekken ligger på begge sider rundt Meieribyen og strømmer sydover til Glomma langs Hol. Ifølge vann-nett har bekkene moderat tilstand. Det er ingen beskyttede områder kartlagt. Bekkene langs vest- og sør-side får i liten grad avrenning. Derimot ligger et stort renseanlegg Hol i sydøstretning fra bygda som får 2000 PE punktutslipp. Kommunen jobber med saken.

Tema (faktor)	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
		<b>Samlet konsekvensvurdering</b> av nye utbyggingsområder påvirke punktutslippet og kapasitet på renseanlegget.
3 Miljømål	?	Det handler om overordnede miljømål og der med <b>samlet konsekvensvurdering</b> for utbygging inn og rundt Meieribyen i samsvar samfunnsutvikling og transport, og fylkesplanens begrensning på langsiktig utvikling av Meieribyen.
4 Kulturmiljø	-	For hvert innspill vurderes om det ligger kulturmiljø, kulturlandskap, kulturminner i området. Se juridisk bindende temakart.
5 Friluftsliv	-	For hvert innspill vurderes om det ligger lokale interesser for friluftsområder og turdrag. Se temakart.
6 Landskap	-	For hvert innspill skal vurderes om det ligger kulturlandskap, landbruk i området. Se temakart.
7 Forurensning	-	Det handler om støy, støv, belastning på overvann m.fl.
8 Vannmiljø	-	Vurdering ift. lokale vassdrag og vann- og avløpssystemer.
9 Jordressurser	-	Vurdering ift. tap av skog og dyrka mark. <i>Opptak av skog beregnes jf. se tema 12.</i>
10 Transport	-	Adkomst til og fra område til offentlige tjenester.
11 Risiko	-	Eventuelt konsekvens fra KommuneROS. I hovedsak vurdering ift. sikkerhet og beredskap for nye beboere. Kvikkleire fare.
12 Klimaendring	-	Vurdering om avrenning, terreng, skred, flom og klimaeffekt. Netto klimaeffekt beregnes ifølge skjema fra Nibio. Resultater om utslipp eller opptak fra arealer <b>over 20 år</b> i tonn CO <sub>2</sub> -e. Bruksendringer i hovedsak fra skog (basert på treslag og bonitet) til utbygd areal med mineraljord. Grøntareal og parker beregnes som utbygd.
13 Folkehelse	-	Vurderinger om trivsel, uteopphold, m.fl.
14 Tilgjengelighet		Butikker (Kiwi, Europris, Rema og Apotek) er generelt utgangspunkt for å vurdere avstand mot sentrum i Meieribyen. kort: 500 m ( 8 min. gå) middels: 1000 m ( 15 min. gå) lang: 2000 m ( 30 min. gå)
15 Barn og unge	-	Handler om trygg skolevei, lekeplasser m.fl..
16 Utforming	-	Beliggenhet, solforhold og estetikk. Forhold til eksisterende bygg og anlegg.

### 3. Vurdering av store områder for boligutvikling

#### 3.0 Oversikt av aktuelle områder

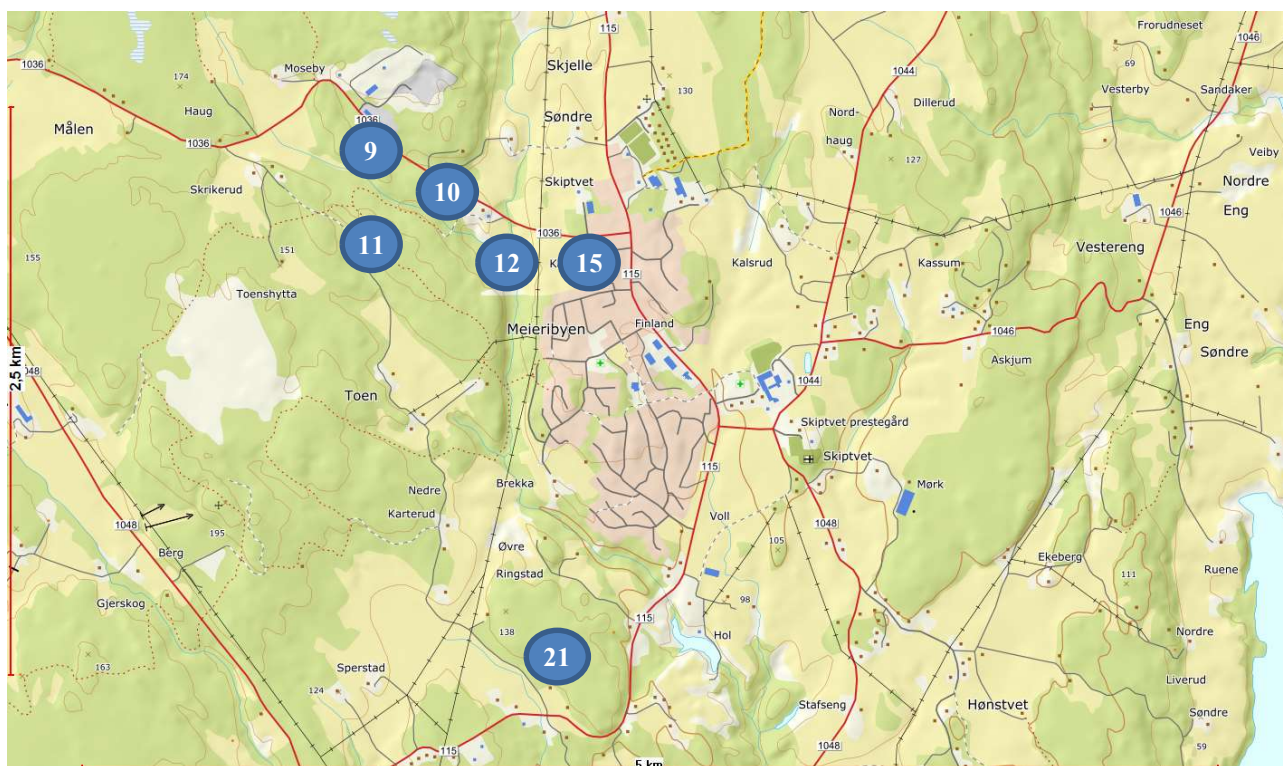
Følgende 2 områder basert på flere innspill eller delområder er registrert for nærmere vurdering i konsekvensutredning for Sentrumsplanen.

