



SKIPTVET KOMMUNE

Klart vi kan!

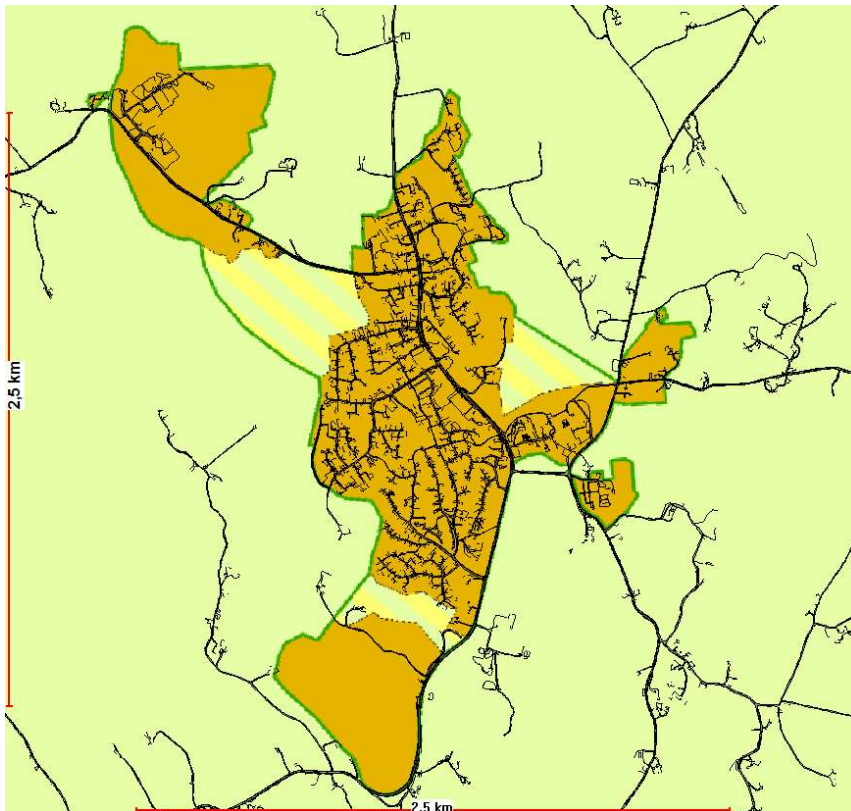
Kvalitet – Engasjement - Samspill

Delutredning for Kommunedelplan for Sentrum

«Sentrumsplanen»

Full rullering

Vurdering av Fylkesplanen



Status: forslag 16.02.2020

(Nasjonal arealplannummer: 3015 2020 0001)

Plannummer: 2020 0001

Saksnr.: 19/695

Bilde på framsiden: kilde www.viken.no – kartportal for Viken – Fylkesplanen Østfold mot 2050 (2018)

Planforslag utarbeidet av virksomhet Plan Landbruk og Teknikk.

Revisjons nr.	Dato:	Beskrivelse:	Utarbeidet:
-	Se dato på framside	Høringsutkast	FvdR

Innhold

INNHold	3
1. SAMMENDRAG	4
2. INNLEDNING	6
2.1 BAKGRUNN	6
2.2 METODIKK	6
2.3 KILDER OG REFERANSER	6
3. STATUS	6
3.1 FYLKESPLANEN – ØSTFOLD MOT 2050, VEDTATT 2018	6
3.2 AREALPLANER I SKIPTVET	8
3.3 MARKSLAGSKART	9
3.3.1 <i>Fylkesplanen:</i>	9
3.3.2 <i>Arealplaner:</i>	11
3.3.3 <i>Tettstedsgrænse:</i>	13
3.3.4 <i>Samlet tettstedsbebyggelse:</i>	14
4 FØRINGER FRA FYLKESPLANEN	14
5 SAMLET VURDERING	16
5.1 SAMMENFATNING	16
5.2 KONKLUSJON	16
6 KILDEHENVISNING	20

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	Delutredning handler om å kvittere ut arealer i Fylkesplanen avsatt til langsiktig utvikling, før konsekvensutredning av endringsforslag og samlet vurdering av alternativer.
8	Framdriftsplan	Fastsetting av revidert planprogram i september 2020. Regionalt planforum møte 01.12.2020.
9	Organisering	Skiptvet kommune

Sammenfatning:

Avsatte arealer for framtidig tettstedsbebyggelse ligger meste parten på dyrka mark eller i ravinedaler samt friområder langs Hoelsbekken.

Avsatt tettstedsgrense i Fylkesplanen er unøyaktig og krever flere justeringer, bl.a. ved tilstøtende nåværende bebyggelse som ikke konsekvent ble tatt med.

Følgende tabell viser utgangspunkt for videre utredninger og vurdering av alternativer og øvrige arealinnspill.

I videre utredninger og vurdering av arealinnspill skal til slutt i samlet vurdering avklare arealbehov jf. scenariet B med snitt 1,0 % vekst per år mot 2050.

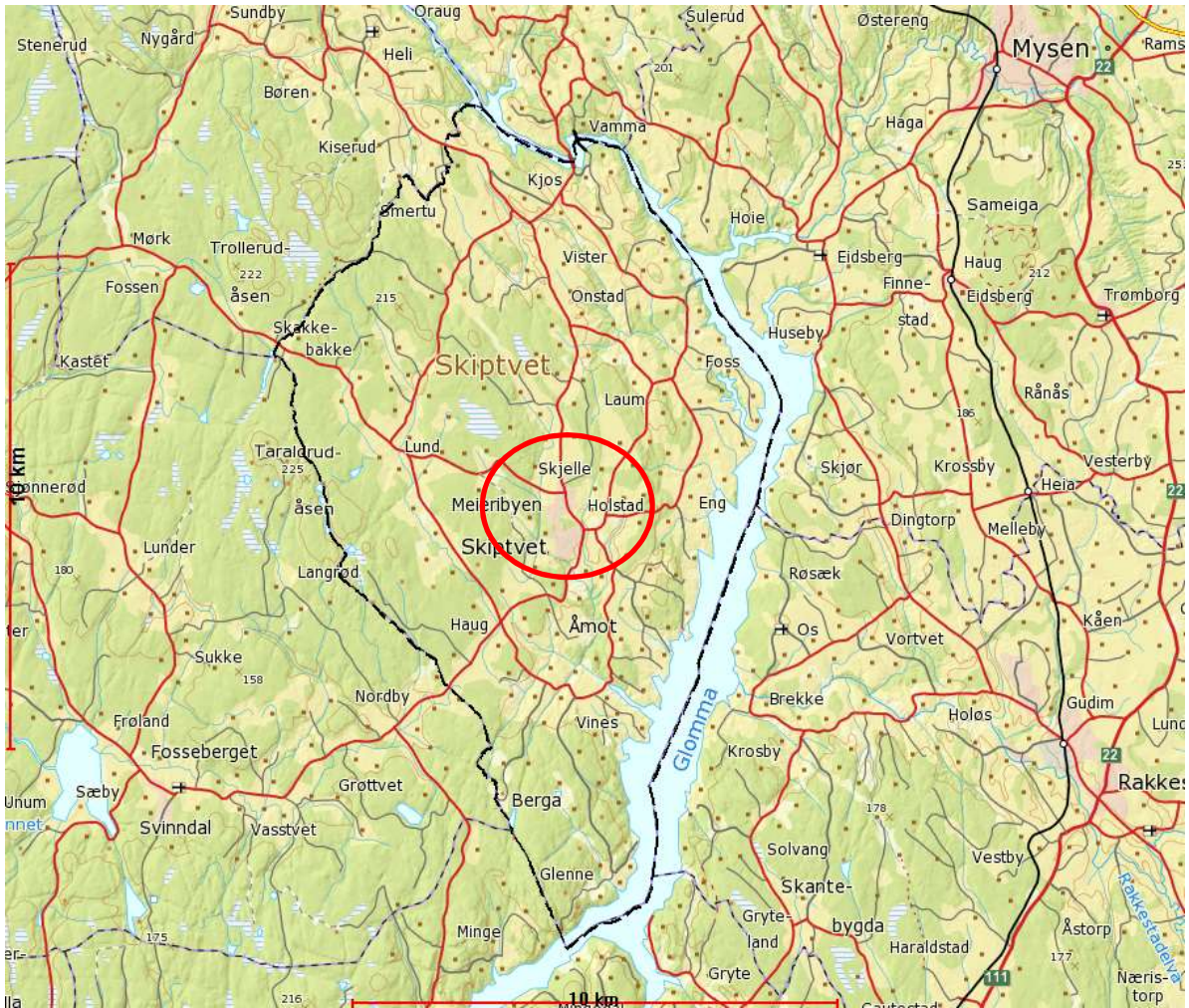
Arealanalyser i § 3.3 viser følgende oppdatert oversikt over tettstedsarealer for Skiptvet:

