



**SKIPTVET KOMMUNE**

*Klart vi kan!*

*Kvalitet – Engasjement - Samspill*

# **Konsekvensutredning**

**for**

**Kommunedelplan for Sentrum**

**«Sentrumsplanen»**

**VURDERING AV AREALINNSPILL**

**Full rullering**



**Status: Arbeidsdok. 02.02.2020**

(Nasjonal arealplannummer: 3015 2020 0001)

**Plannummer: 2020 0001**

**Saksnr.: 19/695**

*Bilde på framsiden: kilde Skiptvet kommune, tatt med drone i 2015*

*Planforslag utarbeidet av virksomhet Plan Landbruk og Teknikk.*

<b>Revisjons nr.</b>	<b>Dato:</b>	<b>Beskrivelse:</b>	<b>Utarbeidet:</b>
-	<i>Se dato på framside</i>	<i>Høringsutkast</i>	<i>FvdR</i>

# Innhold

<b>INNHold</b> .....	<b>3</b>
<b>1. SAMMENDRAG</b> .....	<b>4</b>
2.1 VURDERING AV AREALINNSPILL .....	6
2.2 METODIKK .....	6
2.3 AKTUELLE FAGOMRÅDER ETTER § 21 .....	6
2.5 FORKLARING AV UTREDNING .....	8
<b>3. VURDERING AV AREALINNSPILL</b> .....	<b>9</b>
3.0 OVERSIKT AV INNKOMNE AREALINNSPILL .....	9
3.1 INNSPILL 1: SKJELLE SØNDRE - SKJELLE, GBNR. 54/02 - BOLIGFELT .....	11
3.2 INNSPILL 2: SKJELLE, ASKIMVEIEN, GBNR. 54/1 – LANGSIKTIG UTVIKLING.....	12
3.3 INNSPILL 3: VOLLVEIEN – HOEL, GBNR. 24/05 OG 56/3 - BOLIGFELT .....	13
3.4 INNSPILL 4: MÅRVEIEN – BRO, GBNR. 24/2 - ENEBOLIGTOMT.....	14
3.5 INNSPILL 5: MOSEBY, GBNR. 54/4 OG 54/37 – ENEBOLIGTOMT /BOLIGFELT.....	15
3.6 INNSPILL 6: VIDNESVEI, GBNR. 56/490 - GANG- OG SYKKELVEI .....	16
3.7 INNSPILL 7: TVERRLINNA, GBNR. 56/337 - GANG- OG SYKKELVEI.....	18
3.8 INNSPILL 8: FJELLSHAGEN MOT SØRØST, GBNR. 54/2 – NÆRINGSBEBYGGELSE N03 .....	19
3.9 INNSPILL 9: FJELLSHAGEN MOT SØRVEST, GBNR. 54/2 – BOLIGFELT.....	22
3.10 INNSPILL 10: SKJELLE SØNDRE - SKJELLE, GBNR. 54/02 – BOLIGFELT B08 .....	24
3.11 INNSPILL 11: KOFFELDÅSEN, GBNR. 55/2 M.FL. – STØRRE BOLIGUTVIKLING .....	26
3.12 INNSPILL 12: KOFFELDÅSEN, GBNR. 55/2 M.FL. – LANGSIKTIG UTVIKLING .....	26
3.13 INNSPILL 13: HOELSBEKKEN, GBNR. 23/1 M.FL. – LANGSIKTIG UTVIKLING.....	27
3.14 INNSPILL 14: KOFFELD LUNDSVEIEN, GBNR. 55/2 – BOLIGFELT B07 .....	28
3.15 INNSPILL 15: KOFFELD SAGVEIEN, GBNR. 55/2 – BOLIGFELT B06 .....	29
3.16 INNSPILL 16: KARLSRUD 2, GBNR. 57/102 – FRAMTIDIG TETTSTEDSBEBYGGELSE .....	30
3.17 INNSPILL 17: KARLSRUDLIA SØR, GBNR. 56/3 OG 57/102 – SENTRUMSFØRMÅL SF1 .....	31
3.18 INNSPILL 18: SOLLIA, GBNR. 56/52 – OFFENTLIG TJENESTEYTING OT1 .....	32
3.19 INNSPILL 19: KARLSRUDKRYSS, GBNR. 57/4 – FRAMTIDIG TETTSTEDSBEBYGGELSE .....	34
3.20 INNSPILL 20: LYGÅSVEIEN, GBNR. 56/7 OG 30 – BOLIGFELT B10 .....	35
3.21 INNSPILL 21: LARSÅSEN, GBNR. 23/3,4 OG 5 M.FL. – STØRRE BOLIGFELT .....	36
3.22 INNSPILL 22: KARLSRUDKRYSS, GBNR. 56/29 – FORTETTING AV ENEBOLIGTOMT .....	37
3.23 INNSPILL 23: FJELLSHAGEN NORD, GBNR. 54/3 – NÆRINGSBEBYGGELSE N03.....	38
3.24 INNSPILL 24: KOFFELD LUNDSVEIEN, GBNR. 55/2 – NÆRING (N02) OG BOLIGER.....	40
3.25 INNSPILL 25: BREKKEVEIEN, GBNR, 56/3 – FORLENGE FORTAU LANGS ØSTSIDEN.....	41
3.26 INNSPILL 26: FINLAND, GBNR. 56/3 – RAVINE - NYTT SENTRUMSFØRMÅL .....	42
3.27 INNSPILL 27: KARLSRUDLIA, GBNR. 56/3 OG 57/138 – RAVINE - SENTRUMSFØRMÅL.....	45
3.28 INNSPILL 28: ASKJUM, GBNR. 56/7 - BOLIGFELT .....	47
3.29 INNSPILL 29: KOFFELDJORDEN, GBNR. 55/155 - BOLIGFELT .....	48
3.30 INNSPILL 30: BREKKELIA, GBNR. 56/463 M.FL. – ENDRING TIL TOMANNSBOLIG .....	49
3.31 INNSPILL 31: TVERRLINNA, GBNR. 56/337 – OFFENTLIG TJENESTE .....	50
3.32 INNSPILL 32: SVINNDALVEIEN NORD, GBNR. 56/3 - SENTRUMSUTVIKLING .....	52
3.33 INNSPILL 33: SVINNDALVEIEN SØR, GBNR. 56/3 - SENTRUMSUTVIKLING .....	53
3.34 INNSPILL 34: IDRETTSHALL, GBNR. 57/125 – UTVIDELSE FOR IDRETTSHALL .....	55
3.35 INNSPILL 35: KARLSRUDLIA, GBNR. 57/138 – UTVIDELSE AV BOLIGFELT.....	56
3.36 INNSPILL 36: KOFFELDVEIEN 44, GBNR. 55/40 – FORTETTING AV ENEBOLIGTOMT .....	56
3.37 INNSPILL 37: KROKUSVEIEN, GBNR. 56/3 – FRAMTIDIG BOLIGFELT B.....	57
3.38 INNSPILL 38: KARLSRUDENGEN, GBNR. 57/160 – REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT .....	58
3.39 INNSPILL 39: KIRKEPLASSEN, GBNR. 56/338 – UTVIDELSE AV KIRKEPLASSEN.....	60
3.40 INNSPILL 40: DAMVEIEN, GBNR. 55/17 – FORTETTING FOR DEL AV ENEBOLIGTOMT .....	61
3.41 INNSPILL 41: HOLSTADÅSEN ØST, GBNR. 57/162 M.FL. – BOLIGFELT B02 OG B03.....	62
3.42 INNSPILL 42: KIRKELY, GBNR. 56/43 M.FL. – BOLIGFELT MED FLERE BOENHETER.....	65
<b>4 SAMMENDRAG OG SAMLET VURDERING</b> .....	<b>67</b>
4.1 IMØTEKOMNE INNSPILL.....	67
4.2 AVVISTE INNSPILL.....	69
4.3 SAMLET VURDERING .....	70
4.4 KONKLUSJON .....	71
<b>5 KILDEHENVISNING</b> .....	<b>73</b>
VEDLEGG .....	73

# 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	
8	Framdriftsplan	08.06.20 frist innspill etter oppstartsvarsel
9	Organisering	Skiptvet kommune

Konklusjon:

Oppfølging av 42 vurderte arealinnspill er behandlet i planbeskrivelsen:

Endringsforslag oppsummert i tabell 4.1 innarbeides i planforslag for sentrumsplan. 13 arealinnspill er godkjent for innarbeidelse i planforslag.

Alternativer i tabell 4.2 innarbeides i planforslag. 21 arealinnspill er ikke godkjent for videreføring i planforslag. Derimot er 7 av disse endret og tilpasset til annet arealformål eller bruken.

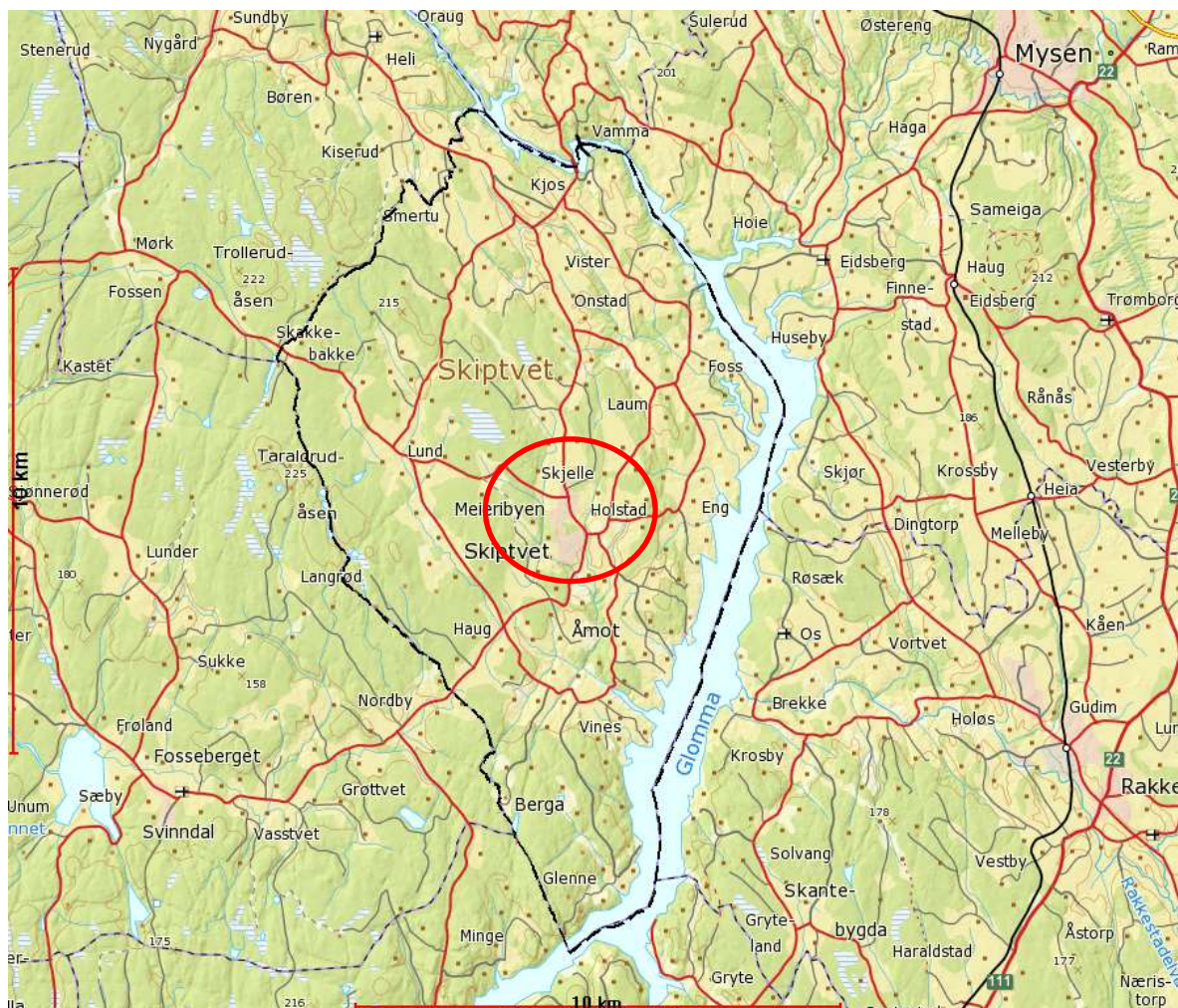
Etter samlet vurdering av 2 overordnede alternativer blir endringsforslag i tabell 4.3 innarbeidet i planforslag. 8 arealinnspill krever nærmere vurdering på overordnet nivå. Her følger kort sammendrag av 8 arealer som alle er knyttet til dagens bruk som dyrka mark:

- 7, gsv langs Tverrlinna, vurdert sammen med nr. 31 for institusjon sør for Sollia
- 14, Innlemmet restareal 1,8 dekar Lundsveien tatt med videre for boligutvikling.
- 15, Koffeld ved Sagveien videreføres som framtidig boligareal.
- 16, Karlsrud II, langsiktig areal fra fylkesplan **ikke** tatt med grunna geoteknikk.
- 17, Karlsrydliå sør (SF1 i gjeldende plan).
- 18, Sollia utvidelse mot nord (OT01 i gjeldende plan).
- 19, Karlsrudkryss ved Engskeiva.
- 31, Nord for Tverrlinna, innlemmet areal tatt med som sentrumsformål og gsv.

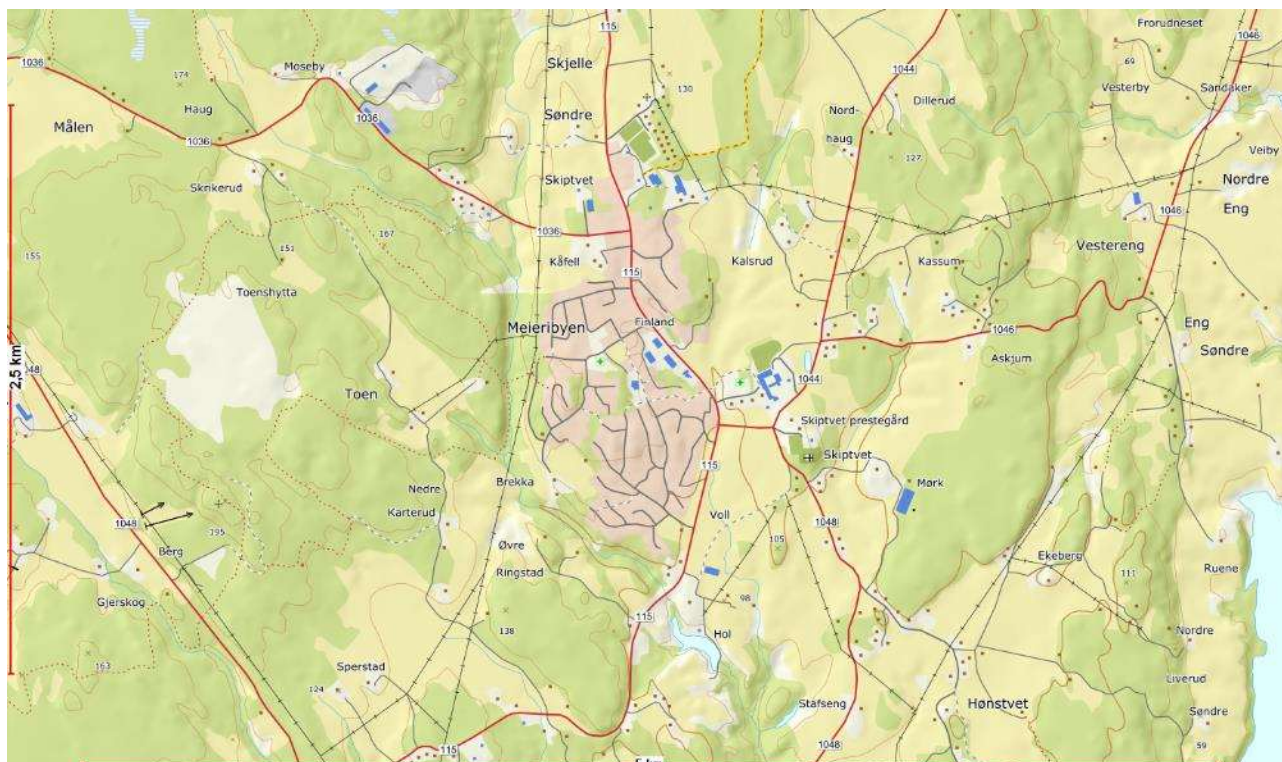
Tilstøtende arealer i tabell 4.4 viser mulighet for å utvide plangrense:

Disse arealer skal avsattes som LNF områder i plankart.

- 15, nord for Koffeld ligger Koffeld gård innenfor tettstedsgrensen.
- 17, delen langs Storveien eiet av Kommunen.
- 19, delen langs Engskeiva mellom veier og nåværende bebyggelser.



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



**Figur 2: Oversiktskart for Meieribyen.**

## **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 4 innspill for omdisponering av arealer.

I tillegg har kommunen registrert 14 andre endringsforslag før og etter høringsrunde fra politikere, grunneiere og andre interessenter.

Ellers ble det samlet 24 arealer fra fylkesplanen og arealdeler for å vurdere.

Kommunen har gjennomgått disse 42 innspill ved en metodisk vekting og framstilling av konsekvenser beskrevet i dette dokumentet.

### **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 artsdatabanken.no 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 innfallsvinklne, 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	Folkehelseplanen 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. undersøkelser ved rulling av samfunnsdel 2018 trafikkanalyse 2018 oppdateres med ny versjon.
-	kriminalitetsforebygging	Se kommuneROS 2013 (rulleres 2020-2023)

Nr	Faktorer	Kort vurdering
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	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. <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



Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
		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.
10 Transport	-	Adkomst til område for ulike type trafikanter. Kriterier for skolebuss ligger på avstand større enn 3 km mot skole.
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 over 20 år 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 gåavstand 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 arealinnspill

#### 3.0 Oversikt av innkomne arealinnspill

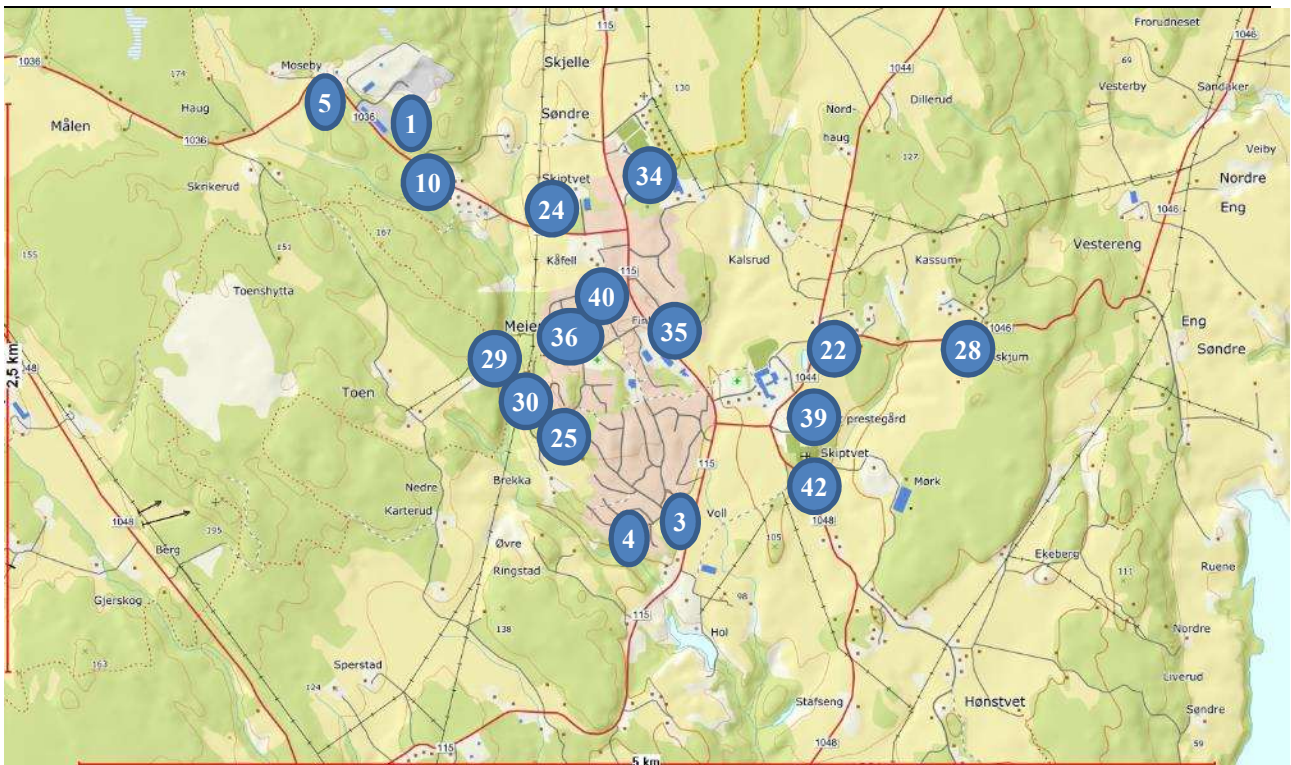
Følgende 42 innspill er registrerte forslag før og mottatt innenfor høringsperioden for rullering av Sentrumsplanen. Ikke alle er konsekvens utredet. Markerte innspill er mottatt fra private interessenter.

3.1 Skjelle Søndre - Skjelle, Gbnr. 54/2 – boligfelt

3.2 Skjelle, Askimveien, Gbnr. 54/1 – langsiktig utvikling

3.3 Vollveien – Hoel, Gbnr. 24/05 og 56/3 – boligfelt B

- 3.4 Mårveien – Bro, Gbnr. 24/2 - eneboligtomt
- 3.5 Moseby, Gbnr. 54/4 og 54/37 – boligfelt\*
- 3.6 Vidnesvei, Gbnr. 56/490 - gang- og sykkelvei
- 3.7 Tverrlinna, Gbnr. 56/337 - gang- og sykkelvei
- 3.8 Fjellshagen mot sørøst, Gbnr. 54/2 – næringsbebyggelse N03
- 3.9 Fjellshagen mot sørvest, Gbnr. 54/2 – næringsbebyggelse N03
- 3.10 Skjelle søndre sør, Gbnr. 54/2 – boligfelt B08
- 3.11 Koffeldåsen, Gbnr. 55/2 m.fl. – større boligutvikling (vedlegg)
- 3.12 Koffeldåsen, Gbnr. 55/2 m.fl. – langsiktig utvikling (vedlegg)
- 3.13 Hoelsbekken, Gbnr. 23/1 m.fl. – langsiktig utvikling
- 3.14 Koffeld Lundsveien, Gbnr. 55/2 – boligfelt B07
- 3.15 Koffeld Sagveien, Gbnr. 55/2 – boligfelt B06
- 3.16 Karlsrud 2, Gbnr. 57/102 – langsiktig utvikling
- 3.17 Karlsrudlia sør, Gbnr. 56/3 og 52 – sentrumsformål SF1
- 3.18 Sollia, Gbnr. 56/52 – offentlig tjenesteyting OT1
- 3.19 Karlsrudkryss, Gbnr. 57/4 – langsiktig utvikling
- 3.20 Lyngåsveien, Gbnr. 56/7 og 30 – boligfelt B10
- 3.21 Larsåsen, Gbnr. 23/3,4 og 5 m.fl. – større boligutvikling (vedlegg)
- 3.22 Karlsrudkryss, Gbnr. 56/29 – fortetting av eneboligtomt
- 3.23 Fjellshagen nord, Gbnr. 54/3 – næringsbebyggelse N03
- 3.24 Koffeld Lundsveien, Gbnr. 55/2 – næring (N02) og boliger
- 3.25 Brekkeveien, Gbnr. 56/3 – forlenge fortau langs østsiden
- 3.26 Finland, Gbnr. 56/3 – nytt sentrumsformål
- 3.27 Karlsrudlia, Gbnr. 56/3 og 57/138 - sentrumsformål
- 3.28 Askjum, Gbnr. 56/7 - boligfelt
- 3.29 Koffeldjorden, Gbnr. 55/155 - boligfelt
- 3.30 Brekkelia, Gbnr. 56/463 m.fl. – endring til tomannsbolig
- 3.31 Tverrlinna, Gbnr. 56/337 – offentlig tjeneste
- 3.32 Svinndalveien nord, Gbnr. 56/3 - sentrumsutvikling
- 3.33 Svinndalveien sør, Gbnr. 56/3 - sentrumsutvikling
- 3.34 Idrettshall, Gbnr. 57/125 – utvidelse for idrettshall
- 3.35 Karlsrudlia, Gbnr. 57/138 – utvidelse av boligfelt
- 3.36 Koffeldveien 44, Gbnr. 55/40 – fortetting av eneboligtomt
- 3.37 Krokusveien, Gbnr. 56/3 – framtidig boligfelt B
- 3.38 Karlsrudengen, Gbnr. 57/160 – reguleringsplan for boligfelt
- 3.39 Kirkeplassen, Gbnr. 56/338 – utvidelse av kirkeplassen
- 3.40 Damveien, Gbnr. 55/17 – fortetting for del av eneboligtomt
- 3.41 Holstadåsen øst, Gbnr. 57/162 m.fl. – boligfelt B02 og B03
- 3.42 Kirkely, Gbnr. 56/43 m.fl. – boligfelt med flere boenheter



Figur 3: Oversiktskart Meieribyen med markerte arealinnspill fra private.

