



Saksframlegg

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

Kommunedelplan for sentrum - 1. gangs behandling

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
21/013	Rådet for eldre og personer med funksjonsnedsettelse	PS	22.03.2021
21/011	Hovedutvalg for helse og kultur	PS	23.03.2021
21/029	Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk	PS	23.03.2021
21/025	Hovedutvalget for oppvekst	PS	23.03.2021
21/006	Ungdomsrådet	PS	12.04.2021
21/022	Formannskap	PS	13.04.2021
21/026	Kommunestyret	PS	20.04.2021

Forslag til vedtak:

Høringsutkast for kommunedelplan for Sentrum, "Sentrumsplanen", plannummer 2020 0001 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 26.02.2021 vedtas utlagt for høring og offentlig gjennomsyn, jf. pbl § 5-2 og § 11-14, med følgende valg:

1. Valgte alternativ er 2-alternativet.
2. Koffeldåsen velges som nytt stort boligfelt istedenfor Larsåsen, med krav om områderegulering.
3. Fjellshagen næringsfelt utvikles på nordside av Lundsveien. Innspill 1 til nytt boligfelt sør for Fjellshagen og nord for Lundsveien er ikke tatt med.
4. Rekkefølgekrav i sentrumsplan videreføres for Koffeldåsen.
5. Framtidig boligfelt med kode B08, sør for Lundsveien er tatt med som separat boligfelt med krav om detaljregulering.
6. Forslag til reguleringsplaner for oppheving sendes til involverte grunneiere.
7. Nåværende friområder er sikret gjennom bestemmelser. Ravinedaler er del av grønne lunger i sentrum.
8. Innspill 39 om omplassering av Kirkestallen er ikke tatt med og skal behandles separat i egen planprosess for reguleringsplan for Kirkeplassen.
9. Innspill 42 om vurdering av planforslag for Holstadåsen øst og valgte adkomstveier er innarbeidet i planforslag med krav om detaljregulering.
10. Innspill 31 «Tverrlinna» som framtidig offentlig tjeneste, institusjon, sør for Sollia

(BIN01) er valgt som erstatning for avsatt framtidig offentlig tjeneste i gjeldende planen (nord for Sollia).

11. Sentrumsplan skal gjelde framfor kommuneplanens arealdel.

I Skiptvet kommune har vi verken e-18 eller jernbane og vi må gjøre Skiptvet attraktiv for både eksisterende innbyggere og nye innflyttere. Det er ikke for alle å bo på store boligfelt som det er planlagt i fremtiden, eller kun få lov til å bygge visse hus. Sånn det ligger an til i sentrumsplan i dag er det kun greit å bygge på de store boligfeltene som kommunen bestemmer. Vi ser på dette som en fin mulighet til å kunne tilby litt forskjellig tomter.

Det er begrunnet at dette ikke skal tas med i sentrumsplan grunnet framtidig utbygging på fjellshagen, vi ser at vi fortsatt har et stort område som det er mulighet for bygge ut næringsområde. Dette er snakk om at settes av 12-15 mål til boliger fordelt på 8 tomter. Det var også begrunnet at det ville kunne medføre støy og støv, dette ser vi på som en liten sak da det er eksisterende boliger i dag. Hvorfor skal vi sitte og bestemme at det kun skal være greit å bygge på de store boligfeltene? Skal du bygge utenfor sentrum er dette en lang prosess og vanskelig å gjennomføre. Det er eksisterende gangvei, vann og kloakk er nærliggende. Dette bør også kunne bygges ut parallelt med annen bolig utvikling.

Forslag 34 (innspill til planen) tas med i høringsrunden. Dette gjelder areal for framtidig avlastningshall til Idrettshallen. Rådmannen har avsatt areal på nordsida av eksisterende hall, mens det for Idrettslaget kan være viktig av praktiske og økonomiske grunner å kunne bygge avlastningshallen på østsida av hallen for å få direkte tilgang til garderobeanlegg. Planen bør ha en åpning for begge alternativer (hhv nord eller øst for hallen).

Saksopplysninger:

Det er politisk avklart i planstrategien 2020-2023 å utarbeide ny versjon av kommunedelplan for sentrum "sentrumsplanen".

Planforslaget:

Revidert versjon av sentrumsplanen er utarbeidet av administrasjonen.

Det planforslaget som foreligger til behandling, består av:

Planbeskrivelse datert 03.03.2021, med,

- B1 Bestemmelsene med retningslinjer, datert 26.02.2021
 - B1 Vedlegg: Tabell med oversikt over arealformål med kode, datert 26.02.2021
 - Revidert versjon av «Lekeklassnormen», datert 29.02.2021
- A1 Plankart i målestokk 1 : 9 000 A3-format, datert 26.02.2021
- K1s Juridisk bindende temakart for geoteknisk utredning, utskrift på A3, 1 : 9 000
- K2s Juridisk bindende temakart for flom utredning, utskrift på A3, 1 : 9 000
- K3+4s Juridisk bindende temakart for kulturlandskap og –miljø, utskrift på A3, 1 : 9 000
- Konsekvensutredning, vurdering av arealinnspill, datert 02.02.2021
- Sammenlikning av 2 store boligfelt – Koffeldåsen og Larsåsen, datert 30.10.2020

Temakart for retningslinjer:

- T3s temakart for støysoner, utskrift på A3, 1: 9 000, datert 16.02.2021

Delutredninger som ligger til grunn for planbeskrivelse (ikke lagt ved, se lenken til webhotell):

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

- Vurdering av Fylkesplanen, 16.02.2021
- Behovsanalyse for boligtyper, 16.02.2021
- Klima, energi og miljø, 16.02.2021
- Kulturminne, 16.02.2021
- Trafikk, 16.02.2021

Ikke vedlagte dokumenter på A1-format (vedlegg til arealdelen fra 2019, se lenken):

http://webhotel3.gisline.no/Webplan_3015/gl_planarkiv.aspx?knr=3015&planid=20160003

- K1 Juridisk bindende temakart for geoteknisk utredning, 1 : 9 000, datert 18.06.2019
- K2 Juridisk bindende temakart for flom utredning, 1 : 9 000, datert 18.06.2019
- K3 Juridisk bindende temakart for kulturlandskap, 1 : 9 000, datert 24.06.2019
- K4 Juridisk bindende temakart for kulturmiljø, 1 : 9 000, datert 24.06.2019
- T1-b temakart for Naturtyper, datert 18.06.2019
- T2-b temakart for Vilt, datert 18.06.2019
- T3-b temakart for Støysoner langs fylkesveier, datert 18.06.2019
- T4-b temakart for Friluftsliv, datert 24.06.2019
- T5-b temakart for Jord- og skogbruk, datert 18.06.2019

Forklaring av dokumenter:

De nevnte dokumenter ovenfor har følgende sammenheng med arealdelen vedtatt i 2019.

Bestemmelser:

Bestemmelsene fra arealdelen (2019) og sentrumsplanen (2014) ligger til grunn for revidert forslag. Vedlagte bestemmelser og retningslinjer gjelder for sentrumsplanen.

Plankart:

Plangrense for sentrumsplanen er revidert etter detaljerte arealanalyser basert på føringer fra Fylkesplanen. Noen av områdene for tettsteds grensen er tilpasset. Grenser for avsatte arealformål er tilpasset nåværende arealbruk og eiendommer (kilde FKB, særlig markslagskart og matrikkel).

Juridisk bindende kart K1-4s:

Hensyns soner i disse temakartene er ikke endret. Versjoner fra arealdelen gjelder fremdeles. Vedlagte kart er skrevet ut på A3-format over sentrumsplanens område.

Tabell:

Oversikt over arealformål med kode er tilpasset revidert sentrumsplan.

Kodene i planforslag er hjemlet i Kartverkets tabell for arealkoder for reguleringsplaner.

Konsekvensutredning:

Dokumentet er bygd opp med arealer som ble vurdert fra:

- arealinnspill fra private.
- framtidige arealer i gjeldende arealdel og sentrumsplan.
- framtidige tettstedsområder i Fylkesplanen, er vurdert om er aktuell.

Utforming av planen er endret i samsvar med samfunnsdelen og arealdelen fra 2019 og Fylkesplanen for Østfold fra 2018.

Planbestemmelser er utarbeidet som separat vedlegg B1 med bestemmelsene i samme rekkefølge

som i pbl §§ 1, 3 og 11.

§ 1	Virkning
§ 3	Tettstedsavgrensing
§ 11-7	Arealformål for Bygg- og anlegg
§ 11-8	Hensynssoner
§ 11-9	Generelle bestemmelser
§ 11-11	Bestemmelser til arealformål

Bestemmelser viser ellers til retningslinjer angitt i siste kapittel. Tabellen med koder brukt i bestemmelsene og arealplankartet er lagt ved som eget vedlegg.

Planforslag viser til separate veiledere og normer fra kommunen og andre.

Dette er en fordel da disse kan redigeres etter lov uten at det krever rullering av arealdelen.

R7 - Lekeplassnorm 2021 (revidert, se vedlegg)

R8 - Veinorm 2016

R9 - Vann og avløpnorm 2016

fra andre:

R10 - veileder til Naturmangfoldloven

R11 - H-2401 «Garden som ressurs»

R12 - Overvannsveileder for Morsa og Glomma sør 2018

R13 - Veileder fra Indre Østfold Brann og retning (ny)

R14 - Veileder fra Indre Østfold Renovasjon (ny)

R15 - Estetikkveileder for Østfold (ny)

Hensikt med arealplan "sentrumspanen"

Hensikten med arealplan er å tilrettelegge for følgende:

- Spesielt søkelys på 5. innfallsvinkel i FNs bærekraftsmål: «Helhetlig by- og tettstedsutvikling».
- Oppgradering plankart og bestemmelsene etter gjeldende plan- og bygningsloven (pbl) 2008
- Kvalitetssikring av bestemmelsene etter gjeldende særlov og andre retningslinjer.
- Revidert forslag til tettstedsgrense etter arealbehov for videre utvikling av Meieribyen etter føringer til Fylkesplanen og kommuneplanen.
- Forslag til å oppheve reguleringsplaner etter gammel pbl fra 1985 og planer som er i strid med overordnet samfunnsdel og arealdel.
- Forslag for øvrige reguleringsplaner i planregisteret som fremdeles skal gjelde framfor sentrumspanen.