##### 3.A Område for «Koffeldåsen», 664 dekar:

- 3.09 Fjellshagen sørvest, 54/2 – Næring eller bolig (N03), 77 dekar
- 3.10 Skjelle søndre sør, Gbnr. 54/2 – Boligfelt (B08), 27 dekar
- 3.11 Koffeldåsen, Gbnr. 55/2 – større boligutvikling med tjenester, 327 dekar
- 3.12 Koffeldåsen, Gbnr. 55/2 – langsiktig utvikling, 222 dekar
- 3.15 Koffeld, Gbnr. 55/2 – Boligfelt (B06), 11 dekar

##### 3.B Område for «Larsåsen», 320 dekar:


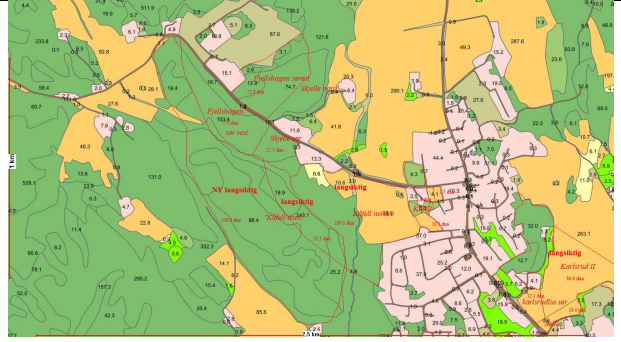
- 3.21 Åmot nordre – Ringstad, Gbnr. 23/3,4 og 5 – større boligfelt med tjenester



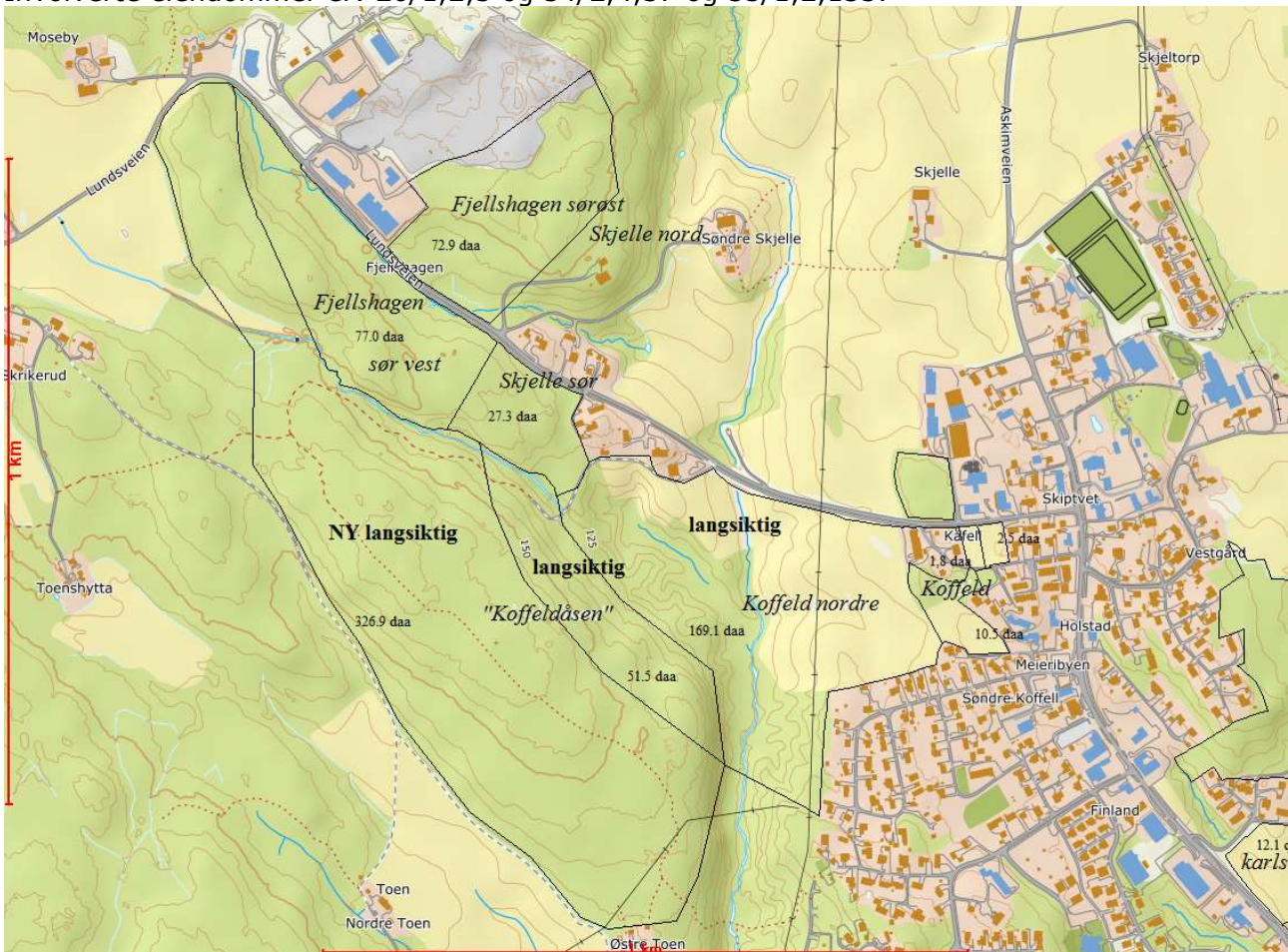
Figur 3: Oversiktskart Meieribyen med markerte arealinnspill.



### 3.A Innspill: 9,10,11,12,15 – «Koffeldåsen» større boligutvikling med tjenester

	
<p>Ortofoto 2019</p> <p>Sikt på området langs Lundsveien</p>	<p>skisse arealbruk</p> <p><b>Samlet vurdering og anbefaling:</b> Det kreves områderegulering basert på landskapsanalyser.</p>

Involverte eiendommer er: 26/1,2,3 og 54/2,4,37 og 55/1,2,155.



Kartet viser samlet området for Koffeldåsen sør for Lundsveien. Området er delt opp i ulike arealer.