### 3.1 Innspill 1: Skjelle søndre - Skjelle, Gbnr. 54/02 - boligfelt

<p>Ortofoto 2019</p>	<p>skisse arealbruk</p>
<p>Sikt på tomt fra vest</p>	<p><b>Samlet vurdering:</b></p> <p>Alternativanalysen i delutredning om sammenlikning av 2 store boligfelt viser at Koffeldåsen prioriteres som langsiktig utvikling på sør-side av Lundsveien. Langsiktig utvikling videre for Fjellshagen bør ikke stoppes og må kunne fortsette sørøst over. Innspill for boligfelt tas <b>ikke</b> med videre.</p>

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	12,5	Grunneier vil prioritere boligfelt utvikling her, istedenfor allerede avsatt framtidig boligfelt
Forslagsstiller	Ole Kristian Skjelle	

Gjeldende formål	<b>Næringsbebyggelse/LNF</b>	sør for Lundsveien, se innspill 10. Adkomstvei er etablert.
Foreslått formål	Boligfelt, 8 eneboliger	
Bruk i dag	Skog	

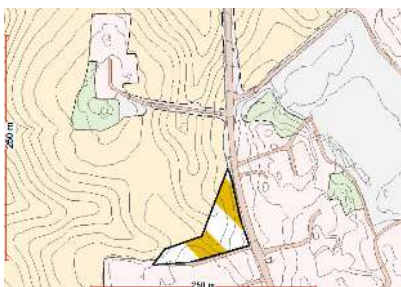
**Vurdering av egnethet (IGOR):**

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt
5 Friluftsliv	I	Ikke aktuelt, det finnes adgang til flere turstier
6 Landskap	O	Ikke aktuelt, ligger nært bratt skråning
7 Forurensning	I + R	Angående boligfelt ikke relevant. Derimot ligger 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 vei: området ligger lengre vekk fra fylkesveien.
8 Vannmiljø	I	Lenger ned langs skråning mot sørøst ligger bekk langs jordbruk som renner av mot Hoelsbekken.
9 Jordressurser	I	Barskog med lav bonitet, 12,5 dekar (opptak 129 tonn CO <sub>2</sub> -e).
10 Transport	I	Eksisterende vei, bredde 3m, er grusvei til 1 bolig, det kreves oppgradering for flere trafikanter. Gsv er tilgjengelig på vestsiden av Lundsveien.
11 Risiko	O	Ikke kjent, se kommuneROS. Ikke brattlendt terreng. Derimot ligger området tett mot brattlendt skråning sør for veien. Det kreves nærmere geoteknisk utredning for å sikre fundamentering av ny adkomstvei..
12 Klimaendring	I	Avrenning mot bekk i nærheten. Netto klimaeffekt er på om lag 734 tonn CO <sub>2</sub> -e.
13 Folkehelse	G	Forslag til bare enebolig justeres til andre boligtyper også. Kort avstand til sentrum. Detaljregulering skal avsette areal til lekeplass og grønt.
14 Tilgjengelighet	G	Middels avstand (1700 m) til butikker via gsv.
15 Barn og unge	G	Området ligger på vestsiden i planen og det krever trygt fotgjengerovergang på Storveien mot skole.
16 Utforming	O	Terrenget ligger himmelrettet mot sørøst og har gode forutsetninger for boligfelt. Foreslått areal på 12,5 dekar er for lite for å dekke 8 eneboliger med i tillegg areal for vei, infrastruktur, lekeplass, grønt og overvannshåndtering. Området har ikke en tydelig forbindelse med senterstruktur ift. andre innspill.

**Konklusjon:**

Samlet konsekvens er 3 G, 3 O og 1 R. Endringsforslag skal se i sammenheng med andre endringsforslag. Se forslag for tilpasset grense for framtidig næringsbebyggelse (innspill 8).

Ifølge vurderinger i delutredningen om sammenlikning av 2 store boligfelt – Koffeldåsen og Larsåsen ble det konkludert at Koffeldåsen prioriteres som nytt stort boligfelt for å sikre framtidig utvikling. Dette har som følge at Fjellshagen skal videreutvikles på nord-vest siden av Lundsveien. Utvikling for boligfelt kolliderer med å beholde pågående utvikling for næring.

**3.2 Innspill 2: Skjelle, Askimveien, Gbnr. 54/1 – langsiktig utvikling**

Ifølge konklusjon i delutredningen for Fylkesplanen er området ikke tatt med videre i denne konsekvensutredningen.

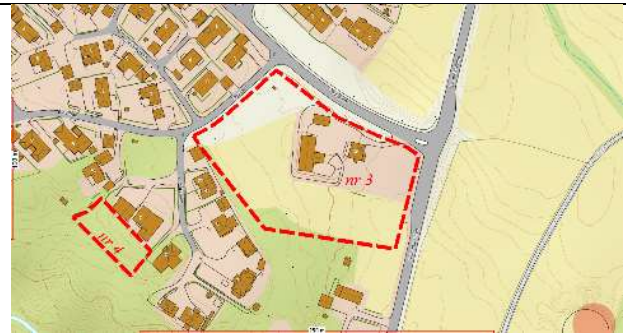
Området på om lag 3,8 dekar ligger i dyrka jord (92 %) langs vestsiden av Askimveien, som er i full drift.

Plangrense for sentrumsplan tar ikke området med videre og justeres deretter.

### 3.3 Innspill 3: Vollveien – Hoel, Gbnr. 24/05 og 56/3 - boligfelt



Ortofotofoto 2019



skisse arealbruk



Sikt på tomt fra vest

#### Samlet vurdering:

Forslag tas med videre i planforslag som nåværende boligfelt. Bestemmelsene setter krav om detaljregulering for varierte boligtyper og fortetting med kvalitet.

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	11,6	Grunneier vil utvikle boligfelt rundt gårdsplass langs Vollveien.
Forslagstiller	August Hoel	
Gjeldende formål	<b>Nåværende bolig</b>	
Foreslått formål	Boligfelt	
Bruk i dag	Enebolig og dels dyrket	

#### Vurdering av egnethet (IGOR):

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt
5 Friluftsliv	I	Ikke aktuelt, det finnes adgang til flere turstier
6 Landskap	I	Ikke aktuelt.
7 Forurensning	G	Ikke noe konsekvens angående støy fra fylkesveien. Se støykart for fylkesvei 115.
8 Vannmiljø	I	Lenger ned langs skråning mot sørøst ligger bekk langs jordbruk som renner av mot Hoelsbekken.
9 Jordressurser	R	46 % dyrka mark, innlemmet i boligfelt og veier.
10 Transport	G	Området har god adkomst fra Elgveien via Vollveien med fortau. Det er planlagt gsv langs vestsiden av Svinndalveien.
11 Risiko	G	Ikke kjent, se kommuneROS. Ikke brattlendt terreng. Geoteknisk vurdering kreves for å avklare underlag.
12 Klimaendring	I	Avrenning mot bekk i langs Svinndalveien. Netto klimaeffekt er ikke relevant.
13 Folkehelse	G	Forslag til bare enebolig justeres til andre boligtyper også. Kort avstand til sentrum. Detaljregulering skal avsette areal til lekeplass og grønt.
14 Tilgjengelighet	G	Middels avstand (1200 m) til butikker via gsv.
15 Barn og unge	G	Området ligger sør for Vollveien. Skolevei kan brukes langs Eikaveien nord og videre gjennom tunnel under Storveien til østsiden av Meieribyen til barne- og ungdomsskole. Flere barnehager er tilgjengelig på vestsiden av Storveien.
16 Utforming	G	Terrenget ligger himmelrettet mot sørøst og har gode forutsetninger for boligfelt. Foreslått areal kan utvikles til noen

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
		varierte tomter med i tillegg areal for vei, infrastruktur, lekeplass, grønt og overvannshåndtering.

**Konklusjon:**


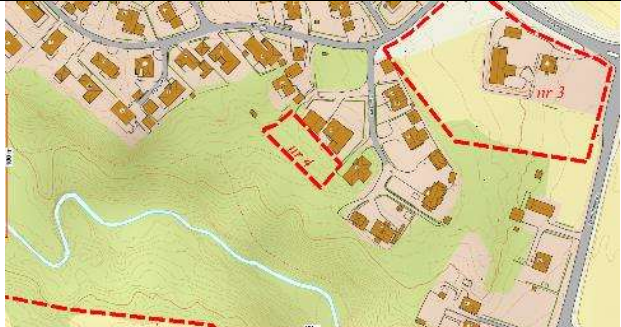

Samlet konsekvens er 7 G, 0 O og 1 R. Endringsforslag opprettholder nåværende arealformål i sentrumsplanen.

Det bekreftes tap av innlemmet dyrka mark på om lag 5,3 dekar.

Området er avsatt til boliger siden arealdelen vedtatt i 2002.

Endringsforslag viser intensjonen for å ta det i bruk for boligutvikling. Grunneier er i kontakt med kommunen om eiendomsforvaltning.

**3.4 Innspill 4: Mårveien – Bro, Gbnr. 24/2 - eneboligtomt**

	
Ortofotofoto 2019	skisse arealbruk
	<b>Samlet vurdering:</b> Området tas <b>ikke</b> med videre i planforslaget.
Sikt på sti mot tomten fra øst	

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	1,2 dekar	Grunneier vil bygge enebolig på del av eiendom direkte knyttet til andre fradelte og bebygde tomter. Adkomstvei er ikke etablert. Nordre strøk av Hoelsbekken er buffersone mot samlet boligfelt.
Forslagsstiller	Alf Håvar Bro	
Gjeldende formål	Friområde, LNF	
Foreslått formål	enebolig	
Bruk i dag	Skog, ravinedal	

**Vurdering av egnethet (IGOR):**

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt
5 Friluftsliv	O	Det finnes adgang til flere turstier. Adkomst fra Mårveien til tursti går tapt.
6 Landskap	R	Nordre del av ravine med Hoelsbekken.
7 Forurensning	I	Angående bolig ikke relevant. Støy fra fylkesveien er ikke relevant.
8 Vannmiljø	O	Hoelsbekken er en vernet bekkedal.
9 Jordressurser	I	Barskog med høy bonitet (Opptak ikke relevant).
10 Transport	O	Det finnes ikke lett adkomst til foreslått boligfelt. Adkomst er tenkt over tilrettelagt turstien «Finlandstien».

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
11 Risiko	O	Området ligger tett mot brattlendt ravine. se kommuneROS. Geoteknisk vurdering kreves for å sikre fundamentering av adkomstvei langs brattlendt skråning.
12 Klimaendring	I	Avrenning mot bekk i nærheten. Netto klimaeffekt er på om lag 48 tonn CO <sub>2</sub> -e.
13 Folkehelse	G	Middels avstand til sentrum via Mårveien og Vollveien.
14 Tilgjengelighet	G	Middels avstand (1400 m) til butikker via gate og gsv.
15 Barn og unge	G	Området ligger sør for eksisterende boligfelt .
16 Utforming	R	Terranget ligger himmelrettet mot sør-vest og ligger tett mot skog som skygger området. Eventuelt adkomst fra nord-øst er stengt av tilrettelagte nabotomter.

**Konklusjon:**

Samlet konsekvens er 3 G, 4 O og 2 R. Endringsforslag ligger i området med høy verdi landskap som er buffersone mellom Hoelsbekken og eksisterende boligfelt. Grunneier har en ubebygget fradelt tomt fra før som ligger vest for foreslått området.

Endringsforslag tas ikke med videre i planforslag.

**3.5 Innspill 5: Moseby, Gbnr. 54/4 og 54/37 – eneboligtomt /boligfelt**

	
<p>Ortofotofoto 2019</p>	<p>skisse arealbruk</p>
	<p><b>Samlet vurdering:</b></p> <p>Området er del av større utvikling for boliger på Koffeldåsen. Prioritering for trinnvis utbygging vurderes i områdereguleringen.</p>
<p>Sikt på tomt fra nord</p>	

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	0,8 + 3,6 -> 47,7 dekar	Grunneier vil bygge enebolig på tomten 54/37 fradelt fra før og utvide den med del fra 54/4. I dialogen 21.09.20 kom inn revidert forslag å utvikle boligfelt sør over på Koffeldåsen i lag med nabo, tomt 54/2.
Forslagstiller	Maria Røed Johansen og Per Olaf Kristiansen	
Gjeldende formål	LNF	
Foreslått formål	Enebolig på større tomt -> boligfelt	
Bruk i dag	Skog	

**Vurdering av egnethet (IGOR):**

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt
5 Friluftsliv	G	Det finnes adgang til flere turstier (Koffeldåsen og Breimosen).
6 Landskap	I	Ikke aktuelt, arealet er del av stor knaus som strekker seg ut i sørøst retning langs Lundsveien.
7 Forurensning	I + O	Angående bolig ikke relevant. Derimot ligger området rett nordvest for stor området regulert til næringsbebyggelse for Fjellshagen, som er fremdeles under bygging. Her antas det støy og støv over lengre tid.
8 Vannmiljø	G	Området renner av via grøft langs Lundsveien og via bekk som renner mot sørøst til Hoelsbekken..
9 Jordressurser	O	Barskog med lav og delvis middels bonitet, grunnlendt. (opptak se Koffeldåsen)
10 Transport	G	Området ligger sør for stor sving ved Moseby. Gsv er tilgjengelig på vestsiden av Lundsveien. Avkjørsel i denne store svingen med fartsgrense 80 km skal gi økt fare for ulykke. Derimot er adkomst lenger sør fra Lundsveien bedre.
11 Risiko	G	Ikke kjent, se kommuneROS. Ikke brattlendt terreng. Geoteknisk vurdering kreves for å sikre fundamentering av tiltak.
12 Klimaendring	I	Avrenning mot grøft langs Lundsveien og sør for skogen. (Netto klimaeffekt, se Koffeldåsen).
13 Folkehelse	G	Kort avstand til sentrum og til friluftsområder.
14 Tilgjengelighet	G	Lang avstand (1900 m) til butikker. Det betyr sykkelavstand over tilrettelagt gsv langs Lundsveien. Det skal vurderes forlenging av nåværende gsv videre rundt svingen.
15 Barn og unge	O	Lang avstand til barnehager og andre skoler. Det krever en ny barnehage og barneskole på stort boligfelt Koffeldåsen.
16 Utforming	G	Terrenget ligger himmelrettet mot sør og har gode forutsetninger for bolig dersom adkomst planlegges fra sør gjennom stort boligfelt for Koffeldåsen.

### Konklusjon:

Samlet konsekvens er 7 G, 3 O og 0 R. Endringsforslag skal se i sammenheng med andre endringsforslag. Se forslag for stort boligfelt Koffeldåsen med krav om områderegulering.

Se delutredning for sammenlikning av 2 store boligfelt Koffeldåsen – Larsåsen.

**Endringsforslag tas med som del av større areal «Koffeldåsen» i planforslag.**

### 3.6 Innspill 6: Vidnesvei, Gbnr. 56/490 - gang- og sykkelvei



Ortofoto 2019



skisse arealbruk





Sikt på vei fra nord (avkjørsel til kirke)

**Samlet vurdering:**

Forslag for gsv tas med videre i planforslag. Konkret løsning krever samordning med Fylkeskommunen.

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	1,1 dekar	Politikere i kommunen kom med innspill under behandling av saker i løype av 2020. Det ble vurdert at svingen i Vidnesveien er utrygt for gående og syklende fra sør til skole osv.
Forslagsstiller	Kommunestyre	
Gjeldende formål	Veikant og LNF	
Foreslått formål	Gsv / fortau	
Bruk i dag	Rabatt, grøft langs vei og fyllingsfot	

**Vurdering av egnethet (IGOR):**

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt
5 Friluftsliv	G	Beboere langs Nordre delen av Vidnesveien har nytteeffekt for å komme seg ut.
6 Landskap	O	Areal mellom Vidnesveien og bratt skråning av kirkeplassen er veldig trangt. Det er sannsynlig at skråningsfoten krever tiltak for å holde den på plass ved bygging av gsv/fortau. Det er allerede tilrettelagt tiltak.
7 Forurensning	I	Støy fra fylkesveien. Se støykart T3 i arealdelen.
8 Vannmiljø	I	Området renner av via grøft langs Vidnesveien. Åpen grøft skal legges i rør med avrenningskummer.
9 Jordressurser	I	Eksisterende veikant med åpen grøft.
10 Transport	G	Strekning mellom krysset og avkjørsel til Mørkgården har en sving. Lysstolper står langs veikanten mot øst på tenkt areal for gsv/fortau. I dag bor det 234 personer sør for området som kan ha nytte av tiltaket med maks 15 min. sykle.
11 Risiko	G	Ikke kjent, se kommuneROS. Ikke brattlendt terreng.
12 Klimaendring	I	Avrenning fra vei og skråningen til grøft langs Vidnesveien skal beholdes og sikres ift. styrt regn. Netto klimaeffekt er ikke relevant.
13 Folkehelse	G	Beboere vil komme seg ut lettere etter etablering av gangvei.
14 Tilgjengelighet	G	Avstand fra Mørk-avkjørsel til avkjørsel ved Kirkelund skole er om lag 310 meter. Middels avstand (950 m) til butikker. Det betyr sykkelavstand over delvis ikke tilrettelagt gsv langs Vidnesveien og Tverrlinna.
15 Barn og unge	G	Å gå langs denne strekningen er utrygt i dag. Forslag er en bedring for trygg skolevei e.l. Det bor om lag 12 ungdommer sørover langs Vidnesveien som har maks 15 min å gå. Om lag 37 ungdommer kan sykle i dag innen 15 min. til skole.
16 Utforming	O	Tilgjengelig er trangt og krever stor inngrep i areal mellom veikant og fyllingsfoten av kirkeplassen som nylig ble utbygd mot vest for utvidelse av grav- og urnelund.

**Konklusjon:**

Samlet konsekvens er 6 G, 2 O og 0 R. Endringsforslag skal se i sammenheng med andre planlagte og utredete gang- og sykkelveier i Skiptvet. Se detaljregulering for gsv langs fylkesvei 115, del 1 langs strekninger av Storveien og del 2 langs Askimveien nordover.

Under bygging av fyllingsfoten og utvidelse av grav- og urnelund fikk kommunen forespørsel fra Skiptvet Sogn om gsv/fortau kan tilrettelegges samtidig med bygging. Både Statens vegvesen og kommunen kunne ikke godkjenne slik tiltak uten å endre nylig vedtatt detaljregulering.

Alternativer:

I dag er avstand mellom veikant og lysstolper snitt mindre enn 3,0 meter.

Gang- og sykkelvei separat liggende langs Vidnesveien er ikke mulig både på øst og vestsiden. På vestsiden er landbruksområdet sikret med hensynssone for bevaring av naturmiljø i arealdelen fra 2019.

Alternativ mulighet er da utforming av vei som **fortau** med kantstein mot kjørebane. Fortau må da være mindre enn 2,5 meter for å kunne bygge den i kombinasjon med lysstolper, fundamentering, lukket grøft med kummer og tiltak til å sikre fyllingsfoten.

Fortau langs denne fylkesveien med om lag 978 ÅDT (2018) krever tilpasset fartsgrense. I dag er det 60 km/t. Det bør endre dette til maks 40 km/t.

En slik tiltak krever prosjektering og investeringskostnader har gir forholdsvis lite nytteeffekt mot antall antatte brukere. Eksempel samme strekning langs Storveien med fortau koster mindre og har mye større nytteeffekt.

Annen mulighet er å utforme strekning som gruset **turdrag** langs veien og sikre den med sikkerhets gjerde. Slik løsning krever mye mindre tiltak for å sikre skråning og fyllingsfoten. Både bilister og gående får et trygt skilling mellom begge veier. Ikke minst fungerer gruset vei som permeabel flate for å ta imot overvann.

Endringsforslag som trase er drøftet i dialogmøter med samferdselsavdeling i Fylkeskommunen.

### 3.7 Innspill 7: Tverrlinna, Gbnr. 56/337 - gang- og sykkelvei



Ortofoto 2019



skisse arealbruk



Sikt på tomt fra vest mot Skiptvet kirke

#### Samlet vurdering:

Forslag vurderes i sammenheng med innspill 31 om videre utvikling av areal mellom Sollia og Tverrlinna.

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	1,6 dekar	Formål er i reguleringsplan for Voll gård 19980001 og i sentrumsplanen fra 2010 avsatt som framtidig gang- og sykkelvei på nordsiden av Tverrlinna. Det vurderes om dette er fremdeles aktuelt.
Forslagsstiller	Administrasjonen	
Gjeldende formål	Veikant, grøft og GSV	
Foreslått formål	Gsv / fortau	
Bruk i dag	Skråning mot landbruk	

#### Vurdering av egnethet (IGOR):

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	O	Tverrlinna ligger i samlet hensynssone for bevaring kulturmiljø for automatisk fredete gravminner rundt kirkeplassen.
5 Friluftsliv	G	Forslag er fremdeles aktuelt for å komme seg ut fra etablerte gsv langs Storveien til Kirkeplassen og Kirkelund skole. Det er etablert idrettsplass nord for skolebygget. Alternativ vei er en lengre gang- og sykkelvei langs nordsiden av Sollia bygningskomplekset mot Kirkelund skole.
6 Landskap	I	Tverrlinna har delt landskapet i to. GSV langs nordsiden antas som lite konsekvens.
7 Forurensning	I	Støy fra fylkesveien. Se støykart T3 i arealdelen.
8 Vannmiljø	I	Nordre delen av veien renner av mot landbruk i grøft.
9 Jordressurser	R	Skog er ikke relevant. Tap av dyrka mark blir om lag 1,0 dekar.
10 Transport	G	Strekning mellom Storveien og krysset Vidnesveien - Sundåsveien er en viktig tverrforbindelse som binder sammen større områder langs Glomma mot nord og sør. Lysstolper står langs sørdelen Tverrlinna. Trafikkmengde er 2150 ÅDT (2018) og fartsgrense er 60 km/t.
11 Risiko	G	Ikke kjent, se kommuneROS. Ikke brattlendt terreng. Utrygt å gå og sykle langs trafikkert vei med om lag 10 % «lange kjøretøy».
12 Klimaendring	I	Avrenning fra vei og gsv krever åpen grøft imellom. Netto klimaeffekt er ikke relevant.
13 Folkehelse	G	Tverrlinna blir bl.a. brukt på 17. mai som tur/retur gå vei i til Kirkeplassen.
14 Tilgjengelighet	G	Strekning er om lag 240 meter. Økt tilgjengelighet i kombinasjon med innspill 31, Sollia-sør.
15 Barn og unge	G	Å gå langs denne strekningen er utrygt i dag. Forslag er en bedring for trygg vei for gående og syklende. Kombineres med innspill 6.
16 Utforming	O	Forslag krever jf. Håndboken N100 åpen grøft på minst 3 meter og 2,5 meter gsv med skråning mot landbruk. Derimot kan tiltaket kombineres med utvikling av Sollia mot sør, innspill 31.

### Konklusjon:

Samlet konsekvens er 6 G, 2 O og 1 R.

Dyrka mark nord for Tverrlinna er om lag 15,6 dekar (innspill 31). Mulig tap av 1,0 dekar er om lag 6,4 %. Dette kan være for mye.

Alternativ løsning er fortau tettere mot kjørebane. I tillegg kan fortauet på 2,5 meter bredde plasseres på sørsiden mellom veikanten og lysstolper. Dette er ikke aktuelt grunna nåværende fartsgrense på 60 km/t.

Innspill foreslås å vurdere i samlet vurdering i kombinasjon med innspill 31 om å avsette 15,6 dekar til framtidig sentrumsformål. Det er aktuelt å stille rekkefølgekrav om gang- og sykkelvei.

### 3.8 Innspill 8: Fjellshagen mot sørøst, Gbnr. 54/2 – næringsbebyggelse N03



Ortofoto 2019	skisse arealbruk
 <p>Sikt på tomt fra vest</p>	<p><b>Samlet vurdering:</b></p> <p>Området opprettholdes og settes krav om detaljregulering for samlet området for Fjellshagen. Næring prioriteres fram for andre formål.</p>

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	72,9 dekar	Administrasjonen vurderer framtidig avsatt arealformål i rulleringen. I tillegg kom grunneier med forslag for tilpasset alternativ for næring kombinert med forslag for boligfelt, se innspill 1.
Forslagsstiller	Administrasjonen og Ole Kristian Skjelle	
Gjeldende formål	Næring og LNF	
Foreslått formål	Næring	
Bruk i dag	Skog	

**Vurdering av egnethet (IGOR):**

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt
5 Friluftsliv	O	Området er tilgjengelig for å gå tur. Deler av området er under bygging og planering med midlertidig steinbrudd.
6 Landskap	I	Ikke aktuelt, området er rettet mot sørøst fra regulert næringsområde Fjellshagen. Avsatt arealet er ikke detaljregulert.
7 Forurensning	R	Området rett sørøst for stor området regulert til næringsbebyggelse for Fjellshagen, som er fremdeles under bygging. Her antas det støy og støv over lengre tid.
8 Vannmiljø	I	Området renner av via terreng mot bekk langs Lundsveien og videre til Hoelsbekken. Fjellshagen er tilrettelagt vann- og avløpssystem.
9 Jordressurser	I	Barskog med lav bonitet og grunnlendt (opptak 480 tonn CO <sub>2</sub> -e).
10 Transport	G	Eksisterende avkjørsel til Fjellshagen brukes og utvides med veier til foreslått området.
11 Risiko	G	Ikke kjent, se kommuneROS. Ikke brattlendt terreng. Avsatt areal i arealdelen ligger snitt på kote +155. Lenger mot sørøst ligger nåværende enebolig i veldig brattlendt terreng som går ned over til landbruk på +125. Geoteknisk vurdering kreves for å sikre fundamentering av tiltak.
12 Klimaendring	I	Avrenning mot grøft langs Lundsveien. Netto klimaeffekt er på om lag 2736 tonn CO <sub>2</sub> -e.
13 Folkehelse	G	Lang avstand (1900 meter) til sentrum. Arbeidstakere kan sykle til sentrum langs etablert gsv langs Lundsveien. Arbeidstakere jobber i overlegen næringsområdet under bygging. Mer enn halvparten av regulert areal er steinbrudd.
14 Tilgjengelighet	I	Lang avstand (1900 m) til butikker. Det betyr sykkelavstand over delvis ikke tilrettelagt gsv langs Lundsveien.
15 Barn og unge	I	Relevant? Arealet er ikke brukervennlig for barn og unge.
16 Utforming	G	Terrenget ligger himmelrettet mot sørøst og har gode forutsetninger for videreutvikling av næring.