Forhold til overordnede planer

Fylkesplanen – Østfold mot 2050 – vedtatt i 2018 ligger til grunn for både samfunnsdel og arealdel. Arealdelen er oppdatert med bestemmelser for å sikre tettstedsutvikling med langsiktige grenser for senterstruktur.

Meieribyen er klassifisert som områdesenter og ikke som by. Det betyr ifølge Fylkesplanens retningslinje § 1.13.5 at buffersone på 3 kilometer rundt tettstedsgrense ikke er aktuelt for Meieribyen.

Arealdel har satt krav til rullering av kommunedelplan for sentrum og hensyn til å utforme langsiktig tettstedsgrense for Meieribyen etter Fylkesplanens retningslinjer.

Forslag til sentrumspanen er utredet i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og (areal)strategier

for de tre satsingsområdene som er kvalitetssikret i arealdel:

Bokommune,

*Meieribyen
Omlandet
Kulturlivet*

Infrastruktur,

Næringsutvikling.

I tillegg er gjennomgående temaer vurdert for:

Folkehelse og Levekår,

Klima og Miljø,

Arealstrategi og Arealdel,

Kommunens organisasjon og økonomi.

Gjeldende reguleringsplaner

Følgende reguleringsplaner ligger innenfor revidert område for sentrumsplan og blir foreslått opphevet eller å beholdes som fortsatt gjeldende:

- 19980001 Voll gård boligfelt, **oppheves**
- 19990001 Fjellshagen (vest), gjeldende med krav om reguleringsendring
- 20030001 Brekkeåsen boligfelt, **oppheves**
- 20030002 Idrettsåsen boligfelt, **oppheves**
- 20030003 Fjellshagen (øst) og trialbane, gjeldende med krav om reguleringsendring
- 20050003 Karlsrudengen boligfelt, **oppheves**
- 20100001 Skiptvet Kirkeplassen, fortsatt gjeldende
- 20130001 Europris endring, **oppheves**
- 20140003 Idrettsveien 12 boligfelt, fortsatt gjeldende
- 20160004 Brekke vest boligfelt, fortsatt gjeldende
- 20180001 Torget, fortsatt gjeldende
- 20190001 Vesterås, fortsatt gjeldende
- 20190002 Øst Karlsrudkrysset, fortsatt gjeldende

Markerte planer med "oppheves" er hovedsakelig ikke i samsvar med overordnet plan. Unntatt 20130001 er planer hjemlet i tidligere pbl fra 1985. Alle foreslåtte planer unntatt Fjellshagen er tatt i bruk komplett og er utbygd. Fjellshagen er fremdeles under utbygging. Fradelte tomter er ikke i samsvar med arealfordeling i begge planene. Involverte grunneiere får et eget brev med kunngjøring og begrunnelse for oppheving av plan jf. Pbl § 12-14. For nærmere orientering vises det til vedlagt planbeskrivelse.

Innkome merknader til planoppstart med planprogram og vurdering

Rullering av sentrumsplanen ble varslet i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort 17.04.2020 og kunngjort i Smaalenene avis 17.04.2020. Det kom inn totalt 10 uttalelser i høringsperioden 17.04.2020 – 08.06.2020. Disse følger saken som utrykte vedlegg. I tillegg har kommunen registrert 11 endringsforslag mottatt tidligere. Hovedtrekkene i merknadene knyttet mot arealdelen er referert nedenfor med kort begrunnelse for oppfølging i

planforslag (se også planbeskrivelsen og konsekvensutredning av arealinnspill).

Følgende 11 innspill ble registrert i forkant av høringsperioden:

Ole Kristian Skjelle, mottatt 06.11.2019 (innspill 1)

Forslag for nytt boligfelt sør for Fjellshagen ble registrert for vurdering. Forslag er ikke tatt med i planforslag på grunn av prioritert område for framtidig næring sør for Fjellshagen.

Per Olav Kristiansen, mottatt 13.01.2020 (innspill 5)

Forslag for etablering av enebolig på fradelt tomt i svingen av Lundsveien ved Fjellshagen ble registrert for vurdering. Forslag ble senere utvidet med areal sørover sammen med areal fra nabo Ole Kristian Skjelle. Til sammen er arealet tatt med videre som del av nordre boligfelt for Koffeldåsen (B01) i planforslag.

August Hoel, (innspill 3)

Han hadde dialog med kommunen om oppstart av regulering for boligfelt langs sørside av Vollveien og Elgveien. Kommunen eier en del av området. Området er tatt med som framtidig boligfelt (B11) med krav om detaljregulering i planforslag.

Alf Håvar Bro, mottatt 18.03.2019 (se 19/221-1) (innspill 4)

Forslag gjelder bygging av enebolig på område avsatt til friområde nord for ravine Hoelsbekken. Gjennom området går merket turdrag "Finndalsstien". Forslag er ikke tatt med i planforslag.

Else-Brit Lauritzen (innspill 22)

På vegne av grunneier har konsulent sendt innspill om fortetting på eneboligtomt langs Sundåsveien. Forslag er vurdert som positivt for videre fortetting i bebygde strøk. Området er foreslått som del av tettstedsbebyggelse og gjennom bestemmelser fortetting sikret i planforslag.

Tore Rafoss (innspill 25)

Innspill kom allerede ved utarbeidelse av detaljregulering for Brekke Vest. Det gjelder forlenging av fortau langs Brekkeveien på om lag 200 meter. Forslag er avsatt som framtidig areal langs veien (SF01).

Sindre Johansen (innspill 28)

Forslag for å utvikle boligfelt sør for Engskeiva og Lyngåsveien i landbruksområde mot Glomma. Forslag er ikke tatt med i planforslag, arealet ligger i LNF og er for langt vekk fra sentrum. Det ligger utenfor endelig planområdet for sentrumsplan.

Christian Amundsen (innspill 30)

Han er en av flere som spurte om å kunne bygge tomannsbolig på tomter i detaljregulering for Brekke vest langs Brekkelia. Det er noen få tomter igjen til salgs. Forslag er ikke tatt med i planforslag.

Skiptvet IL (innspill 34)

I tidligere dialog med representanter fra idrettslaget var det snak om avlastningshall nord eller øst for nåværende hall. Etter oppdatert info er ønske foreløpig ikke aktuelt. Forslag er ikke med i planforslag.

Etterkommere av Grøstad (innspill 27)

Representant spurte om å fylle ut nordside av ravine mellom Storveien og Karlsrudlia. Kommunestyret kom med samme innspill. Etter vurdering skal ravinedaler avsatt som friområde

ikke endres til utbyggingsområde, men ivaretas som grønn lunge.

Flemming Arent Østereng (innspill 36)

Han hadde kontakt med kommunen om å kunne utvikle boligfelt på eneboligtomt langs Koffeldveien. Tomt er nå eiet av Tone Lisbeth Østereng. Forslag er vurdert som viktig del av fortetting i bebygde strøk og er tatt med som framtidig boligfelt (B10) med krav om detaljregulering.

Ungdomsrådet mener at biblioteket bør ligge på Kirkelund.

Nytt bibliotek er planlagt i detaljregulering for Torget, som er tatt med som gjeldende detaljregulering.

Kommunestyret (innspill 6, 26, 27 og 17):

-innspill 6: det ønskes utredning for fortau langs Vidnesveien ved kirkeplassen.

Forslag er vurdert og tatt med som streklinje for framtidig gang- og sykkel, 200 meter.

-innspill 26+27: det ønskes utredning for å ta i bruk 2 ravinedaler i sentrum for bygging, ved Finland bak bensinstasjon og ved Karlsrudlia. Etter vurdering foreslås å beholde begge områder og utvikle disse videre til tilgjengelig friområde med turdrag.

-innspill 17 «Karlsrudlia sør»: Området er avsatt i gjeldende sentrumsplan fra 2015 som framtidig sentrumsformål. Området ble drøftet med politikere i samband med mulig adkomstvei for nytt boligfelt Holstadåsen øst. Etter geotekniske vurderinger og undersøkelser er området øst for Storveien vurdert som utfordrende for utbygging. Største del av området er tatt ut av planforslag. En sone langs Storveien eiet av kommunen beholdes som LNF med mulighet for framtidig tettstedsbebyggelse.

I høringsperioden ble det registrert 10 uttalelser:

DSB, mottatt 26.04.2020

Tatt til orientering

Tone Lisbeth Østereng, mottatt 04.05.2020 (innspill 29)

Forslag gjelder utvikling av boliger på eiendom som ligger vest for nåværende boligfelt Koffeldveien. Området ligger i ravinedal ved Hoelsbekken med høyspentlinje og elles skogareal mot vest. Den vestlige delen av eiendom er del av Koffeldåsen (B01). Bare denne delen er tatt med i planforslag som framtidig boligformål.

Indre Østfold Kommune, mottatt 06.05.2020

Tatt til orientering.

Skiptvet Sogn (og fellesrådet), mottatt 05.06.2020 (innspill 39)

De ønsker omregulering av del av området nord for Kirkestallen for å flytte Kirkestallen. Området er del av gjeldende detaljregulering for Skiptvet kirkeplass med plannummer 2010 0001 og skal dermed behandles som rullering av denne planen.

Merete Skogstad, mottatt 02.06.2020 (innspill 24)

Areal nord for Lundsveien og vest for Skiptvet mølle, framtidig næring med kode N02, ønskes endret med arealformål næringsbebyggelse og bolig. Etter konsekvensvurdering er endringsforslag avvist. Boligformål tett mot mølledrift samt adkomst via eksisterende vei er lite attraktivt.

Erik Jørgensen, mottatt 08.06.2020 (innspill 21)

Han er positiv til utvikling av arealet avsatt for boligfelt Larsåsen som ligger sør i gjeldende

sentrumsplan. Etter sammenlikning av 2 store boligfelt er Koffeldåsen valgt som nytt stort boligfelt vest for sentrum for å sikre nåværende og langsiktig behov for varierte boliger.