Delområde	Areal (km ²)	Merknad
Sentrumsplanen samlet	1,627	
Arealdelen samlet	0,570	
Nåværende tettsted	2,197	Areal i dag
Vurdering framtidige arealformål fra sentrumsplan	-0,399	Se vurderinger av arealinnspill
Del av sentrumsplan – LNF	-0,108	Se vurderinger av arealinnspill
Vurdering framtidige arealformål fra Arealdelen	-0,241	Se vurderinger av arealinnspill
Saldo	1,449	
Grensejusteringer	0,036	
Nåværende areal videreføres i ny plan	1,485	Delsum
LNF – dyrka mark	0,022	Delen som utvider grense
Oppdaterte framtidige arealformål	0,667	Se samlet vurdering
Nåværende tettsted	2,174	Planforslag
Framtidig tettsted	0,026	Se samlet vurdering i planbeskrivelse
Tettstedsbebyggelse	2,200	

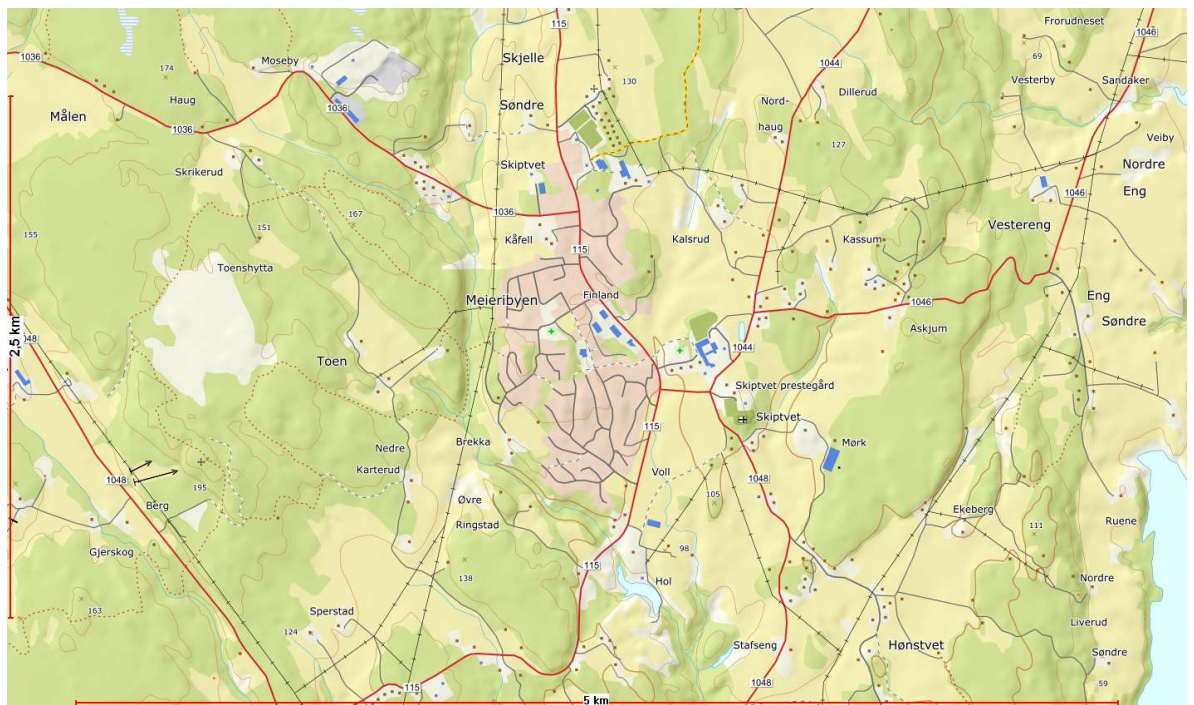
Tabell 1: arealbehov (se tabell 5)

Gjeldende sentrumsplanen fra 2015 berører 112,2 dekar dyrka mark (7 %).

Delen av arealdelen som er en del av tettstedet berører 7,6 dekar (1 %).



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



Figur 2: Oversiktskart for Meieribyen.

2. Innledning

2.1 Bakgrunn

Etter rullering av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel i 2019 ble det startet med rullering av Sentrumsplanen i 2020.

Dette dokumentet handler om vurdering av arealer avsatt i Fylkesplanen for langsiktig utvikling for tettstedet Meieribyen. Fylkesplanen ble vedtatt i 2018.

Arealplankart vedlagt til planen ble oppdatert etter gjeldende arealplaner i planregisteret for Skiptvet kommune.

Plangrenser er sammensett med noe unøyaktighet og samsvarer ikke helt med arealformål avsatt i arealdelen, sentrumsplanen og reguleringsplaner.

Denne delutredningen skal gi oversikt over arealer som kolliderer med andre formål og markslag (AR5) fra Nibio.

2.2 Metodikk

Analysen sammenlikner arealer i Fylkesplanen med arealer i arealplaner fra Skiptvet med søkelys på framtidig utvikling.

I tillegg ble disse arealer sammenliknet med markslagskart.

Mest sentrale spørsmålet om andel av dyrka mark (fulldyrka jord og overflatedyrka jord) blir betydelig stor, at det er lite sannsynlig areal blir tatt med videre som forslag for framtidig utvikling for både 12 og 30 år.

12 år er vanlig varighetsperiode for **framtidig utvikling** for arealdel.

30 år er horisonten for **langsiktig utvikling** ifølge Fylkesplanens begrep for langsiktig utvikling.

Hovedformål med denne vurderingen er å gi grunnlag for videre utredninger med hensikt at nytt forslag for sentrumsplanen minst mulig utvikles på dyrka mark. Det betyr i tillegg at ny plangrense minst mulig skal ta dyrka mark inn over seg.

2.3 Kilder og referanser

Fylkesplan, se www.viken.no.

Planregisteret, se www.indrekart.no

Markslagskart, se www.kilde.nibio.no

3. Status

3.1 Fylkesplanen – Østfold mot 2050, vedtatt 2018

Fylkesplanen er vedtatt 15.02.2018.

Regionale strategier for regionen Indre Østfold ble beskrevet, basert på prognoser fra 2017 mot 2040. Folketallet for regionen (eks. Rakkestad) er antatt å vokse fra 52 000 til 64 000 (*kilde: SSB tabell 06913*). Befolkningsvekst er om lag 12 000 innbyggere som er om lag **1,0 %** hvert år.

Befolkningsøkningen forventes i stor grad å være knyttet til tettstedene. Det innebærer at andelen som bor spredt reduseres.

Arealregneskapet (tidsperioden 2009 – 2050, 41 år) gir en arealpott på et todelt scenario:

A) 7,9 km² gitt 15 000 nye innbyggere, (snitt vekst 0,76 % per år)

B) 11,3 km² gitt 20 000 nye innbyggere. (snitt vekst 1,02 % per år)

Regnskapet gikk ut fra tall fra 2009, da var samlet folketall for region Indre Østfold **47 878**. Regnskapet er oppdatert og utført uten Rakkestad.