**Konklusjon:**

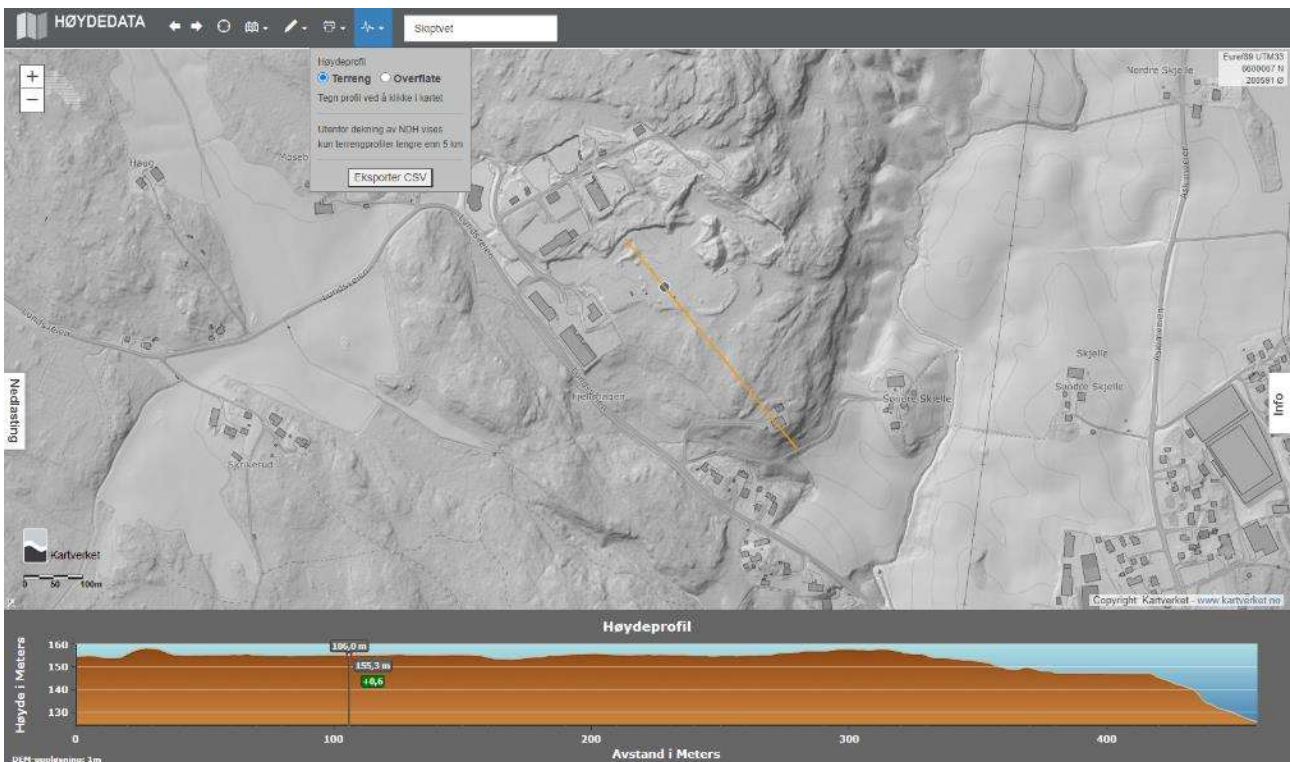
Samlet konsekvens er 3 G, 1 O og 1 R. Endringsforslag skal se i sammenheng med andre endringsforslag. Se forslag for stort boligfelt Koffeldåsen med krav om områderegulering og se endringsforslag, innspill 1, for boligfelt som er tenkt sørøst.

Alternativ:

Koffeldåsen blir prioritert som stort boligfelt for å sikre videreutvikling av tettstedet Meieribyen mot 2050.

Avsatt areal i arealdelen fra 2019 blir opprettholdt i ny versjon av sentrumsplanen.

Foreslått areal i kombinasjon med boligfelt (innspill 1) på sørøst siden blir ikke tatt med videre. Det blir for trangt i sammenheng med utforming av buffersoner (støyvoll e.l.) mellom boliger og næring.



**Figur 8-1:** høydedata for området.

Endringsforslag opprettholdes som den avsatt i gjeldende arealdelen og tas med videre.

Det foreslås ellers å sette krav på helhetlig detaljregulering for samlet området for Fjellshagen. Gjeldende planer fra 1999 og 2003 er utdatert ift. dagens bruk og fradelte tomter. Adkomstvei til dette området krever nytt kjøremønster med veier gjennom området.

I tillegg settes det krav om buffersoner og støyvoll på minst 80 meter mot eksisterende boligbebyggelse.

### 3.9 Innspill 9: Fjellshagen mot sørvest, Gbnr. 54/2 – Boligfelt



Ortofoto 2019



skisse arealbruk



Sikt på tomt fra øst inn på nordre del

#### Samlet vurdering:

Alternativanalysen i delutredning om sammenlikning av 2 store boligfelt viser at Koffeldåsen prioriteres som langsiktig utvikling på sør-side av Lundsveien. Langsiktig utvikling videre for Fjellshagen bør ikke stoppes og må kunne fortsette sørøst over. Området endres til boligformål.

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	77 dekar	Administrasjonen vurderer framtidig avsatt arealformål i rulleringen. I tillegg kom grunneier med forslag for tilpasset alternativ kombinert med forslag for boligfelt, se innspill 1.
Forslagstiller	Administrasjonen	
Gjeldende formål	Næring	
Foreslått formål	Bolig	
Bruk i dag	Skog	

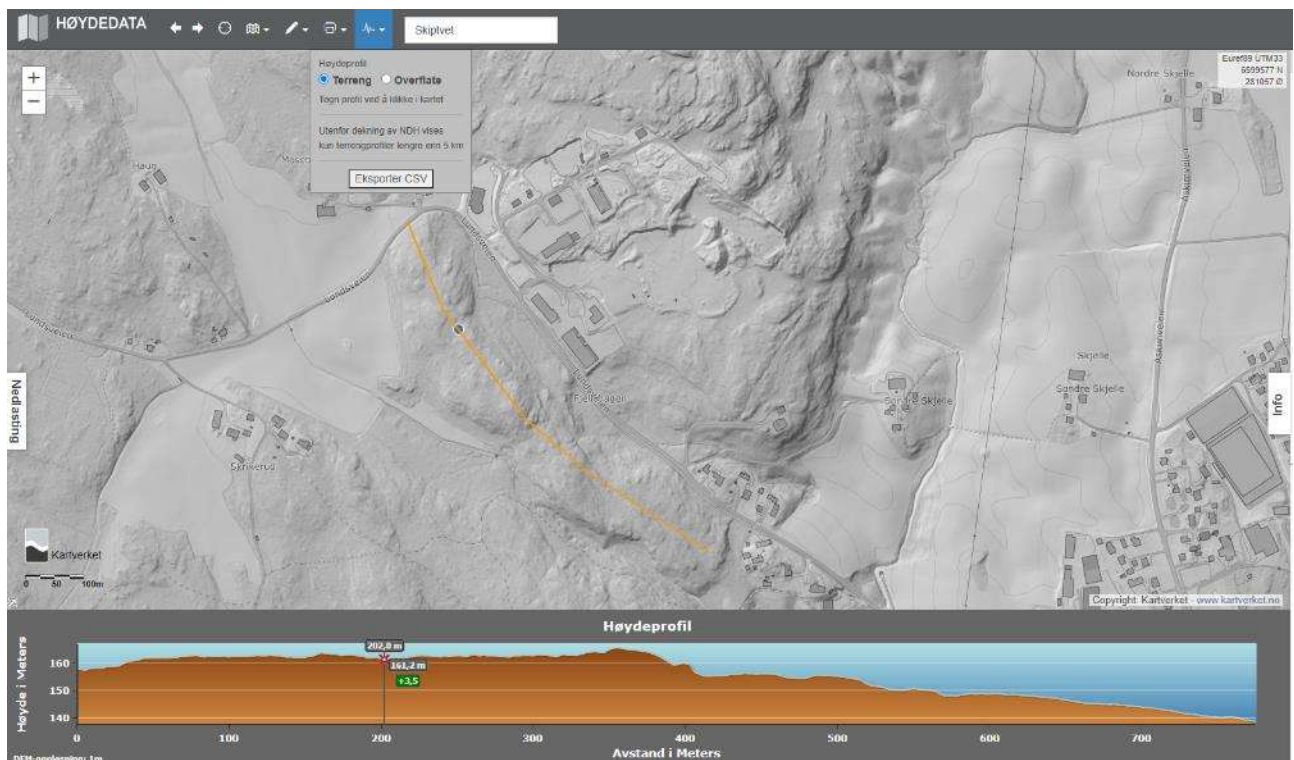
#### Vurdering av egnethet (IGOR):

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt
5 Friluftsliv	G	Området er lite tilgjengelig for å gå tur. Derimot skal området som del av Koffeldåsen åpnes opp for turdrag.
6 Landskap	I	Ikke aktuelt, området som åsen er rettet mot sørøst fra svingen i Lundsveien mot boligbebyggelse langs sørsiden av Lundsveien. Avsatt arealet er ikke detaljregulert. Terrenget er kupert og går nedover mot sørøst i flere høydrag.
7 Forurensning	I	Området ligger tett på stor området regulert til næringsbebyggelse for Fjellshagen, som er fremdeles under bygging. Her antas det støy og støv over lengre tid.
8 Vannmiljø	I	Området renner av via terreng mot bekk langs Lundsveien og langs bekk på sørsiden av området, og begge videre til Hoelsbekken. Fjellshagen er tilrettelagt vann- og avløpssystem.
9 Jordressurser	I	Delvis nedhogd barskog med overlegen lav bonitet og grunnlendt (opptak 440 tonn CO <sub>2</sub> -e dersom ikke hogd ned).
10 Transport	O	Området har ikke adkomstvei fra Lundsveien. Nye avkjørsler skal plasseres ikke nær svingen og avkjørsel til Fjellshagen.
11 Risiko	G	Ikke kjent, se kommuneROS. Ikke brattlendt terreng. Avsatt areal i arealdelen ligger snitt på kote +162. lenger mot sørøst ligger nåværende enebolig på kote +130. Pågående steinbrudd ved Fjellshagen gir noe støv og støy.

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
12 Klimaendring	O	Avrenning mot grøft langs Lundsveien. Geoteknisk vurdering kreves for å sikre fundamentering av tiltak. Netto klimaeffekt er på om lag 2890 tonn CO <sub>2</sub> -e.
13 Folkehelse	G	Lang avstand (1900 meter) til sentrum. Beboere kan sykle til sentrum langs etablert gsv langs Lundsveien. Fjellshagen er næringsområdet under bygging. Mer enn halvparten av regulert areal er steinbrudd.
14 Tilgjengelighet	I	Lang avstand (1900 m) til butikker. Det betyr sykkelavstand over tilrettelagt gsv langs Lundsveien.
15 Barn og unge	G	Arealet kan utvikles som brukervennlig for barn og unge.
16 Utforming	G	Terrenget ligger himmelrettet mot sørvest over hele lengde og har gode forutsetninger for utvikling av boliger, som kan terreng tilpasses mye bedre en næringsbebyggelse

### Konklusjon:

Samlet konsekvens er 5 G, 2 O og 0 R. Endringsforslag skal se i sammenheng med andre endringsforslag. Se forslag for stort boligfelt Koffeldåsen med krav om områderegulering og endringsforslag for å opprettholde Fjellshagen bare på nordsiden av Lundsveien (respektive alternativ A og innspill 8).



### Alternativ:

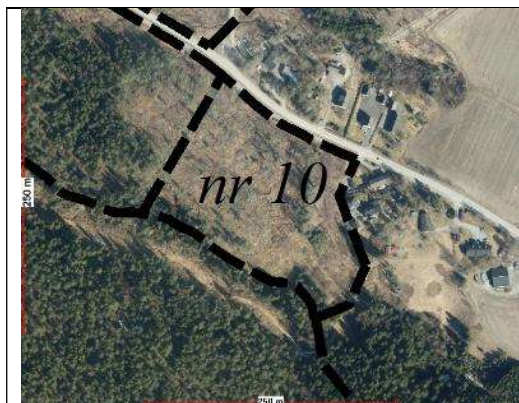
Med å beholde næringsbebyggelse på sørvestside av Lundsveien blir samlet næringsareal delt i to og gir mindre bokvaliteter for boligfelt mot vest på Koffeldåsen.

Næringsbebyggelse tas ikke med videre som den er avsatt i gjeldende arealdelen og endres til boligformål. Næringsbebyggelse samles på østsiden av Lundsveien med eksisterende avkjøring.

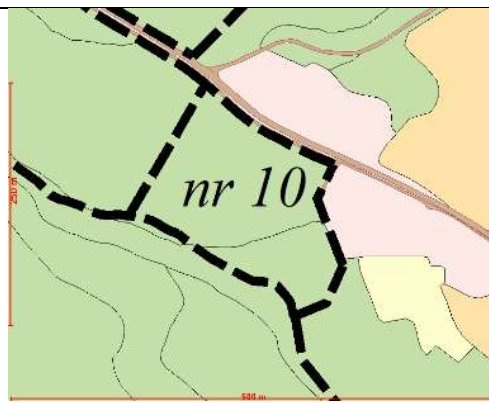
Sammenlikning av alternativ A-Koffeldåsen mot B-Larsåsen har prioritert Koffeldåsen som langsiktig stort boligfelt.

I tillegg settes det krav om buffersoner på minst 80 meter mot eksisterende boligbebyggelse fra Fjellshagen.

### 3.10 Innspill 10: Skjelle søndre - Skjelle, Gbnr. 54/02 – boligfelt B08



Ortofoto 2019



skisse arealbruk



Sikt på tomt fra nordøst

#### Samlet vurdering:

Alternativanalysen i delutredning om sammenlikning av 2 store boligfelt viser at Koffeldåsen prioriteres som langsiktig utvikling på sør-side av Lundsveien.

**Felt B08 bør utvikles som egen detaljregulering.** Langsiktig utvikling videre for Fjellshagen bør ikke stoppes og må kunne fortsette sørøst over.

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	27,3	Administrasjonen vurderer framtidig avsatt arealformål i rulleringen. I tillegg kom grunneier av dette området med forslag for nytt forslag for boligfelt på nordsiden av Lundsveien, se innspill 1. Salutaris er ny interessant siden 29.10.20 for B08.
Forslagsstiller	Administrasjonen, <b>Salutaris Eiendom AS</b>	
Gjeldende formål	<b>Framtidig Bolig B08</b>	
Foreslått formål	Boligfelt	
Bruk i dag	Skog	

#### Vurdering av egnethet (IGOR):

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt
5 Friluftsliv	I	Ikke aktuelt, det finnes adgang til flere turstier til Koffeldåsen.
6 Landskap	G	Ikke aktuelt, rimelig flatt terreng knyttet til nåværende boligbebyggelse langs begge sider av Lundsveien.
7 Forurensning	I	Angående boligfelt ikke relevant. Derimot ligger 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 vei: området ligger langs fylkesveien.
8 Vannmiljø	I	Renner av via bekk langs Lundsveien mot Hoelsbekken.
9 Jordressurser	I	Hogget barskog med lav bonitet og grunnlendt (Opptak 0 tonn CO2-e).
10 Transport	G	Eksisterende vei kan brukes og oppgraderes for flere trafikanter. Gsv er tilgjengelig på vestsiden av Lundsveien.
11 Risiko	G	Ikke kjent, se kommuneROS. Ikke brattlendt terreng. Geoteknisk vurdering kreves for å sikre fundamentering av adkomstvei osv.



Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
12 Klimaendring	I	Avrenning mot bekk i nærheten. Netto klimaeffekt er ikke relevant.
13 Folkehelse	G	Varierte boligtyper utredes i detaljregulering. Kort avstand til sentrum. Detaljregulering skal avsette areal til lekeplass og grønt.
14 Tilgjengelighet	G	Middels avstand (1575 m) til butikker via etablert gsv.
15 Barn og unge	G	Området ligger godt tilrettelagt langs Lundsveien. Kryssing av veien til naboer krever nærmere vurdering. Lundsveien skal over tid få økt trafikkmengde. Trafikkmengde 476 ÅDT (2018) med om lag 10 % lange kjøretøy. Fartsgrense er 70 km/t.
16 Utforming	G	Terrenget ligger himmelrettet mot sør og har gode forutsetninger for boligfelt. Foreslått areal på 27 dekar kan deles opp i 2 terrasser.

### Konklusjon:

Samlet konsekvens er 7 G, 0 O og 0 R. Endringsforslag skal se i sammenheng med andre endringsforslag. Forslag er en del av stort boligfelt for Koffeldåsen som skal områdereguleres og deretter detaljreguleres i ulike trinn.

Kommunen hadde dialogmøte med ny interessent Salutaris Eiendom AS som har avtale med grunneier for utvikling av området B08 som boligfelt langs Lundsveien.



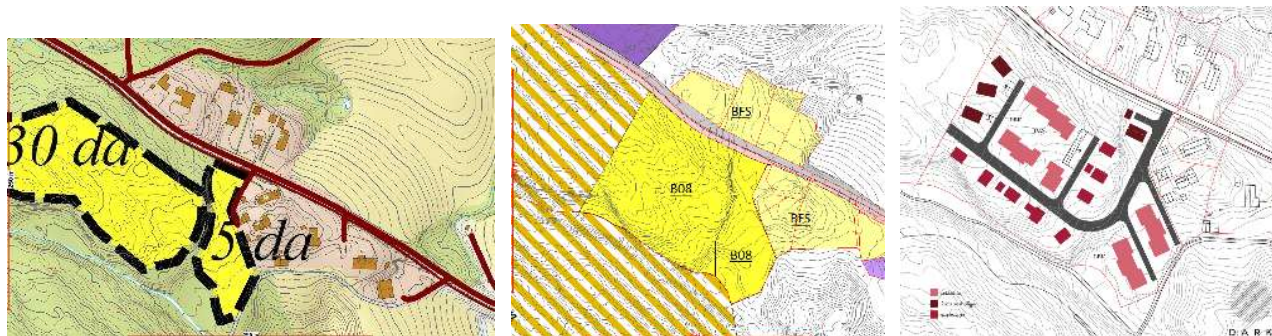
**Figur 10-1:** utklipp fra hoydata.no/laserinnsyn



**Figur 10-2:** utklipp fra hoydata.no/laserinnsyn – nordvest til sørøst

### Alternativer:

Revidert avgrensning tas med videre som eget avsatt boligfelt som kan prioriteres først for regulering på grunn av egen avkjørsel. Se sammenlikning av store områder for Koffeldåsen og Larsåsen.



**Figur 10-3 og 4:** del av skisse for Koffeldåsen og sentrumsplan.

**Figur 10-5:** forslag fra Salutaris

### Konklusjon:

Det foreslås å beholde boligfelt B08 som eget område for detaljregulering. Som utgangspunkt reguleres en avkjøring fra Lundsveien. Eventuelt brukes eksisterende avkjørsel på grense til eksisterende bebyggelse. Området er delt i to ulike høydedrag.

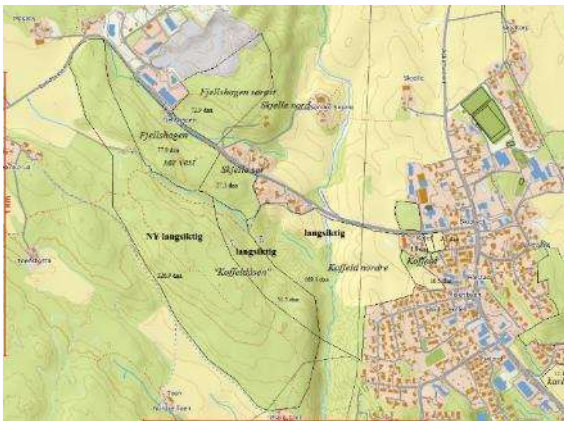
Området kan reguleres til om lag 22 tomter med blandete boenheter på om lag 17,6 dekar for bolig, og andre delen er avsatt til vei, fortau, åpne grøfter, lekeplass, uteopphold osv. Totalt om lag 36 boenheter.

Skisse 10-5 fra Salutaris og Dark viser en mulig annen utvikling av tomten.

### **3.11 Innspill 11: Koffeldåsen, Gbnr. 55/2 m.fl. – større boligutvikling**

Se 3.12.

### **3.12 Innspill 12: Koffeldåsen, Gbnr. 55/2 m.fl. – langsiktig utvikling**



I separat delutredning er det utført en mer detaljert sammenlikning av 2 alternativer for stort boligfelt med hensyn til langsiktig utvikling.

Innspillet nr 11 på om lag 326,9 dekar kommer fra rullering for sentrumsplanen i 2014. Området ble drøftet som mulig langsiktig utvikling.

Innspillet nr 12 på om lag 220,6 dekar kommer fra Fylkesplanens langsiktig områder for videreutvikling av tettstedet.

Begge innspill må sees i lag med andre innspill 5, 9, 10 og 15, som til sammen utformer Koffeldåsen på 664 dekar.

### Konklusjon:

Koffeldåsen blir prioritert som langsiktig videreutvikling for Meieribyen som tettstedet mot 2050. Revidert arealformål for boligfelt er tilpasset til om lag 460 dekar. Ravinedaler og dyrka mark er tatt ut som aktuelt område for langsiktig utvikling (se delutredningen «Vurdering av Fylkesplanen»). Delen av innspill 12 på 169,1 dekar trekkes fra 220,6 dekar. Delen på 51,5 dekar er tatt med som mulig boligformål.

Forslag for mulig utvikling av området for Koffeldåsen:



### 3.14 Innspill 14: Koffeld Lundsveien, Gbnr. 55/2 – boligfelt B07



Ortofotofoto 2019



skisse arealbruk



Sikt på tomt fra vest med fortau

#### Samlet vurdering:

Området utvides med 1,8 til 4,3 dekar for boligutvikling langs Sagveien med krav om detaljregulering. Forslag behandles som del av «samlet vurdering», se tabell 4.3.

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	2,5	Administrasjonen vurderer framtidig avsatt arealformål i rulleringen. I tillegg kom grunneier av dette området med forslag for nytt forslag for boligfelt på nordsiden av Lundsveien, se innspill 24.
Forslagsstiller	Administrasjonen	
Gjeldende formål	<b>Boligfelt B07</b>	
Foreslått formål	Bolig	
Bruk i dag	Dyrka mark	

#### Vurdering av egnethet (IGOR):

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt. Mot vest på gårdsplassen Koffeld er det kartlagt funn som ikke ble fredet (se delutredning for kulturminner).
5 Friluftsliv	G	Ikke aktuelt, det finnes adgang til flere turstier på Koffeldåsen langs etablert gsv på nordsiden langs Lundsveien.
6 Landskap	G	Ikke aktuelt, flatt terreng, innestengt i overlegen bebygd areal langs Lundsveien og Sagveien.
7 Forurensning	I	Angående boligfelt ikke relevant. Derimot ligger området rett sør for området i bruk som næringsbebyggelse for Skiptvet mølle. Her antas det støy og støv periodevis etter tresking. Støy fra vei: området ligger langs fylkesveien.
8 Vannmiljø	O	Det krever overvannshåndtering til kommunalt overvannssystem med begrenset kapasitet.
9 Jordressurser	R	Del av innestengt dyrka mark, på om lag 2,5 dekar. Mot vest er resterende del på om lag 1,8 dekar.
10 Transport	G	Eksisterende vei, Sagveien skal brukes for å unngå trafikk mot mølle og på Lundsveien.
11 Risiko	G	Ikke kjent, se kommuneROS. Ikke brattlendt terreng. Geoteknisk vurdering kreves for å sikre fundamentering.
12 Klimaendring	I	Avrenning mot overvannsrør begrenses med fordrøyningsiltak. Netto klimaeffekt er ikke relevant.