NVE, mottatt 08.06.2020

NVE viser generelt til følgende utredningstemaer som er tatt med i utredninger.

- Skredfare (videreført fra arealdelen), det er tatt med henvisning til ny veileder for skredfareutredning bratt terreng som erstatter 8/2014 versjonen.
- Flomfare (tema i konsekvensvurdering)
- Overvann (kartleggingsbehov)
- Klimaendringer
- Klimaprofil Østfold (kilde)
- "God overvannshåndtering krever plass"
- Bestemmelser for permeable overflater (se arealdelen)
- Byggegrenser mot vassdrag anbefales (se arealdelen)
- Det skal ivareta allmenne interesser
- Høyspentlinjer (videreført fra arealdelen)

Viken fylkeskommune (og Riksantikvaren), mottatt 05.06.2020

Fylkeskommunen viser til flere utredningstemaer som er vanlig i utarbeidelse av arealplan.

En av momenter er:

-Kommunen skal ha et bevisst forhold til hvilke nye utbyggingsområder som tas i bruk til forskjellig tid ved å prioritere en rekkefølge. Den skal styre hvilke områder tas i bruk.

Kommentar: Det er avsatt rekkefølge krav for områderegulering for Koffeldåsen. Utbygging på Koffeldåsen kan starte etter at mer sentralt liggende boligfelt er bygd ut.

-Kommunen har ikke kulturminneplan per dags dato. Fylkeskommunen tilrår å bestille kulturhistorisk stedsanalyse av planområdet for å avklare ukjente kulturminne, særlig av nyere tid.

Kommentar: Det er utført delutredning av kulturminner, som ble drøftet i dialogmøte 24.09.20 med fylkeskommunen. Det ble foreslått ny bestemmelse for kulturminner av nyere tid.

Kulturhistorisk kartlegging blir utsatt når ny kulturminneplan skal utredes senere. Automatisk fredete kulturminner er avsatt i planforslag som hensynssone H730 (og ikke som rune-R).

-Fylkesplanens føringer og arealpotten følges opp.

Kommentar: Fylkesplanen er gjennomgått i bakgrunnsrapport «vurdering av fylkesplanen» som delutredning til planforslaget. Se sammendrag fra delutredningen nedenfor.

Statsforvalteren i Oslo og Viken, mottatt 08.06.2020

Statsforvalteren (per 1.1.2021 ikke Fylkesmannen) viser i uttalelsene til mange flere temaer som er vanlig for utredning i planforslag for arealplan.

Noen momenter trekkes fram som har en viktig rolle i rulleringen:

-Sikring av ute- og lekearealer, disse er kartlagt i delutredning for trafikk. Konklusjonen er at offentlige friområder i boligfelt ble privatisert.

Kommentar: Avsatte friområder og uteoppholdsarealer har fått høyere verdi og det er foreslått flere nye lekeplasser og stikkveier spredt liggende i planområde. Dermed får innbyggerne kortere avstand til uteopphold, lek- og turmuligheter. I tillegg fungerer slike områder også for overvannshåndtering (blågrønn faktor).

-Arealplanlegging med tanke på folkehelse og utenforskap er hjemlet i «leve hele livet».

Kommentar: Dette er et stort tema som er aktuelt for mer overordnet nivå i samfunnsdelen.

Dette temaet følges opp i planlagt rullering av folkehelseplanen, som blir den nye «Folkehelse og

kulturplanen» for Skiptvet.

-Jordvern ivaretas med unntak av nødvendig infrastruktur.

Kommentar: dette er hovedtema i rulleringen som har utredet 2 alternativer i sammenlikning med 0-alternativet, nåværende planstatus. Fylkesplanen viser føringen med unntak at allerede regulerte arealer kan videreføres. Planutredningen har derimot vurdert på nytt alle avsatte framtidige arealformål i gjeldende sentrumsplan og deler av arealdelen.

Planforslag viderefører avsatte boligfelt med krav om detaljregulering:

-B11, Boligfelt Hoel, 5 av 10 dekar delvis på dyrka mark.

-B06+7, Boligfelt Koffeld, 16 dekar på dyrka mark.

Planforslag har sikret følgende områder som LNF:

-øst for Kirkelund skole, 3 dekar.

-Skiptvet kirkeklassen, detaljregulering, 16 dekar.

-areal mellom Svinndalveien og Eikveien, 16 dekar.

Planforslag kommer med alternativt område for framtidig offentlig tjeneste nord for Sollia (OT1):

-BIN01, offentlig tjeneste (omsorgsboliger) sør for Sollia, 16 dekar

-Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid vurderes.

Kommentar: Det vises til gjeldende boligsosial handlingsplan for 2018-2022. Planen er tatt med i delutredningen «Behovsanalyse for boligtyper».

Statens vegvesen, mottatt 09.06.2020

Vegvesenet viser til flere overordnede føringer.

Noen momenter nevnes her som har følge for planforslaget.

-Nasjonal sykkel- og gåstrategi.

Kommentar: Delutredningen «Trafikkanalyse» har lagt til grunn bl.a. disse føringer i kartlegging av flere temaer knyttet til trafikk.

Ellers vises det til dialogmøter med samferdselsavdeling i fylkeskommunen om digital befaring av aktuelle områder i Meieribyen. En av momenter var kobling av sikring for gåing og sykling til nye boligfelt. Dette er tatt med i rekkefølgebestemmelser.

Pågående detaljreguleringer:

Detaljregulering for Skiptvet kirkeklassen (plannummer 20100001) ble nylig oppdatert med mindre vesentlig endring etter dialog 24.09.2020 med Fylkeskommunens kulturarv-avdeling.

Det pågår detaljregulering for Meierigården langs Storveien, fylkesvei 115 (20190004).

Detaljregulering for boligfelt Vidnesveien 23 og 31 (20200002) hadde planoppstartsmøte 27.11.2020 og drøftet i regionalt planforum 01.12.2020. På grunn av nærheten til Skiptvet kirkeklassen fikk tiltakshaver råd om å utsette planoppstart varsel til etter behandling av sentrumsplanen. I planoppstartsmøtet ble det vurdert at en slik videreutvikling gjennom regulering har mulighet for å ivareta kulturlandskap rundt kirke med bestemmelser om estetikk og arkitektur tilpasset lokale forhold. I gjeldende arealdel fra 2019 er dette området sør for Kirken avsatt til LNF.

Detaljregulering for Storveien 13 ble startet opp i møte 09.02.2021 med kommunen.

Planinitiativet viser utredning for lavblokk med leiligheter i samsvar med sentrumsplanen.

Vurdering:

Planutvalg og arbeidsverksteder

Formannskapet er planutvalget etter beskrivelse i planprogram for utarbeidelse av kommunedelplan

for sentrum. I dialog med administrasjonen ble temaer drøftet og diskutert i flere verksteder.

Det ble blant annet foreslått å legge fram sak om sammenlikning av to store boligfelt. I vedlagt utredning ble Koffeldåsen og Larsåsen konsekvensutredet. Utredningen ble behandlet i hovedutvalg, formannskap og i kommunestyremøte 27.10.2020.

Karlsrud skole tomten:

Det ble også lagt fram innspill i arbeidsverksted for å vurdere Karlsrud skole tomten langs Sundåsveien. Skiptvet kommune er eier av tomten (Gbnr. 57/15). Tomten ligger i LNF område og ønskes utvikling til boligformål.

Innspill er ikke tatt med i konsekvensutredning av arealinnspill, fordi den ligger om lag 400 meter nord for varslet plangrense og har ingen direkte forbindelse med tettstedet. Eventuell vurdering om å ta inn arealet i planforslaget krever nytt varsel og konsekvensutredning. Det vises til vurdering av boligfelt Lyngåsveien langs Engskleiva (innspill 20) som ikke er tatt med videre som del av tettstedet på grunn av manglende forbindelse med tettstedet.

Barn, unge og eldre

Planforslag har lagt til grunn møter, intervjuer og verksteder med barn, unge og eldre, eller sine representanter i arbeid med samfunnsdelen og arealdelen i 2019.

Delutredninger

Sammenlikning to store boligfelt – Koffeldåsen og Larsåsen

For begge boligfelt er det utarbeidet konsekvenser for faktorer sammensatt i planprogrammet for rullering av sentrumsplanen. Denne delutredningen ble lagt fram til politisk behandling i kommunestyremøte 27.10.2020 for å få politisk innspill for videre utredning av planforslag.

Koffeldåsen prioriteres fram for Larsåsen på grunn av følgende faktorer:

- Større areal sikrer langsiktig helhetlig boligutvikling for Meieribyen.
- Beliggenhet og solforhold er bedre for mesteparten av tomter.
- Landskap kan utvikles trinnvis over tid.
- Koffeldåsen «tar» mindre areal fra dyrka mark.
- Transport og avstander er i snitt kortere og tryggere.
- Klimaendring møtes bedre over tid.
- 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 i snitt kortere skolevei langs nåværende veier.
- Grunnlag og tilgjengelig areal for ny barnehage og barneskole er bedre.

KS – vedtak: 20/108

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

Prioritering av Koffeldåsen ble drøftet i regionalt planforum 01.12.2020. Avsatt boligfelt B08 på 27 dekar kan detaljreguleres separat fra Koffeldåsen. Koffeldåsen, med tilrådd krav om områderegulering, skal utredes i forhold til infrastruktur, avkjøringer, oppdeling i delfelt, buffersone mot Fjellshagen, m.fl.

Vurdering av Fylkesplanen

Fylkesplanen skal legges til grunn for utarbeidelse av planforslag for sentrumsplanen. Hovedtema i retningslinjer er fortetting og transformasjon.

I tillegg er det konkludert at arealpotten for region Indre Østfold ikke ble fordelt over kommunene. Etter dialog i regionalt planforum 01.12.2020 ble betydningen rundt dette nærmere forklart. Kommunen skal utrede arealplan etter framskriving av SSB 18.08.2020 med bruk av MMMM-alternativ for å redegjøre arealbehov for kommende 12 år som varighetsperiode av arealplaner.