09, Fjellshagen sørvest er framtidig næringsbebyggelse N03,	77,0
10, Skjelle sør er framtidig bolig B08,	27,3
11, Øvrige Koffeldåsen som mulig boligfelt (skog),	326,9
12, Koffeldåsen, del fra Fylkesplanens langsiktige areal (skog),	51,5
12, Koffeldåsen, del fra Fylkesplanens langsiktige areal (ravine og dyrka jord),	169,1
15, Koffeld, del avsatt til framtidig bolig B06,	10,5
12, Koffeld, del fra Fylkesplanens langsiktige areal (dyrka jord),	1,8

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	664,1 -> <b>460*</b>	I tidligere rullering av arealdelen i 2010 ble liknende områder vurdert og senere ved rullering av sentrumsplanen i 2014-2015 ble området drøftet i planbeskrivelse som mulig framtidig utvikling. Det ble ikke vurdert og tatt med i planforslag.
Forslagsstiller	Kommunen	
Gjeldende formål	<b>Næringsbebyggelse/LNF</b>	
Foreslått formål	Stort boligfelt	
Bruk i dag	Skog	

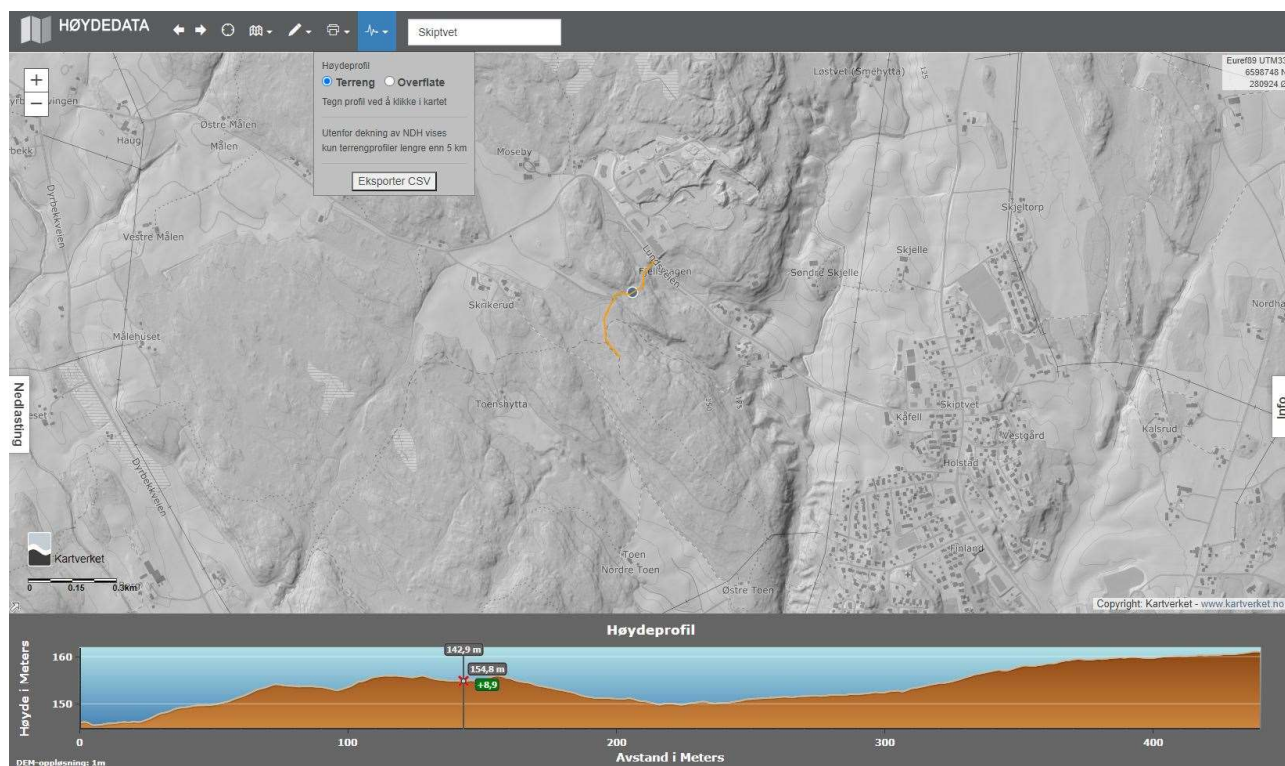
**Vurdering av egnethet (IGOR):**

Tema (faktor)	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	G	Se overordnet samlet vurdering som gir ikke noe vesentlig konsekvens for biotoper og biologisk mangfold. Det er registrert villtrekk for hjortevilt som krysser Lundsveien sør for Fjellshagen næringsområdet. Alternativ villtrekk ligger lenger vestover som forbinder skogsareal på begge sider av Lundsveien. Vedlagt notat viser mer detaljert kartlegging.
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering. Med en slik stor boligfeltutvikling skal det tas ekstra hensyn til å unngå belastning av Hoelsbekken. Boligfelt skal utvikles slik at grønt areal og friområder opprettholder kvaliteter.
3 Miljømål	§ 4	Se overordnet samlet vurdering. Det vises til andre temaer og Overordnede føringer og strategier vurderes til slutt i helhetlig samlet vurdering. Se konklusjonen. Kommunen eier ikke areal i området.
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt. Området er fra lenge siden i bruk som skog.
5 Friluftsliv	G	Overtid har området utviklet seg som interessant tur- og friluftsområde i nærheten av Meieribyen. Det finnes bål plass, lavvo, turstier og tidligere skihoppbakke. DNT turstigruppe jobber med merking av Kulturminnestien gjennom området over åsen.
6 Landskap	O	Området er kupert og har et tydelig uttrykk som åsen som vender seg mot sørvest fra Lundsveien, fylkesvei 1036, som ligger nord og nordøst langs området. Mot sørvest ligger tilstøtende viktig område for vilt.
7 Forurensning	O	En slik stor felt skal ha støy og støv over lengre tid med trinnsvis utbygging. Området rett sør for stor området regulert til næringsbebyggelse for Fjellshagen, som er fremdeles under bygging. Her antas det støy og støv over lengre tid. Støy fra fylkesvei: området ligger lengre vekk fra veien. Forurensning mot Hoelsbekken unngås med tiltak. Støy fra trialbane som ligger lenger mot øst har mindre konsekvenser for området grunna naturlig forhold i landskapet.
8 Vannmiljø	G	Området har flere grøfter langs Lundsveien og i sør langs landbruksområder som til sammen renner av mot Hoelsbekken. Langs Lundsveien finnes det vann- og avløpssystemer.
9 Jordressurser	G	I stor grad barskog med lav bonitet og grunnlendt (opptak 3000 tonn CO <sub>2</sub> -e). Noe mindre tilstøtende arealer i bruk som dyrka jord som ikke skal berøres (om lag 5 dekar). På sørøst delen av Fjellshagen finnes det pågående grus- og pukkanlegg.
10 Transport	G	Adkomst fra Meieribyen via eksisterende fylkesvei 1036 med separatliggende gang- og sykkelvei på vestsiden mot området. Skolebuss kjører langs området. Avstand mot barneskole er 1,8 km og mot ungdomsskole 2,6 km. Nåværende ÅDT 476 i 2018 på Lundsveien.
11 Risiko	O	Ikke kjent, se kommuneROS. Brattlendt terreng mot bekkedaler. I en slik stor utvikling kreves det en plan som sikre nye beboere i et område som er over lengre tid under utbygging. Arealer mot nord og øst kan være utsatt for kvikkleire ifølge temakart for geoteknisk avklaring.
12 Klimaendring	O	Avrenning mot bekk i nærheten. Området består av mye fjell i dagen og dekket av skog. Allikevel skal geoteknisk vurdering sikre området for eventuelt skred. Klimaeffekt er på om lag 17266 tonn CO <sub>2</sub> -e. Området er aktuelt for klimavennlige