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
13 Folkehelse	G	Varierte boligtyper utredes i detaljregulering. Kort avstand til sentrum. Detaljregulering skal avsette areal til lekeplass og grønt.
14 Tilgjengelighet	G	Middels avstand (780 m) til butikker via etablert gsv og fortau. Forbindelse på vestsiden av Storveien mangler gsv/fortau i dag ved Torget. Dette området er regulert til lav- og høyblokker med rekkefølgekrav om å etablere gsv mellom Sagveien og Koffeldveien. Utbygging prosjekteres i 2020.
15 Barn og unge	G	Området ligger godt tilrettelagt langs Sagveien og Lundsveien. Lundsveien skal over tid få økt trafikkmengde. Trafikkmengde 476 ÅDT (2018) med om lag 10 % lange kjøretøy. Fartsgrense er 50 km/t. Sagveien er i dag dels kommunal og dels privatvei med fartsgrense 50 km/t (? -> endres til 30 km/t).
16 Utforming	G	Terrenget ligger himmelrettet mot sør og har gode forutsetninger for boligfelt. Foreslått areal på 2,5 dekar bør utvides med resterende delen på 1,8 dekar for å få en helhetlig løsning.

### Konklusjon:

Samlet konsekvens er 8 G, 1 O og 1 R. Endringsforslag skal se i sammenheng med andre endringsforslag. Området ligger allerede i arealdelen fra 2002 og ble videreført i sentrumsplanen fra 2010.

Forslag skal ta totalt sett om lag 4,3 dekar dyrka mark.

Større areal kan gi økt interesse for en utbygger.

Området bidrar med utvikling for boliger for kommende 12 år.

### 3.15 Innspill 15: Koffeld Sagveien, Gbnr. 55/2 – boligfelt B06

 <p>Ortofoto 2019</p>	 <p>skisse arealbruk</p>
 <p>Sikt på tomt fra vest (Sagveien)</p>	<p><b>Samlet vurdering:</b></p> <p>Området beholdes i sentrumsplanen med krav om detaljregulering. Forslag behandles som del av «samlet vurdering», se tabell 4.3.</p>

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	10,5 ->11,9	Administrasjonen vurderer framtidig avsatt arealformål i rulleringen. I tillegg kom grunneier av dette området med forslag for
Forslagsstiller	Administrasjonen	
Gjeldende formål	<b>Boligfelt B06</b>	
Foreslått formål	Bolig	

Bruk i dag	Skog og dyrka mark	nytt forslag for boligfelt på nordsiden av Lundsveien, se innspill 24.
------------	--------------------	--

**Vurdering av egnethet (IGOR):**

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt, mot nord på gårdsplassen Koffeld er det kartlagt funn som ikke ble fredet (se delutredning for kulturminner).
5 Friluftsliv	G	Ikke aktuelt, det finnes adgang til flere turstier på Koffeldåsen langs etablert gsv på nordsiden langs Lundsveien. På nordsiden i området ligger kupert skogsareal som uteopphold.
6 Landskap	G	Ikke aktuelt, innestengt i overlegen bebygd areal langs Koffeldveien og Sagveien.
7 Forurensning	I	Angående boligfelt ikke relevant.
8 Vannmiljø	G	Renner av via landbruk mot Hoelsbekken lenger mot vest. Det er etablert infrastruktur under bakken med kummer.
9 Jordressurser	R	4,5 dekar blandingskog med middels bonitet og grunnlendt (Opptak ikke relevant). Forslag tar 6,0 dyrka mark.
10 Transport	G	Eksisterende vei, Koffeldveien i sør, kan brukes som adkomstvei.
11 Risiko	O	Ikke kjent, se kommuneROS. Ikke brattlendt terreng. Arealet ligger innenfor kvikkleire område av Hoelsbekken. Geoteknisk vurdering kreves for å sikre fundamentering.
12 Klimaendring	G	Avrenning mot overvannsrør begrenses med fordrøyningstiltak. Netto klimaeffekt er ikke relevant.
13 Folkehelse	G	Varierte boligtyper utredes i detaljregulering. Kort avstand til sentrum. Detaljregulering skal avsette areal til lekeplass og grønt. Opprinnelig ble området tenkt for omsorgsboliger. I dag har kommunen i samarbeid med Omtanke AS etablert plan for slike tjenester på Torget mer sentralt i Meieribyen.
14 Tilgjengelighet	G	Kort avstand (600 m) til butikker via etablert gsv og fortau. Storveien med ulike tjenester er tilgjengelig via Koffelveien ved Torget.
15 Barn og unge	G	Området ligger godt tilrettelagt langs Koffeldveien med fartsgrense 30 km/t.
16 Utforming	G	Terrenget ligger himmelrettet mot vest og har gode forutsetninger for boligfelt for boligtype tomannsbolig, rekkehus og flermannsbolig. Foreslått areal på 10,5 dekar bør beholde lokale kvaliteter for uteopphold.

**Konklusjon:**

Samlet konsekvens er 9 G, 1 O og 1 R. Endringsforslag skal se i sammenheng med andre endringsforslag.

Området ligger allerede i arealdelen fra 2002 og ble videreført i sentrumsplanen fra 2010.

Alternativer:

Avsatt arealgrense for planlagt boligfelt trenger tilpasning til dagens situasjon langs Sagveien. Vest for området ligger ubebygde tomt som skal reguleres sammen med andre arealer. Området, utvidet til 11,9 dekar, bidrar med utvikling for boliger for kommende 12 år. Forslag skal ta totalt sett om lag 6,0 dekar dyrka mark.

**3.16 Innspill 16: Karlsrud 2, Gbnr. 57/102 – framtidig tettstedsbebyggelse**

Ifølge konklusjon i delutredningen for Fylkesplanen er området ikke tatt med videre i denne konsekvensutredningen.



Ortofoto 2019

FBK med markslag

Området på om lag 84,9 dekar ligger i dyrka jord (99 %) langs østsiden av Storveien og Karlsrudlia, som er i full drift.

Plangrense for sentrumsplan tar i første omgang ikke området med videre og justeres deretter.

Se samlet vurdering i planbeskrivelsen om dette eventuelt fremdeles kan være aktuelt. Det foreslås å bytte dette arealet ut med arealer som er mer tilstrekkelig for framtidig arealformål eller framtidig tettstedsbebyggelse.

### 3.17 Innspill 17: Karlsrudlia sør, Gbnr. 56/3 og 57/102 – sentrumsformål SF1



Ortofoto 2019



skisse arealbruk



Sikt på tomt fra vest

#### Samlet vurdering:

Området er i bruk som dyrka mark. Sonen langs Storveien er eiet av kommunen. Denne sonen kan eventuelt være **framtidig tettstedsbebyggelse** som kan utvikles lenger fram mot 2050. Største konsekvens er fare for kvikkleire som krever avbøtende tiltak for fundamentering over lengre tid før område kan bygges ut. Se samlet vurdering i tabell 4.3.

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	12,1	Administrasjonen vurderer framtidig avsatt arealformål i rulleringen. Området ble tidligere analysert og vurdert for bl.a. adkomstvei for boligfelt nordover.
Forslagsstiller	Administrasjonen	
Gjeldende formål	<b>Sentrumsformål SF1</b>	
Foreslått formål	Sentrumsformål	
Bruk i dag	Dyrka mark	

#### Vurdering av egnethet (IGOR):

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt
5 Friluftsliv	I	Ikke aktuelt, det ligger langs gsv og Storveien.
6 Landskap	O	Ikke aktuelt, bølgende terreng med landbruk i drift.
7 Forurensning	O	Støy fra vei: området ligger langs fylkesveien. Se støykart
8 Vannmiljø	G	Tvers gjennom området ligger lukket grøft i rør mot dam i nærheten av Sollia komplekset. Dammen renner videre av i overvannssystemer til Hoelsbekken. Vann og avløpssystemer i nærheten. Sonen langs Storveien kan fungere som blågrønn struktur.
9 Jordressurser	R	Dyrka mark på om lag 12,1 dekar.
10 Transport	R	Ikke adkomst fra Storveien. På andre siden ligger flere butikker og handel med hver sin egen avkjørsel som gir vanskelige trafikforhold med kø.
11 Risiko	R	Ikke kjent, se kommuneROS. Ikke brattlendt terreng. Kvikkleire oppdaget i geotekniske undersøkelser. Se rapport fra geoteknisk firma om forebyggende fundamenteringstiltak over maks 2 år før en kan prosjektere videre utvikling for utbygging av veier og bebyggelse.
12 Klimaendring	R	Stort kupert areal med ikke sikret overvannshåndtering med fare for kvikkleire. Netto klimaeffekt er ikke relevant.
13 Folkehelse	O	Kombinert utvikling til forretning og leiligheter i blokkbebyggelse krever en strategisk utviklingsplan med en næringsaktør. Kort avstand til sentrum.
14 Tilgjengelighet	G	Kort avstand (300 m) til butikker via etablert gsv. Tunnel og fotgjengerfelt for å krysse trafikkert Storveien ligger i nærheten
15 Barn og unge	O	Storveien skal over tid få økt trafikkmengde. Trafikkmengde 3102 ÅDT (2018) med om lag 10 % lange kjøretøy. Fartsgrense er 50 km/t.
16 Utforming	G	Terrenget med helning ligger himmelrettet mot nordøst og har gode forutsetninger for kombinert utvikling og bindende sammen områder på østsiden av Storveien.

### Konklusjon:

Samlet konsekvens er 3 G, 4 O og 4 R. Endringsforslag skal se i sammenheng med andre endringsforslag. Området er kommet inn i sentrumsplanen ved rullering i 2014.

### Alternativ:



Sone langs Storveien tas med som framtidig tettstedsbebyggelse for å sikre utvikling langs Storveien og mulig utvikling i overvannshåndtering eller andre infrastruktur.

### 3.18 Innspill 18: Sollia, Gbnr. 56/52 – offentlig tjenesteyting OT1





Ortofoto 2019	skisse arealbruk
	<p><b>Samlet vurdering:</b></p> <p>Forslag tas <b>ikke</b> med videre. Det prioriteres innspill 31, Tverrlinna for videreutvikling av Sollia mot syd.</p> <p>Delen nærmest mot Storveien er eiet av kommunen som kan utvikles lenger fram i tid. Se innspill 17 om sone langs Storveien. Se samlet vurdering i tabell 4.3.</p>
Sikt på tomt fra vest mot nordre delen langs gsv til Kirkelund skole	

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	10,4	Administrasjonen vurderer framtidig avsatt arealformål i rulleringen. Området er gjenstående areal etter delvis tilrettelegging som gsv og sansehage.
Forslagsstiller	Administrasjonen	
Gjeldende formål	<b>Offentlig tjeneste OT1</b>	
Foreslått formål	Offentlig tjeneste	
Bruk i dag	Dyrka mark / utbygd	

**Vurdering av egnethet (IGOR):**

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt
5 Friluftsliv	I	Ikke aktuelt, det går gsv fra Storveien til Sollia og Kirkelund skole.
6 Landskap	O	Ikke aktuelt, bølgende terreng med landbruk i drift.
7 Forurensning	O	Støy fra vei: området ligger langs fylkesveien. Se støykart
8 Vannmiljø	G	Tvers gjennom området ligger lukket grøft i rør mot dam i nærheten av Sollia komplekset. Dammen renner videre av i overvannssystemer til Hoelsbekken. Vann og avløpssystemer i nærheten. Del av området langs Storveien kan utvikles videre som blågrønnt areal.
9 Jordressurser	R	Dyrka mark på om lag 10,1 dekar.
10 Transport	R	Ikke adkomst fra Storveien, bare tilrettelagt gsv som skiller Sollia komplekset og framtidig areal. På andre siden ligger flere butikker og handel med hver sin egen avkjørsel som gir vanskelige trafikkforhold med keu.
11 Risiko	R	Ikke kjent, se kommuneROS. Ikke brattlendt terreng. Kvikkleire oppdaget i geotekniske undersøkelser. Se rapport fra geoteknisk firma om forebyggende fundamenteringstiltak over maks 2 år før en kan prosjektere videre utvikling for utbygging av veier og bebyggelse.
12 Klimaendring	R	Stort kupert areal med ikke sikret overvannshåndtering med fare for kvikkleire. Netto klimaeffekt er ikke relevant.
13 Folkehelse	G	Videreutvikling til omsorgsleiligheter er igangsatt på Torget i samarbeid med Omtanke AS. Kort avstand til sentrum. Det kreves flere nye omsorgsboliger for kommende 12 år.
14 Tilgjengelighet	G	Kort avstand (400 m) til butikker via etablert gsv. Tunnel og fotgjengerfelt for å krysse trafikkert Storveien ligger i nærheten. Etter kartlegging er bruk av tunnel ved eldre og funksjonshemmede en utfordring. Det ble oppdaget at noen tok veien langs veikanten av fylkesvei.
15 Barn og unge	O	Storveien skal over tid få økt trafikkmengde. Trafikkmengde 3102 ÅDT (2018) med om lag 10 % lange kjøretøy. Fartsgrense er 50 km/t.

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
16 Utforming	G	Terrenget med helning ligger himmelrettet mot nord og har mindre forutsetninger for utvikling og bindende sammen områder på sørsiden mot Sollia komplekset pga gsv imellom.

### Konklusjon:

Samlet konsekvens er 4 G, 3 O og 4 R. Endringsforslag skal se i sammenheng med andre endringsforslag og planlagte utbyggingsplaner. Området er kommet inn i arealdelen ved rullering i 2003.

Utbyggingsplan for Torget ved Koffeldveien legger til rette for 22 omsorgsleiligheter i Omtankehuset med sentral beliggenhet i Meieribyen. Boligbehovsanalyse viser estimat for enda flere omsorgsboliger.

Gjenstående arealet kan muligens dekke behov i på langsikt.

### Alternativer:

Foreslått område for Tverrlinna som ligger sør for Sollia komplekset er interessant alternativ (se innspill 31).

Dette området er fordelaktig fordi det krever geotekniske utredninger og antatt mindre krevende avbøtende tiltak enn på nordsiden av Sollia.

Sammenlagt konklusjon er at det prioriteres Tverrlina, innspill 31, fram for gjenstående areal langs Storveien. Etablert gsv på nordsiden former en tydelig landskapsgrænse mot dyrka mark.

### 3.19 Innspill 19: Karlsrudkryss, Gbnr. 57/4 – framtidig tettstedsbebyggelse

Ifølge konklusjon i delutredningen for Fylkesplanen er området ikke tatt med videre i denne konsekvensutredningen.



Ortofoto 2019



FKB med markslag

Området på om lag 20,2 dekar ligger i dyrka jord (74 %) langs vestsiden av Sundåsveien og nord for Engskleiva, som er i full drift.

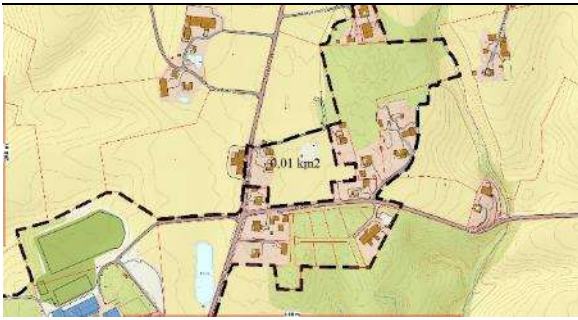
Øst for området ligger reguleringsplan for Karlsrudengen vedtatt i 2005, som vurderes på nytt i innspill 38. Dette området har feltkode B09 i gjeldende arealdelen.

Ellers ligger det noen bebygde tomter.

Plangrense for sentrumsplan tar i første omgang ikke området med videre og justeres deretter.

Se samlet vurdering i planbeskrivelsen om dette eventuelt fremdeles kan være aktuelt.

### Alternativ:



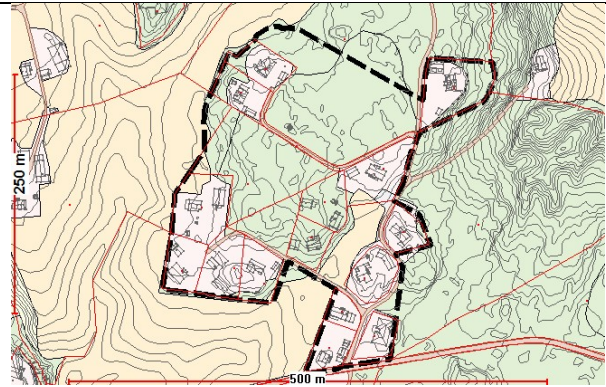
Søndre delen foreslås som aktuelt område for å sikre framtidig tettstedsbebyggelse når andre felt ble bygget ut.

Avsetning som framtidig tettstedsbebyggelse (arealpotten) vektas opp mot framdrift i boligutbygging og boligreserve over tid.

### 3.20 Innspill 20: Lyngåsveien, Gbnr. 56/7 og 30 – boligfelt B10



Ortofoto 2019



skisse arealbruk

-	<p><b>Samlet vurdering:</b></p> <p>Området ligger utenfor senterstruktur og lengre vekk fra sentrum i Meieribyen og tas <b>ikke</b> med i sentrumsplanen. Ved rullering av arealdelen endres dette til spredt bolig tillatt i LNF.</p>
---	--

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	67,2	Administrasjonen vurderer framtidig avsatt arealformål i rulleringen.
Forslagsstiller	Administrasjonen	
Gjeldende formål	<b>Bolig B10</b>	
Foreslått formål	Bolig	
Bruk i dag	Skog / utbygd / mindre areal for dyrka mark	

#### Vurdering av egnethet (IGOR):

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt.
5 Friluftsliv	I	Ikke kjente turdrag i område.
6 Landskap	I	Ikke aktuelt, bølgende terreng med landbruk i drift mot vest. 33 dekar bebygd med 15 spredt liggende boliger.
7 Forurensning	I	Støy fra vei: området ligger langs fylkesveien. Se støykart
8 Vannmiljø	I	Noen grøfter i skog. Vann og avløpssystemer i nærheten til utbygde tomter.
9 Jordressurser	O	30,3 dekar Barskog med høy bonitet, jorddekket. Dyrka mark på om lag 3,9 dekar.
10 Transport	G	Adkomst over Engskleiva og avkjøring Lyngåsveien. Bussholdeplass langs Engskleiva.
11 Risiko	I	Ikke kjent, se kommuneROS. Ikke brattlendt terreng. Det kreves geoteknisk vurdering om området er trygt for utvikling.

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
12 Klimaendring	I	Overvannshåndtering utarbeides. Netto klimaeffekt er ikke relevant.
13 Folkehelse	O	Lang avstand til sentrum. Det er sykkelavstand.
14 Tilgjengelighet	O	Lang avstand (2220 m) over fylkesveier til butikker via Engskleiva uten gsv (700 m). Fra Krysset med Sundåsveien kan en sykle eller gå til Kirkelund skole (200 m) og videre til Storveien (200+400 m).
15 Barn og unge	R	Engskleiva skal over tid få begrenset økning i trafikkmengde. Trafikkmengde, 131 ÅDT (2018) med om lag 10 % lange kjøretøy. Fartsgrense er 80 km/t.
16 Utforming	G	Kupert terreng som er bebygd fra før.

### Konklusjon:

Samlet konsekvens er 2 G, 3 O og 1 R. Endringsforslag skal se i sammenheng med andre endringsforslag og planlagte utbyggingsplaner. Området er kommet inn i arealdelen ved rullering i 2003. Denne versjonen hadde avsatt et større område for tettstedet for Meieribyen enn gjeldende fylkesplanen.

I 2016 ble del av området kjøpt av interessent som vil bygge ut boliger på om lag 8,5 dekar. Siden dialog har kommunen ikke fått kontakt om igangsetting av detaljregulering.

2,9 dekar er innestengt dyrka mark som kan muligens reguleres til boligformål eller grønt areal. Kommunen har nylig avvist søknader om dispensasjon for å utvide nåværende tomter. Siden 2003 ble det bygd 4 boliger gjennom behandling av søknader for dispensasjon.

Kommunen har i dag i kommuneplanen i en strategi for å IKKE utvikle boligfelt utenfor senterstruktur. Det vises til behandling av planprogram for reguleringsendring av nåværende fritidsbebyggelse Kirkengen til eneboligformål. Lyngåsveien er per i dag eneste avsatt boligfelt utenfor sentrumsplanen og Fylkesplanens senterstruktur.

Det foreslås å prioritere områder nærmere mot sentrum med større sjanser for utvikling. Tilrettelegging for infrastruktur og offentlige tjenester blir forholdsvis dyrere.

### Alternativ:

Området tas ikke med i forslag for sentrumsplan og ved rullering av arealdelen foreslås å endre området til LNF med spredt boligbygging tillatt (SB).

## 3.21 Innspill 21: Larsåsen, Gbnr. 23/3,4 og 5 m.fl. – større boligfelt

I separat delutredning er det utført en mer detaljert sammenlikning av 2 alternativer for stort boligfelt med hensyn til langsiktig utvikling.



Innspill 21 kommer fra avsatt arealformål for bolig B01 Larsåsen i arealdelen fra 2010. Området består av delområder Åmot nordre og Ringstad som ble konsekvensvurdert i denne rulleringen og samlet til ett areal.

I tidligere rullering av arealdelen i 2003 ble området avsatt til «LNF 1» som da betydde «Nye boliger som ikke er tilknyttet stedbunden næring, kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan...».

Totalt er området på om lag 313 dekar inkludert friområder på 37 dekar langs Åmotsvingen.

Det er avsatt krav om områderegulering før en

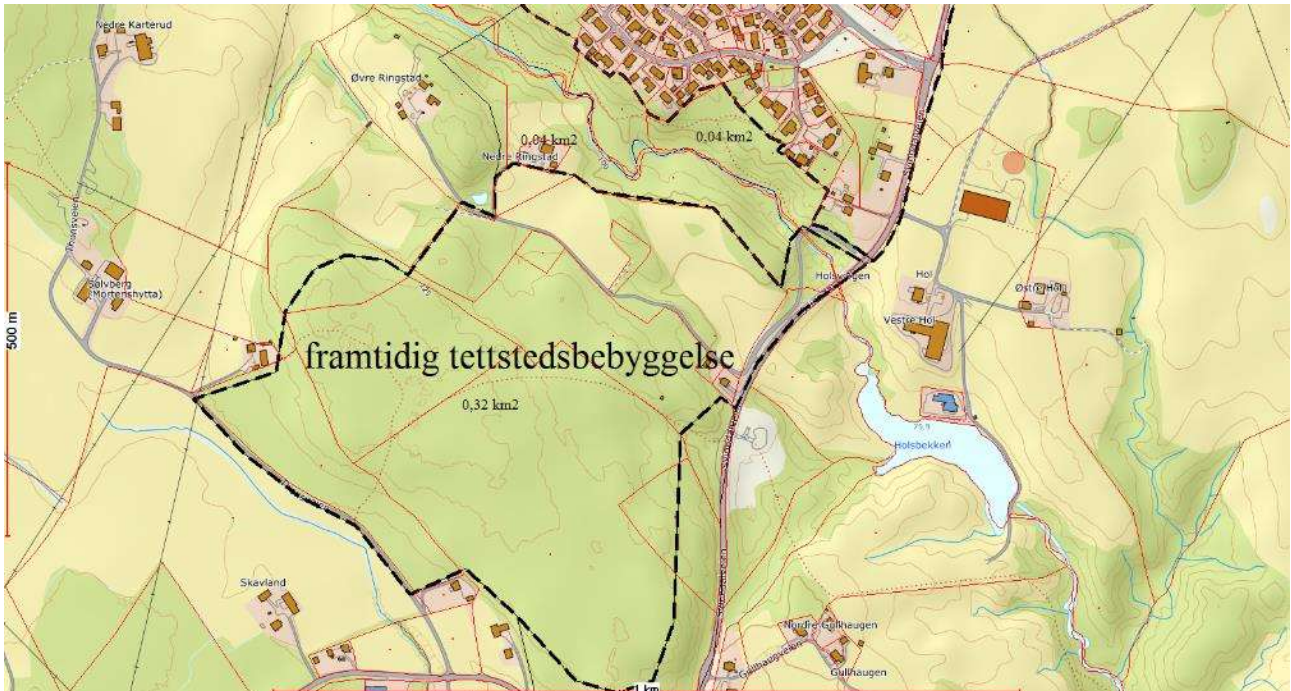
kan starte detaljregulering. I tillegg gjelder rekkefølgekrav om at andre framtidige boligformål nærmere mot sentrum bygges ut først.

### Konklusjon:

Koffeldåsen blir prioritert som langsiktig videreutvikling for Meieribyen som tettstedet mot 2050. Revidert arealformål for boligfelt er tilpasset til om lag 460 dekar. Ravinedaler og dyrka mark er tatt ut som aktuelt område for langsiktig utvikling (se delutredningen «Vurdering av Fylkesplanen»).

Området for Larsåsen tas ut av forslag for sentrumsplan.

**Alternativer:**



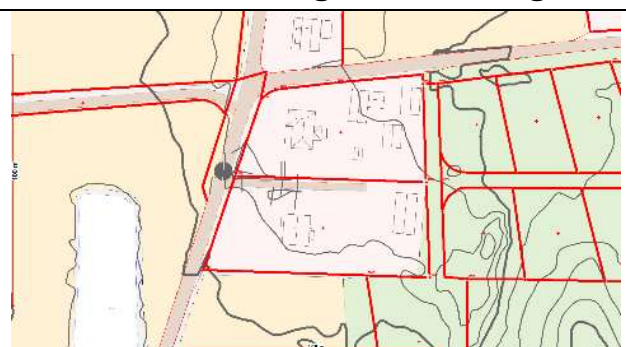
Det foreslås å vurdere om område på om lag 320 dekar kan være med videre som framtidig tettstedsbebyggelse.