Skiptvet kommune har som satsingsområde å ha minst 1 % befolkningsvekst. Konklusjon i delutredningen er at framskriving for kommende 12 år er liknende 1 % og dermed passer scenariet B i Fylkesplanen til utvikling for Skiptvet.

Nærmere forklaring av «arealpotten» er at arealer både kan ligge innenfor nåværende og framtidige arealer for tettstedsbebyggelse.

Nåværende tettstedsbebyggelse består av to deler, nåværende og framtidige arealformål i arealdelen for kommune(del)planer.

Planforslag har derfor valgt metode med tre-trinns vurdering:

- vurdering av nye arealinnspill
- vurdering av avsatte framtidige arealformål i gjeldende planer innenfor tettsted
- vurdering av arealer i framtidig tettstedsbebyggelse

I denne delutredningen er siste delen vurdert og konkludert slik:

- Langsiktig grense for tettstedet er ikke nøyaktig nok. Derfor er den justert.
- Framtidige tettstedsarealer i fylkesplanen består for en stor del av dyrka mark eller ravedaler samt friområder langs Hoelsbekken. Noen arealer er fareområde for kvikkleireskred.

Behovsanalyse for boligtyper

Kartleggingen har analysert utvikling av befolkning i ulike aldersgrupper og koblet status for boligtyper. En av utredningstabellen viser estimat for behov mot 1.1.2032 (12 årsperioden for arealplan):

aldersgruppe - personer	enebolig	tomannsbolig	rekkehus	leilighet	omsorg	i alt
født 0-1	67	7	7	2	0	83
barn 2-5	149	13	4	1	0	167
ungdom 6-15	372	29	32	7	9	449
Videreg. skole 16-20	205	17	14	10	0	246
arbeidsaktiv 21-66	1901	239	183	109	4	2436
pensjonist 67-79	414	66	37	46	16	579
pensjonist 80+	113	33	17	65	70	298
sum - analyse - personer	3221	405	294	240	99	4259
boenheter per boligtyper	1194	184	171	182	86	1817
Boenheter i 1.1.2020	1139	140	136	111	37	1564
Behov periode 2020-2032	55	44	35	70	49	253

Tabellen viser tilpasset analyse for antall personer i aldersgruppe og boligtype. Kolonne med «omsorg» viser personer i omsorgsleiligheter ellers andre liknende boliger.

Nederste rader viser analysert antall personer og deretter antall boenheter. Nederste rad viser behov for antall boligtyper mot 2032 i.f.t. utgangsdato 1.1.2020. Totalt er det behov for 253 ekstra boliger.

Boligreserve for kommende perioder mot 2032 og mot 2050, viser at ut fra antatt planlegging for utbygging av boliger over tid, oppstår det mangel på omsorgsboliger.

Mot 2032 mangler det 10 boenheter for omsorgsboliger (se tabell med «omsorg» nedenfor), unntatt allerede planlagte omsorgsboliger i detaljregulering for Torget (20180001). I tillegg er det forventet

opphør av avtaler for omsorgsboliger i borettslag Eika og Brekkevoll. Dette gjelder 26 omsorgsboliger (tomannsboliger).

saldo	Reserve		
	2032	2040	2050
enebolig	20	5	-16
tomannsbolig	1	4	8
rekkehus	11	14	19
leilighet	3	22	-5
omsorg	-10	-22	-51
sum	25	23	-45

Tabell: status for antall boliger i reserve for året i kolonne.

For å kunne sikre framtidig boligutvikling med varierte typer er det estimert for kommende 12 år årlig snitt utvikling for hver boligtype:

Estimert fordeling for nytt boligfelt med småhusbebyggelse bør være snitt 45% enebolig, 27% tomannsbolig og 28% rekkehus/flermannsbolig for å oppnå estimert tilpasset boligbehov mot 2032.

Estimert andel for nye omsorgsboliger er om lag 1 ny enebolig mot 1 ny omsorgsbolig.

Klima, energi og miljø

Denne utredningen har samlet fakta fra flere overordnede planer bl.a. nylig vedtatt regionalt plan for Klima og energi for Østfold. Delutredningen gir status for Skiptvet som utgangspunkt for senere planlagt rullering av Klima og energiplan for Skiptvet.

Noen momenter i kartleggingen er viktig grunnlag for vurdering av arealer i.h.t. klimatilpasning, overvannshåndtering og klimagassutslipp. For å illustrere følger for klima er klimakalkulator fra Miljødirektoratet brukt i vurdering av arealinnspill.

Bestemmelser fra arealdelen om overvannshåndtering, el-bil ladestasjoner osv. er overført til planforslag for sentrumsplanen.

Kulturminner

Som nevnt før er denne kartleggingen drøftet med avdeling i fylkeskommunen. Følgende momenter ble belyst og sikret i planforslag.

Mindre vesentlig endring av detaljregulering for Skiptvet kirke med plannummer 20100001 har sikret overordnede temaer i fylkesplanens temakart om kulturlandskap og -miljø. Denne reguleringen gjelder framfor overordnede arealplaner.

Bygdetunet med historisk verdifulle bygninger er ivaretatt som hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Kulturminnevern for nyere tid er sikret med ny bestemmelse i planforslaget om bygninger bygd før 1950.

Automatisk fredete kulturminner er avsatt som hensynssone H730.

Trafikkanalyse

I konsekvensutredning av arealinnspill er utgangspunkter fra tidligere trafikkmålinger langs avkjøringer til boligfelt brukt som vurderingsgrunnlag. Fra hver avkjøring fra Storveien er det estimert

økning i målte trafikkmengder som følge av arealinnspill.

Planforslag har sikret adgang til avsatte arealer med hensyn til bl.a. uteområder, bussholdeplasser, stikkveier, parkering og redusering i transportbehov.

Øvrige temaer brukes videre i utarbeidelse av trafikksikkerhetsplan for Skiptvet.

Konsekvensutredning

Det vises til vedlagt konsekvensutredning for arealinnspill for gjennomgang av 42 kartlagte arealinnspill.

Som beskrevet ovenfor under delutredningen av Fylkesplanen er arealer kartlagt i 3-trinn (antall).

1. arealinnspill fra private (15+3)
2. vurdering av avsatte framtidige arealformål i gjeldende arealplaner (15)
3. vurdering av framtidige tettstedsbebyggelse (5)
4. andre endringsforslag (4)

Arealinnspill fra private:

Kommunen har registrert 15 arealinnspill, herav ble 6 forslag tatt med videre, 9 ble avvist. For nærmere opplysninger se oversikt og konsekvensvurdering av arealinnspill ovenfor.

I tillegg ble det i politisk behandling av plansaker registrert 3 arealinnspill som ønskes utredet i rullering av sentrumsplanen.

Ett arealinnspill er tatt med for å sikre gang- og sykkelvei langs Vidnesveien ved kirken. To andre innspill handler om utbygging i ravinedaler i sentrumsnære strøk. Disse er avvist og skal beholdes som friområde.

Framtidige arealformål:

Kommunen har kartlagt 15 avsatte områder i arealplaner som har krav om detaljregulering, herav ble 8 arealer videreført i planforslag og 7 ble uaktuelle og arealformål ble revidert til LNF område.

Framtidige tettstedsbebyggelse:

Fylkesplanen har avsatt 5 arealer for tettstedsutvikling, herav er ett areal tilpasset og sammenføyd med Koffeldåsen, resterende del beholdes som LNF med Hoelsbekken. To arealer ble ikke akseptert for videre tettstedsutvikling på grunn av beliggenhet på dyrka mark eller ravinedal. Ett areal på om lag 80 dekar «Karlsrud øst» øst for Storveien, ble etter samlet vurdering avvist på grunn av geotekniske forhold.

Andre endringsforslag:

Kommunen har vurdert og redigert 4 arealer med endret arealformål.

-Største delen av Koffeldåsen (innspill 11) mot sørvest er sammenføyet med deler av areal fra Fylkesplanen (innspill 12).

-To andre er nåværende boligformål, som er endret etter dagens bruk (se innspill 37 og 40).

Det foreslås å endre innlemmet LNF-område til framtidig institusjon (BIN01) for å kunne utvide Sollia komplekset mot sør til Tverrlinna (innspill 31). Nytt område erstatter avsatt framtidig offentlig tjeneste i gjeldende planen (nord for Sollia med kode OT01 i gjeldende plan, se innspill 18).

Naturmangfoldloven

Temakart for naturtyper ble oppdatert i rullering av arealdel.

Innenfor forslag for sentrumsplan finnes ikke områder for naturvern. Eneste område ligger langs Svinndalveien i arealdel som hensynssone for naturvern. Dette ligger utenfor endelig avsatt grense for sentrumsplan.

Fortetting og transformasjon

I § 4.4 av behovsanalyse for boligtyper er det gjort en vurdering av fortetting i Meieribyen. Det er kartlagt samlet areal på om lag 42 dekar som over tid er fortettet til 155 boenheter. Disse ble delvis behandlet som dispensasjoner og største delen som detaljregulering, med bl.a. regulering for Torget med 82 leiligheter.

Etter nærmere kartanalyser er det potensiale for framtidig fortetting innen 12 år antatt på om lag 26 dekar med om lag 40 boenheter. Allikevel er det flere arealer som er aktuelle for fortettinger, særlig avsatt sentrumsformål langs Storveien. Eventuelt areal for fortetting senere enn 2032 er estimert på om lag 44 dekar. Her er det mulighet for eksempel å utvikle lavblokker.

Det finnes allerede bestemmelser i arealdelen og sentrumsplanen. I planforslag er disse kvalitetssikret og oppdatert med søkelys på minimum og maks tomtestørrelse, maks antall boenheter for småhusbebyggelse, uteopphold, adgang til nærmiljø og lek, osv.