Skiptvets folketall er om lag **7,29 %** av regionens folketall i 2009 (3492 personer).

Scenarier for Skiptvet:

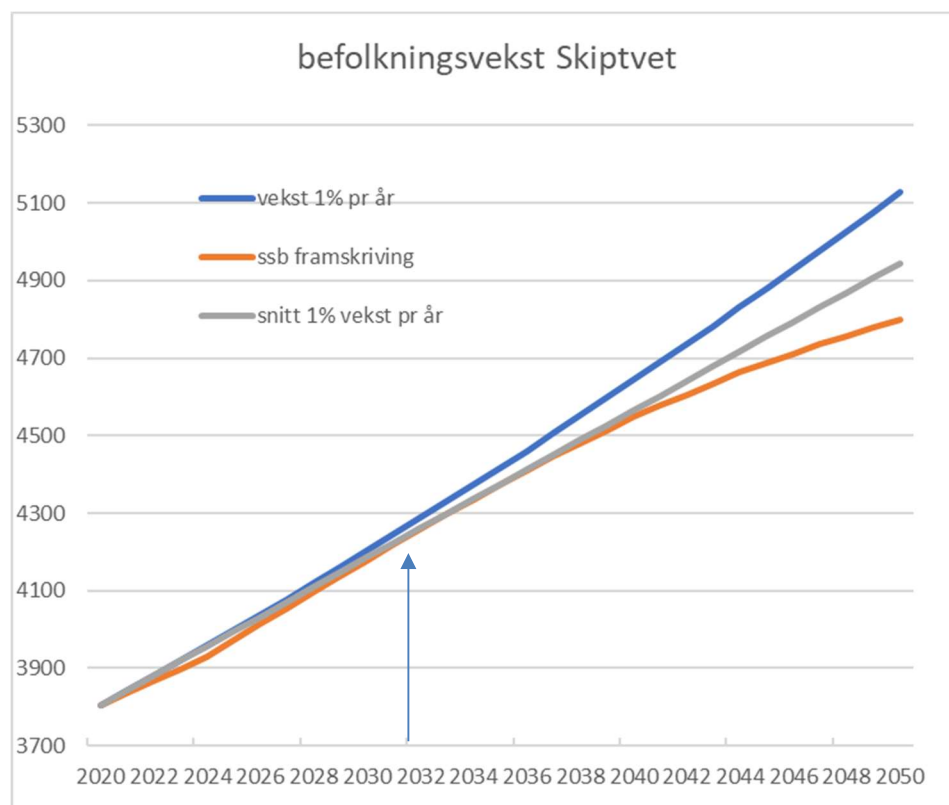
Ut fra ovenfor regnskapet for Indre Østfold regionen og andel innbyggere for Skiptvet blir arealpotten for Skiptvet for framtidig tettstedsutvikling for 41 år slik:

A) $7,29 \% * 7,9 \text{ km}^2 = \mathbf{0,58 \text{ km}^2}$ gitt $7,29 \% * 15\ 000 = \mathbf{1094}$ befolkningsvekst (0,76% per år og areal per 1000 innb. blir 0,527 km²).

B) $7,29 \% * 11,3 \text{ km}^2 = \mathbf{0,82 \text{ km}^2}$ gitt $7,29 \% * 20\ 000 = \mathbf{1458}$ befolkningsvekst (1,02% per år og areal per 1000 innb. blir 0,565 km²).

Skiptvet har en langsiktig strategi på befolkningsvekst med 1,0 % vekst per år (se samfunnsdelen fra 2019).

Etter dialog med fylkeskommunen om forklaring av retningslinjer i Fylkesplanen, ble det bekreftet at vekst i kommune skal baseres på SSB sitt nylig oppdatert MMMM-alternativ (tabell 12882). Estimert befolkningsframskriving fra SSB datert 18.08.2020 gir en vekst mot 2050 på om lag 4798 innbyggere, økning om lag 993 innbyggere. Dette er snitt 0,87 % per år. Diagram nedenfor viser ulike framskrivinger.



Figur 3: 3 framskrivinger for vekst for Skiptvet.

Framskrivningstype:	2020	Endring 2020-2032	2032	Endring 2032-2050	2050	Samlet 2020-2050
1,0 % vekst ift. året før	3805	482 (1,06%)	4287	841	5128	1323
Snitt 1,0 % vekst i perioden	3805	456 (1,0%)	4261	684	4945	1140
SSB 18.08.20	3805	454 (1,0%)	4259	539	4798	993

Tabellen viser 2 perioder:
12-årsperioden for arealdelen
30-årsperioden for langsiktig utvikling jf. Fylkesplanen.

Framskrivningstype:	2020	Endring per år 2020- 2032	2032	Endring per år 2032-2050	2050	Samlet per år 2020-2050
1,0 % vekst ift. året før	3805	40,2	4287	46,7	5128	44,1
Snitt 1,0 % vekst i perioden	3805	38,0	4261	38,0	4945	38,0
SSB 18.08.20	3805	37,8	4259	29,9	4798	33,1

For kommende 12 år ser alle 3 framskrivinger likne ut.

Vekst per år er 1,0 %.

Hermed kan vi konkludere at framskrivningen av SSB fra 18.08.2020 brukes for videre faktagrunnlag for mer detaljert analyse for boligbehov for ulike aldersgrupper.

Se delutredningen «behovsanalyse for boligtyper». SSB har nemlig utført analyse for hver alder for hvert år fremover.

Det betyr i tillegg at scenariet B er aktuelt for Skiptvet.

Ifølge veiledning fra fylkeskommunen etter regionalt planforummøtet 01.12.2020 har kommunen mulighet å velge en av scenarier for å møte ønsket utvikling.

Snitt 1,0 % vekst i perioden:

Utgående av befolkningsmengde per 1.1.2020 på 3805 innbyggere blir antatt befolkningsvekst 38 innb. per år (snitt 1,0 % per år for perioden). Befolkningsvekst er estimert på $38 * 30 \text{ år} = 1140 \text{ innb.}$ mot 2050, totalt på om lag 4945 innbyggere. Arealpotten for Skiptvet er $1140 * 0,565 \text{ km}^2 / 1000 = \mathbf{0,644 \text{ km}^2}$.

Areal for tettstedsbebyggelse:

Ifølge fylkesplanens arealkart har Skiptvet totalt om lag 2,53 km² areal innenfor langsiktig grense mellom tettstedet og omlandet.

Arealet er delt opp i:

Nåværende tettstedsbebyggelse (oransje):

2,15 km² nåværende utvikling (nåværende og framtidige arealformål i arealplaner).

Framtidige tettstedsbebyggelse (skravert):

0,38 km² videreutvikling (framtidige skraverte arealer i fylkesplanen).

Framtidige arealer i fylkesplanen gir kommunen handlingsrom og gjennom planprosessen med rullering av arealdel kan kommunen tilpasse langsiktig grense for tettstedsbebyggelse. Ikke alle områder lar seg bygge pga. konflikter.

«Arealpotten»:

For å sikre langsiktig utvikling kan areal for «arealpotten» ligge i både nåværende og framtidige områder for tettstedsbebyggelse.

3.2 Arealplaner i Skiptvet

Kommuneplanens arealdel fra 2019 og gjeldende sentrumsplanen fra 2015 inkl. gjeldende reguleringsplaner status 2020:

Samlet areal for nåværende arealformål er 1,557 km².
 Samlet areal for framtidige arealformål er 0,640 km².
 I alt er areal 2,197 km².

Sentrumsplanen er i alt 1,627 km² og delen av arealdelen som er med i fylkesplanen er om lag 0,570 km².