Arealet «Holsbekken» mellom Larsåsen og nåværende tettstedsbebyggelse «Voll» sikres som friområde og friluftsområde.

**3.22 Innspill 22: Karlsrudkryss, Gbnr. 56/29 – fortetting av eneboligtomt**



Ortofoto 2019



skisse arealbruk

-	<p><b>Samlet vurdering:</b></p> <p>Området er kommet innenfor ny senterstruktur etter rullering av Fylkesplanen. Området kan fortettes med kvalitet gjennom nye bestemmelsene.</p>
---	--

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	3,2	

Forslagsstiller	Administrasjonen og interessent	Administrasjonen vurderer interesser for fortetting med kvalitet og transformasjon.
Gjeldende formål	<b>Nåværende bolig</b>	
Foreslått formål	flermannsbolig	
Bruk i dag	bebyggd	



Etter dialog med interessent som representerer grunneier tok kommunen endringsforslag med i arbeid med sentrumsplan. Dette er en av eksempler som pågår siden 2016.

Området til sammen med andre nåværende bebyggelse rundt kryss Sundåsveien – Engskleiva tas med i sentrumsplan.

Det vises til forslag for bestemmelsene om fortetting med kvalitet og transformasjon.

Forslag er slik at opp til og med 4 boenheter kan behandles som søknad. Dersom det er 5 og mer boenheter stilles det krav om detaljregulering.

### 3.23 Innspill 23: Fjellshagen nord, Gbnr. 54/3 – næringsbebyggelse N03

	
Ortofoto 2019	skisse arealbruk
-	<b>Samlet vurdering:</b> Området tas <b>ikke</b> med i sentrumsplanen.

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	25,4 dekar	Administrasjonen vurderer framtidig avsatt arealformål i rulleringen.
Forslagsstiller	Administrasjonen	
Gjeldende formål	<b>Næring N03</b>	
Foreslått formål	Næring	
Bruk i dag	Skog	

#### Vurdering av egnethet (IGOR):

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	R	Se overordnet samlet vurdering. Nord for området ligger Breimosen (myr) med viktig fugleliv (Storfugl). Avsatt areal ligger tett mot mindre myrområder som har forbindelse med Breimosen.
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt
5 Friluftsliv	R	Området er tilgjengelig for å gå tur. Avsatt området i arealdelen ligger tett mot myrområder som tilhører større område for Breimosen med aktivt fugleliv. Korteste avstand er om lag 100 meter mot vest.
6 Landskap	O	Ikke aktuelt, området er rettet mot nord fra regulert næringsområde Fjellshagen. Avsatt arealet er ikke detaljregulert. Snitt kote er +173 som ligger om lag 3 meter høyere enn utbyggingsområde for høydebasseng innenfor regulert fjellshagen.
7 Forurensning	I	Området ligger rett nord for stor området regulert til næringsbebyggelse for Fjellshagen, som er fremdeles under

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
		bygging. Her antas det støy og støv over lengre tid. I tillegg ligger området innenfor støysone for trialbane.
8 Vannmiljø	I	Området renner av via terreng mot bekk langs Lundsveien og videre til Hoelsbekken. Fjellshagen er tilrettelagt vann- og avløpssystem.
9 Jordressurser	I	Barskog med lav bonitet og grunnlendt (opptak ikke relevant).
10 Transport	O	Eksisterende avkjørsel til Fjellshagen brukes og utvides med veier til foreslått området. Det ekstra krever tiltak for å komme 3 meter høyere opp på ås.
11 Risiko	G	Ikke kjent, se kommuneROS. Ikke brattlendt terreng. Geoteknisk vurdering kreves for å sikre fundamentering av tiltak.
12 Klimaendring	O	Avrenning og fordrøyning lokalt i skogen. Netto klimaeffekt er på om lag 48 tonn CO <sub>2</sub> -e pr år.
13 Folkehelse	G	Lang avstand (2100 meter) til sentrum. Arbeidstakere kan sykle til sentrum langs etablert gsv langs Lundsveien. Arbeidstakere jobber i overlegen næringsområdet under bygging. Mer enn halvparten av regulert areal er steinbrudd.
14 Tilgjengelighet	O	Lang avstand (2100 m) til butikker. Det betyr sykkelavstand over tilrettelagt gsv langs Lundsveien.
15 Barn og unge	I	Relevant? Arealet er ikke brukervennlig for barn og unge.
16 Utforming	O	Terrenget ligger himmelrettet mot nord og har mindre gode forutsetninger for videreutvikling av næring. Adkomst krever terrengtilpasning gjennom området som er utbygging til høydebasseng og til utvikling som lager.

### Konklusjon:

Samlet konsekvens er 2 G, 5 O og 2 R. Endringsforslag skal se i sammenheng med andre endringsforslag. Se forslag i innspillet 8 med strategisk valg å videreutvikle Fjellshagen sørover.

Det foreslås ellers å sette krav på helhetlig detaljregulering for samlet området for Fjellshagen. Gjeldende planer fra 1999 og 2003 er utdatert ift. dagens bruk og fradelte tomter. Adkomstvei til dette området krever nytt kjøremønster med veier gjennom området.

I tillegg settes det krav om buffersoner og støyvoll på minst 80 meter mot eksisterende boligbebyggelse og i dette tilfelle mot sårbart friluftsområde og naturverdier.

Endringsforslag tas ikke med i forslag for sentrumsplan og ved rullering av arealdelen endres til LNF.



**Figur 23-1:** høydedata**3.24 Innspill 24: Koffeld Lundsveien, Gbnr. 55/2 – næring (N02) og boliger**

Ortofoto 2019	skisse arealbruk
	<p><b>Samlet vurdering:</b></p> <p>Området beholdes som næringsområde for å sikre senterstruktur.</p>
Sikt på tomt fra vest	

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	8,1 dekar	Administrasjonen vurderer framtidig avsatt arealformål i rulleringen. Grunneier ønsker seg boligfelt på vestre delen av tomten.
Forslagstiller	Administrasjonen og Mette Skogstad	
Gjeldende formål	<b>Næring N02</b>	
Foreslått formål	Næring kombinert med bolig	
Bruk i dag	Skog	

**Vurdering av egnethet (IGOR):**

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt
5 Friluftsliv	O	Området er tilgjengelig for å gå for en liten tur. Avsatt området i arealdelen ligger tett mot næringsområde Skiptvet mølle.
6 Landskap	I	Ikke aktuelt. Knaus med skog
7 Forurensning	O	Området ligger vest for mølle som kan periodevis gi støy og støv. Sør for området ligger fylkesvei. Se støykart.
8 Vannmiljø	I	Området renner av via terreng mot bekk langs Lundsveien og videre til Hoelsbekken. Fjellshagen er tilrettelagt vann- og avløpssystem.
9 Jordressurser	I	Blandingsskog med middels bonitet og grunnlendt (opptak ikke relevant).
10 Transport	O	Eksisterende avkjøring til mølle brukes og utvides med veier til foreslått området. Det blir blandet trafikk
11 Risiko	G	Ikke kjent, se kommuneROS. Ikke brattlendt terreng. Geoteknisk vurdering kreves for å sikre fundamentering av tiltak.
12 Klimaendring	O	Avrenning og fordrøyning lokalt i skogen og mot landbruk i vest. Netto klimaeffekt er på om lag 305 tonn CO <sub>2</sub> -e.



Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
13 Folkehelse	G	middels avstand (800 meter) til sentrum.
14 Tilgjengelighet	O	Middels avstand (800 m) til butikker over tilrettelagt gsv langs Lundsveien. Mindre er at gående skal gå langs trafikkert vei som mølle bruk, Industrieveien.
15 Barn og unge	O	Arealet er ikke brukervennlig for barn og unge.
16 Utforming	O	Terrenget ligger himmelrettet mot vest og har mindre gode forutsetninger for bolig. Adkomst krever tiltak for å sikre gående og syklende.

**Konklusjon:**

Samlet konsekvens er 2 G, 7 O og 0 R. Endringsforslag skal se i sammenheng med andre endringsforslag. Se forslag i innspillet 8 med strategisk valg å videreutvikle Fjellshagen sørover.

Området ligger med tilpasset omriss i arealdelen siden rullering i 1995.

Boligutvikling på slik sted gir ikke kvalitet med fortetting, grunna adkomst gjennom næringsområde.

Alternativ:

Skiptvet mølle er nylig utvidet med ekstra lagerkapasitet. Området kan ellers være interessant for senere videreutvikling.

Endringsforslag med kombinerte boliger tas **ikke** med i forslag for sentrumsplan, næringsbebyggelse beholdes for å sikre langsiktig grense for senterstruktur.

**3.25 Innspill 25: Brekkeveien, Gbnr, 56/3 – forlengte fortau langs østsiden**

	
Ortofoto 2019	skisse arealbruk
	<b>Samlet vurdering:</b> Kommunen har ansvar for tilrettelegging av gsv langs kommunale veier.
Sikt mot sør langs Brekkeveien og avkjørsel til Brekestubben	

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	0,6 dekar	Ved behandling av detaljregulering for Brekke vest kom innspill for å forlengte
Forslagstiller	Tore Rafoss	
Gjeldende formål	Veikant og bolig	

Foreslått formål	Gsv / fortau	fortauet fra tidligere barnehage til Brekkestubben.
Bruk i dag	Veikant og plen	

**Vurdering av egnethet (IGOR):**

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke relevant.
5 Friluftsliv	G	Fra Brekkeveien starter Finndalstien og går over Idrettsåsen og Brekkelia til Hoelsbekken.
6 Landskap	G	Etablert boligfelt på vestsiden av Meieribyen. Tilgjengelig bredde langs sørside trenger dialog med grunneiere.
7 Forurensning	I	Ikke relevant.
8 Vannmiljø	I	Ikke relevant. Eksisterende grøft og kummer.
9 Jordressurser	I	Skog og dyrka mark er ikke relevant.
10 Transport	G	Etablert kommunal vei Brekkeveien med fortau fra Storveien til tidligere barnehage. Estimert trafikkmengde for arbeidsuke er DT 1103 (2018) og fartsgrense er 30 km/t.
11 Risiko	G	Ikke kjent, se kommuneROS. Ikke brattlendt terreng. Utrygt å gå og sykle langs trafikkert vei med om lag 10 % «lange kjøretøy».
12 Klimaendring	O	Avrenning fra vei og gsv krever åpen grøft imellom. Netto klimaeffekt er ikke relevant.
13 Folkehelse	G	Gjennom boligfelt over friområder og stier er det fremdeles behov for trygt gå vei for å komme seg ut til friluftsområder utenfor Meieribyen mot vest.
14 Tilgjengelighet	G	Strekning er om lag 220 meter.
15 Barn og unge	G	Barnehage langs Brekkelia er flyttet til Lindormen i boligfelt Finland.
16 Utforming	O	Tiltak utformes som fortau langs østsiden av Brekkeveien. Totalt bredde kan være mellom 2 og 3 meter.

**Konklusjon:**

Samlet konsekvens er 7 G, 1 O og 0 R.

Kommunen eier ikke alle arealer langs Brekkeveien. Ved enkelte boligtomter skal det erverves noen arealer eller fortauet blir smalere. Ved videre detaljering legges byggeplan fram til involverte naboer.

**3.26 Innspill 26: Finland, Gbnr. 56/3 – ravine - nytt sentrumsformål**

	
Ortofoto 2019	skisse arealbruk
Sikt på tomt fra nord	<b>Samlet vurdering:</b> Området beholdes som friområde og det skal utarbeides drifts- og vedlikeholdsplan.

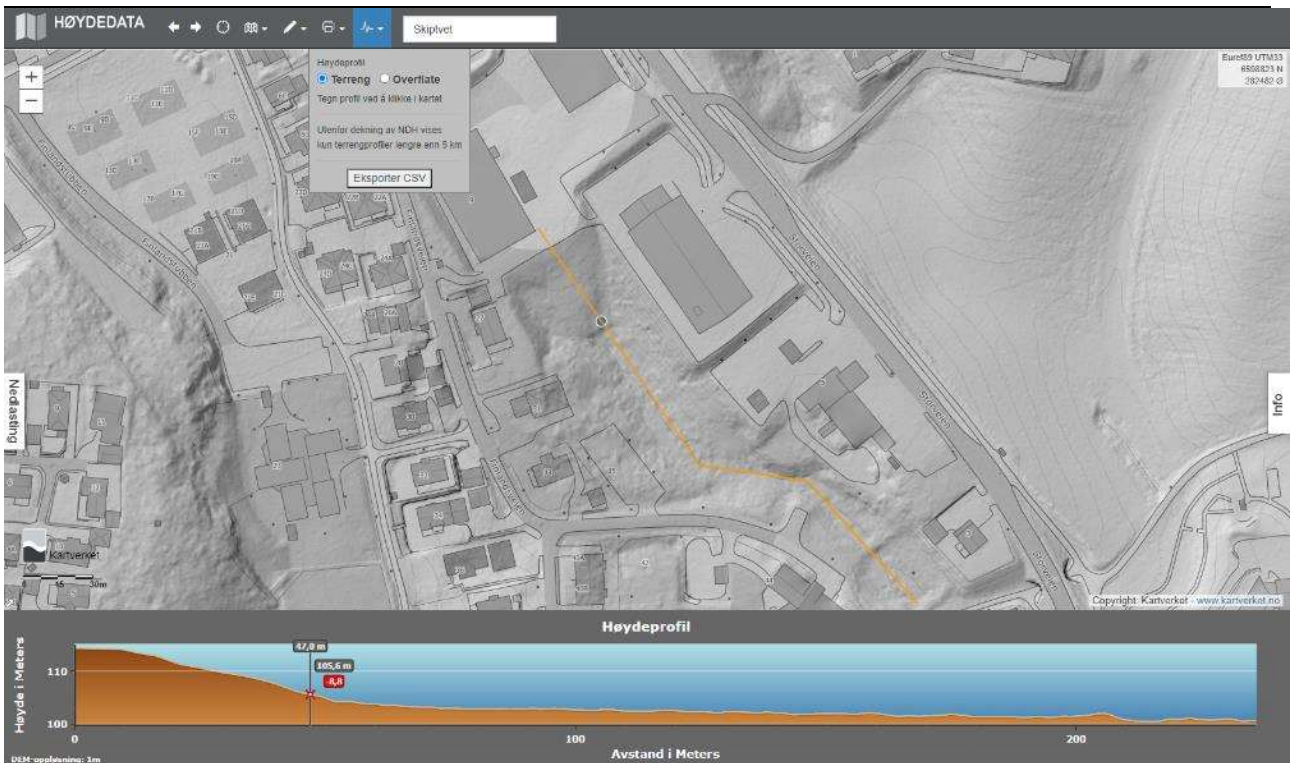
Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	7,6	Kommunestyret bestilte utredning for videreutvikling av sentrum med å fylle dalen med steinmasser.
Forslagsstiller	Kommunestyre	
Gjeldende formål	<b>Friområde</b>	
Foreslått formål	Sentrumsformål	
Bruk i dag	Skog, grønt og vassdrag	

**Vurdering av egnethet (IGOR):**

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt
5 Friluftsliv	O	Innlemmet areal som ikke er lett tilgjengelig.
6 Landskap	O	Ravinedal med vassdrag bak Rema 1000 og bensinstasjon med verksted. Dypetse delen er kote +100. Tilstøtende arealer ligger mellom 3 – 14 høyere.
7 Forurensning	I	Støy fra vei: området ligger lenger vekk fylkesveien. Se støykart. Arealet ligger mellom handelsområde og boligfelt.
8 Vannmiljø	O	Tvers gjennom området ligger åpen grøft som renner mot dam i nærheten av Sollia komplekset. Dammen renner videre av i overvannssystemer til Hoelsbekken. Vann og avløpssystemer under bakken.
9 Jordressurser	I	Tynn dekket skog. (opptak ikke relevant)
10 Transport	G	Mulig adkomst fra Storveien og Finlandsveien.
11 Risiko	R	Ikke kjent, se kommuneROS. Ravinert bekkedal. Kvikkleire oppdaget i geotekniske undersøkelser (utbygging Europris). Se rapport fra geoteknisk firma om fyllingsfot-tiltak.
12 Klimaendring	R	Innlemmet areal fungerer som fordrøyningsområder for større harde flater rundt. Netto klimaeffekt er ikke relevant.
13 Folkehelse	O	Utvikling til forretning krever en strategisk utviklingsplan med en næringsaktør. Kort avstand til sentrum. Området ligger tett mot barnehage og boliger og fungerer som buffersone.
14 Tilgjengelighet	G	Kort avstand (150 m) til butikker via stikkveier og gater.
15 Barn og unge	O	Friområdet er ikke lett tilgjengelig som nærliggende uteoppholdsareal for boliger og barnehager. Fartsgrense på Finlandsveien er 30 km/t.
16 Utforming	R	Terrenget med bratte helning er snitt 8 meter djup. Det krever fundamenteringstiltak og tilføring av steinmasser.

### Konklusjon:

Samlet konsekvens er 2 G, 5 O og 3 R. Endringsforslag skal se i sammenheng med andre endringsforslag. Området er kommet inn i arealdelen ved rullering av arealdelen i 1995 som del av sentrumsområdet og i 2003 endret til større friområde. Senere blir området minsket ved regulering til boligfelt Finland og utvikling av handelsområdet for Europris og Kiwi. Foreslått endring kreves mer detaljert geoteknisk undersøkelse som tilleggsarbeid til allerede utført arbeid for utbygging av Europris med parkering nord for området.



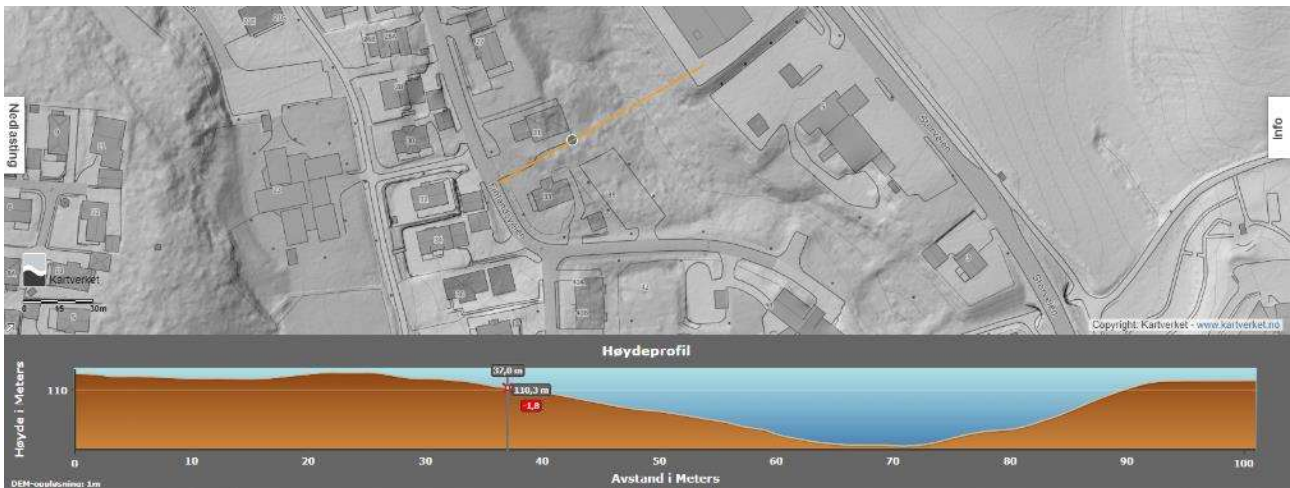
**Figur 26-1:** Lengdeprofil fra nord til syd over senterlinjen av ravine.

Alternativer:

Hele samlede boligfelt sør for Brekkeveien blir overtid utviklet tilfeldigvis og fortettet med dispensasjoner. Det hadde som følge at avsatte friområder gikk bort.

I dag gjelder strengere krav og føringer for fortetting med kvalitet. Det betyr ikke bare utvikling for bygg og anlegg, men også søkelys på grøntareal som uteopphold og overvannshåndtering.

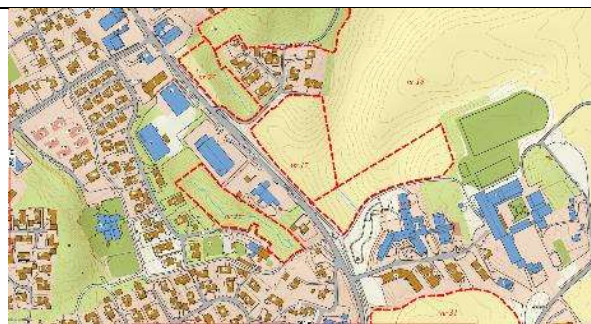
Ravinedal Finland har mulighet for å videreutvikle som grøntareal med å heve bunnen av dalen slik at området kan driftes bedre som vassdrag med kanter brukes til opphold og turdrag.



**Figur 26-2:** Tverrprofil halvveis fra vest til øst.

**3.27 Innspill 27: Karlsrudlia, Gbnr. 56/3 og 57/138 – ravine - sentrumsformål**

Ortofoto 2019



skisse arealbruk



Sikt fra sør mot Karlsrudlia og ravine med skog

**Samlet vurdering:**

Området beholdes som friområde og det skal utarbeides drifts- og vedlikeholdsplan. Nordre delen er mindre brattlendt og er tenkt for utvidelse av forretningsareal og adkomstvei til boligfelt.

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	5,8	Kommunestyret bestilte utredning for videreutvikling av sentrum med å fylle dalen med steinmasser. Nabo spurte kommunen om å kunne fylle østlig del mot hans tomt (se innspill 35).
Forslagsstiller	Kommunestyre og nabo fra Karlsrudlia (innspill 35)	
Gjeldende formål	<b>Sentrumsformål SF1</b>	
Foreslått formål	Sentrumsformål	
Bruk i dag	Skog, grønt og vassdrag	

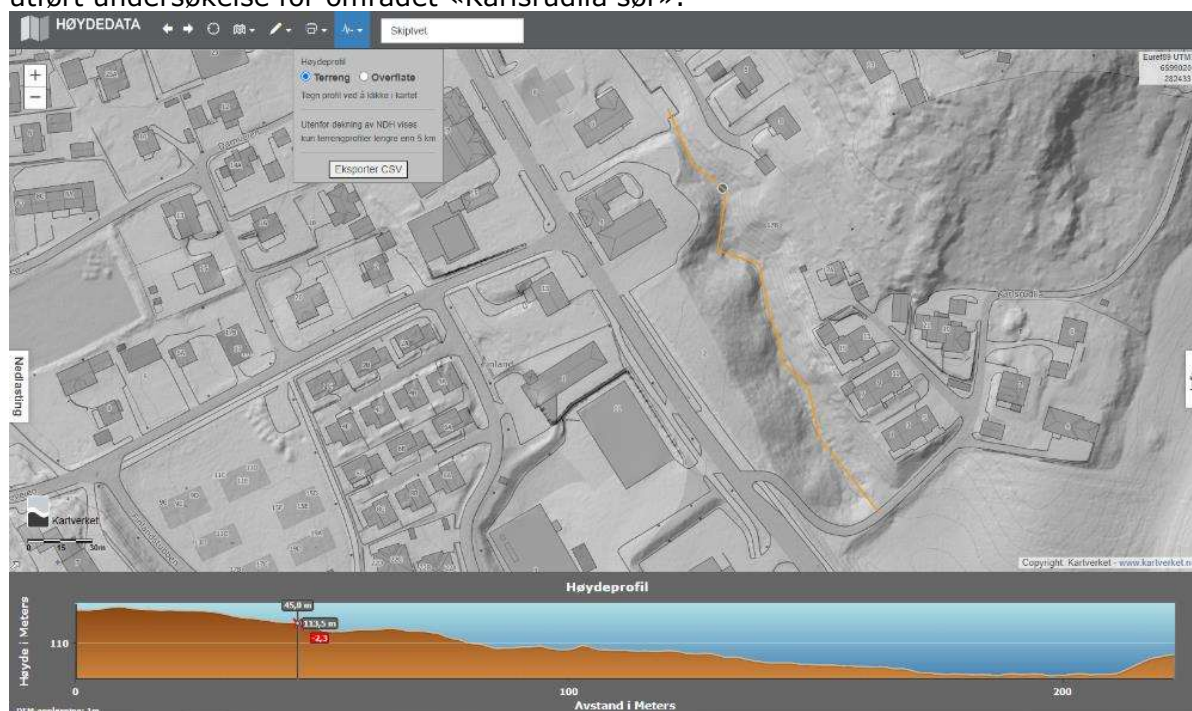
**Vurdering av egnethet (IGOR):**

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt
5 Friluftsliv	O	Innlemmet areal som ikke er lett tilgjengelig.
6 Landskap	O	Ravinedal med vassdrag mellom Storveien og boligfelt Karlsrudlia. Dypeste delen er kote +104. Tilstøtende arealer ligger mellom 4 – 10 høyere.
7 Forurensning	I	Støy fra vei: området ligger langs fylkesveien. Se støykart.
8 Vannmiljø	O	Tvers gjennom området ligger åpen grøft som renner via lukket grøft mot dam i nærheten av Sollia komplekset. Dammen renner videre av i overvannssystemer til Hoelsbekken. Vann og avløpssystemer under bakken.
9 Jordressurser	I	Lauvskog med høy bonitet og jorddekket (opptak ikke relevant).
10 Transport	G	Mulig adkomst fra Storveien og Karlsrudlia.
11 Risiko	R	Ikke kjent, se kommuneROS. Ravinert bekkedal. Kvikkleire oppdaget i geotekniske undersøkelser. Se rapport fra geoteknisk firma om tiltak.
12 Klimaendring	R	Innlemmet areal fungerer som fordrøyningsområder for større harde flater rundt. Netto klimaeffekt er ikke relevant.