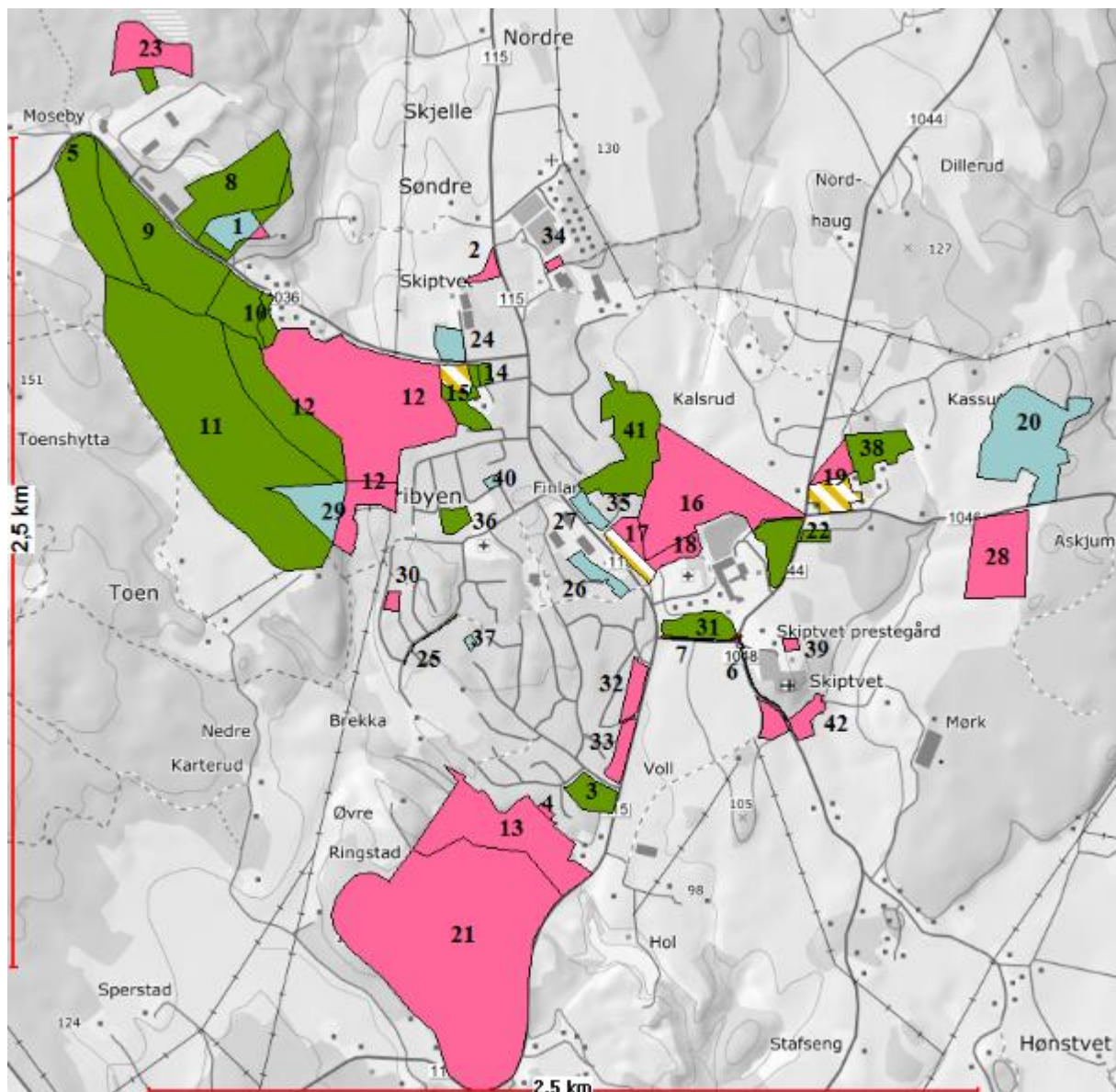
I delutredningen Trafikkanalyse er det konkludert at tilkomst mangler til noen friområder for å bidra til nettverk av stikkveier og turdrag i kombinasjon med uteoppholdsarealer.

Oversikt over innarbeidete endringer:

Sentrumsplanen er oppdatert med følgende endringer etter vurdering av uttalelser og innspill (nr. i parentes) og samlet vurdering av 2-alternativet:

1. Koffeldåsen (5+9+11+12+29) er valgt framfor Larsåsen (21) som framtidig stort boligfelt med krav om områderegulering. Regulering bør starte innenfor kommende 12 års periode. Derfor er hele området avsatt til framtidig boligformål B01. Utbyggingen vil skje trinnvis etter at utbygging av mer sentralt liggende mindre boligfelt er ferdig.
2. Fjellshagen (8) beholdes som samlet nåværende og framtidig næring BN03 plassert på nordsiden av Lundsveien. Det er ikke tillatt boligbygging direkte sør for avsatt område (1). Det er satt krav til helhetlig regulering dersom framtidig næring skal bygges ut.
3. Holstadåsen øst (41) beholdes som framtidig boligfelt. Tidligere utredet planforslag med valgte adkomstveier er innarbeidet med krav om detaljregulering (se B02 og B03).
4. Boligfelt Skjelle sør (10) langs sør-siden av Lundsveien beholdes som eget framtidig boligfelt B08. Detaljregulering separat fra Koffeldåsen.
5. Innlemmete arealer rundt Koffeld gård opprettholdes i ny versjon av sentrumsplanen som framtidig boligfelt (14+15), se B06 og B07.
6. Nåværende boligformål for tomt «Hoel» sør for Vollveien (3) er endret til framtidig boligformål med krav om detaljregulering og gsv langs Svinndalveien, se B05.
7. Avsatte framtidige arealformål langs østsiden av Storveien, «Karlsruudia sør», er endret til nåværende LNF (17+18).
8. Forslag for ny fortetting på nåværende eneboligtomt er innarbeidet i planforslag. Boligfelt Østereng (36) med krav om detaljregulering ligger langs Koffeldveien, se B10.
9. Framtidig boligfelt Lyngåsveien (20) mot øst langs Engskleiva er ikke del av tettstedet. Jf. overordnet kommuneplan er det ikke aktuelt å avsette slike områder som boligfelt. Området skal endres til samlet areal for spredt boligbygging tillatt i LNF (kode SB) i kommuneplanens arealdel.
10. Klimatilpasnings krav er tatt med i bestemmelser. Se også overvannsveileder for Morsa og Glomma sør. Tilgjengelig grønt areal er sikret som friområde, uteopphold og overvannshåndtering (blågrønt areal).
11. Kjente automatisk fredete kulturminner er tatt med som hensynssone H730_4 til og med 8.
12. Reguleringsplaner som fortsatt gjelder, er vist med detaljeringssone (H910) og plannummer. Arealformål innenfor hensynssone H910 er ment som illustrasjon jf. Kartverkets produktspesifikasjon del 1 § 1.5.2 . Det betyr at avsatte arealformål i reguleringsplan gjelder

- framfor sentrumsplanen (og arealdelen).
13. Vurderte reguleringsplaner for oppheving er oppsummert i bestemmelsen § 105.
 14. Bestemmelser for sentrumsplanen er kvalitetssikret. Bl.a. er bestemmelser knyttet mot fortetting revidert og det er nå krav til minimum og maks tomtestørrelse. Bestemmelsesområde er brukt for å vise særlig avvik for byggegrense i Finland (BFS04).
 15. Arealplankart er oppdatert for noen arealer som har annen bruk enn avsatt i gjeldende plankart. Det gjelder arealer for (kode i parentes):
 - Fotballbane – idrettsanlegg (BIA)
 - Lager vest for Vestgård skole (flyttes) – framtidig offentlig tjeneste, skole(BU01)
 - Bolig langs Lundsveien – nåværende lager «Kåffell» gravfelt, omriss er oppdatert etter Riksantikvarens kartportal (GF + H730)
 - Bolig – trafostasjon langs Idrettsåsen (BAB)
 - Parkeringsplass sør for Vestgård skole – framtidig parkering (SPA01)
 - Andre offentlige parkeringsplasser avsatt med areal og «P».
 - Bygdetunet og båndlagt areal – park med hensynssone for Kulturmiljø (GP+H570_)
 - Noen friområder – uteoppholdsareal (BUT) og lekeplass (BLK)
 - Boligformål – spesifisert med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse (se BFS og BKS).
 16. Forslag til oppheving av «gamle» reguleringsplaner.
 17. Forslag til senterstruktur med langsiktig tettstedsgrense for Meieribyen. Nye sentrumsplanens plangrense er langsiktig tettstedsgrense, tilpasset gjeldende arealplaner og tilstøtende nåværende bebyggelse. LNF områder foreslås som del av ny tettstedsbebyggelse for å sikre langsiktig utvikling. Nord for Engskeiva (19), Koffeld gårds plass (15), og sone langs Storveien (17). Det er ikke tatt med tilstøtende friluftsområder langs Hoelsbekken (13) innenfor tettstedsgrense.
 18. Noen vurderinger har konsekvenser for arealformål i **gjeldende arealdel** fra 2019. Sentrumsplan skal gjelde framfor kommuneplanens arealdel.
 - Utvidet plangrense for sentrumsplanen og tettstedsgrense oppdateres i arealdelen samt tilhørende bestemmelser som ikke er aktuelle.
 - Framtidig boligformål for boligfelt langs Lyngåsveien (20), nord for Engskeiva endres til område for spredt boligbebyggelse tillatt i LNF (SB).
 - Takten for 10 % av total boligbygging utenfor tettsted kan opprettholdes etter boligbehovsanalyse. I tillegg skal det sikres mulighet for å justere takten i 4-årshjul for rullering av arealplan.
 - Tilstøtende arealer, i hovedsak Hoelsbekken (vest og sør for senter) mot ny tettstedsgrense skal vurderes som viktig nærmiljøområder for turbruk.



- Innspill IKKE med
- Alternativ løsning MED i planforslag
- Innspill MED i planforslag
- Fremtidig tettsted

Samlet vurdering:

Ifølge fastsatt revidert planprogram for rullering av sentrumsplanen er følgende alternativer vurdert:

0-alternativ: Nåværende sentrumsplan og del av arealdelen

1-alternativ: Planforslag uten å berøre dyrka mark

2-alternativ: Planforslag med noe berørt dyrka mark

I samlet vurdering er følgende temaer aktuelle for sammenlikning av alternativer:

- Langsiktig grense og arealpott (arealbehov)
- Rekkefølgekrav
- Dyrka mark

- Miljø, overordnede strategier

0-alternativ er brukt fot å vise utgangspunkt i samlet vurdering.