Figurer 4+5: Nåværende arealformål, og framtidige arealformål (arealplan+ sentrumsplan)

Nåværende tettstedsbebyggelse:

Nåværende arealformål videreføres med noen arronderinger i nytt planforslag for sentrum, samt justering til rett arealformål.

Framtidige arealformål for kommende 12 årsperioden og senere skal utredes og vurderes nærmere i konsekvensutredninger.

Arealer for **framtidig tettstedsbebyggelse** mot 2050 vurderes i alternativutredning og samlet vurdering.

3.3 Markslagskart

3.3.1 Fylkesplanen:

Samlet beregning av dyrka mark og dyrkbar mark ble utført med bruk av Kilde Nibio, en beregningsmetode for KOSTRA rapportering.

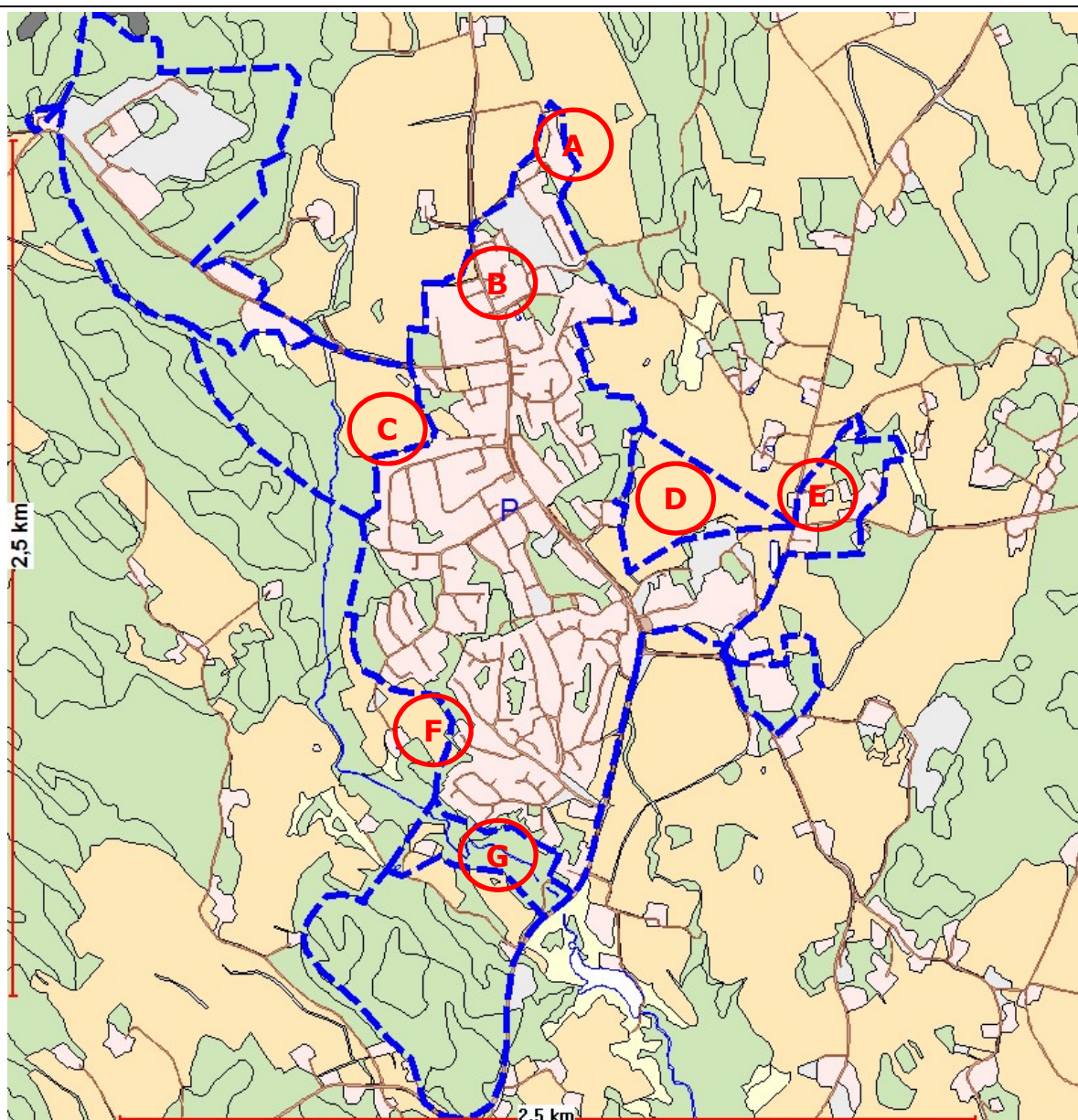
Tettstedets areal i alt i fylkesplanen er om lag 2530 dekar.

Andel av tettstedsareal	Dyrka jord	Dyrkbar jord	Sum dyrka og dyrkbar jord	Annet areal	Sum
eksisterende tettstedsbebyggelse	5,7 %	1,0 %	6,7 %	78,0 %	84,7 %
valg for framtidig tettstedsbebyggelse	7,1 %	0,6 %	7,7 %	7,6 %	15,3 %
i alt	12,8 %	1,6 %	14,3 %	85,7 %	100,0 %

Denne tabellen viser at i alt om lag 14,3 % (359 dekar) av tettstedsarealet er berørt av dyrka mark og dyrkbar jord.

Langsiktig grense for tettstedsutvikling er basert på gjeldende arealplaner. Etter nærmere sammenlikning har langsiktig grense på noen delområder et betydelig avvik.

Utklipp nedenfor av markslagskart (AR5) viser markerte arealer.



Figur 6: Markslagskart med grense fra Fylkesplanen (2018)

Arealer	Dyrka jord	Dyrkbar jord	Sum jord	Annet areal	Sum	Merknader
A og F, grense ikke ism. med arealplan	pm	-	pm	-	-	Grense justeres
B, landbruk Skjelle langs Askimveien	3,5	0,0	3,5	0,3	3,8	Areal tas ut, uaktuelt
C, Koffeldåsen, avsatt for langsiktig utvikling	83,7	13,7	97,4	125,2	222,6	Deler av areal kan brukes for videre utvikling. Merk at Hoelsbekken også renner gjennom.
D, Karlsrud 2, avsatt for langsiktig utvikling	84,0	0,0	84,0	0,9	84,9	Areal er verdifull for landbruk.
E, Karlsrudkrysset, Sundåsveien	15,0	0,0	15,0	5,2	20,2	Stor del av arealet er verdifull for landbruk.
G, Hoelsbekken, sør for Vollfeltet	8,2	0,0	8,2	69,1	69,1	Areal er ikke berørt, derimot er arealet et viktig område for friluft.
I alt	194,4	13,7	208,1	200,7	400,06	

Tabell 2: kilde fra Nibio (kartportal)

Andre arealer ligger innenfor sentrumsplanen for Meieribyen. Se oversikt over gjeldende sentrumsplan nedenfor.

Konklusjon:

Ny plangrense og langsiktig grense for tettstedet Meieribyen skal tilpasses ved **A** og **F**. **B** tas ut. **C** skal delvis tas med i alternativvurdering for mulig utvikling på Koffeldåsen. **D** og **E** tas med til vurdering for å sammenlikne det med andre arealer for framtidig eller langsiktig utvikling.

Geoteknisk undersøkelse på Karlsrud 2 (D) viser i tillegg at det kreves kostbart forarbeid (fundamentering) før en kan eventuelt bygge ut området. I videre planutredninger vurderes alternative områder.