Tema (faktor)	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
		energiløsninger, eksempel fjernvarme, solseller, osv. Temakart for flom viser arealer langs bekker som kan være utsatt for flom.
13 Folkehelse	G	Områderegulering kreves og skal avsette arealer til uteopphold. Enkelt for å komme seg ut til tilstøtende friluftsområder.
14 Tilgjengelighet	G	Lang gåavstand (1900 m) til butikker via gsv. Dette blir sykkelavstand. Avstand mot idrettsplassen og lysløype nord for Vestgård skole ligger innen 2,0 km.
15 Barn og unge	O	Området ligger på vestsiden i planen og det krever trygt fotgjengerovergang på Storveien mot skole. Barnehage bruker åsen som uteopphold. Området ligger litt langt vekk fra barnehager og skolene i Meieribyen og i tillegg med et slik stort felt krever det betraktelig utvidelse av nåværende tjenester som ny barnehage og -skole.
16 Utforming	G	Terrenget ligger himmelrettet mot sørvest og har gode forutsetninger for boligfelt. Det finnes vei, vann, avløp, fibernett og uteopphold i nærheten. På Fjellshagen pågår utbygging av høydebasseng. Området kan utvikles til om lag 370 tomter. Det finnes 9 samlede bebygde tomter langs Lundsveien og 1 ubebygde tomt.

Illustrasjon fra [www.hoydedata.no](http://www.hoydedata.no) :



Linje viser mulig adkomstvei fra Lundsveien til høyeste område i sør +160 meter. Området kan deles opp i 3 delområder, 2 åser langs Lundsveien og en større ås lenger sør.

### Konklusjon:

Samlet konsekvens er 8 G, 5 O og 0 R ( 2 med ingen konsekvens. Miljø vurderes i § 4).

\*Samlet området for hele Koffeldåsen på om lag 664 dekar krever justering for å få et bedre utgangspunkt for konsekvensvurdering:

Fjellshagen sørvest	aktuelt for vurdering	77,0
Skjelle sør er framtidig bolig B08,	aktuelt for vurdering	27,3
Øvrige Koffeldåsen som mulig boligfelt (skog),	aktuelt for vurdering	326,9
Koffeldåsen, langsiktige areal (skog),	aktuelt for vurdering	51,5
Koffeldåsen, langsiktige areal (ravine og dyrka jord),	tatt ut, bekkedal+landbruk	-
Koffeld, del avsatt til framtidig bolig B06,	tatt ut her, vurderes separat	-

Koffeld, langsiktige areal (dyrka jord),	tatt ut, innlemmet, se B07	-
<b>I alt</b>		<b>483</b>
Andre arealer som også bør trekkes fra:		
En side bekk renner gjennom området fra Moseby til Hoelsbekken, 600x50 m		-3,0
Sikring av nåværende turstier, avsatt som eget areal, 2 km x 10 m		-20,0
<b>I alt, revidert</b>		<b>460</b>

Revidert endringsforslag skal se i sammenheng med andre endringsforslag og spesielt ift. alternativet Larsåsen (Åmot nordre – Ringstad).

Dersom området prioriteres fram for andre områder eller arealformål (næringsbebyggelse) skal det legges buffersone mot det eksisterende området Fjellshagen. Videre utvikling av Fjellshagen blir betydelig begrenset.

Forbindelse for myke trafikanter mellom området og Meieribyen bør ikke gå bare langs gang- og sykkelvei sør langs Lundsveien, men også med gang- og sykkelvei og bru over Hoelsbekken mot Brekkelia eller Fjellveien.

Området har potensial for om lag 370 tomter i luke boligtyper. Det regnes med 1 til 3 boenheter per tomt på om lag 800 m<sup>2</sup>. Dette gir et potensial på om lag 1536 nye innbyggere. Oppdatert framskrivning fra SSB datert 18.08.2020 viser at befolkningsvekst mot 2040 er om lag 743 personer. Per i dag bor det 1769 personer i tettstedet (46,5% av befolkningen).

Stor sammenhengende skog skal tas ut av varig drift. Om lag 15% av området beholdes som grønt areal som har en begrenset positiv klimaeffekt med opptak.

#### Tidligere vurderinger og konklusjoner i rullering av arealdelen:

*Konklusjon i rullering av arealdelen i 1995:*

*Stort boligfelt avsatt på området nord for Lundsveien som er i dag utbygd som fjellhagen næringsbebyggelse.*

*Konklusjon i rullering av arealdelen i 2002:*

*Fjellshagen ble sikret som nåværende og framtidig næringsbebyggelse. Nytt framtidig boligfelt på sør-siden av Lundsveien knyttet til eksisterende boliger.*

*Konklusjon i rullering av arealdelen i 2010:*

*Endringsforslag for boligfelt på om lag 120 dekar delt på begge sider av Lundsveien ble avvist. Derfor ble områder sør for Fjellshagen videreført og vest avsatt og vedtatt som framtidig næringsbebyggelse med feltkode N03. Framtidig boligfelt ble videreført med feltkode B08.*

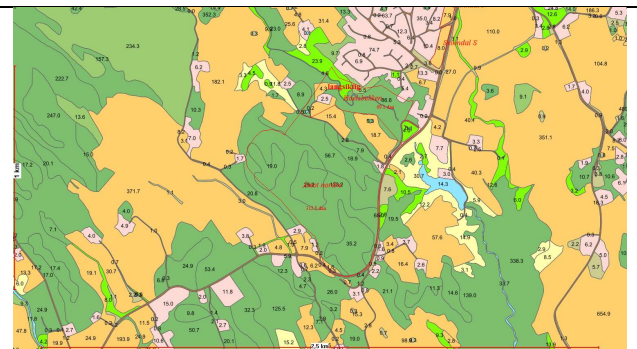
*Konklusjon i rullering av arealdelen i 2019:*

*I lettere rullering av arealdelen ble arealformål fra før videreført og kvalitetssikret etter gjeldende pbl gjennom bestemmelsene.*

### 3.B Innspill 21: «Larsåsen» større boligutvikling med tjenester



Ortofoto 2019



skisse arealbruk

Sikt på området langs Svinndalveien

**Samlet vurdering:**

Involverte eiendommer er: 23/2,3,4,5 og 20,21,26,31 med i mindre måte 22/14 og 21.