Dette alternativet opprettholder Larsåsen som stort boligfelt sør for sentrum langs trafikkert fylkesvei.

Langsiktig grense:

Tettstedet er oppdatert etter fylkesplanen og er 2,53 km².

Larsåsen på 0,31 km² dekker ikke behovet for langsiktig utvikling etter behovsanalysen.

Rekkefølgekrav:

Larsåsen har krav om områderegulering og skal bygges ut etter andre felt innenfor sentrumsplanen er bygd ut.

Dyrka mark:

Til sammen er 0,30 km² av tettstedsareal berørt dyrka mark, inkludert arealer i fylkesplanen avsatt til framtidig tettstedsbebyggelse og deler av Larsåsen.

Miljø:

Regulering av nye boligfelt er stanset. Siden 2015 er bare Brekke vest regulert og igangsatt med bygging. Det mangler tomter for tomannsbolig. Gjeldende planer har tatt hensyn til klima.

12 % av areal er dyrka mark som skal gå tapt. I perioden 2016-2019 er det rapportert 11,6 dekar regulert areal omdisponert til annen bruk enn dyrka mark.

Samlet konsekvens av tapt skog på grunn av utbygging i store sammenhengende arealer gjelder om lag 0,60 km² skog.

1-alternativet går ut fra hovedtema ikke å berøre dyrka mark.

Langsiktig grense:

Koffeldåsen på 0,46 km² er tatt med i dette alternativet som erstatter for Larsåsen.

Arealer med dyrka mark er tatt ut: Framtidige arealer ved Karlsrudlia sør, Sollia nord, Vollfellet øst for Eikveien (til sammen 0,05 km²). Tettstedet blir da om lag 2,08 km².

Rekkefølge:

Koffeldåsen har krav om områderegulering og skal bygges ut etter at andre felt i sentrumsplanen er bygd ut.

Dyrka mark:

Dyrka mark blir lite berørt. I detaljregulering for Skiptvet kirke er om lag 3 dekar dyrka mark avsatt til grav- og urnelund.

Miljø:

Nesten alle framtidige boligfelt i sentrale strøk er tatt ut av planen. Dette gir negativ effekt for helhetlig arealplanlegging. Mulige utviklingsområder ligger lenger vekk fra sentrum og tar lengre tid før utbygging kan starte.

2-alternativet går ut fra en begrenset utvikling på dyrka mark.

Langsiktig grense:

Koffeldåsen på 0,46 km² er også med i dette alternativet som erstatning for Larsåsen.

Nåværende arealformål er samlet 1,48 km².

Etter konsekvensutredning av arealinnspill er samlet areal for framtidig bygg og anlegg formål 0,69 km².

I tillegg foreslås å utvide tettsteds grense på 3 delområder til sammen på 0,03 km².

Tettstedet blir om lag 2,20 km².

Rekkefølge:

Koffeldåsen har krav om områderegulering og skal bygges ut etter at andre felt i sentrumsplan er bygd ut. Planoppstart foreslås før 2032 innenfor 12 årsperiode for arealplaner for å sikre framdrift i boligbygging.

I tillegg beholdes framtidig boligfelt B08, Skjelle sør som separat boligfelt med krav om detaljregulering.

Dyrka mark:

Ifølge fylkesplanens retningslinjer kan allerede regulerte felt på dyrka mark etter vurdering opprettholdes i revidert plan. Det gjelder avsatte boligfelt Koffeld (14+15) og Hoel (3). Det foreslås makebytte av nytt framtidig arealformål sør for Sollia (31) på dyrka mark istedenfor avsatt areal på nord-siden (17+18). Forskjellen mellom disse to alternativene er 10,4 dekar mot 15,6 dekar.

Totalt tapt landbruksareal er om lag 0,03 km² for hele sentrumsplan.

I tillegg er det etter konsekvensvurdering av arealinnspill sikret 0,22 km² dyrka mark innenfor tettstedsgrænse med arealformål LL for landbruk.

Miljø:

Framtidige arealformål bl.a. for bolig er opprettholdt etter vurderinger for å sikre tettstedsutvikling «innenfra og ut». Koffeldåsen sikrer både kommende boligbehov og langsiktig utvikling mot 2050. Involvert skogareal ligger om lag på 0,56 km². Største delen er Koffeldåsen.

Klimaeffekt:

I konsekvensutredning av arealinnspill er klimaeffekten beregnet med bruk av klima-kalkulator fra Miljø direktoratet.

Samlet klimaeffekt for godkjente arealinnspill er samlet 1193 tonn CO₂-e snitt per år for en 20 års periode. Totalt beløp er delt i to:

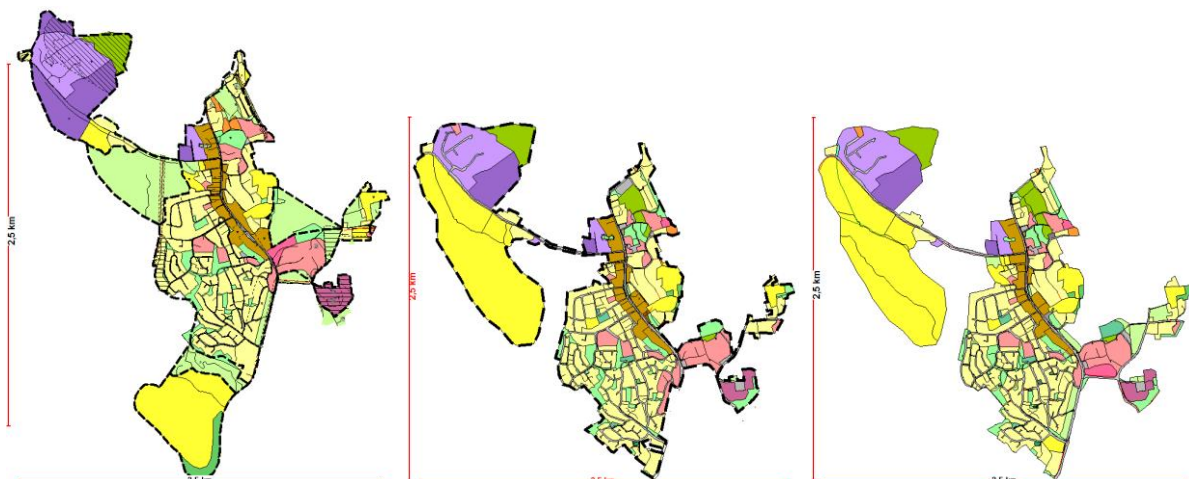
- samlet del for tapt opptak fra nedhogd skog: -201 tonn CO₂-e per år, dette er 0,9 % av opptaket i Skiptvet i 2015 (-21 620 tonn CO₂-e per år).
- samlet del for økt utslipp på grunn av utbygging: 1344 tonn CO₂-e per år, dette er 10% av utslippet i Skiptvet i 2018 (13 357 tonn CO₂-e per år).

Miljødirektoratet har kunngjort at det er en nedgang i utslipp etter beregninger for referanseåret 2016 og 2019. Nedgangen for Skiptvet er beregnet på om lag 7,7 %.

Skredfare:

Vurderinger i planforslag for ny sentrumsplan har tatt høyde for kartlagte hendelser i helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) fra 2013. Etter behandling av planstrategi for 2020-2023 er det planlagt å rullere helhetlig ROS før 2023. Mulige fareområder er tatt med videre fra arealdelen vedtatt i 2019. Noen arealer er vurdert på nytt og videreført i planforslag. Geotekniske undersøkelser for framtidig boligfelt på Holstadåsen øst er utført og sikret i planen. Koffeldåsen er mindre utsatt for mulig skredfare enn Larsåsen. Per i dag er det utført 20 geotekniske vurderinger med eventuell undersøkelse for å avklare forekomst av kvikkleire i Skiptvet. Bestemmelsene 404 og 549 om ras- og skredfare i gjeldende planer er vurdert og tilpasset etter NVEs veileder 1/2019.

Konklusjon:



0-alternativet – nåværende | 1-alternativet - eks. dyrka mark | 2-alternativet – noe dyrka mark

Oversikt over arealbehov for utredete alternativer (i km²):

Oversikt over alternativer			
<i>arealer i km²</i>			
tema	0-alt	1-alt	2-alt
samlet tettsted	2,53	2,08	2,20
andel nåværende formål	1,51	1,46	1,48
andel framtidig formål	0,64	0,62	0,69
nåværende tettsted	2,15	2,08	2,17
framtidig tettsted	0,38	0,00	0,03
<i>andel dyrka mark</i>	<i>0,18</i>	<i>0,00</i>	<i>0,02</i>
<i>andel friluftsområde Hoelsbekken</i>	<i>0,20</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
rettet tettsted (eks. friluftsomr.)	2,29	2,08	2,20
<i>dyrka mark</i>	<i>0,30</i>	<i>0,03</i>	<i>0,05</i>
<i>dyrka mark som LNF i planforslag</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,22</i>
<i>andel dyrka mark som utbygging</i>	<i>21 %</i>	<i>1 %</i>	<i>2 %</i>
<i>andel skog</i>	<i>0,60</i>	<i>0,56</i>	<i>0,56</i>
<i>andel skog</i>	<i>26 %</i>	<i>26 %</i>	<i>25 %</i>

Tabell 17: oversikt over arealfordeling for hvert alternativ

2-alternativet passer best for nåværende og langsiktig utvikling for tettstedet Meieribyen i samsvar med overordnede satsingsområder i kommuneplanens samfunnsdel og fylkesplanen.

Forskjell mellom alternativ 1 og 2 er ikke stor men betydelig for å sikre utvikling i sentrale strøk innenfor Meieribyen med å beholde regulerte arealformål med korte avstander mot sentrum i Meieribyen. Dette er særlig viktig for omsorgsboliger.