3.3.2 Arealplaner:

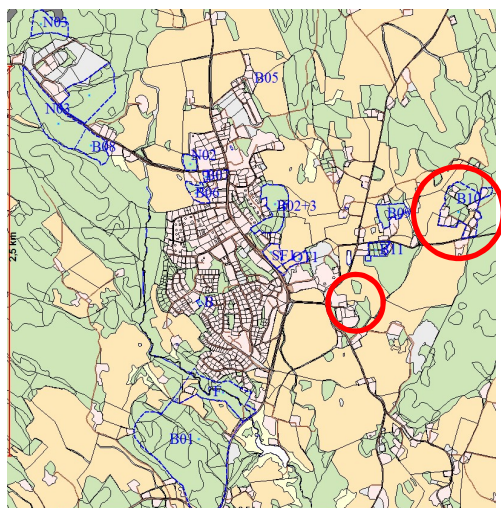
Tabell 3 viser at i alt om lag 7,9 % (129 dekar) av sentrumsplanen er berørt av dyrka mark og dyrkbar jord. Her av er 5,3 % planlagt som bygg, anlegg og infrastruktur (veier osv.).

Andel sentrumsplanen	Dyrka jord	Dyrkbar jord	Sum dyrka og dyrkbar jord	Annet areal	Sum
bygg og anlegg og infrastruktur	4,5 %	0,8 %	5,3 %	76,5 %	81,9 %
grønt	0,4 %	0,0 %	0,4 %	10,0 %	10,4 %
LNF	2,0 %	0,2 %	2,2 %	5,5 %	7,7 %
I alt	6,9 %	1,0 %	7,9 %	92,1 %	100,0 %

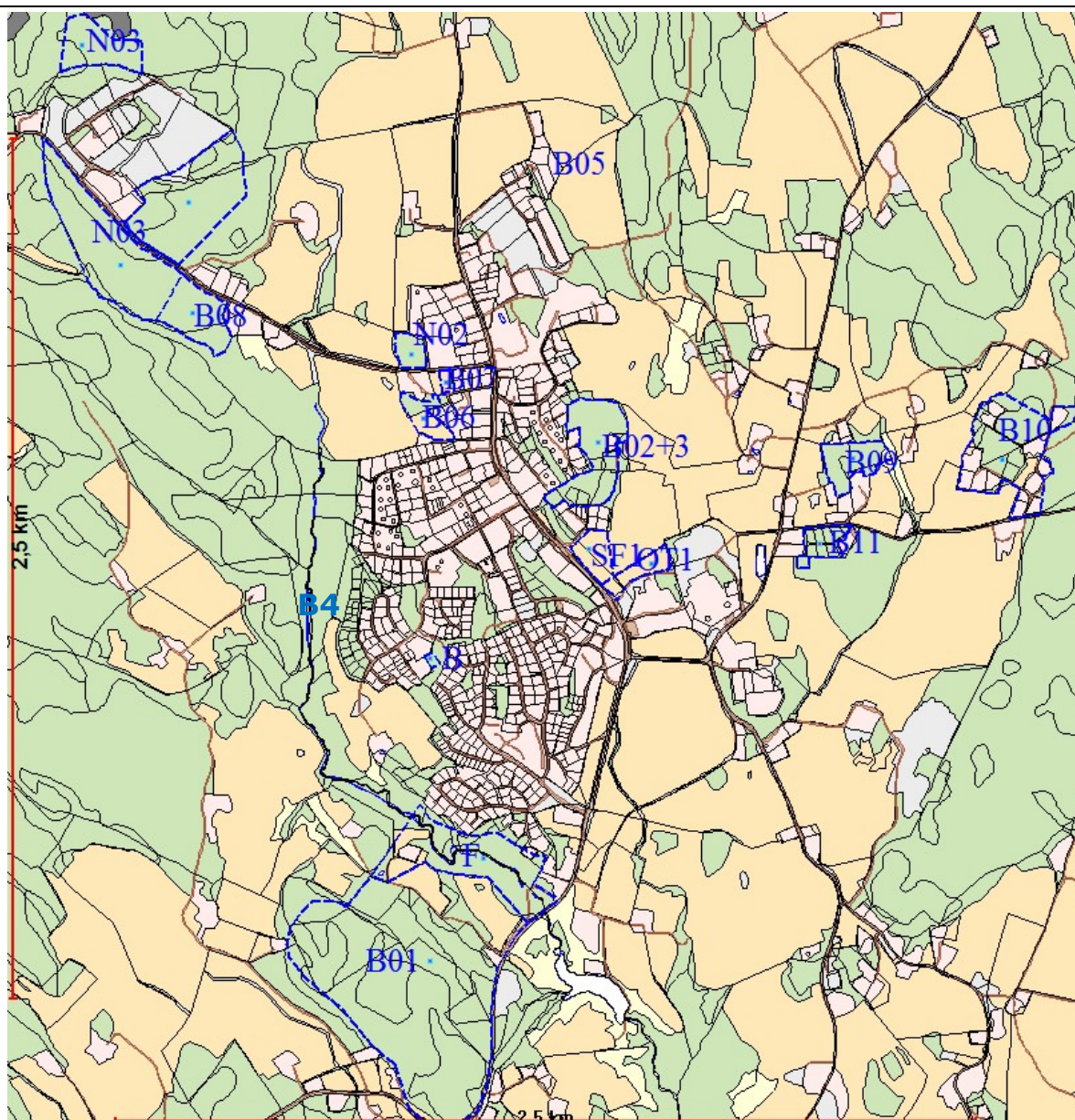
Tabell 3: kilde fra Nibio (kartportal)

Arealdelen har om lag **521** dekar areal liggende innenfor tettstedsgrenser. Her av er bare **3** dekar berørt av dyrka mark. Andel er 0,6 %. Arealet er en del av reguleringsplanen for Kirkeplassen. Området ved Lyngåsveien er lite berørt.

Se kart i figur 7 med markeringer for disse to områder.



Figur 7: markslagskart for kirkeplassen og Lyngåsveien



Figur 8: markslagskart (AR5) med markerte framtidige arealformål i arealplaner

Framtidige arealformål vurderes på nytt mot bl.a. berøring av dyrka mark og dyrkbar jord.

Felt kode	Arealdelen: framtidige arealformål	Dyrka jord	Dyrkbar jord	Sum jord	Annet	Sum i alt	Merknad
B01	Larsåsen (Åmot N. – Ringstad)	31,1	0,1	31,2	281,9	313,1	
B02+3	Holstadåsen Øst inkl. friomr.	0,0	0,0	0,0	51,0	51,0	Se ikke vedtatt planforslag
B06	Boligfelt bak Sagveien, Koffeldveien	6,0	0,0	6,0	4,5	10,5	vurderes
B07	Boligfelt langs Lundsveien	2,3	0,0	2,3	0,2	2,5	vurderes
B08	Boligfelt Skjelle langs Lundsveien	0,0	0,0	0,0	27,3	27,3	vurderes
B09	Karlsrudden boligfelt, se RP	0,0	0,0	0,0	20,2	20,2	siden 2005 ikke startet
B10	Lyngåsveien boligfelt + nåvær.	3,9	0,3	4,2	63,1	67,3	Ivaretas, del av sentrum?
B11	Øst Karlsrudkrysset, se RP	0,0	0,0	0,0	11,2		se reg. plan, utbygging pågår
N02	Næring Mølle, vest	0,0	0,0	0,0	8,1	8,1	siden 2005 ikke startet?
N03	Fjellshagen nordre	0,0	0,0	0,0	25,4	25,4	tilpasses ny utvikling?
N03	Fjellshagen sør for Lundsvei.	0,0	0,0	0,0	77,0	77,0	alternativ-vurdering
N03	Fjellshagen østover	0,0	0,0	0,0	72,9	72,9	alternativ-vurdering

Felt kode	Arealdelen: framtidige arealformål	Dyrka jord	Dyrkbar jord	Sum jord	Annet	Sum i alt	Merknad
OT1	Sollia utvidelse	10,1	0,1	10,2	0,2	10,4	Del igjen. fremdeles aktuelt?
SF1	Karlsruudia sør, nåværende sentrumsformål	12,1	0,0	12,1	0,0	12,1	krever store geotekniske tiltak
B04 + B05	Idrettsv. 12 og Brekke vest pågår utbygging.	0,0	0,0	0,0	27,0		Arealer er ikke berørt. Utbygging pågår
	Arealdelen: framtidige arealformål i alt:	65,5	0,5	66,0	665,0	693,0	

Tabell 4: Oversikt over områder med framtidig arealformål

Konklusjon:

Største delen av framtidige arealer er ikke berørt av dyrka mark. I videre alternativvurdering skal områdene B01, B06, B07, OT1 og SF1 tas med om disse fremdeles kan beholdes i nytt forslag. Område B10, Lyngåsveien ligger lenger vekk fra sentrum i Meieribyen. Dette framtidig avsatt boligfelt bør vurderes nøye om det er aktuelt for utvidelse av tettstedsgrense.