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
13 Folkehelse	O	Utvikling til forretning krever en strategisk utviklingsplan med en næringsaktør. Kort avstand til sentrum. Området ligger tett mot forretning og boliger og fungerer som buffersone.
14 Tilgjengelighet	G	Kort avstand (50 m) til butikker via stikkveier og gater.
15 Barn og unge	O	Friområdet er ikke lett tilgjengelig som nærliggende uteoppholdsareal for boliger og barnehager. Fartsgrense på Storveien er 40 km/t. Fotgjengerfelt og busstopp i nærheten.
16 Utforming	R	Terranget med bratte helning er snitt 7 meter djup. Det krever fundamenteringstiltak og tilføring av steinmasser.

### Konklusjon:

Samlet konsekvens er 2 G, 5 O og 3 R. Endringsforslag skal se i sammenheng med andreendringsforslag. Området er kommet inn i arealdelen ved rullering i 1995 som del av sentrumsområdet. Senere blir området i rullering i 2003 området endret til sentrumsformål. Foreslått endring kreves mer detaljert geoteknisk undersøkelse som tilleggsarbeid til allerede utført undersøkelse for området «Karlsruudia sør».



figur 27-1: høydedata

### Alternativer:

Nordre delen av området er utredet som adkomstvei fra Storveien til både Karlsruudia og nytt boligfelt Holstadåsen øst. Nåværende vei «Karlsruudia» er smal og har ikke trygt kryss med Storveien på grunn av trang sving rett på gang- og sykkelvei uten stor nok stoppeplass.

Resterende del av ravinedal Karlsruudia har mulighet for å videreutvikle som grøntareal med å heve bunnen av dalen slik at området kan driftes bedre som vassdrag med kanter brukes til opphold og turdrag.

### 3.28 Innspill 28: Askjum, Gbnr. 56/7 - boligfelt

X	 <p>skisse arealbruk</p>
X	<p><b>Samlet vurdering:</b></p> <p>Endringsforslag tas <b>ikke</b> med videre i planforslag.</p>

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	Større enn 6 dekar?	Grunneier lurte på om det er mulig å utvikle boligfelt også på sørside av Engskeiva.
Forslagsstiller	Sindre Johansen	
Gjeldende formål	<b>LNF</b>	
Foreslått formål	Boligfelt	
Bruk i dag	Landbruk og gårdsplass	

#### Vurdering av egnethet (IGOR):


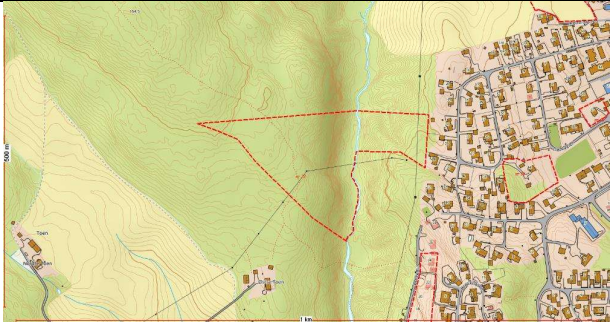
Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt
5 Friluftsliv	I	Ikke aktuelt
6 Landskap	O	Helning er rettet mot sørvest. Stor gårdsplass ligger mellom landbruk og skog på sørside av fylkesveien mot Eng
7 Forurensning	I	Angående boligfelt ikke relevant. Støy fra vei: området ligger langs fylkesveien
8 Vannmiljø	I	Det finnes vann- og avløpssystemer.
9 Jordressurser	R	Dyrka mark. Gårdsplass på 6 dekar.
10 Transport	O	Det finnes ikke gsv langs Engskeiva.
11 Risiko	R	Ikke kjent, se kommuneROS. Ikke brattlendt terreng. Området ligger tett langs kartlagt areal for risiko 1 kvikkleire fare. Se juridisk bindende temakart K1 for geoteknisk vurdering.
12 Klimaendring	I	Netto klimaeffekt ikke relevant.
13 Folkehelse	O	Like lang avstand mot sentrum som Lyngåsveien på nordsiden av Engskeiva (se innspill 20).
14 Tilgjengelighet	O	Lang avstand (2200 m) til butikker via gsv.
15 Barn og unge	R	Lang avstand mot sentrum.
16 Utforming	I	Ikke relevant

#### Konklusjon:

Samlet konsekvens er 0 G, 4 O og 3 R. Endringsforslag skal se i sammenheng med andre endringsforslag. Se vurderinger ellers for innspill 20 om Lyngåsveien.

Området ligger for langt vekk fra sentrum for å bli en del av senterstruktur.

### 3.29 Innspill 29: Koffeldjorden, Gbnr. 55/155 - boligfelt

	
Ortofoto 2019	skisse arealbruk
x	<b>Samlet vurdering:</b> Endringsforslag tas <b>delvis</b> med videre i planforslag. Se Koffeldåsen Boligfelt.

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	38,7	Grunneier ønsker boligutvikling på tomt vest for Koffeld boligfelt.
Forslagsstiller	Tone L Østereng	
Gjeldende formål	<b>LNF</b>	
Foreslått formål	Boligfelt	
Bruk i dag	Landbruk og bekkedal	

#### Vurdering av egnethet (IGOR):

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	O	Se overordnet samlet vurdering, særlig mangfold i bekkedalen for Hoelsbekken.
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt
5 Friluftsliv	O	Tilrettelagt friluftsområder med turstier skal endres.
6 Landskap	O	Området er delt av bekkedalen og mellom Koffeld boligfelt og området ligger høyspentanlegg med byggeforbudssone på 28,50 bredde.
7 Forurensning	O	Angående boligfelt ikke relevant. Magnetisk felt fra kraftlinje.
8 Vannmiljø	I	Hoelsbekken renner fra nord til sør midt gjennom området. Det finnes vann- og avløpssystemer.
9 Jordressurser	G	Barskog med høy bonitet, jorddekket. (Opptak ikke relevant, se samlet areal for Koffeldåsen)
10 Transport	O	Det ikke lett tilgjengelig adkomst. På avstand mot sørvest ligger gårdsplass Østre Toen.
11 Risiko	R	Ikke kjent, se kommuneROS. Brattlendt terreng.
12 Klimaendring	O	Tap av skog. Netto klimaeffekt er på om lag 1453 tonn CO <sub>2</sub> -e.
13 Folkehelse	G	Tilrettelagte turdrag.
14 Tilgjengelighet	O	Middels avstand (800 m) til butikker gjennom antatt ny vei til Koffeldveien gjennom eksisterende boligfelt.
15 Barn og unge	O	Middels avstand mot sentrum via Brekkeveien med gsv.
16 Utforming	R	Området ligger ikke lett tilgjengelig.

#### Konklusjon:

Samlet konsekvens er 2 G, 8 O og 2 R. Endringsforslag skal se i sammenheng med andre endringsforslag.

Området kan ikke utvikles med korteste vei mot Koffeldveien. Bekkedalen skal beholdes og adkomst fra vest, eksempel mot nord til Lundsveien krever lang adkomstvei.

Vestlig del, på om lag 11,8 dekar, av foreslått området er del av den større områdereguleringen for Koffeldåsen som blir prioritert i delutredningen for stort boligfelt.



**3.30 Innspill 30: Brekkelia, Gbnr. 56/463 m.fl. – endring til tomannsbolig**

	
Ortofotofoto 2019	skisse arealbruk
Sikt på tomt fra vest	<b>Samlet vurdering:</b> Endringsforslag tas <b>ikke</b> med videre i planforslag.

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	10	Interessenter ønsker å kjøpe tomt for å bygge to- /flermannsbolig.
Forslagsstiller	Flere interessenter	
Gjeldende formål	<b>Enebolig</b>	
Foreslått formål	To- og flermannsb.	
Bruk i dag	Landbruk og gårds plass	

**Vurdering av egnethet (IGOR):**

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt
5 Friluftsliv	G	Boligfelt har god tilgang til friluftsområder vestover.
6 Landskap	G	Helning av Brekkelia er rettet mot sør. Gjenstående tomter har kupert terreng forhold.
7 Forurensning	G	Angående boligfelt ikke relevant.
8 Vannmiljø	G	Det finnes vann- og avløpssystemer. Overvann via grøfter langs Brekkelia og samlingsbasseng.
9 Jordressurser	G	Tomter har ulike status, berg i dagen.
10 Transport	G	Det finnes gå- og sykkelvei langs adkomstvei Brekkelia. Langs Brekkeveien mangler ca. 220 meter strekning med fortau.
11 Risiko	G	Ikke kjent, se kommuneROS. Ikke brattlendt terreng. Kvikkleiere fare avklart gjennom geoteknisk undersøkelse som ikke utløste fare.
12 Klimaendring	I	Netto klimaeffekt ikke relevant. Overvannshåndtering tilrettelagt.
13 Folkehelse	G	Gode veier for å komme seg ut.
14 Tilgjengelighet	G	Middels avstand (1150 m) til butikker via gsv.
15 Barn og unge	G	Middels avstand mot sentrum. Gange og sykle mulig via sti mot Fjellveien og videre langs Koffeldveien over til Vestgårdskole. Det er fotgjengerfelt for å krysse Storveien. Brekkeveien savner fortau på 200 meter.
16 Utforming	G	Per i dag er det for lite tilbud for tomannsbolig i Meieribyen. Ledige tomter langs Brekkelia er vurdert som attraktive for to- / flermannsbolig.

**Konklusjon:**

Samlet konsekvens er 11 G, 0 O og 0 R. Endringsforslag skal se i sammenheng med andre endringsforslag. Delutredning for behovsanalyse for boligtyper viser at det forventet framtidig behov for tomannsbolig. Nåværende interesser viser at det er for lite tilgjengelige tomter for å kjøpe og bygge på.

Holstadåsen øst har planlagt 13 tomannsboliger. Planen er fremdeles under politisk sluttbehandling.

Boligfelt Øst Karlsrudkrysset langs Engskleiva ligger lenger vekk fra sentrum. Her kan en bygge på 8 tomter i ulike boligtyper, enebolig og to- eller flermannsbolig.

Detaljregulering for Boligfelt Brekke vest er vedtatt i 2017. I sluttbehandlingen ble det foreslått å åpne også for tomannsbolig. Planforslag ble vedtatt for bare eneboliger.

Å endre arealformål fra enebolig til tomannsbolig er en begrenset reguleringsendring som kan behandles gjennom en rimelig kortere prosess.

#### Alternativer:

Etter nærmere vurdering er aktuelle tomter begrenset til Brekkelia 14, 16 og 18. Etter kontakt med megler som har ansvar for salg bør kommunen satse på salg som enebolig for resterende 5 tomter (status 1.1.2021).

### 3.31 Innspill 31: Tverrlinna, Gbnr. 56/337 – offentlig tjeneste



Ortofoto 2019



skisse arealbruk reg.plan og sentrumsplan



Sikt på tomt fra vest

#### Samlet vurdering:

Interessant alternativ for videre utvikling av Sollia mot sør. Området tas med videre for avklaring i samlet vurdering. Kombinasjon med gsv bygging er fordelaktig.

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	15,6	Administrasjonen vurderer innlemmte arealer innenfor senterstruktur. Det er kartlagt større behov for omsorgsboliger.
Forslagsstiller	Administrasjonen	
Gjeldende formål	<b>LNF og gsv</b>	
Foreslått formål	Offentlig tjeneste	
Bruk i dag	Dyrka mark	

#### Vurdering av egnethet (IGOR):

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	O	Området ligger nordvest for Kirkeplassen innenfor avsatt hensynssone for kulturlandskap.
5 Friluftsliv	G	Området ligger øst for gsv langs Storveien. .

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
6 Landskap	O	Lett bølgende landbruk i drift. Innestengt i overlegen bebygd areal mellom Storveien, Tverrlinna og mot øst, Kirkelund skole. Området ligger i kulturlandskap og -miljø for Skiptvet kirke. Sør for området og Tverrlinna ligger landbruksområde med naturvern H560.
7 Forurensning	I	Angående boligfelt ikke relevant. Støy fra vei: området ligger langs fylkesveien.
8 Vannmiljø	G	Det krever overvannshåndtering til kommunalt overvannssystem med begrenset kapasitet. Derimot er areal stor nok til å fordrøye lokalt og tilpasse påslipp mot åpen bekk sørover mot Hol og Hoelsbekken.
9 Jordressurser	R	Innestengt dyrka mark, på om lag 15,6 dekar.
10 Transport	G	Eksisterende veier rundt. Gsv på nordsiden av Tverrlinna planlagt i gjeldende sentrumsplan og regulert i reguleringsplan for Voll nr. 19980001 (se innspill 7).
11 Risiko	G	Ikke kjent, se kommuneROS. Ikke brattlendt terreng. Geoteknisk vurdering kreves for å avklare mulig kvikkleire. Støy fra fylkesveier i vest og sør. Se støykart.
12 Klimaendring	I	Netto klimaeffekt er ikke relevant.
13 Folkehelse	G	Varierte bygg og anlegg utredes i detaljregulering. Kort avstand til sentrum. Sentrumsnært med allerede gode forbindelser.
14 Tilgjengelighet	G	Kort avstand (500 m) til butikker via etablert gsv og fortau. Vestsiden nås vi tunnel under Storveien.
15 Barn og unge	G	Området ligger godt tilrettelagt langs Storveien. Tverrlinna mangler gsv per i dag. Trafikkmengde 2150 ÅDT (2018) med om lag 10 % lange kjøretøy. Fartsgrense på Tverrlinna er 60 km/t.
16 Utforming	G	Terrenget ligger himmelrettet mot sør og har gode forutsetninger for bygg og anlegg. Området kan utvikles på flere måter for omsorgsbolig, trygdebolig, uteopphold, osv..

### Konklusjon:

Samlet konsekvens er 8 G, 1 O og 1 R. Endringsforslag skal se i sammenheng med andre endringsforslag. Området ligger i arealdelen fra 2010 og ble videreført i sentrumsplanen fra 2014 som LNF.

Reguleringsplanen for Voll gård nr 19980001 viser også regulert sone langs nordsiden av Tverrlinna til **gang- og sykkelvei** (gsv). Se vurderinger i innspill 7 ovenfor.

Forslag skal ta totalt sett om lag 15,6 dekar dyrka mark.

Området skal bidra med utvikling for omsorgsboliger for kommende 12- 20 år.

Ifølge behovsanalyse for boligtyper er det estimert mangler av omsorgsboliger for kommende årer. I 2021 og 2022 blir leieavtale av kommunen med Eika og Brekkevoll borettslag avsluttet. Det betyr at i tillegg til 10 manglende omsorgsboliger, at det er behov for 26 ekstra omsorgsboliger.




### Alternativer:

Området gir mer sjanse for videreutvikling enn Sollia nord, se innspill 18. Begge områder har som hoved ulempe tap av dyrka mark. Fordelen med dette området er at det ligger lett tilgjengelig fra etablerte veier. I tillegg kan ny gsv langs nordside av veien Tverrlinna også bygges (se innspill 7).

I regionalt planforum 01.12.2020 kom det fram kritiske merknader fra Fylkeskommunen om nærheten til tusenårs kirke mot øst på om lag 240 meter.

Endelig avklaring gjøres i samlet vurdering.

### 3.32 Innspill 32: Svinndalveien nord, Gbnr. 56/3 - sentrumsutvikling

 <p>Ortofotofoto 2019</p>	 <p>skisse arealbruk fra reguleringsplanen</p>
 <p>Sikt på tomt fra sør</p>	<p><b>Samlet vurdering:</b></p> <p>Området tas <b>ikke</b> med videre og opprettholdes som LNF innenfor tettstedsgrense.</p>

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	7,8	Administrasjonen vurderer innlemmte arealer innenfor senterstruktur.
Forslagstiller	Administrasjonen	
Gjeldende formål	<b>Friområde</b>	
Foreslått formål	Bygg og anlegg + gsv	
Bruk i dag	Dyrka mark	

#### Vurdering av egnethet (IGOR):

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke relevant. Området ligger vest for Svinndalveien.
5 Friluftsliv	O	Området ligger nord for gammel gårdsvei, turdrag og tett langs fylkesvei 115.
6 Landskap	G	Lett bølgende landbruk i drift. Innestengt i overlegen bebygd areal mellom Svinndalveien, Eikveien, doktorsvingen og turdrag.
7 Forurensning	O	Angående boligfelt ikke relevant. Støy fra vei: området ligger langs fylkesveien med fartsgrense 80 km/t.
8 Vannmiljø	O	Det krever overvannshåndtering til kommunalt overvannssystem med begrenset kapasitet.
9 Jordressurser	R	Innestengt dyrka mark, på om lag 7,8 dekar.
10 Transport	G	Eksisterende veier i nord, øst og sør. Gsv på vestsiden av Svinndalveien planlagt i gjeldende sentrumsplan.
11 Risiko	G	Ikke kjent, se kommuneROS. Ikke brattlendt terreng. Geoteknisk vurdering kreves for å sikre fundamentering.
12 Klimaendring	I	Avrenning mot grøfter langs Svinndalveien. Netto klimaeffekt er ikke relevant.
13 Folkehelse	G	Varierte bygg og anlegg utredes i detaljregulering. Kort avstand til sentrum. Sentrumsnært med allerede gode forbindelser.

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
14 Tilgjengelighet	G	Middels avstand (700 m) til butikker via gatestruktur. Det mangler gsv langs Svinndalveien.
15 Barn og unge	G	Området ligger godt tilrettelagt langs Svinndalveien. Trafikkmengde på Svinndalveien 3102 ÅDT (2018) med om lag 10 % lange kjøretøy. Fartsgrense på Svinndalveien er 50-80 km/t.
16 Utforming	G	Terrenget ligger himmelrettet mot øst og har gode forutsetninger for bygg og anlegg. Området kan utvikles på flere måter for bolig, trygdebolig, buffersone/voll mot fylkesvei.

### Konklusjon:

Samlet konsekvens er 7 G, 3 O og 1 R. Endringsforslag skal se i sammenheng med andreendringsforslag. Området ligger i arealdelen fra 2003 og ble videreført i sentrumsplanen fra 2014 som LNF.

Området ble utarbeidet i reguleringsplan for Voll i 19980001 som **offentlig friområde**. Utbygging lengre mot øst til Svinndalveien ble tatt ut av planforslaget. Planen gjelder fremdeles.

Forslag skal ta totalt sett om lag 7,8 dekar dyrka mark.

Større areal kan gi økt interesse for en utbygger.

Området skal bidra med utvikling for boliger for kommende 12- 20 år.

### Alternativer:

Området gir mer sjanse for videreutvikling enn Karlsrud 2, se innspill 16. Begge områder har som hovedulempe tap av dyrka mark. Fordelen med dette området er at det ligger lett tilgjengelig fra etablerte veier. I tillegg kan ny gsv langs vestsiden av Svinndalveien også bygges. Området ligger dels i rød-sone for støy, se temakart for støy langs fylkesveier (vedlegg til arealdelen fra 2019).

Annet alternativ er å beholde dagens bruk og sikre dette i sentrumsplan som LNF innenfor tettsteds grense. Kommunen har tatt med forslag for oppheving av reguleringsplan for Voll 19980001. Samlet konklusjon er å avsette område til LNF.

### 3.33 Innspill 33: Svinndalveien sør, Gbnr. 56/3 - sentrumsutvikling



	<p><b>Samlet vurdering:</b></p> <p>Området tas <b>ikke</b> med videre og opprettholdes som LNF innenfor tettstedsgrense.</p>
<p>Sikt på tomt fra nord</p>	

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	8	Administrasjonen vurderer innlemmete arealer innenfor senterstruktur.
Forslagstiller	Administrasjonen	
Gjeldende formål	<b>Friområde</b>	
Foreslått formål	Bygg og anlegg + gsv	
Bruk i dag	Dyrka mark	

#### Vurdering av egnethet (IGOR):

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke relevant. Området ligger vest for Svinndalveien.
5 Friluftsliv	O	Området ligger sør for gammel gårdsvei, turdrag og tett langs fylkesvei 115.
6 Landskap	G	Lett bølgende landbruk i drift. Innestengt i overlegen bebygd areal mellom Svinndalveien, Vollveien og turdrag.
7 Forurensning	O	Angående boligfelt ikke relevant. Støy fra vei: området ligger langs fylkesveien.
8 Vannmiljø	O	Det krever overvannshåndtering til kommunalt overvannssystem med begrenset kapasitet.
9 Jordressurser	R	Innestengt dyrka mark, på om lag 8 dekar.
10 Transport	G	Eksisterende veier i nord, øst og sør. Gsv på vestsiden av Svinndalveien planlagt i gjeldende sentrumsplan
11 Risiko	G	Ikke kjent, se kommuneROS. Ikke brattlendt terreng. Geoteknisk vurdering kreves for å sikre fundamentering.
12 Klimaendring	I	Avrenning mot grøfter langs Svinndalveien. Netto klimaeffekt er ikke relevant.
13 Folkehelse	G	Varierte bygg og anlegg utredes i detaljregulering. Kort avstand til sentrum. Sentrumsnært med allerede gode forbindelser.
14 Tilgjengelighet	G	Middels avstand (900 m) til butikker via gatestruktur. Det mangler gsv langs Svinndalveien.
15 Barn og unge	G	Området ligger godt tilrettelagt langs Svinndalveien. Trafikkmengde på Svinndalveien ?? ÅDT (2018) med om lag 10 % lange kjøretøy. Fartsgrense på Tverrlinna er 50-80 km/t.
16 Utforming	G	Terrenget ligger himmelrettet mot sør og har gode forutsetninger for bygg og anlegg. Området kan utvikles på flere måter for bolig, trygdebolig, utvidelse for skole.

#### Konklusjon:

Samlet konsekvens er 7 G, 3 O og 1 R. Endringsforslag skal se i sammenheng med andre endringsforslag. Området ligger i arealdelen fra 2003 og ble videreført i sentrumsplanen fra 2014 som LNF.

Området ble utarbeidet i reguleringsplan for Voll i 19980001 som **offentlig friområde**. Utbygging lengre mot øst til Svinndalveien ble tatt ut av planforslaget. Planen gjelder fremdeles.

Forslag skal ta totalt sett om lag 8 dekar dyrka mark.  
Større areal kan gi økt interesse for en utbygger.  
Området bidrar med utvikling for boliger for kommende 12- 20 år.

#### Alternativer:

Området gir mer sjanse for videreutvikling enn Karlsrud 2, se innspill 16. Begge områder har som hoved ulempe tap av dyrka mark. Fordelen med dette området er at det ligger lett tilgjengelig fra etablerte veier. I tillegg kan ny gsv langs vestsiden av Svinndalveien også bygges. Området ligger dels i rød-sone for støy, se temakart for støy langs fylkesveier (vedlegg til arealdelen fra 2019).

Annet alternativ er å beholde dagens bruk og sikre dette i sentrumsplan som LNF innenfor tettstedsgrænse. Kommunen har tatt med forslag for oppheving av reguleringsplan for Voll 19980001. Samlet konklusjon er å avsette område til LNF.

### 3.34 Innspill 34: Idrettshall, Gbnr. 57/125 – utvidelse for idrettshall

	
Ortofoto 2019	skisse arealbruk
-	<b>Samlet vurdering:</b> Innspill blir <b>ikke</b> tatt med videre.

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	2	Tidligere hadde Skiptvet Idrettslag samordningsmøte om mulig utvidelse av idrettshallen med en avlastningshall. Utvidelse var tenkt østover mot gjeldende lekeplass.
Forslagsstiller	Skiptvet IL og Administrasjonen	
Gjeldende formål	<b>Idrettsanlegg og andre</b>	
Foreslått formål	Idrettsanlegg	
Bruk i dag	idrettsanlegg	

#### Vurdering av egnethet (IGOR):

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke relevant.
5 Friluftsliv	G	Området ligger lett tilgjengelig mot skiløype, andre turdrag m.fl..
6 Landskap	O	Kupert terreng mot øst og tett mot etablert lekeplass for Vestgård skole.
7 Forurensning	I	Ikke relevant.
8 Vannmiljø	O	Det krever overvannshåndtering til kommunalt overvannssystem med begrenset kapasitet pga økt takflate.
9 Jordressurser	I	Ikke relevant.
10 Transport	G	Adkomstvei fra Storveien til parkeringsplass vest for nåværende hallen. Kollektivtransport i nærheten.
11 Risiko	G	Ikke kjent, se kommuneROS. Ikke brattlendt terreng. Geoteknisk vurdering kreves for å sikre fundamentering.
12 Klimaendring	O	Avrenning fra stor takflate mot grøfter langs skiløype. Netto klimaeffekt er ikke relevant.
13 Folkehelse	G	Varierte bygg og anlegg utredes i detaljregulering. Kort avstand til sentrum. Sentrumsnært med allerede gode forbindelser.
14 Tilgjengelighet	G	Tilgjengelig for alle i bygda. Det mangler gsv langs Storveien.