Kartet viser samlet området for Larsåsen sør for Meieribyen og Hoelsbekken. Området er delt opp i 2 deler, Ringstad i nord med dyrka mark og Åmot nordre ved Åmotsvingen i sør.

Begge er samlet som et område for boligbygging ved rullering av arealdelen i 2008-2010.

Ringstad, (unntatt dyrka mark)	delvis tatt med	110,0
Åmot Nordre, (unntatt bratt skråning mot fv 115)	delvis tatt med	160,0



Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	312,8 -> <b>239*</b>	Området «Åmot-Ringstad-Larsåsen» er tatt med i arealdelen vedtatt i 2010.
Forslagstiller	Kommunen	
Gjeldende formål	<b>Bolig og friområde</b>	
Foreslått formål	Stort boligfelt	
Bruk i dag	Skog og landbruk	

**Vurdering av egnethet (IGOR):**

Tema (faktor)	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering som gir ikke noe vesentlig konsekvens for biotoper og biologisk mangfold. Det er ikke registrert vilttrekk. Temakart for naturtyper viser noen mindre dammer i nordre strøk. Vedlagt notat viser mer detaljert kartlegging.
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering. Med en slik stor boligfeltutvikling skal det tas ekstra hensyn til å unngå belastning av Hoelsbekken. Boligfelt skal utvikles slik at grønt areal og friområder opprettholder kvaliteter
3 Miljømål	§ 4	Se overordnet samlet vurdering. Det vises til andre temaer og Overordnede føringer og strategier vurderes til slutt i helhetlig samlet vurdering. Se konklusjonen. Kommunen eier i nordre strøk en del av området.
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt. I stor grad skoglandskap som ligger sørvest for stort kulturlandskap med kirkeplassen og andre kulturminner.
5 Friluftsliv	G	DNT turstigruppe jobber med merking av Kulturminnestien som krysser Thonsveien. Det finnes stier gjennom området mot Hoelsbekken.
6 Landskap	I?	Området er kupert og har et tydelig uttrykk som åsen som vender seg i alle retninger og en del mot sørvest til Svinndalveien og «Åmotsvingen», fylkesvei 115, som ligger sør langs området. Verdifulle landbruksområder klasse B.
7 Forurensning	G	En slik stor felt skal ha støy og støv over lengre tid med trinnavbygging. Det forventet mindre støybelastning fra fylkesveien. Se støykart for fylkesvei 115.
8 Vannmiljø	I	Nord for området renner Hoelsbekken i ravedal. En mindre bekk renner langs Thonsveien mot sørøst til Hoelsbekken. Langs Thonsveien i sør finnes det vann- og avløpssystemer. Hoels renseanlegg ligger i nærheten.
9 Jordressurser	R	I stor grad barskog med snitt blandet respektive lav-middels bonitet og grunnlendt-jorddekket (opptak snitt 1486 tonn CO <sub>2</sub> -e) og i tillegg 37 dekar dyrka mark, i nordre strøk mot bekk (Ringstad).
10 Transport	O	Området har rimelig adkomst fra fylkesvei 115, Svinndalveien og mulige avkjørsler mot Ringstad og Thonsveien. Det er ikke fortau eller gsv langs fylkesveien. Skolebuss kjører langs området, men ikke lett tilgjengelig fra området. Avstand mot barneskole er 2,7 km og mot ungdomsskole 1,9 km. Nåværende ÅDT 3012 i 2018 på Svinndalveien.
11 Risiko	G	Ikke kjent, se kommuneROS. Sterkt brattlendt terreng mot sørøst. I en slik stor utvikling kreves det en plan som sikre nye beboere i et område som er over lengre tid under utbygging. I stor sving av fylkesveien er fartsgrense 80 km, derimot starter fartsgrense 60 km etter svingen ved avkjørsel til Thonsveien. Arealer i nordre strøk kan være utsatt for kvikkleire ifølge temakart for geoteknisk avklaring.
12 Klimaendring	O	Avrenning mot bekk i langs Svinndalveien og nordover mot Hoelsbekken. Stort fjell areal dekket med skog. Geoteknisk vurdering kreves for å avklare underlag. Netto klimaeffekt er på om lag 9092 tonn CO <sub>2</sub> -e. Temakart for flom viser mulig fare i bekkedalen av Hoelsbekken som ligger nord for området.
13 Folkehelse	G	Områderegulering kreves og skal avsette arealer til uteopphold. Enkelt for å komme seg ut til tilstøtende friluftsområder.
14 Tilgjengelighet	G	Lang avstand (1900 m) til butikker via fylkesvei. Det finnes ikke gsv i dag. Overordnet gsv analysen fra 2017 viser at gsv skal

Tema (faktor)	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
		planlegges langs vestsiden av fylkesvei 115 mot sør og gjennom dette området. Svingen sør for området er trangt og ikke akseptabelt for å presse gsv mellom vei og bratt skråning. Det kreves derfor større tiltak for å få trygt gange og sykle til sentrum. Avstand mot idrettsplassen og lysløype nord for Vestgård skole ligger innen 3,0 km.
15 Barn og unge	G	Området ligger sør for Meieribyen og har bare tursti forbindelse mot Hoelsbekken og Elgveien nordover. Området ligger litt langt vekk fra barnehager og skolene i Meieribyen og i tillegg med et slik stort felt krever det betraktelig utvidelse av nåværende tjenester som ny barnehage og -skole.
16 Utforming	G	Terrenget ligger himmelrettet mot alle sider og spesielt mot sør. Området har gode forutsetninger for boligfelt. Foreslått areal kan utvikles til om lag 240 tomter med i tillegg areal for vei, infrastruktur, lekeplass, grønt og overvannshåndtering. Det finnes 1 bebygd tomt i området og i nordre strøk 2 fradelte ubebygde tomter.