OT1 for Sollia var tenkt for utvikling av nye omsorgsboliger, disse er imidlertid regulert i ny reguleringsplan for Torget med Omtankehuset (22 leiligheter) og Torggården (5 leiligheter) som til sammen møter 27 omsorgsboliger. I tillegg er det planlagt 12 leiligheter for salgsmarked.

SF1 for Karlsruudia sør var tenkt for utvikling av bebyggelse for sentrumsformål og eventuelt med adkomstvei videre til nytt boligfelt Holstadåsen øst (B02+3).

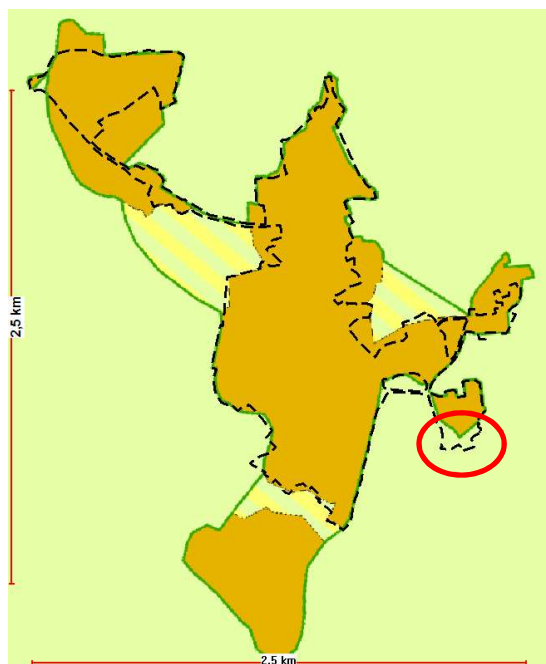
OT1 og SF1 krever i tillegg store geotekniske tiltak før prosjektering og utbygging kan utføres (se geoteknisk rapport).

Boligfelt for B04, B05 og B11 er ikke tatt med fordi imidlertid er disse boligfelt for respektive Idrettsv., Brekke vest og Øst Karlsrudkrysset regulert og igangsatt med utbygging.

Samlet andel framtidige arealformål fra gjeldende arealdelen og sentrumsplanen er om lag 693 dekar (se fargelagte felt i kolonne «sum i alt» i tabell 4).

3.3.3 Tettstedsgrense:

Etter analyse og sammenlikning av tettstedsgrense og gjeldende arealplaner viser det følgende kart:



Figur 9: gjeldende fylkes arealplankart og omriss av nåværende arealformål i arealplaner.

I nordre strøk rundt Skiptvet mølle samt boligfelt skal grense tilpasses grense mot dyrka mark.

I søndre strøk i boligfelt Voll skal grense tilpasses mot Brekke gård.

Mot vest langs Lundsveien og Fjellshagen skal grense tilpasset nåværende boligtomt.

Mot øst langs Engskleiva er større areal tatt med innenfor tettsteds grense i fylkesplanen. Her er tilstøtende tomter, i nåværende LNF, til reguleringsplan for Karsrudengen, tatt med innenfor.

Derimot er nåværende bebyggelse sør for kirke langs Vidnesveien ikke tatt med. Se rød sirkel.

Konklusjon:

Tettsteds grense skal endres i.f.t. gjeldende arealplaner og andre nåværende tilstøtende arealer. Etter dialogmøtet 01.12.2020 ble vurdert og konkludert at nåværende boliger sør for kirken ikke skal være del av tettstedsbebyggelse.

3.3.4 Samlet tettstedsbebyggelse:

Utgangspunkt for ny sentrumsplanens nåværende tettstedsareal er 1,501 km². Etter vurdering av avsatte framtidige arealformål i vurdering av arealinns spill skal tettstedsareal tilpasset.

Ovenfor arealanalyser i §§ 3.3.1 -3 viser følgende oversikt over tettstedsbebyggelse i Skiptvet:

Delområde	Areal (km ²)	Merknad
Sentrumsplanen samlet	1,627	
Arealdelen samlet	0,570	
Nåværende tettsted	2,197	Areal i dag
Vurdering framtidige arealformål fra sentrumsplan	-0,399	Se vurderinger av arealinns spill
Del av sentrumsplan – LNF	-0,108	Se vurderinger av arealinns spill
Vurdering framtidige arealformål fra Arealdelen	-0,241	Se vurderinger av arealinns spill
Saldo	1,449	
Grensejusteringer	0,036	
Nåværende areal videreføres i ny plan	1,485	Delsum
LNF – dyrka mark	0,022	Del av 0,032 beholdes i tettsted
Oppdaterte framtidige arealformål	0,667	Se samlet vurdering
Nåværende tettsted	2,174	Planforslag
Framtidig tettsted	0,026	Se samlet vurdering i planbeskrivelse
Tettstedsbebyggelse	2,200	

Tabell 5: arealbehov for tettstedsbebyggelse Meieribyen.

Framtidig arealbehov for kommende 12 år skal dokumenteres med analyser basert på framskriving fra SSB datert 18.08.2020.

I tillegg vurderes det mulighet for fortetting med kvalitet innenfor nåværende arealformål i sentrumsplanen.

4 Føringer fra Fylkesplanen

Følgende retningslinjer er vurdert og innarbeidet i planforslag for sentrumsplan.

§ 1.1 Krav om fortetting med kvalitet

side 75

§ 1.1.6	Friområder og gåstrategi	
§ 1.1.9	Varierte lekeområder	
§ 1.1.11	Dyrka mark ikke tas i bruk, unntatt regulert	75
§ 1.1.13	Parkeringskjeller	
§ 1.1.14	Arealregnskap i kommuneplan følges opp over tid	
§ 1.1.16	Bevaring blågrunnstruktur	
§ 1.1.19	Revurderes dyrka mark innenfor langsiktig tettstedsgrænse	
§ 1.2.2	Kommunale retningslinjer for fortetting og transformasjon	
§ 1.2.4	Oppheve utdaterte reguleringsplaner	
§ 1.3.1	Større boligområder vurderes i sammenheng	76
§ 1.3.2	Vurderes større områder i sammenheng -> områderegulering	
§ 1.3.3	Boligfelt skal ha lett tilgang til turområder	
§ 1.4.2	Estetikkveilederen for Østfold bør legges til grunn	
§ 1.5.1	Utvikling av tettsted «innenfra og ut»	
§ 1.5.2	Meieribyen er en områdesenter 1000 – 5000 innbyggere	
§ 1.6.2	Arealpotten for region Indre Østfold har 2 scenarier	77
§ 1.6.5	Arealer innenfor den framtidige tettbebyggelse ikke skal tas i bruk til utbyggingsformål, bør sikres gjennom kommuneplanene som LNF...	
§ 1.8	Store næringsområder, ligger utenfor Skiptvet	78
§ 1.9.1	Det legges vekt på godt kollektivtilbud	79
§ 1.10	Gang- og sykkelveier (gsv), gsv til skole og naturområder, første prioritet til gsv i og mot sentrum, (potensielle for bruk er en av vekt faktorer).	
§ 1.12.2	Maksimumsnormer for bilparkering	80
§ 1.12.4	Det vurderes pendelparkeringsplasser	
§ 1.13.9	Rammer for spredt boligbygging, Skiptvet 10 % av boligbyggingen	