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
15 Barn og unge	G	Området ligger godt tilrettelagt hele området for idrettsanlegget.
16 Utforming	O	Områder rundt idrettshallen er fullt etablert og tatt i bruk.

**Konklusjon:**

Samlet konsekvens er 6 G, 4 O og 0 R. Området ligger i sentrumsplanen fra 2014 som idrettsanlegg.

Før en kan prosjektere en slik avlastningshall for å utvide kapasiteten kreves det omprioritering om omplassering av etablerte bygg og anlegg.

Dagens behov for avlastningshall er vurdert med lavere behov grunna nedgang i medlemmer. I forhold til langsiktig utvikling bør det omreguleres området nord for nåværende hallen.

Endringsforslag blir ikke tatt med videre.

**3.35 Innspill 35: Karlsrudlia, Gbnr. 57/138 – utvidelse av boligfelt**

Endringsforslag blir allerede i større sammenheng utredet i innspill 27.

Grunneier spurte kommunen om han kunne fullt ut med steinmasser han hadde tilgjengelig, slik området nord for ravine, nåværende rekkehusfelt Karlsrudlia, kan utvides (1,2 dekar).

**For konklusjon se innspill 27.**

**3.36 Innspill 36: Koffeldveien 44, Gbnr. 55/40 – fortetting av eneboligtomt**

Ortofoto 2019



skisse arealbruk



Sikt på tomt fra nord-vest på innkjørsel

**Samlet vurdering:**

Endringsforslag tas med videre i planforslag som framtidig boligfelt med krav om detaljregulering.

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	5,4	Grunneier ønsker videre utvikling til flere boenheter på eneboligtomt.
Forslagsstiller	Flemming A Østereng og andre.	
Gjeldende formål	<b>Bolig</b>	
Foreslått formål	Boligfelt	
Bruk i dag	Enebolig	

**Vurdering av egnethet (IGOR):**



Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Ikke aktuelt.
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt
5 Friluftsliv	G	Tomt ligger i boligfelt Koffeld med adgang til friluftsområder og «dammen» som stor områdelekeplass.
6 Landskap	G	Kupert tomt mitt i sentrum.
7 Forurensning	I	Angående boligfelt ikke relevant.
8 Vannmiljø	I	Det finnes vann- og avløpssystemer.
9 Jordressurser	G	Boligtomt med treslag mot sørvest i skråning.
10 Transport	G	Det finnes adkomst. Kollektivtransport langs Storveien.
11 Risiko	G	Ikke kjent, se kommuneROS. Kupert terreng. Geoteknisk vurdering kreves for å sikre fundamentering.
12 Klimaendring	G	Mer harde flater krever overvannshåndtering på egen tomt. Netto klimaeffekt er ikke relevant.
13 Folkehelse	G	Gå og sykle muligheter.
14 Tilgjengelighet	G	Kort avstand (300 m) til butikker gjennom Koffeldveien og Damveien.
15 Barn og unge	G	Kort avstand mot sentrum via Koffeldveien. Stor lekefelt, dammen, ligger øst for tomten. Gater har fartsgrense maks 30 km/t.
16 Utforming	G	Området ligger lett tilgjengelig og er et eksempel for å fortettet og transformere med kvalitet.

### Konklusjon:

Samlet konsekvens er 10 G, 0 O og 0 R.

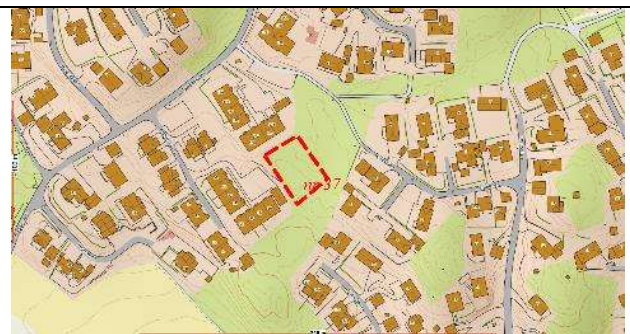
Området kan lett fortettet med kvalitet. Dert kreves detaljregulering for å ta vare på utforming av tomten med flere boenheter.

Det vises til bestemmelser som skal ta vare på hvilke krav skal ligge til grunn for detaljregulering eller ikke.

### 3.37 Innspill 37: Krokusveien, Gbnr. 56/3 – framtidig boligfelt B



Ortofoto 2019



skisse arealbruk



Sikt på tomt fra sør

#### Samlet vurdering:

Endringsforslag tas **ikke** med videre og **endres** fra bolig til friområde.

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	1,1	Administrasjonen vurderer framtidige arealformål i sentrumsplanen på nytt.
Forslagsstiller	Administrasjonen.	
Gjeldende formål	<b>Bolig</b>	
Foreslått formål	Boligfelt	
Bruk i dag	Frrområder med turdrag	

**Vurdering av egnethet (IGOR):**

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Ikke aktuelt.
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt
5 Friluftsliv	O	Området er i bruk som tursti som forbinder Brekkeveien med .
6 Landskap	O	Rimelig stort grønt areal mellom etablerte boliger langs Brekkeveien mot vest og mot øst, Seljeveien og Vollveien.
7 Forurensning	I	Angående boligfelt ikke relevant.
8 Vannmiljø	O	Det finnes vann- og avløpssystemer. Området er del av blågrønne arealer i boligfelt som har høyere verdier.
9 Jordressurser	I	Barskog med middels bonitet, grunnlendt. (Opptak er ikke relevant)
10 Transport	G	Det finnes adkomst fra gårds plass mot vest. Fortau langs Brekkeveien til Storveien (kollektivtransport).
11 Risiko	G	Ikke kjent, se kommuneROS. Rimelig flatt terreng. Geoteknisk vurdering kreves for å sikre fundamentering.
12 Klimaendring	G	Området renner av mot sør. Netto klimaeffekt er ikke relevant.
13 Folkehelse	G	Gå og sykle muligheter.
14 Tilgjengelighet	G	Middels avstand (850 m) til butikker gjennom Brekkeveien eller kortere stikkveier til Finland.
15 Barn og unge	G	Kort avstand mot sentrum via ulike stikkveier til barnehager. Stor lekefelt ligger sør for barnehage. Gater har fartsgrense maks 30 km/t.
16 Utforming	O	Rundt omkringliggende tomter er etablert og tatt i bruk.

**Konklusjon:**

Samlet konsekvens er 6 G, 4 O og 0 R.

Området kan lett fortettet med kvalitet. Dert kreves detaljregulering for å ta vare på utforming av tomten med flere boenheter.


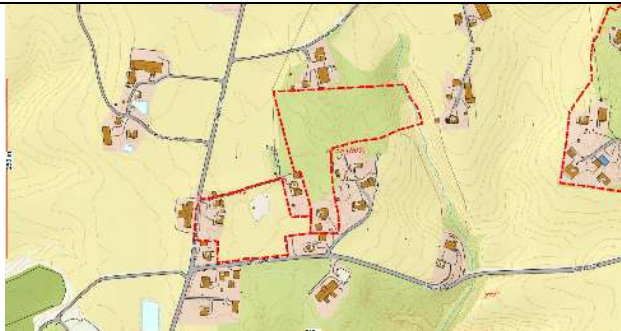
Alternativ:

Slik som med vurdering av innspill om ravine ved Finland, har boligfelt i Meieribyen utfordringer med andel friområder (uteoppholdsarealer) i forhold til boligfelt.

Nord og vest for området er det etablerte rekkehus eiet av borettslag. Dette arealet er på en måte resten av en tidligere avsatt areal for boliger. Se tidligere versjon av arealdelen fra 2003.

Området endres til friområde for å sikre grøntareal med nåværende stier.

**3.38 Innspill 38: Karlsrudengen, Gbnr. 57/160 – reguleringsplan for boligfelt**

	
Ortofoto 2019	skisse arealbruk
-	<b>Samlet vurdering:</b>

	Reguleringsplanen foreslås oppheving og planforslag avsetter fremdeles området til boligbygging med flere boligtyper og krav til detaljregulering etter gjeldende føringer.
--	---

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	20,2	Administrasjonen vurderer gjeldende reguleringsplaner etter gjeldende lov og føringer. Se utredning om «klimate gamle reguleringsplaner».
Forslagstiller	Administrasjonen	
Gjeldende formål	<b>Bolig (reg. plan)</b>	
Foreslått formål	Boligfelt	
Bruk i dag	Nåværende boliger og landbruk (skog)	

**Vurdering av egnethet (IGOR):**

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	G	Se overordnet samlet vurdering, særlig mangfold i bekkedalen for Hoelsbekken og andre vassdrag. Østover ligger ravine.
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt.
5 Friluftsliv	O	Ikke lett adgang til friluftsområder utenfor området.
6 Landskap	G	Nåværende spredtliggende boliger og rimelig flat skog. Øst for området ligger 10 meter dyp ravine som renner av mot sør.
7 Forurensning	I	Angående boligfelt ikke relevant.
8 Vannmiljø	G	Området renner av mot øst til ravine. Det finnes vann- og avløpssystemer.
9 Jordressurser	O	Barskog med dels høy og middels bonitet, jorddekket. (Opptak 7 tonn CO <sub>2</sub> pr år)
10 Transport	G	Det finnes adkomstvei fra Engskleiva. Kollektivtransport langs Sundåsveien.
11 Risiko	O	Ikke kjent, se kommuneROS. Brattlendt terreng i nærheten. Det kreves ny geoteknisk vurdering etter gjeldende føringer fra NVE.
12 Klimaendring	O	Tap av skog. Netto klimaeffekt er på om lag 40 tonn CO <sub>2</sub> -e pr år.
13 Folkehelse	O	Ikke tilrettelagte gsv og turdrag.
14 Tilgjengelighet	G	Lang avstand (1560 m) til butikker langs Engskleiva og Sundåsveien.
15 Barn og unge	G	Kortere avstand mot sentrum via Engskleiva og gsv mot Kirkelund skole og videre til Storveien.
16 Utforming	G	Området ligger lett tilgjengelig for videreutvikling.

**Konklusjon:**

Samlet konsekvens er 7 G, 5 O og 0 R. Endringsforslag skal se i sammenheng med andre endringsforslag. Se vurdering av andre gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet for sentrumsplanen. Disse skal vurderes i eget avsnitt i planbeskrivelse.

Denne reguleringsplanen tas som endringsforslag her grunna dagens status. Siden at planen ble vedtatt er utbygging ikke satt i gang.

Siden arealdelen fra 2003 er området avsatt til framtidig boligformål mellom eksisterende boliger nord for Engskleiva.

Området ble regulert i reguleringsplan for Karlsrudengen med nummer 20050003, til 9 eneboliger med friområder. Det ble ikke utformet lekeplass. Byggegrense mot ravine er om lag 50 meter. Da blir skråningen 1:5, det er brattere enn NVEs grense på 1:20.

I tillegg har planen ikke vurdert klimaendringer og dermed tiltak for å behandle overvann.

**Alternativ:**

Området ligger nærmere mot sentrum enn Lyngåsveien (se innspill 20) som ligger lenger mot øst langs Engskleiva. Fylkesplanen fra 2018 har utvidet grense for tettstedet etter gjeldende reguleringsplaner og sentrumsplan samt arealdelen. Sør for området ligger nylig regulert detaljregulering for Øst Karlsrudkrysset (20190002) som per i dag er under utbygging.

Avsatt arealformål i arealdelen fra 2019 opprettholdes med krav om reguleringsplan med ulike boligtyper, tilrettelegging for lekeplass, overvannshåndtering, geoteknisk vurdering, osv.

I tillegg skal det utredes trafikkanalyse for Engskeiva for å vurdere gang- og sykkelvei langs strekningen mot krysset. Fra krysset går snarvei til Kirkelund skole.

### 3.39 Innspill 39: Kirkeklassen, Gbnr. 56/338 – utvidelse av kirkeklassen

Ortofoto 2019	skisse arealbruk
	<p><b>Samlet vurdering:</b></p> <p>Endringsforslag blir <b>ikke</b> behandlet i denne planen. Det tilrås å starte reguleringsendring av detaljreguleringen med nr. 20100001.</p>  <p>«Kirkestallen»</p>
Sikt på tomt fra sør mot jord bruk	

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	1,6	Grunneier ønsker å omregulere del av eiendommen til grav- og urnelund for å kunne erstatte kirkestallen på parkeringsplassen. Parkeringsplassen omreguleres til bedre utnyttelse.
Forslagsstiller	Skiptvet Sogn og fellesrådet	
Gjeldende formål	<b>LNF</b>	
Foreslått formål	Grav- og urnelund	
Bruk i dag	Landbruk og åpen fastmark	

#### Vurdering av egnethet (IGOR):

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering.
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering.
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering.
4 Kulturmiljø	R	Ifølge gjeldende detaljregulering er området avsatt til LNF, hensynssone for bevaring av kulturmiljø og mindre del til bestemmelsesområder #2 sikre verneverdig kulturminne.
5 Friluftsliv	G	Fra parkeringsplassen er det lett tilgang til stien til Dragehullet.
6 Landskap	G	Området er del av tusenårs kirken Skiptvet. Terrenget er fra parkeringsareal rimelig flat og sakte ned over mot nord til dyrka mark.
7 Forurensning	I	Ikke relevant.
8 Vannmiljø	G	Det finnes vann- og avløpssystemer.
9 Jordressurser	O	Ikke tresatt. Del av involvert dyrka mark er ikke i drift per i dag.
10 Transport	G	Det finnes adkomstvei fra Tverrlinna. Kollektivtransport langs Sundåsveien.

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
11 Risiko	I	Ikke kjent, se kommuneROS. Det kreves ny geoteknisk vurdering etter gjeldende føringer fra NVE.
12 Klimaendring	I	Netto klimaeffekt er ikke relevant.
13 Folkehelse	I	Ikke relevant.
14 Tilgjengelighet	G	Middels avstand (940 m) til butikker.
15 Barn og unge	O	Middels avstand mot sentrum via Tverrlinna eller langs Sundåsveien til Kirkelund skole og videre til Storveien. Tverrlinna er Sundåsveien har ikke gsv eller fortau.
16 Utforming	G	Området ligger lett tilgjengelig for videreutvikling.

**Konklusjon:**

Samlet konsekvens er 6 G, 2 O og 1 R.

Endringsforslag blir ikke behandlet i rullering av sentrumsplanen. Her gjelder detaljreguleringen vedtatt og sist endret i 2016.

Del av området som åpen fastmark, på om lag 0,5 dekar, kan vurderes for å endre til bygning knyttet til grav- og urnelund.

I dialogmøte med representant fra Fellesrådet kom det fram at Fylkeskommunen har kommentarer til endringsforslag. Det vurderes om nåværende «Kirkestallen» er verneverdi.

Alternativ:

Gjeldende planen har avsatt større arealformål for grav- og urnelund, se o\_GU3 og o\_GU4 på respektive 4,71 og 4,75 dekar.

Skiptvet Sogn tilrås å starte reguleringsendring av gjeldende planen.

Planforslag for sentrumsplanen skal videreføre reguleringsplanen med nummer 20100001 som skal fortsatt gjelde (se detaljeringssone med kode 910). Kommunen velger å vise arealformål fra denne planen i sentrumsplanen som «orienterende» jf. Kartverkets veilederen for framstilling av arealplaner.

Andre kommentarer:

Gjeldende reguleringsplanen er imidlertid vedtatt med mindre vesentlige endringer jf. dialogmøtet 24.09.2020 med Fylkeskommunen.

Nordre grense av planen inneholder gsv fra Kirkelund til Sundåsveien.

Ved krysset ligger ellers automatisk fredet kulturminne.

I sørøst langs plangrense ligger nåværende boligtomt som skal ha annet formål enn regulert i planen.

Hensynssone for kulturlandskap H550\_1 skal sikres i revidert detaljregulering.

**3.40 Innspill 40: Damveien, Gbnr. 55/17 – fortetting for del av eneboligtomt**

	
Ortofoto 2019	skisse arealbruk
-	<b>Samlet vurdering:</b> Endringsforslag tas <b>ikke</b> med videre. I planforslag foreslås bestemmelsene om minste tomtestørrelse og maks antall boenheter.

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	1,3	

Forslagsstiller	Administrasjonen og grunneiere.	Grunneier har søkt om dispensasjon fra sentrumsplanen for å bygge tremannsbolig på en fradelt tomt.
Gjeldende formål	<b>Bolig</b>	
Foreslått formål	Flere boenheter	
Bruk i dag	Enebolig	

**Vurdering av egnethet (IGOR):**

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering.
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering.
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering.
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt
5 Friluftsliv	G	Tomt ligger i boligfelt Koffeld med adgang til friluftsområder.
6 Landskap	G	Del av boligfelt er flat og godt tilrettelagt. Tomten er en av gamle gårdsplasser fra før.
7 Forurensning	I	Angående boligfelt ikke relevant.
8 Vannmiljø	G	Det finnes vann- og avløpssystemer. Overvannshåndtering via kommunale overvannsrør.
9 Jordressurser	I	Ikke relevant.
10 Transport	G	Det finnes adkomst. Kollektivtransport langs Storveien.
11 Risiko	G	Ikke kjent, se kommuneROS.
12 Klimaendring	G	Mer harde flater krever overvannshåndtering på egen tomt. Netto klimaeffekt er ikke relevant.
13 Folkehelse	G	Gå og sykle muligheter.
14 Tilgjengelighet	G	Kort avstand (400 m) til butikker gjennom Damveien.
15 Barn og unge	G	Kort avstand mot sentrum via Damveien. Stor lekefelt, dammen, ligger sørvest for tomten. Gater har fartsgrense maks 30 km/t. Vei til Vestgård skole går langs Storveien og fotgjengerfelt ved Torget.
16 Utforming	R	Området ligger lett tilgjengelig med eksisterende avkjøring. Foreslått fradelt tomt for tremannsbolig er for trangt og for lite for å sikre uteopphold, parkering, grøntareal, osv.

**Konklusjon:**

Samlet konsekvens er 9 G, 0 O og 1 R.

Området kan lett fortettet med kvalitet. Det kreves ikke detaljregulering for å ta vare på utforming av tomten med flere boenheter. Søknaden behandles med positiv innstilling med søkelys på fortetting med kvalitet.

Saksbehandler har latt merke til at bestemmelsene i sentrumsplanen mangler begrensning for minimum tomtestørrelse.

Foreslått fradelt areal til tremannsbolig er på om lag 430 m<sup>2</sup>. Det planlegges 4 parkeringsplasser i tillegg, BYA-%: 30 %.

Sentrumsplanen har ikke krav for minimum og maksimum tomtestørrelse. Etter nærmere vurdering foreslås minimum tomtestørrelse for flermannsbolig på 600 m<sup>2</sup>.

**3.41 Innspill 41: Holstadåsen øst, Gbnr. 57/162 m.fl. – boligfelt B02 og B03**

Ortofoto 2019



skisse arealbruk

	<p><b>Samlet vurdering:</b></p> <p>Området for detaljregulering tas med i sentrumsplanen med krav om detaljregulering.</p>
<p><i>Sikt på valgt hoved avkjørsel fra Storveien mot boligfelt Karlsrudlia og Holstadåsen øst.</i></p>	

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	54,1	Administrasjonen vurderer framtidige arealformål i rullering av sentrumsplanen.
Forslagsstiller	Administrasjonen	
Gjeldende formål	<b>Bolig og friområde</b>	
Foreslått formål	Boligfelt med flere boligtyper	
Bruk i dag	Skog og gårds plass ikke i drift	

#### Vurdering av egnethet (IGOR):

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se planforslag for Holstadåsen øst.
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering.
3 Miljøsmål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering.
4 Kulturmiljø	I	Ikke aktuelt.
5 Friluftsliv	G	Lett adgang til friluftsområder utenfor området via flere gater rundt omkring.
6 Landskap	G	Området er delt i to ulike områder. Nordre er rimelig flat og rettet mot øst. Søndre delen er brattlendt rettet mot sør.
7 Forurensning	I	Angående boligfelt ikke relevant.
8 Vannmiljø	G	Området renner av mot landbruk. Det finnes vann- og avløpssystemer. Overvannshåndtering går gjennom overvannsrør som ligger i daler under dyrka mark.
9 Jordressurser	I	Nordre del: Hogd barskog med dels høy bonitet, jorddekket. Søndre del: Barskog med middels bonitet, jorddekket. (Opptak for søndre delen på 15 dekar er om lag 5 tonn CO <sub>2</sub> pr år)
10 Transport	G	Det finnes adkomstvei fra Vestgårdveien, Vestgårstubbe, Holstadåsen, Holstadveien og Karlsrudlia. Kollektivtransport langs Storveien. Se planforslag og adkomstanalysen som ble lagt til grunn for valgte adkomstveien til området.
11 Risiko	G	Ikke kjent, se kommuneROS. Brattlendt terreng i sør. Del av området ligger i K1 juridisk bindende temakart for geoteknisk vurdering. Det kreves ikke geoteknisk vurdering grunna nylig utførte geotekniske undersøkelser.
12 Klimaendring	G	Delvis tap av skog. Netto klimaeffekt er på om lag 94 tonn CO <sub>2</sub> -e pr år for hele området.
13 Folkehelse	G	Krav om snarveier og adkomst til friområder.
14 Tilgjengelighet	G	Middels avstand (920 m) til butikker via Vestgårdveien. Kort avstand (310 m) via Karlsrudlia.
15 Barn og unge	G	Kort og middels avstand mot sentrum og mot Kirkelund skole og Vestgård skole. Barnehager finnes på østsiden av Storveien. Det er begrenset antall trygge fotgjengerfelt.
16 Utforming	G	Området ligger lett tilgjengelig for videreutvikling. Det er viktig å samle nåværende og framtidige boligfelt med hverandre.

**Konklusjon:**

Samlet konsekvens er 10 G, 0 O og 0 R. Endringsforslag skal se i sammenheng med andre endringsforslag. Kommunen har tatt ansvar for utvikling av boligfelt i Meieribyen. Siden 2016 ble det utarbeidet planforslag for Holstadåsen øst og Brekke vest.

Brekke vest er under utbygging siden 2018, og per 1.1.2021 er 13 tomter solgt.

Planforslag for Holstadåsen øst ble behandlet for 1. gang i juni 2017 og behandlet for planvedtak i sep. 2017. I klageperioden mottatt kommunen klager fra tre naboer som ble behandlet av Fylkesmannen. Klagene gjaldt valgte adkomstveier i planforslag. Fylkesmannen opphevd planvedtaket, datert 19.09.2017, i brev datert 09.03.2018. Begrunnelse var at saksframlegg ikke omtalte tydelig nok vurderinger og konklusjoner fra vedlagt adkomstanalysen. Kommunen fikk råd om å forbedre saksframlegg for sluttbehandling av planforslag.

Imidlertid oppstå politisk diskusjon om at adkomstveiløsning skulle være annerledes enn i planforslaget.

Det ble utarbeidet notat med vurdering om området «Karlsruudia sør» sør for planområdet kan være mulig adkomstvei for å unngå økning av trafikk på andre veier.

Notat med konklusjon fra geoteknisk konsulentfirma ble levert til politikere.

Det kreves fundamenteringstiltak for å sikre underlag for videre bygging av veier og bebyggelse. En slik forberedende tiltak kan ta 3 – 24 måneder. Det foreslås ekstra kartlegging og undersøkelse av området for å bedre prosjekteringsgrunnlag.

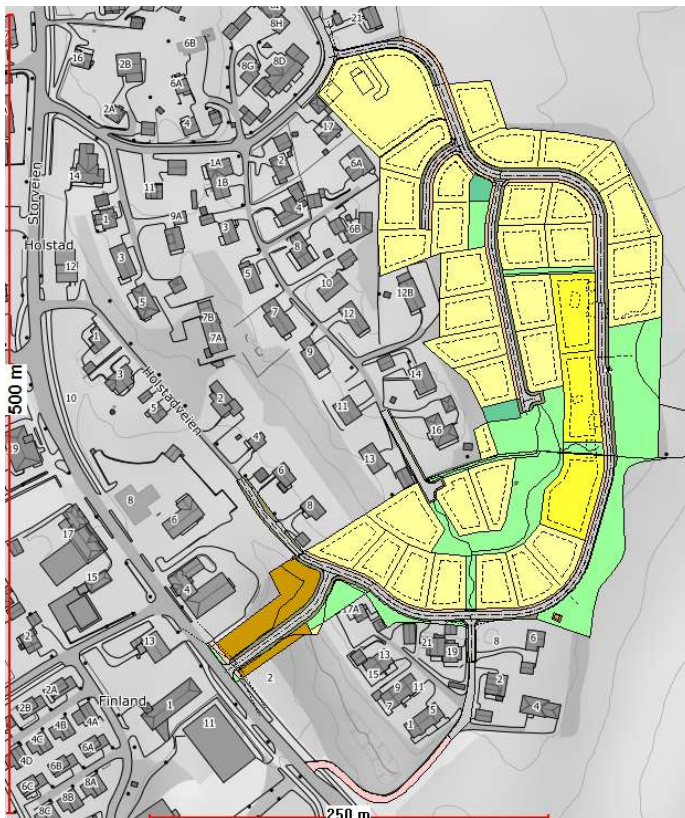
Per i dag er planforslag ikke sluttbehandlet (se behandling i formannskapet i sak FS 19/006).