Illustrasjon fra [www.hoydedata.no](http://www.hoydedata.no) :



Linje viser mulig adkomstvei via avkjørsel mot Ringstad til høyeste område i sør +130 meter. Området kan deles opp i 2 delområder, område mot nordvest og sørøst.

### Konklusjon:

Samlet konsekvens er 7 G, 2 O og 1 R ( 5 med ingen konsekvens. Miljø vurderes i § 4).

Endringsforslag opprettholder nåværende arealformål i sentrumsplanen og skal se i sammenheng med andre endringsforslag og spesielt ift. alternativet Koffeldåsen.

\*I gjeldende sentrumsplanen er det avsatt friområde på om lag 37 dekar som buffersone mot fylkesveien i sør. Området er ikke aktuelt for bygg og anlegg grunna bratt skråning mot veien. I tillegg tas ut 37 dekar dyrka mark på nordsiden av området mot Hoelsbekken (Ringstad). Det betyr at revidert byggeareal blir om lag **239** dekar. Arealet på nordsiden av området er ravinert bekkedal for Hoelsbekken som ikke er tatt med.

Dersom området prioriteres fram for andre områder skal det planlegges bedre veier mot sentrum. Det betyr et stort tiltak for å prosjektere gsv langs vestside av Svinndalveien mot nord. Gamle svingen i fylkesveien kan oppgraderes som lokal vei.



Forbindelse for myke trafikanter mellom området og Meieribyen bør ikke gå bare langs gang- og sykkelvei Svinndalveien, men også vurderes med gangvei og bru over Hoelsbekken mot Mårveien og Vollveien.

Området har potensial for om lag 180 tomter i luke boligtyper. Det regnes med 1 til 3 boenheter per tomt på om lag 800 m<sup>2</sup>. Dette gir et potensial på om lag 696 nye innbyggere.

Oppdatert framskrivning fra SSB datert 18.08.2020 viser at befolkningsvekst mot 2040 er om lag 743 personer.

Stor sammenhengende skog skal tas ut av varig drift. Om lag 15% av området beholdes som grønt areal som har en begrenset positiv klimaeffekt med opptak.

#### Tidligere vurderinger og konklusjoner i rullering av arealdelen:

*Konklusjon i rullering av arealdelen i 1995:*

*Ikke aktuelt.*

*Konklusjon i rullering av arealdelen i 2002:*

*Ikke aktuelt.*

*Konklusjon i rullering av arealdelen i 2010:*

*Endringsforslag for boligfelt Ringstad på om lag 110 dekar ble delvis tatt med videre i nytt framtidig boligfelt Larsåsen.*

*Endringsforslag for boligfelt Åmot nordre på om lag 160 dekar ble delvis tatt med videre i nytt framtidig boligfelt Larsåsen.*

*Til sammen ble området Larsåsen på om lag 230 dekar lagt inn i sentrumsplanen.*

*Konklusjon i rullering av arealdelen i 2019:*

*I lettere rullering av arealdelen ble arealformål fra før videreført og kvalitetssikret etter gjeldende pbl gjennom bestemmelsene. Areal med feltkode B1 opprettholdte bestemmelsene om områderegulering og rekkefølgekrav. Avsatt areal er 275 dekar og i tillegg 37 dekar for friområde mellom boligfelt og Åmotsvingen (fv 115).*

## 4 Sammendrag og samlet vurdering

### 4.1 Sammenlikning

Her følger sammendrag med viktigste konsekvenser for begge alternativer til større boligfeltutvikling over lengre periode enn 12 år. Ikke nevnte faktorer har samme vurdering for begge og dermed gir ikke en betydelig forskjell. se faktorer, 2-6, og 8.

Tema (faktor)	Koffeldåsen	Larsåsen	kommentar
Areal (da)	460 dekar	239 dekar	Koffeldåsen gir bedre mulighet for å sikre langsiktig utvikling. Begge områder ligger innenfor tilgjengelig areal for langsiktig utvikling.
1 Naturmangfold	Ikke noe vesentlige naturverdier. Hovedsakelig barskog med lav bonitet og grunnlendt. Det er registrert vilttrekk.	Ikke noe vesentlige naturverdier. Hovedsakelig barskog med blandet bonitet og delvis jorddekket. I nordre strøk finnes noen dammer.	Likeverdige naturverdier. I begge tilfelle blir Hoelsbekken ikke berørt.
6 Landskap (solforhold)	Større brede vender seg mot sør og sørvest.	Mindre bredde vender seg mot sør. Dette er	Koffeldåsen har bedre forhold.

Tema (faktor)	Koffeldåsen	Larsåsen	kommentar
		nesten halvparten av arealet.	
6 Landskap (terreng)	Åsen strekker seg ut fra nordvest til sørøst og dermed kan bygges ut trinnvis. Mindre bekk skjærer området i to.	Åsen er nesten sirkelformet som gir noen utfordringer for trinnvis utbygging. Vei utbygging får utfordringer på grunn av større høydeforskjeller.	Koffeldåsen prioriteres.
7 Forurensning	Nærheten til Fjellshagen som fremdeles er under utbygging med grus- og pukkanlegg, gir støy.	Ikke betydelig	Larsåsen prioriteres.
9 Jordressurser	5 da dyrka mark.	37 da dyrka mark.	Koffeldåsen tar mindre dyrka mark. Samlet areal gir bedre forutsetninger for helhetlig langsiktig utvikling.
10 Transport	1,8 og 2,6 km til bhg. og skoler. Lundsveien har gsv og er mye mindre trafikkert. Framtidig trafikk skal øke mer. Nåværende ÅDT 476 i 2018.	2,7 og 1,9 km til bhg. og skoler. Svinndalveien har ikke gsv og er mye mer trafikkert. Framtidig trafikk skal øke mindre. Nåværende ÅDT 3102 i 2018.	Uansett valg krever begge ny skolebygging (barn og unge). Koffeldåsen prioriteres.
11 Risiko	På grunn av bekkedaler skal del utføre geoteknisk vurdering om det krever ekstra undersøkelse for å avklare fare for kvikkleire.	Fare skal vurderes, men er antatt mindre stor. Ringstad området ligger i området for mulig kvikkleire. Noen boliger vil ligge nærmere mot fylkesvei med støy.	Larsåsen har litt bedre forutsetninger.
12 Klimaendring	Opptak 3000 (6,5 / da) og netto klimaeffekt 17 266 ( 37,5/da) tonn CO <sub>2</sub> -e for 20 årsperioden.	Opptak 1 486 (6,2 / da) og netto klimaeffekt 9 092 ( 38,0/da) tonn CO <sub>2</sub> -e for 20 årsperioden.	Skiptvet har totalt 13 257 tonn CO <sub>2</sub> -e utslipp i 2018. Opptaket er om lag 20 000 tonn CO <sub>2</sub> -e.
13 Folkehelse	Bedre å komme seg ut til friluftsområder og til sentrum uten å bruke bil. Området er stort nok for tilrettelegging for friområder mellom boligfelt.	Større vanske for å komme seg ut til sentrum. Mindre muligheter for utvikling av uteoppholdsareal.	Koffeldåsen prioriteres.
14 Tilgjengelighet	Gsv parallelt langs Lundsveien. Avstand mot idretts-plassen og lysløype 2,0 km.	Ingen gsv langs Svinndalveien. Avstand er lengre, 3,0 km.	Koffeldåsen prioriteres.
15 Barn og unge	Større areal gir mer grunnlag for befolkningsvekst og utvikling for ny bhg. og	Området har større utfordringer og dermed kreves mer tiltak som rekkefølgekrav. Området	Koffeldåsen prioriteres.