Følgende endringsforslag ble drøftet i regionalt planforum 01.12.2020:

- Tverrlinna, avsatt framtidig institusjon på LNF sør for Sollia som erstatningsareal av arealet nord for Sollia. Begge områder er i bruk som dyrket mark og krever geoteknisk utredning. Videreutvikling mot sør prioriteres på grunn av bedre forhold.
- Vidnesveien, avsatt nåværende boligfelt, sør for middelalderkirke med kulturlandskap. Foreslått område er opprettholdt som LNF område med eksisterende boligbebyggelse.
- Avsatte arealer som LNF område med mulighet for framtidig tettstedsbebyggelse. Disse er plassert ved Engskleiva, Storveien og Lundsveien.
- Stort boligfelt Koffeldåsen kreves nærmere utredning i områderegulering for å få bedre grunnlag for å konkrete uttalelsene.

5 Samlet vurdering

5.1 Sammenfatning

Langsiktig grense for tettstedsutvikling rettes på noen områder.

Alle berørte arealer med dyrka mark eller dyrbar jord blir vurdert i konsekvensutredning og samlet vurdering for alternativer.

Nytt planforslag skal minst mulig avsette areal med formål LNF. Tilstøtende LNF arealer blir fortsatt sikret i arealdelen.

Ifølge retningslinjen § 1.1.11 er unntatts regel:

«Dyrka mark skal ikke tas i bruk til utbygging. Fortetting og transformasjon skal prioriteres. Unntatt er arealer som allerede er bundet i reguleringsplan.»

Arealbehov, utformes 2-delt:

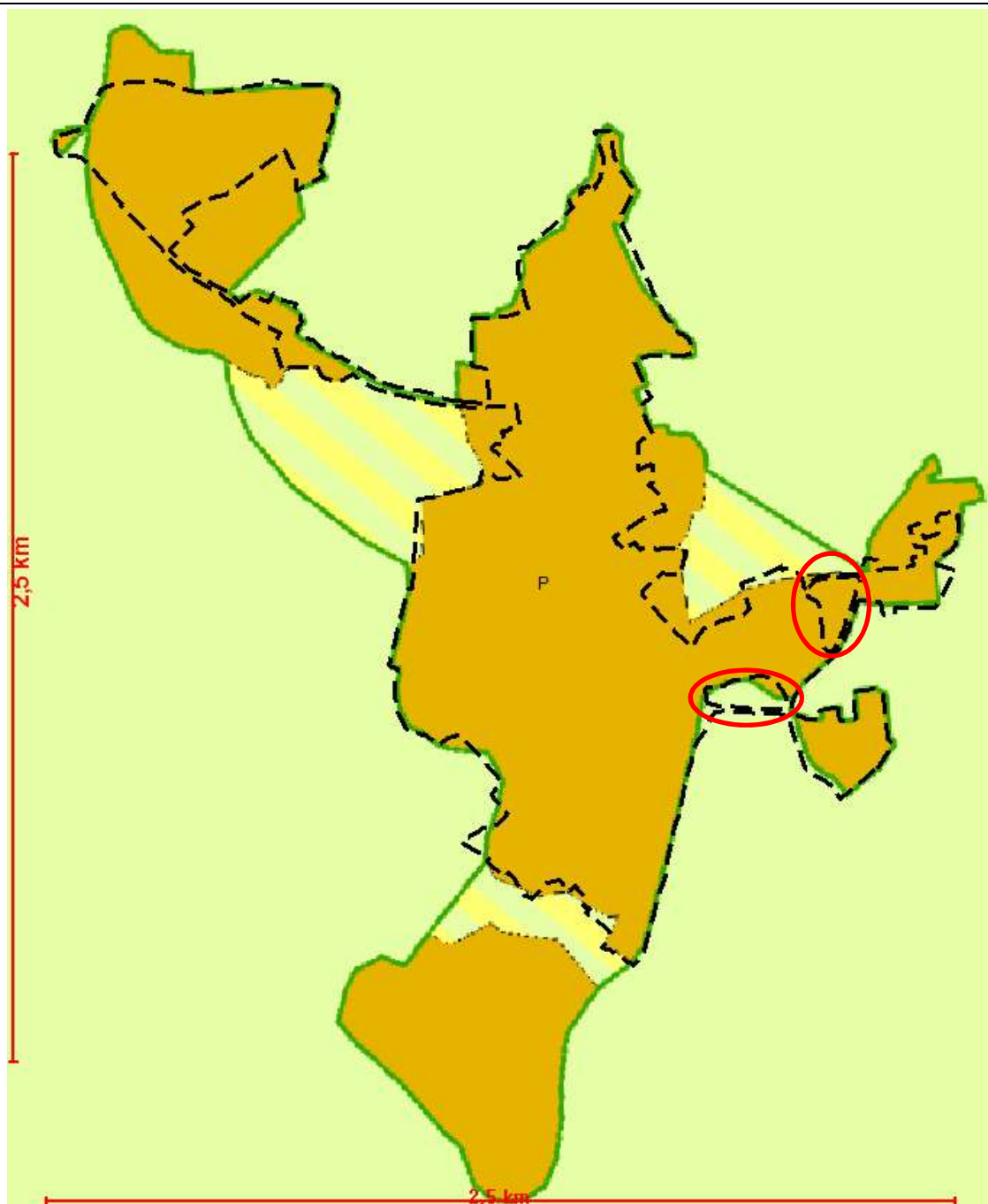
som «framtidig arealformål» for kommende 12 år basert på SSB sitt framskriving datert 18.08.2020 og

som «framtidig tettstedsbebyggelse» for langsiktig utvikling mot 2050 basert på scenariet B (1,0 % vekst per år).

5.2 Konklusjon

Utklipp av fylkesplanens arealkart nedenfor vises med netto areal for langsiktig tettstedsutvikling (om lag 1,49 km²). Dette er utgangspunkt for videre konsekvensutredninger av arealinnspill og alternativvurderinger.

Svarte streklinjer viser 2 innlemmete arealer som er dyrka mark innenfor gjeldende arealplaner (røde sirkler, om lag 0,032 km²). Disse arealer er ikke tatt med i netto arealet som utgangspunkt for arealbehov analyse for ny tettstedsbebyggelse.



Figur 8: Oversiktskart Meieribyen med fylkesplan og netto arealdel. de 2 sirkler viser områder for dyrka mark
- nord for Sundåsveien i reguleringsplan for Skiptvet kirke og
- nord for Tverrlinna.