Området ble nylig drøftet, 08.09.2020, i verkstedet med formannskapet om rullering av sentrumsplanen og i verksted, 00.00.2020, med representanter fra formannskapet og hovedutvalget for plan, landbruk og teknikk.

**Andre kommentarer:**

Nordre delen er på 34,0 dekar. 1,4 dekar er allerede tilbakeført til landbrukseiendommen østover. Kommunen eier stor parten av nordre delen av området på om lag 29,1 dekar.

Søndre delen er på 20,1 dekar og er privat eiet av flere grunneiere.

**Alternativ:**

Det handler om valg av adkomstveier til planlagt boligfelt.

Boligfelt er for stort for å prosjektere bare en adkomstvei. I tillegg er det en sterk fordel at utrykningskjøretøy kan komme inn i feltet fra flere veier og at trafikkmengder fordeles over flere veier.

Rådmannen selv har ansvar for erverv og salg av eiendommer i kommunen. Kommunen er fremdeles i dialog med aktuelle grunneiere.

**Konklusjon:**

Avsatt arealformål i sentrumsplan justeres etter plangrense for planforslag for Holstadåsen øst. Det blir fremdeles boligformål og avsatt friområde blir tilpasset til området i planforslag for å følge opp avtalen gjort med grunneier under erverv av nordre delen av området.

Rekkefølgekrav om adkomstveier skal fremdeles gjelde. Foreslåtte adkomstveier i planforslaget skal vise i sentrumsplan som framtidig formål.

Figur #: utklipp av planforslag med avkjørsel fra Storveien.

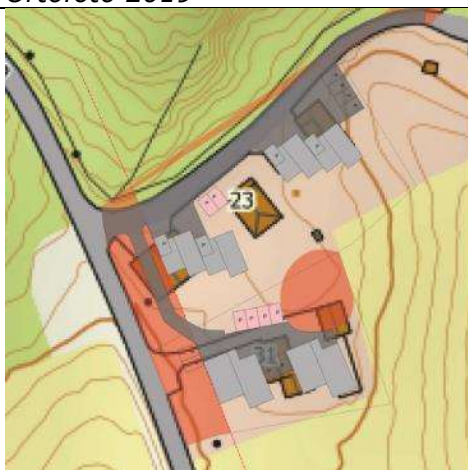


**3.42 Innspill 42: Kirkely, Gbnr. 56/43 m.fl. – boligfelt med flere boenheter**

Ortofoto 2019



skisse arealbruk



Illustrasjon fra arkitekt

**Samlet vurdering:**

Området tas **ikke** med som nåværende boliger i sentrumsplan. Tettstedsgrænse mot sør endres ikke.

Beskrivelse:	Informasjon:	Begrunnelse:
Areal (dekar)	7,6	Administrasjonen vurderer langsiktig grense for tettstedsutvikling. Separat kom det inn forslag fra Landskapsarkitekt for videreutvikle to boligtomter sør for kirkeplassen.
Forslagsstiller	Administrasjonen og Henrik Mørk Eek	
Gjeldende formål	<b>LNF</b>	
Foreslått formål	Boligfelt med flere boligtyper	
Bruk i dag	2 eneboliger	

**Vurdering av egnethet (IGOR):**

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
1 Naturmangfold	I	Se overordnet samlet vurdering.
2 Økosystem	I	Se overordnet samlet vurdering.
3 Miljømål	Se § 4	Se overordnet samlet vurdering.
4 Kulturmiljø	R	Innenfor området ligger kulturminne. I tillegg ligger området sør for kirkeplassen med flere hensynssoner for kulturmiljø og kulturlandskap. I større områder ligger spredt andre kulturminner (se arealdelen og temakart K3 og K4).
5 Friluftsliv	G	Området ligger på noe avstand fra friluftsområder. Det foreslås ide for å forbinde boligområde med turdrag til «Dragehullet» som har turdrag videre nordover mot parkeringsplassen.
6 Landskap	G	Området ligger direkte sør for kirke ene tomt ligger langs avkjøring til Mørk gårdsplass, andre tomte ligger langs Vidnesveien.
7 Forurensning	I	Angående boligfelt ikke relevant.
8 Vannmiljø	G	Området renner av mot øst til landbruk med åpen grøft. Det finnes vann- og avløpssystemer i nærheten.
9 Jordressurser	O	Området er bebyggt med eneboliger. Foreslått utomhusplan i utkast for planinitiativ viser noen grense arrondering mot dyrka mark. Det kreves buffersone mellom boliger og landbruk.
10 Transport	O	Det finnes adkomstvei fra Vidnesveien. Ved krysset med Sundåseveien finnes kollektivtransport.

Tema	Konsekvens: verdi/omfang	Vurdering
		Det finnes ikke gsv langs fylkesveien (Vidnesveien og Tverrlinna) mot Storveien. (se andre innspill, 6 og 7)
11 Risiko	G	Ikke kjent, se kommuneROS. Det kreves geoteknisk vurdering om videreutvikling kan bygges ut.
12 Klimaendring	G	Netto klimaeffekt er ikke relevant.
13 Folkehelse	O	Ikke tilrettelagte gsv og turdrag.
14 Tilgjengelighet	G	Middels avstand (1000 m) til butikker via Tverrlinna.
15 Barn og unge	O	Middels avstand mot sentrum (+barnehager) og kort vei mot Kirkelund skole og lang avstand mot Vestgård skole.
16 Utforming	G	Området ligger lett tilgjengelig for videreutvikling.

**Konklusjon:**

Samlet konsekvens er 6 G, 4 O og 1 R. Endringsforslag skal se i sammenheng med andre endringsforslag.

Fylkeskommunen har oppdatert langsiktig grense for senterstruktur i Fylkesplanen fra 2018. Området for Kirkeplassen er tatt med innenfor tettstedet Meieribyen.

Ifølge delutredning «vurdering av Fylkesplanen» bør eksisterende boligfelt i nærheten av kirkeplassen også tas med i tettsteds grense. På samme utgangspunkt hadde Fylkeskommunen tatt med nåværende boligformål nord for Karlsrudengen boligfelt som ligger langs Engskleiva (se innspill 38).

Dette gjelder også for eksisterende boliger vest for området. Kommunen foreslår dermed å finjustere «grov» kartlagt tettsteds grense i Fylkesplanen. Se andre vurderinger hvor tettstedsarealet er minsket grunna dyrka mark.

Det foreslås å ta med boligarealer rett sør for Kirkeplassen som nåværende boligformål. Planlagt initiativ for fortetting kan utredes parallelt uavhengig av rullering av sentrumsplanen og senere arealdelen.

Alternativ:

Slike arealer kan endres til spredt bolig tillatt i LNF. Dette sees ikke fornuftig ut, da områder ligger tett mot Meieribyen.

Andre kommentarer:

Arkitekt skal sende planinitiativ til kommunen med vurdering om forskriften for konsekvensutredning og planprogram er aktuelt. Grunna avvik fra arealdelen fra 2019 har kommunen allerede gitt råd å utarbeide detaljregulering.

Regionalt planforum:

I møtet 01.12.2020 fikk arkitekt og kommunen tydelige tilbakemeldinger om at planinitiativ ikke er godkjent. Området ligger innenfor hensynssoner for kulturlandskap og -miljø av Skiptvet kirke, tusenårs kirke med nasjonale verdier.

Endringsforslag blir dermed ikke tatt med videre i planforslag. Området beholdes som LNF.

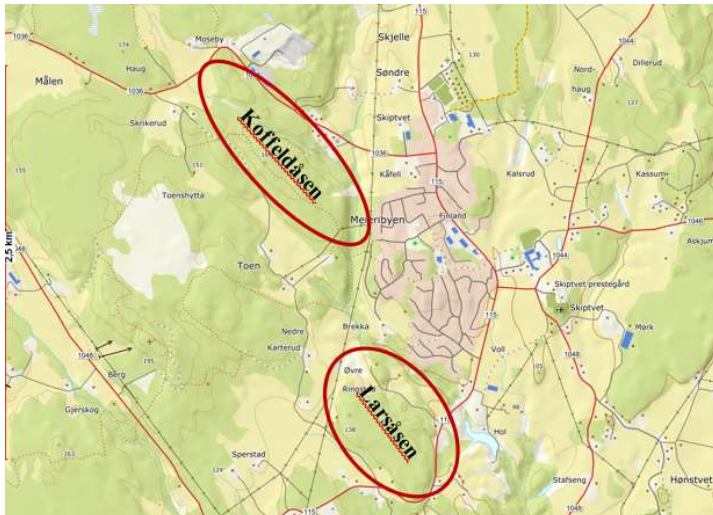
## 4 Sammendrag og samlet vurdering

### 4.1 Imøtekomne innspill

I nedenfor tabell vises oversikt av innspill som ble foreslått å ta med videre i planforslag, eventuelt med revidert alternativ.

En vesentlig del av dette er sammenlikning av 2 store boligfelt Koffeldåsen og Larsåsen (se delutredningen). Disse har følge om noen andre kan tas med eller ikke.

Sammenfatning av delutredning for sammenlikning av to store boligfelt:



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 det foreslått å prioritere 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.

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 overtid.
- Koffeldåsen «tar» mindre areal fra dyrka mark.
- Transport og avstander er i snitt kortere og tryggere.
- Klimaendring møtes overtid bedre.
- Det er lettere å komme seg 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.*
- *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.*

Slik blir forslag for prioritering av Koffeldåsen tatt med i vurdering av andre innspill. Tabellen 4.1 viser endringsforslag som **tas med videre**:

Tabell 4.1

nr	Forslag	Areal (dekar)	konklusjon	merknad
3	Hoel boligfelt Vollveien	11,6	Videreført boligfelt med fortetting, 50 % dyrka mark.	reguleringskrav
5	Moseby boliger, sør over	47,7	Del av <b>Koffeldåsen</b>	Revidert innspill i lag med nabo.
6	Vidnesveien gsv	1,1	Gang- og sykkelvei tas med videre.	Byggeplan blir utredet i dialog med fylkeskommunen.
8	Fjellshagen mot sørøst N03	72,9	Utvidelse av næring sørøst over med buffersone videreføres.	Planlegges ny detaljregulering av området samt gjeldende reguleringsplaner for Fjellshagen.
9	Fjellshagen sørvest for Lundsveien, boliger	77,0	Del av stort boligfelt <b>Koffeldåsen</b> .	Fjellshagen næring utvikles på nordsiden av Lundsveien
10	Skjelle boligfelt B08	27,3	Beholdes som eget boligfelt med krav om detaljregulering	Mindre delområde reguleres separat av Koffeldåsen.
11	Koffeldåsen større boligfelt	326,9	Del av <b>Koffeldåsen</b>	områderegulering
12	Koffeldåsen langsiktig utvikling (Delen i fylkesplanen)	51,5	Resterende areal er del av <b>Koffeldåsen</b> .	Områderegulering (Hoelsbekken, øvrige del beholdes som LNF, 169,1 da i arealdelen)
22	Karlsrudkryss boligtomt Sundåsveien	3,2	Flere boenheter på nåværende eneboligtomt	Bestemmelsene for fortetting og tomtestørrelse.
25	Brekkeveien, forleng fortau, 220 meter.	0,6	Framtidig gsv langs sørsiden av Brekkeveien	Krever dialog med grunneiere og tilpasset bredde.
29	Koffeldjorden boliger	11,8	Tilpasset: vestlig del er del av stort boligfelt <b>Koffeldåsen</b> , øvrige del beholdes som LNF, Hoelsbekken friluftsområde.	Se innspill 11 og 12 samt andre innspill.

nr	Forslag	Areal (dekar)	konklusjon	merknad
36	Koffeldveien 44, flere boenheter	5,4	Boligformål. Krav om reguleringsplan.	En av de største eneboligtomter igjen i sentrum.
38	Reguleringsplan for Karlsrudengen, nr. 20050003	20,2	Arealformål opprettholdes, reguleringsplan oppheves, kreves ny detaljregulering.	Planen er ikke «tatt i bruk», planen mangler flere formål som kreves i dag, lekeplass, flere boligtyper, overvann, osv.
41	Planforslag for Holstadåsen øst	47,9	Avsatt areal i sentrumsplan tilpasses samlet areal fra planforslaget. Fremdeles krav om detaljregulering med adkomstvei.	Revidert planforslag etter opphevet planvedtak i 2018 er under politisk behandling.

## 4.2 Avviste innspill

Følgende innspill blir **ikke** tatt med videre. Det foreslås eventuelt en alternativ løsning:

Tabell 4.2

nr	Forslag	Areal (dekar)	konklusjon	merknad
1	Skjelle boliger sør for Fjellshagen	12,5	<b>Alternativ:</b> Beholdes som næring.	Næring prioriteres for å beholde samlet areal, se innspill 8.
2	Skjelle langsiktig utvikling	3,8	Dyrka mark. Beholdes som <b>LNF</b>	Tettstedsgrænse tilpasses.
4	«Bro» eneboligtomt langs Hoelsbekken	1,2	Ravine og buffersone mot Hoelsbekken ( <b>LNF</b> ).	Friområde med tursti beholdes.
13	Hoelsbekken	69,1	Sammenhengende ravinert bekkedal som ikke skal utvikles for bygg og anlegg formål. Beholdes som <b>LNF</b> .	Arealet blir del av arealdelen med LNF formål og hensynssone for bevaring av landskap.
20	Lyngåsveien Boligfelt langs Engskeiva	67,2	<b>Alternativ</b> , for langt vekk fra sentrum, krever større tiltak.	<b>Vurderes i arealdelen som spredt bolig tillatt.</b>
21	Stort boligfelt Larsåsen	312,8	Koffeldåsen prioriteres. Endres til <b>LNF</b> .	<b>Tettstedsgrænse vurderes i samlet vurdering av alternativer.</b>
23	Fjellshagen nord (N03)	25,4	Endres til <b>LNF</b> som buffersone mot breimosen fugleliv	Utvikling prioriteres sørover. Se innspill 8.
24	Skiptvet mølle næring og boliger (N02)	8,1	<b>Alternativ:</b> Området beholdes som næringsbebyggelse for å sikre videreutvikling ved Skiptvet mølle e.l..	Opprettholdes næring. Se innspill 8.
26	Finland, ravine bak YX bensinstasjon	7,6	<b>Alternativ</b> , Opprettholdes som friområde / park og viktig fordrøyningsområde.	Krever mye mindre tiltak for å ta bruk som trygt uteopphold. Grønn lunge.

nr	Forslag	Areal (dekar)	konklusjon	merknad
27	Karlsruudia, ravine langs Storveien	5,8	<b>Alternativ</b> , Søndre delen beholdes som friområde / fordrøyningsområde, nordre delen som sentrumsformål / avkjørsel.	Samme som innspill 26, grønn lunge.
28	Askjum gård langs Engskleiva	6,0+	Gårdsplass som del av landbruk opprettholdes som LNF	Se innspill 20 om avstand til sentrum.
30	Brekkelia ledige tomter, tomannsbolig	10,0	Beholdes som eneboligformål.	Resterende 5 tomer.
32	Øst for Eikveien, vest for Svinndalveien, nordre delen, del av senterstruktur.	7,8	Beholdes som LNF	Ikke passende for utvikling trangt langs fylkesvei med 80 km/t. Innenfor tettsteds- grense.
33	Øst for Eikveien, vest for Svinndalveien, søndre delen, del av senterstruktur.	8,0	Beholdes som LNF	Ikke passende for utvikling trangt langs fylkesvei med 80 km/t. Innenfor tettsteds- grense.
34	Idrettshall, utvidelse	2,0+	Ikke aktuelt.	Eventuelt framtidig behov kreves omprioritering av hele idretts- og skole område.
35	Karlsruudia rekkehusfelt, privat eiet del av nordre del av ravine	1,2	Beholdes som friområde.	Se innspill 27 om vurdering av ravine.
37	Krokusveien boliger (resterende del av utbygd borettslag)	1,1	<b>Alternativ:</b> Endres til friområde.	Opprettholdes dagens bruk som friområde med etablerte turstier. Grønn lunge.
39	Endringsforslag i detaljregulert kirkeplassen	1,6+	Omregulering av Åpen fastmark til bebyggelse for grav og urnelund behandles i reguleringsendring	Reguleringsplan med nr 20100001, sist endret og vedtatt i 2020 gjelder fram for arealdel /sentrumsplan.
40	Damveien, flere boenheter på mindre del av tomten	1,3	<b>Alternativ:</b> Boligformål spesifiseres med bestemmelsene om fortetting. Forslag til minste tomtestørrelse 600 m <sup>2</sup> .	Parallelt med sentrumsplan behandles dispensasjon for flermannsbolig på fradelt tomt.
42	Kirkely, flere boenheter langs Vidnesveien.	7,6	Områder i bruk som enebolig sør for Skiptvet kirke beholdes som LNF.	Nasjonale verdier av Skiptvet kirke prioriteres.

### 4.3 Samlet vurdering

Noen vurdering av enkelte innspill krever mer overordnet samlet vurdering.

Følgende innspill blir sammenliknet med andre innspill eller alternativer.

Øvrige gjenstående endringsforslag kreves mer overordnet samlet vurdering.

Det gjelder innlemmete arealer innenfor senterstruktur for Meieribyen og i bruk som dyrka mark. Det legges fram som alternativ ift. andre langsiktige arealer i Fylkesplanen.

Tabell 4.3:

nr	Forslag	Areal (dekar)	Vurdering og konklusjon	merknad
7	Gang- og sykkelvei langs Tverrlinna	1,6	Er aktuelt dersom området nord for Tverrlinna avsettes til sentrumsutvikling, se innspill 31.	Viktig trafikkåre som mangler trygg løsning for gående og syklende mot Kirkeplassen og Kirkelund skole
14	Koffeld, langs Lundsveien (B07) og del av senterstruktur	2,5+1,8	Mindre areal på 1,8 som er mer fordelaktig enn innspill 16, avsettes til Boligformål sammen med 2,5 da.	Dyrka mark, vestlig del og østlig delen er avsatt til boligformål se B07. totalt 4,3 da.
15	Koffeld langs Sagveien (B06)	11,9	Beholdes som framtidig boligformål sammen med utvidet B07 (innspill 14). I tillegg er det mulig å sikre Koffeld gårdplass sin areal for <b>framtidig tettstedsbebyggelse</b> .	Infrastruktur under bakken er fordelaktig for utvikling med bl.a. omsorgsboliger.
16	Karlsruud 2, langsiktig utvikling avsatt i Fylkesplanen	84,9	Stort landbruk i drift som ligger i kupert bølgende landskap med antakelig større utfordringer for å sikre arealet mot kvikkleire skred, avsettes til <b>LNF</b> .	Det vises til geoteknisk rapport fra konsulent om utførte boringer i området langs Storveien og nord for Sollia.
17	Karlsruudia sør (SF1) langs Storveien	12,1	Bølgende landskap med dyrka mark. Tids- og investeringskrevende. I tillegg er adkomst fra Storveien avhengig av prioriteringer i fylkeskommunen. Endres til <b>LNF</b> . Delen eget av kommunen har mulighet for <b>framtidig tettstedsbebyggelse</b> .	Krever geotekniske tiltak for utbygging kan skje. Storveien er mulig areal for tilrettelegging for friområde, overvannshåndtering, e.l. lenger fram i tiden.
18	Sollia utvidelse mot nord (OT01)	10,4	Dyrka mark, geoteknisk krevende tiltak. Endres til <b>LNF</b> .	Se innspill 31 som alternativ: sør for Sollia.
19	Karlsrudkryss, framtidig tettsted i Fylkesplanen	20,2	Landbruk i drift som ligger mellom Sundåsveien og regulert boligfelt Karlsrudengen, avsettes som <b>LNF</b> . Sørlig del har mulighet for <b>framtidig tettstedsbebyggelse</b> .	Ligger tett mot Karlsrudkryss som har gsv forbindelse med Kirkelund skole, Sollia og sentrum via Storveien.
31	Nord for Tverrlinna, sør for Sollia, offentlig tjeneste, institusjon	15,6	Areal er mer fordelaktig enn innspill 18. Aktuelt som alternativ.	Kan utvikles helhetlig inkl. gsv (innspill 7) og sammenføres med tilstøtende arealer.

#### 4.4 Konklusjon

Oppfølging av vurderte arealinnspill er behandlet i planbeskrivelsen.

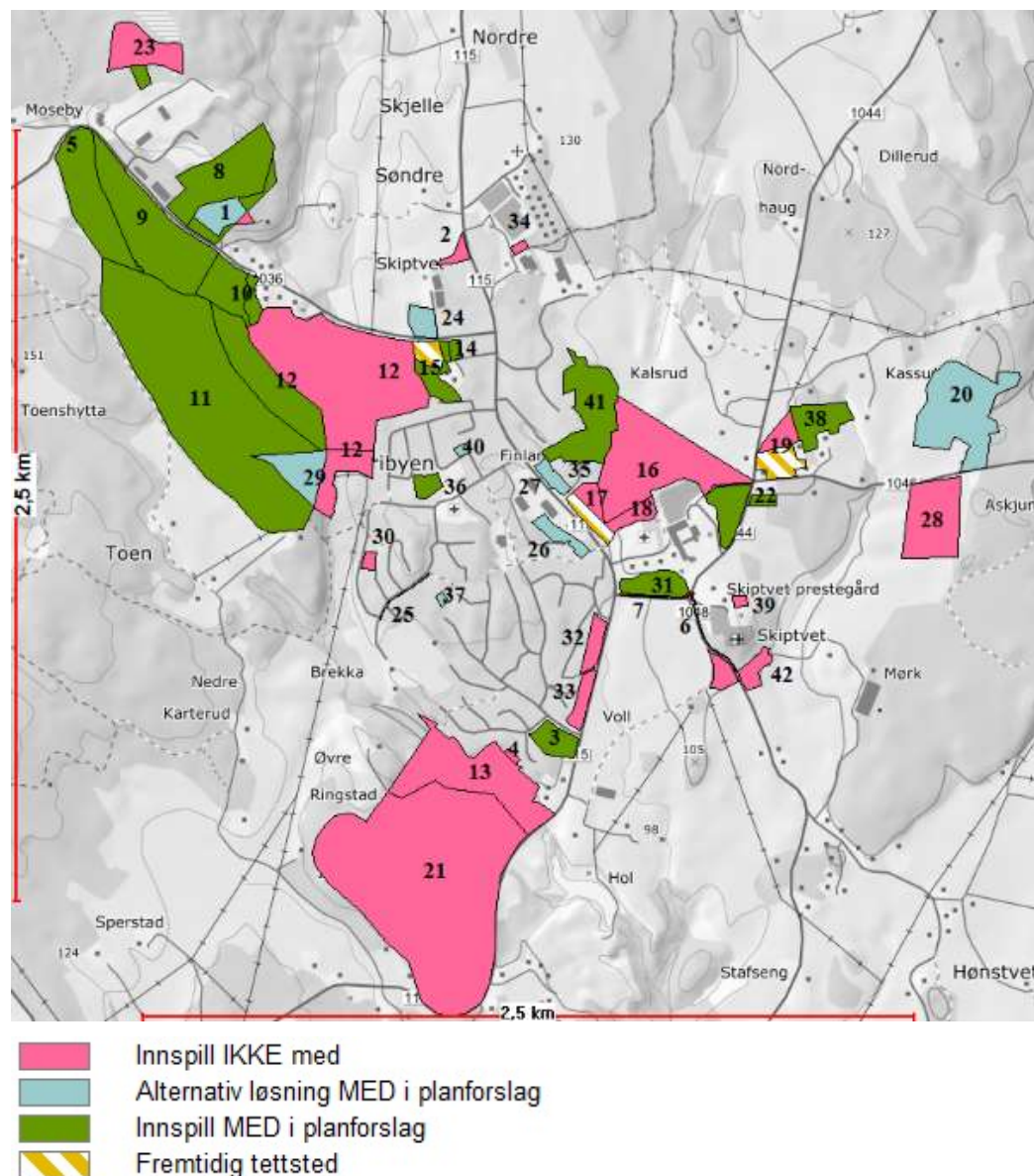
Vurdert endringsforslag innarbeides i planforslag for sentrumsplan.

Innspill i ovenfor tabell 4.3, markert med «Fremtidig tettstedsbebyggelse», har deler av areal som er aktuelt for å sikre til dette formålet.

Tabell 4.4:

nr	Forslag	Areal (dekar)	Vurdering	Konklusjon
12, 15 nord	LNF, nåværende gårdsplass langs Lundsveien	6,2	Planlagte boligfelt sør og øst for dette arealet skal sette press på området sør for Lundsveien	Videreføres og tas med videre innenfor langsiktig tettsteds-grense.
17 del	LNF området langs østside av Storveien med tilpasset areal	8,0	Delen eiet av kommunen. Arealet kan over tid fungere som friområde, overvannshåndtering e.l.	Tas med videre innenfor langsiktig tettsteds-grense.
19 sør	LNF området nord for Engskleiva med tilpasset areal	12,6	Planlagt boligutvikling skal sette press på området.	Tas med videre innenfor langsiktig tettsteds-grense.

Oversikt av vurderte arealinnspill:





## 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.miljodirektoratet.no](http://www.miljodirektoratet.no) (klimakalkulator og verktøy for arealberegning av opptak eller og utslipp i tonn CO<sub>2</sub>-e per 20 år)

## Vedlegg

Vedlegg Sammenlikning store boligfelt Koffeldåsen - Larsåsen