Tema (faktor)	Koffeldåsen	Larsåsen	kommentar
	barneskole. Området ligger nærmere møteplasser.	ligger lenger vekk fra møteplasser.	
16 Utforming	Større utviklingsgrad for langsiktig perspektiv. Antakelig 370 tomter og ca. 10 km sone for vei-grøft-fortau. Netto boligareal er om lag 296 da.	Antakelig 180 tomter og ca. 5 km sone for vei-grøft-fortau. Netto boligareal er om lag 144 da.	På langsikt dekker Koffeldåsen behovet. Derimot krever det flere byggetrinn og mulig høyere investeringskostnader.

## 4.2 Samlet vurdering

Faktor nummer 3 i konsekvensutredning handler om overordnede miljømål.

Denne faktoren skal vurderes i samlet vurdering med følgende temaer:

- langsiktig grense og arealpotten
- rekkefølgekrav
- tap av dyrkamark, samt klimaeffekt
- strategier fra kommuneplanen.

### Langsiktig grense og Arealpotten:

Samlet areal for nye forslag ligger innenfor avsatt arealpotten på 2,53 km<sup>2</sup>.

Arealet som er igjen er avsatt som ekstra areal i revidert temakart for langsiktig grense.

Areal	Areal (da)	status
<b>Arealpotten for Skiptvet</b>	<b>2530</b>	
Nåværende arealformål i arealdel og sentrumsplan videreføres	1481	Se delutredningen for «Vurdering av Fylkesplanen»
<b>Saldo igjen</b>	<b>1049</b>	
<i>Forslag for videre fordeling:</i>		
<i>Holstadåsen øst, boligfelt</i>	56	<i>Kreves politisk behandling</i>
<i>Koffeldåsen, langsiktig utvikling</i>	460	<i>Kreves områderegulering etter at mindre arealer er bygd ut.</i>
<i>Fjellshagen, framtidig næring mot sørøst.</i>	73	<i>Kreves regulering i kombinasjon med gjeldende reguleringsplaner. Søkelys på nordsiden av Lundsveien.</i>
<i>Resterende del</i>	460	<i>En del skal brukes til nye endringsforslag og videreførte øvrige arealformål. Se delutredningen for «konsekvensutredning for arealinnspill»</i>

### Rekkefølgekrav:

Før et slikt stort boligfelt kan bygges ut skal mindre arealer nærmere mot sentrum i Meieribyen reguleres og bygges ut.

Det gjelder, Brekkelia, Torget, Øst karlsrudkrysset, Idretsveien 12, Holstadåsen øst, og andre.

Her følger oversikt om tilgjengelige arealutvikling for kommende 12 års perioden:

Området	Areal (da)	Tomter	boenheter	status
Brekkelia	26	18	18+?	Enebolig, 12 solgt, mulighet for tomannsbolig?
Vesterås, Storveien 40	3	1	10	3 flermannsboliger under utbygging.
Torget, Koffeldveien «Omtankehus» «Torggården» «Landsby»	13	5	82	Første byggetrinn pågår, 22 omsorgsleiligheter, 5 ungdomsleiligheter med omsorg, 12 leiligheter til salgs. Andre byggetrinn for øvrige 43 leiligheter kommer senere.
Øst Karlsrudkrysset, Engskleiva	11	8	8+?	Utbygging i forberedelse for enebolig. Kan bygges opp til firemannsbolig på hver tomt.
Idrettsveien 12	8	1	1+8	Nåværende enebolig og andre leiligheter bygges ut.
Holstadåsen øst	60	39	62	Under politisk behandling. Kan deles opp i nord og sør. 19 enebolig, 13 tomannsbolig og 8 rekkehus i nordre del. 10 enebolig, og 12 leiligheter i blokk i sør.
<b>I alt:</b>	<b>121</b>	<b>72</b>	<b>189+?</b>	

Disse andre områder vurderes også:

Området	Areal (da)	Tomter	boenheter	status
Karlsrudengen, Engskleiva	20,2	?	?	Reguleringsplan fra 2005 som kreves rulling på grunn manglende tilrettelegging jf. gjeldende pbl, kommuneplanen og klimaendringer.
Skjelle sør, Lundsveien (B08)	27,3	?	?	Del av alternativ Koffeldåsen. Første byggetrinn?
Koffeld, Lundsveien (B07)	2,5+ 1,8?	2?	4?	På innlemmet dyrka mark (4,3 da). Det vurderes også resterende del.
Koffeld, Sagveien (B06)	10,5	?	?	Tilrettelagt infrastruktur under innlemmet dyrka mark. Mulig omsorgsleiligheter?
<b>I alt:</b>	<b>62,3</b>	<b>2+?</b>	<b>4+?</b>	

#### Tap av dyrka mark:

Begge alternativer tar nesten ingen areal fra dyrka mark eller dyrkbar jord. Koffeldåsen har bedre forutsetninger og kan utnyttes bedre.

#### Klimaeffekten:

Koffeldåsen er mye større enn Larsåsen i areal og dermed er klimaeffekten forholdsvis like større. Nedenfor følger vurdering om andre faktorer som spiller en vesentlig større rolle i sammenlikningen.