Mulige arealer som kan være aktuelt for videre utvikling av tettstedet framover:

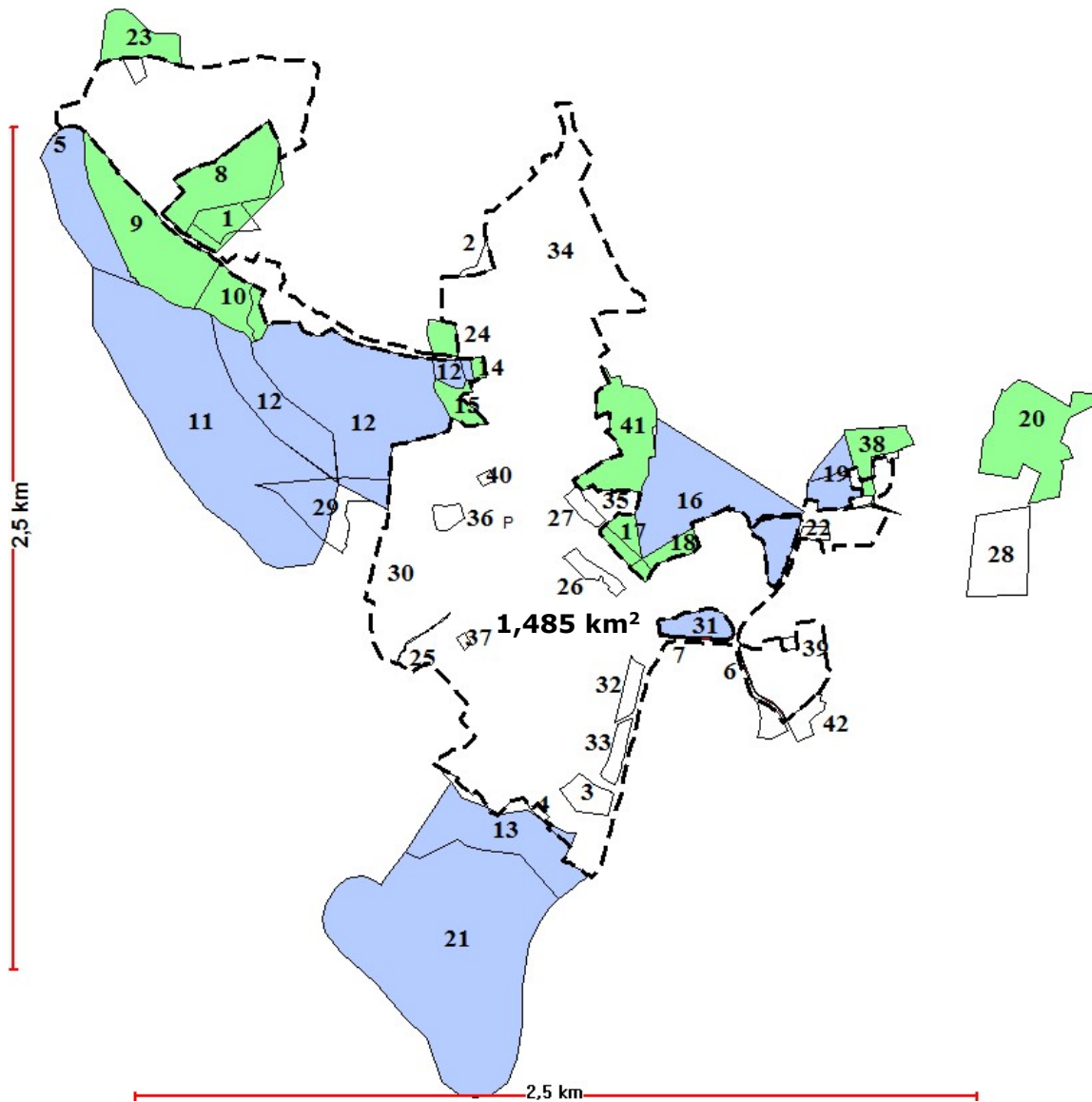
Figur 9: Gruppering av mulige arealer for tettstedsutvikling

Svart streklinje viser nåværende arealformål samlet på 1,500 km².

grønn= framtidige arealformål i gjeldende arealplaner vurderes på nytt

og

blå= mulige arealer for framtidig arealformål eller framtidig tettstedsbebyggelse



Denne tabellen viser oversikt over mulige utviklingsalternativer:

Innspill nr.	Arealer for vurdering:	mulig areal (da)	merknad:
23	Fjellshagen, N03 nordre	25,4	I nærheten av Breimosen (fugleliv)
1+8	Fjellshagen, N03 Sør-øst	73,0	Næring/boligformål vurderes også, ift. Larsåsen
9	Fjellshagen, N03 sør-vest (Koffelsåsen)	77,0	Næring/boligformål vurderes også, ift. Larsåsen
10	Lundsveien, B08 boligfelt	27,3	Del på 5 dekar kan reguleres først
25	Koffeld, N02 Mølle vest	8,1	kombinert med boliger vurderes
14	Koffeld, Lundsveien, B07 boligfelt	2,5	innlemmet dyrka mark 4,3 da, vurderes opp mot andre
15	Koffeld Sagveien, B06 boligfelt	10,5	innlemmet dyrka mark, vurderes opp mot andre
41	Holstadåsen øst, B02+B03+friområde	47,5	tas med videre, planforslag under behandling
17	Karlsruudia sør, SF1 sentrumsformål	12,1	vurderes på nytt, krevende geotekniske tiltak
18	Sollia nord, OT1, omsorg	10,4	fremdeles aktuelt? Se Torget. Geoteknikk?
16	Karlsruud 2, langsiktig del fra Fylkesplanen	84,9	vurderes opp mot andre arealer, krav om ny RP
19	Dyrka mark, Karlsrudkrysset Sundåsv-Engskeiva	20,2	alternativvurdering om dette kan brukes
22	Dyrka mark, nord for Kirkeplassen	16,5	alternativvurdering om dette kan brukes
31	Dyrka mark, sør for Sollia (Tverrlinna)	16,0	alternativvurdering om dette kan brukes
32	Dyrka mark, langs Svinndalv. Nordre 8,0	-	Friområde-alternativvurdering om dette kan brukes*
33	Dyrka mark, langs Svinndalv. Søndre 8,0	-	Friområde-alternativvurdering om dette kan brukes*
38	Karlsrudengen, B09 boliger fra 2005	18,9	regulert, ikke tatt i bruk, vurderes på nytt
20	Lyngåsveien, B10 boliger, Engskeiva	67,2	vurderes opp mot andre arealer, krav om ny RP
13	Hoelsbekken nord for Åmot-Ringstad	74,4	vurderes opp mot andre arealer, se B01 Åmot
21	Larsårsen (Åmot-Ringstad, B01+friomr.)	312,8	vurderes opp mot Koffeldåsen, krav om ny RP
12	Koffeldåsen, langsiktig fra Fylkesplan	222,4	vurderes opp mot Larsåsen, krav om ny RP
5+11+29	Koffeldåsen, øvrige del i tillegg	326,9	vurderes opp mot Larsåsen, krav om ny RP
42	Nåværende boliger i LNF sør for kirke	14,0	Vurderes opp mot kulturmiljø rundt kirke
	Sum av mulige arealer	1468,0	Eksklusiv private arealinnspill

Tabell 6: mulige arealer

**fotnote: begge arealer ligger innenfor nåværende tettstedsbebyggelse. I gjeldende reguleringsplan for Voll gård avsatt til friområde og gsv. Samlet vurdering videreføres arealformål ifra gjeldende sentrumsplanen, LNF.*

Øvrige innspill ikke følge for endring av tettstedsgrense.

6 Kildehenvisning

Oversikt over brukte kilder i utarbeiding denne delutredningen:

Nasjonalstrategi for boligsosialt arbeid (2014-2020) www.veiviseren.no

Fylkesplan – Østfold mot 2050

<https://viken.no/tjenester/planlegging/analyse-statistikk-og-kart/karttjenester/>

Kommuneplan for Skiptvet:

-Samfunnsdelen, vedtatt i 2019

-Arealdelen, vedtatt i 2019

Kommunedelplan for sentrum 2015 – 2026, Sentrumsplanen, rev. 03.09.2019

Gjeldende reguleringsplaner (se planregisteret og kartportal)

Planregisteret for Skiptvet på WEB innsyn:

http://webhotel3.gisline.no/Webplan_3015/

Kommunens kartportal:

www.indrekart.no

www.planlegging.no

www.miljokommune.no

www.miljostatus.no

www.skiptvet.kommune.no (til selvbetjening)

www.skiptvet.kommune.no/planer (til hjemmesider om planer)

kilder til utforming av analysen:

Fylkesplan, se www.viken.no.

Planregisteret, se www.indrekart.no

Markslagskart, se www.kilde.nibio.no