Boligreserve:

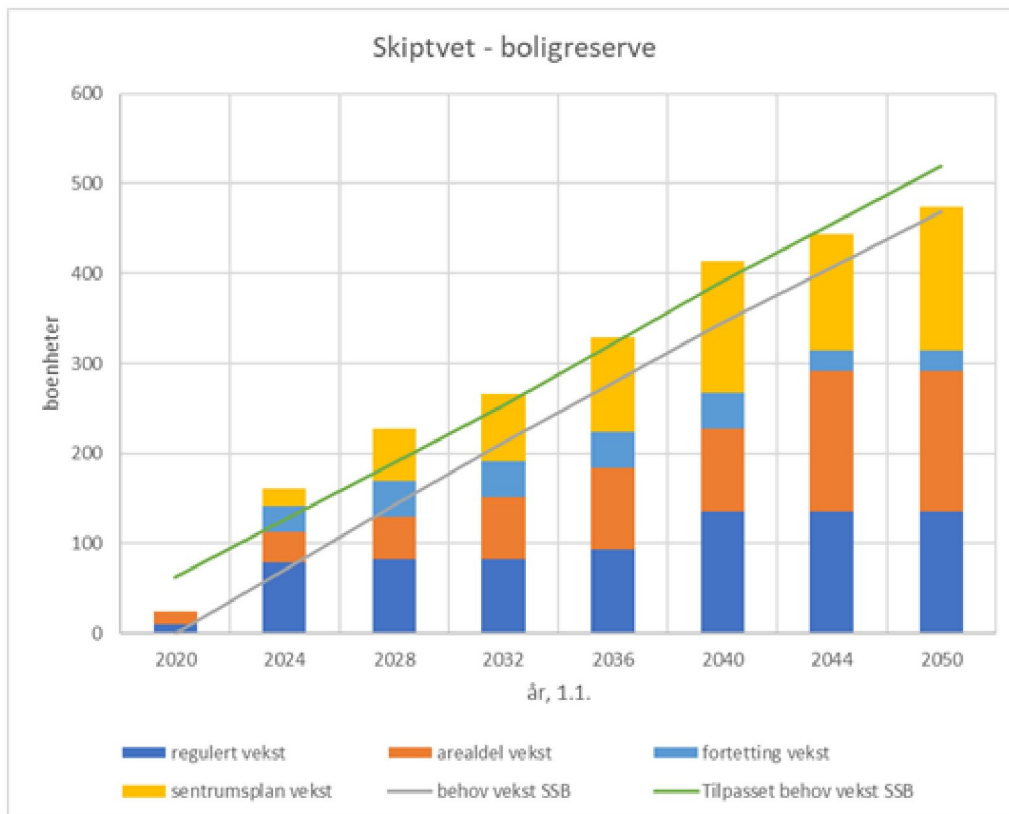
Blokk-diagram nedenfor viser fargelagte kolonner med antall boenheter for hvert tema.

- detaljregulert per dags dato
- framtidige boligfelt i **arealdel** med krav om detaljregulering
- estimert antall som kan oppnås som **fortetting**
- estimert antall etter nytt planforslag for **sentrumsplan**

Nederste linje viser boligbehov som totalt antall boenheter etter 1,0 % befolkningsvekst per år.

Øverste linje viser tilpasset boligbehov med innarbeidete endringer på grunn av bl.a. økning i aldersgruppe 80+ som har behov for andre boligtyper enn enebolig.

Toppen av hver kolonne krysser øverste linje som betyr at planlagte arealformål med estimerte boligtyper dekker tilpasset behov for boligutvikling mot 2032.



Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslag for sentrumsplanen basert på 2-alternativet samt godkjente arealinnspill sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Oppdatert Lekeklassnorm er et separat vedlegg til bestemmelser.

Innenfor høringsperiode av minst 6 uker er det planlagt ett dialogmøte med innbyggere og interessenter i en eller annen form, avhengig av Korona situasjonen.

Ikke vedlagte dokumenter som er lagt til grunn for planarbeidet:

- *Nasjonale og regionale føringer (se planbeskrivelse)*
- *Andre særlover om jord, skog, NMF, Kulturminne (se planbeskrivelse)*
- *Fylkesplanen fra 2018*
- *Kommuneplanen, samfunnsdel og arealdel, vedtatt 2019*
- *Kommuneplanens planstrategi 2019*
- *Fastsatt planprogram for rullering av sentrumsplanen 2020*
- *Kommunedelplan for sentrum, «sentrumsplanen» 2015*
- *Gjeldende reguleringsplaner i planregisteret t.o.m. 2021*
- *VA-norm fra Skiptvet 2016*
- *Vei-norm fra Skiptvet 2016*
- *Overvannsveileder for Morsa og Glomma sør 2018*
- *Andre veiledere*

-

Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk - 21/029

HU-PLT - behandling:

HU fremmet følgende forslag til vedtak: "Saken tas til orientering". Endringsforslaget ble enstemmig vedtatt.

HU PLT ønsker at Kommunestyret skal vurdere følgende tema:

- Areal avsatt til ny idrettshall flyttes mot Vestgård skole.
- Det bør foreligge skriftlig avtale med grunneiere dersom arealdisponeringen krever avståelse av grunneiendom.
- Vurdering av minsteareal for tomtestørrelse til nye eneboliger.
- Krav til parkeringsplasser til lav- og høyblokk innenfor areal avsatt til sentrumsformål.
- Adkomst til Holstadåsen.

HU-PLT - vedtak:

Saken tas til orientering.

Hovedutvalget for oppvekst - 21/025

HU-O - behandling:

Enstemmig som innstillingen.

Odd Grenager kommenterte følgende : Sentrumsplan: Høyre varsler at vi i den videre behandling ikke kan støtte forslag til framlagt sentrumsplan da det ikke synes å være gjort forpliktende avtaler med grunneiere om avståelse av grunn til atkomstvei for Holstadåsen byggefelt.

Spørsmål fra Mona M Hansen om at det ble sagt fra planansvarlig i kommunen under orienteringen at det skulle bygges barneskole i Koffeldåsen.

Oppvekstsjef tar spørsmålet videre med PLT for oppklaring.

Thorbjørn Werner kommenterte sentrumsplanen i forhold til planene til idrettslaget og idrettshallen. Det ser merkelig ut at kommunen lager nye tegninger uten å drøfte dette med idrettslaget og at det kan gå ut over byggefeltet i Idrettsåsen. Det er bedre for idretteslaget at bygget ligger parallelt med eksisterende hall.

HU-O - vedtak:

Høringsutkast for kommunedelplan for Sentrum, "Sentrumsplanen", plannummer 2020 0001 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 26.02.2021 vedtas utlagt for høring og offentlig gjennomsyn, jf. pbl § 5-2 og § 11-14, med følgende valg:

1. Valgte alternativ er 2-alternativet.
2. Koffeldåsen velges som nytt stort boligfelt istedenfor Larsåsen, med krav om områderegulering.
3. Fjellshagen næringsfelt utvikles på nordside av Lundsveien. Innspill 1 til nytt boligfelt sør for Fjellshagen og nord for Lundsveien er ikke tatt med.
4. Rekkefølgekrav i sentrumsplan videreføres for Koffeldåsen.
5. Framtidig boligfelt med kode B08, sør for Lundsveien er tatt med som separat boligfelt med krav om detaljregulering.
6. Forslag til reguleringsplaner for oppheving sendes til involverte grunneiere.

7. Nåværende friområder er sikret gjennom bestemmelser. Ravinedaler er del av grønne lunger i sentrum.
8. Innspill 39 om omplassering av Kirkestallen er ikke tatt med og skal behandles separat i egen planprosess for reguleringsplan for Kirkeplassen.
9. Innspill 42 om vurdering av planforslag for Holstadåsen øst og valgte adkomstveier er innarbeidet i planforslag med krav om detaljregulering.
10. Innspill 31 «Tverrlinna» som framtidig offentlig tjeneste, institusjon, sør for Sollia (BIN01) er valgt som erstatning for avsatt framtidig offentlig tjeneste i gjeldende planen (nord for Sollia).
11. Sentrumsplan skal gjelde framfor kommuneplanens arealdel.

Hovedutvalg for helse og kultur - 21/011

HU-HK - behandling:

Oda Svae foreslo at saken tas til foreløpig orientering.
Forslaget fra Oda Svae ble enstemmig vedtatt.

HU-HK - vedtak:

Saken tas til foreløpig orientering.

Formannskap - 21/022

FS - behandling:

Tor Jacob Solberg tok opp punktene som ble tatt opp i hovedutvalgene om tomtestørrelser og adkomst Holstadåsen og fremmet følgende forslag:

Krav om utredning av veiløsning for Hoelstad boligfelt i Skiptvet.

For å oppnå best mulig trafikk løsning for Fylkesvei 115 i framtiden er vi nødt til å tenke langt frem. Nå har vi en god mulighet til å se på ulike løsninger, derfor ber vi om en grundig utredning av ulike veialternativer for boligfelt Hoelstadåsen. Det er et spesielt ønske om en grundig utredning av veiløsning som går retning Syd og kommer ut i området mellom Karlsrudlia og Sollia.

Hva ønsker vi at utredningen skal inneholde:

Muligheter for avkjøring fv 115, ulike kryssmuligheter.

Veglinje, geometri og linjeføring

Kryssløsning mot fv 115

Geoteknikk

Arealbeslag

Overvannshåndtering og avløp

Trafikkberegning

Kostnadsoverslag

Hvis ikke kommunen har nødvendig kompetanse eller kapasitet til denne utredningen, er det ønskelig at de leier inn kompetansen slik at utredningen blir gjennomført.

Ordfører foreslo at det på møtet i kommunestyret gis en orientering om hva som er gjort av utredninger rundt Holstadåsen.

Fra hovedutvalg Oppvekst

Odd Grenager kommenterte følgende : Sentrumsplan: Høyre varsler at vi i den videre behandling ikke kan støtte forslag til framlagt sentrumsplan da det ikke synes å være gjort forpliktende avtaler med

grunneiere om avståelse av grunn til atkomstvei for Holstadåsen byggefelt. - dette punktet ivaretas i forslaget fra PLT om at det bør foreligge avtale med grunneier.

Spørsmål fra Mona M Hansen om at det ble sagt fra planansvarlig i kommunen under orienteringen at det skulle bygges barneskole i Koffeldåsen.