#### Strategier fra kommuneplanen:

Koffeldåsen dekker på langsikt behovet for tettstedsutvikling for Meieribyen

langs en allerede etablert fylkesvei med gsv og andre infrastruktur. Størrelse virker også litt imot denne fordelene for at det kreves flere byggetrinn. Lengre utformet areal langs Lundsveien åpner opp for en slik trinnvis utbygging. Fjellshagen kan være ulempe fordi den er fremdeles under utbygging. behov for videreutvikling av Fjellshagen kan skje på sin side av Lundsveien rettet mot sør uten å kollidere med utvikling på Koffeldåsen. Det skal da etablere buffersone mellom begge områder som ligger på sørside av Lundveien. Angående større industriutvikling skal dette skjer ikke i Skiptvet, men som i Fylkesplanen avsatt på Knapstad. Dette skaper arbeidsplasser og skal også gi økning i folketallet for Skiptvet.

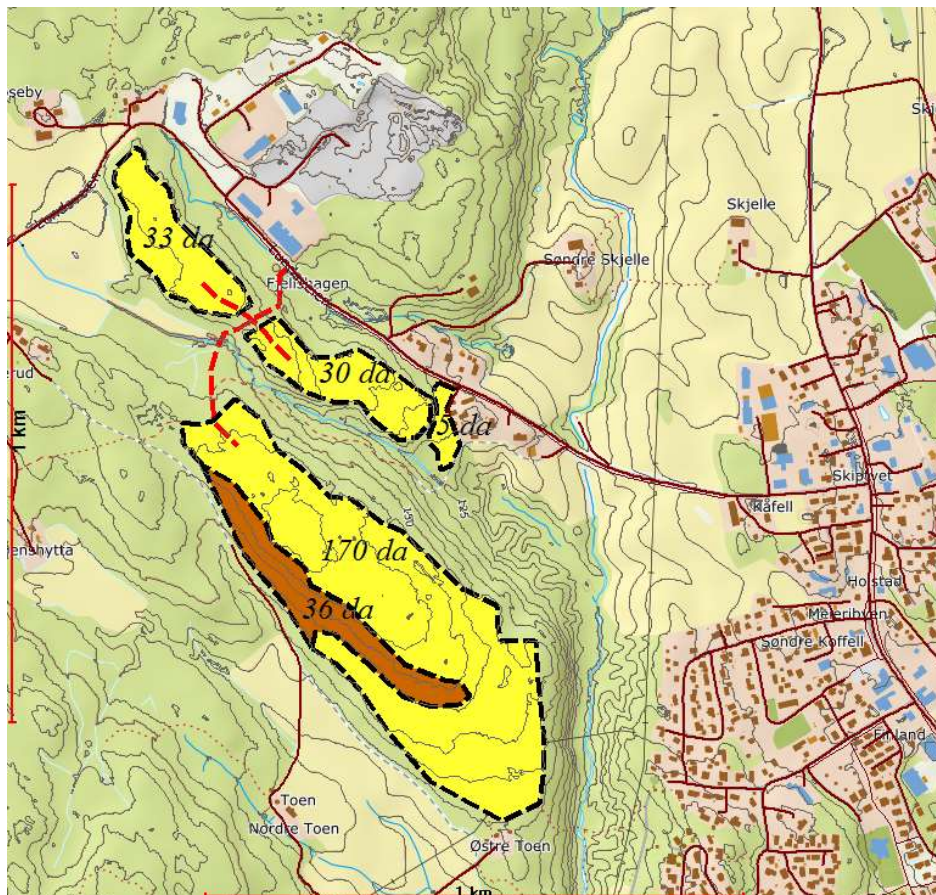
### 4.3 Konklusjon

Koffeldåsen prioriteres.

Uavhengig av valg for slik stort boligfelt kreves det områderegulering for trinnvis utvikling som kommunen har ansvar for. Det tilrås forprosjekt om kartlegging og estimat for investeringskostnader.

Det settes rekkefølgekrav. Mindre arealer avsatt til boligutvikling i Meieribyen skal reguleres, prosjekteres og bygges ut først før en slik stor boligutvikling starter med områderegulering.

Skisse for mulig områdeutvikling:



Kartet viser delarealer med best mulig plassering for boligfelt, samlet om lag **238 dekar**.

Rød streklinje viser skisserte adkomstveier til delområder. Eventuelle gsv fra delområder prosjekteres i tillegg. Eventuelt kan skråning i sørvest-utvikling som terrasse med flermannsboliger på to etasjer, om lag **36 dekar**.



Området på 5 dekar ligger direkte langs Lundsveien med 2 eksisterende adkomstveier. Delområdet er en del av avsatt boligfelt med kode B08 i gjeldende arealdelen fra 2019.

Områder på 30 og 33 dekar ligger litt lenger vekk fra Lundsveien på åsen.

Største området på 170+36 dekar skal utvikles trinnvis.

Rekkefølge for trinnvis utvikling for hele prosjektet vurderes slik:

- Minst mulig støy og støv fra områder under bygging mot boligfelt som er tatt i bruk. Anleggstrafikk skal planlegges med hensyn for alle brukere av området.
- Plassering av ny barnehage og barneskole krever nøyaktig vurdering og vurderes opp mot stegvis utbygging av selve bygning.

Det kan vurderes rekkefølge slik:

1. delfelt på 5 dekar, kan detaljreguleres uten områderegulering.

Følgende trinn krever samlet områderegulering:

2. delfelt på 30 dekar
3. delfelt på 33 dekar
4. delfelt på 170+36 dekar i nærmere trinn...

## 5 Kildehenvisning

Oversikt av brukte kilder i utarbeiding av planforslag:

Fylkesplan – Østfold mot 2050

Kommuneplan for Skiptvet 2009 – 2020

Kommunedelplan for sentrum 2015 – 2026

Planregisteret for Skiptvet på WEB innsyn:

[http://kart.smaalensveven.no/GISLINEWebPlan\\_0127/](http://kart.smaalensveven.no/GISLINEWebPlan_0127/)

Kommunens kartportal:

[www.indrekart.no](http://www.indrekart.no)

Østfold turkart <http://www.turkart.no>

Nibio kilden kart <http://kilden.skogoglandskap.no/>

Andre kilder på internett:

[www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)

[www.miljokommune.no](http://www.miljokommune.no)

[www.miljostatus.no](http://www.miljostatus.no)

[www.skiptvet.kommune.no](http://www.skiptvet.kommune.no) (til selvbetjening)

[www.hoyedata.no](http://www.hoyedata.no)

Klimakalkulator fra Nibio (utslipp og opptak i tonn CO<sub>2</sub>-e for 20 årsperiode).

[www.vegskart.no](http://www.vegskart.no) og [www.trafikkdata.no](http://www.trafikkdata.no)