Oppvekstsjef tar spørsmålet videre med PLT for oppklaring. - dette spørsmålet er langt fram i tid og må vurderes nærmere om det blir aktuelt.

Thorbjørn Werner kommenterte sentrumsplanen i forhold til planene til idrettslaget og idrettshallen.

Det ser merkelig ut at kommunen lager nye tegninger uten å drøfte dette med idrettslaget og at det kan gå ut over byggefeltet i Idrettsåsen. Det er bedre for idrettslaget at bygget ligger parallelt med eksisterende hall. - dette spørsmålet er også ivaretatt i vedtaket fra hovedutvalg PLT.

Fra hovedutvalg PLT:

HU PLT ønsker at Kommunestyret skal vurdere følgende tema:

- Areal avsatt til ny idrettshall flyttes mot Vestgård skole.
- Det bør foreligge skriftlig avtale med grunneiere dersom arealdisponeringen krever avståelse av grunneiendom.
- Vurdering av minsteareal for tomtestørrelse til nye eneboliger.
- Krav til parkeringsplasser til lav- og høyblokk innenfor areal avsatt til sentrumsformål.
- Adkomst til Holstadåsen.

Innstillingen med tilleggsforslagene fra hovedutvalg PLT og Tor Jacob Solberg ble enstemmig vedtatt.

FS - vedtak:

Høringsutkast for kommunedelplan for Sentrum, "Sentrumsplanen", plannummer 2020 0001 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 26.02.2021 vedtas utlagt for høring og offentlig gjennomsyn, jf. pbl § 5-2 og § 11-14, med følgende valg:

1. Valgte alternativ er 2-alternativet.
2. Koffeldåsen velges som nytt stort boligfelt istedenfor Larsåsen, med krav om områderegulering.
3. Fjellshagen næringsfelt utvikles på nordside av Lundsveien. Innspill 1 til nytt boligfelt sør for Fjellshagen og nord for Lundsveien er ikke tatt med.
4. Rekkefølgekrav i sentrumsplan videreføres for Koffeldåsen.
5. Framtidig boligfelt med kode B08, sør for Lundsveien er tatt med som separat boligfelt med krav om detaljregulering.
6. Forslag til reguleringsplaner for oppheving sendes til involverte grunneiere.
7. Nåværende friområder er sikret gjennom bestemmelser. Ravinedaler er del av grønne lunger i sentrum.
8. Innspill 39 om omplassering av Kirkestallen er ikke tatt med og skal behandles separat i egen planprosess for reguleringsplan for Kirkeplassen.
9. Innspill 42 om vurdering av planforslag for Holstadåsen øst og valgte adkomstveier er innarbeidet i planforslag med krav om detaljregulering.
10. Innspill 31 «Tverrlinna» som framtidig offentlig tjeneste, institusjon, sør for Sollia (BIN01) er valgt som erstatning for avsatt framtidig offentlig tjeneste i gjeldende planen (nord for Sollia).
11. Sentrumsplan skal gjelde framfor kommuneplanens arealdel.

Krav om utredning av veiløsning for Hoelstad boligfelt i Skiptvet.

For å oppnå best mulig trafikk løsning for Fylkesvei 115 i framtiden er vi nødt til å tenke langt frem. Nå har vi en god mulighet til å se på ulike løsninger, derfor ber vi om en grundig utredning av ulike veialternativer for boligfelt Hoelstadåsen. Det er et spesielt ønske om en grundig utredning av

veiløsning som går retning Syd og kommer ut i området mellom Karlsrudlia og Sollia.

Hva ønsker vi at utredningen skal inneholde:

Muligheter for avkjøring fv 115, ulike kryssmuligheter.

Veglinje, geometri og linjeføring

Kryssløsning mot fv 115

Geoteknikk

Arealbeslag

Overvannshåndtering og avløp

Trafikkberegning

Kostnadsoverslag

Hvis ikke kommunen har nødvendig kompetanse eller kapasitet til denne utredningen, er det ønskelig at de leier inn kompetansen slik at utredningen blir gjennomført.

Det bes om følgende temaer vurderes:

- Areal avsatt til ny idrettshall flyttes mot Vestgård skole.
- Det bør foreligge skriftlig avtale med grunneiere dersom arealdisponeringen krever avståelse av grunneiendom.
- Vurdering av minsteareal for tomtestørrelse til nye eneboliger.
- Krav til parkeringsplasser til lav- og høyblokk innenfor areal avsatt til sentrumsformål.
- Adkomst til Holstadåsen.

Kommunestyret - 21/026

ks - behandling:

Ole Kristian Skjelle stilte spørsmål om han er inhabil og fratrådte. Han ble enstemmig erklært inhabil og Solveig Ånsløkken tiltrådte.

Frank van den Ring orienterte om planen.

Oda Svae holdt følgende innlegg/foreslo et endret pkt 3:

I Skiptvet kommune har vi verken e-18 eller jernbane og vi må gjøre Skiptvet attraktiv for både eksisterende innbyggere og nye innflyttere. Det er ikke for alle å bo på store boligfelt som det er planlagt i fremtiden, eller kun få lov til å bygge visse hus. Sånn det ligger an til i sentrumsplan i dag er det kun greit å bygge på de store boligfeltene som kommunen bestemmer. Vi ser på dette som en fin mulighet til å kunne tilby litt forskjellig tomter.

Det er begrunnet at dette ikke skal tas med i sentrumsplan grunnet fremtidig utbygging på fjellshagen, vi ser at vi fortsatt har et stort område som det er mulighet for bygge ut næringsområde. Dette er snakk om at settes av 12-15 mål til boliger fordelt på 8 tomter. Det var også begrunnet at det ville kunne medføre støy og støv, dette ser vi på som en liten sak da det er eksisterende boliger i dag. Hvorfor skal vi sitte og bestemme at det kun skal være greit å bygge på de store boligfeltene? Skal du bygge utenfor sentrum er dette en lang prosess og vanskelig å gjennomføre.

Det er eksisterende gangvei, vann og kloakk er nærliggende.

Dette bør også kunne bygges ut parallelt med annen bolig utvikling.

Forslag til endret punkt 3 i innstillingen:

3. Fjellshagen næringsfelt utvikles på nordsiden av Lundsveien. Innspill 1 til nytt boligfelt sør for Fjellshagen og nord for Lundsveien tas med.

Anne Grethe Larsen foreslo:

Det utredes tømmeulighet for bobiler i Skiptvet.

Lars Sæther foreslo:

Forslag 34 (innspill til planen) tas med i høringsrunden. Dette gjelder areal for framtidig avlastningshall til Idrettshallen. Rådmannen har avsatt areal på nordsida av eksisterende hall, mens det for Idrettslaget kan være viktig av praktiske og økonomiske grunner å kunne bygge avlastningshallen på østsida av hallen for å få direkte tilgang til garderobeanlegg. Planen bør ha en åpning for begge alternativer (hhv nord eller øst for hallen).

Øvrige medlemmer som holdt innlegg:

Tor Jacob Solberg

Herman Foss

Terje Grønlund

Lars Sæther

Svein Olav Agnalt

Ann Kristin Solli Borgersen

Votering:

Forslaget fra Oda Svae og endret punkt 3 ble vedtatt mot 8 stemmer.

Forslaget fra Lars Sæther ble vedtatt mot 2 stemmer.

Formannskapetets innstilling med vedtatte endringer ble enstemmig vedtatt.

Solveig Ånsløkken fratradte og Ole Kristian Skjelle tiltrådte.

ks - vedtak:

Høringsutkast for kommunedelplan for Sentrum, "Sentrumsplanen", plannummer 2020 0001 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 26.02.2021 vedtas utlagt for høring og offentlig gjennomsyn, jf. pbl § 5-2 og § 11-14, med følgende valg:

1. Valgt alternativ er 2-alternativet.
2. Koffeldåsen velges som nytt stort boligfelt istedenfor Larsåsen, med krav om områderegulering.
3. Rekkefølgekrav i sentrumsplan videreføres for Koffeldåsen.
4. Fjellshagen næringsområde utvikles kun på nordsiden av Lundsveien. Innspill 1 til nytt boligfelt sørøst for Fjellshagen og nord for Lundsveien tas med.
5. Framtidig boligfelt med kode B08, sør for Lundsveien er tatt med som separat boligfelt med krav om detaljregulering.
6. Forslag til reguleringsplaner for oppheving sendes til involverte grunneiere.
7. Nåværende friområder er sikret gjennom bestemmelser. Ravinedaler er del av grønne lunger i sentrum.
8. Innspill 39 om omplassering av Kirkestallen er ikke tatt med og skal behandles separat i egen planprosess for reguleringsplan for Kirkeplassen.
9. Innspill 42 om vurdering av planforslag for Holstadåsen øst og valgte adkomstveier er innarbeidet i planforslag med krav om detaljregulering.
10. Innspill 31 «Tverrlinna» som framtidig offentlig tjeneste, institusjon, sør for Sollia (BIN01) er valgt som erstatning for avsatt framtidig offentlig tjeneste i gjeldende planen (nord for Sollia).
11. Sentrumsplan skal gjelde framfor kommuneplanens arealdel innenfor tettstedsgrensen

for sentrum.

12. Det avsettes et tilleggsareal på østsiden av eksisterende idrettshall for utvidelse av eksisterende idrettshall i tillegg til avsatt areal på nordsiden.
13. Det foretas en kvalitetssikring evt. med ekstern bistand av ulike veialternativer for boligfelt Holstadåsen, jf. PS 19/006 i formannskapet 17.01.2019; spesielt av veiløsninger som går retning sydover og kommer ut i området mellom Karlsrudlia og Sollia/Tverrlinna før planforslaget legges ut på høring.
14. Planforslaget har 600 m² som minsteareal for tomtestørrelse til nye eneboliger og maksimalt areal skal økes fra 900 til 1000 m² i planforslaget.
15. Antall parkeringsplasser per boenhet i lav- og høyblokk innenfor areal avsatt til sentrumsformål settes til minimum 1 og maksimum 1,5.
16. Det skal avsettes tiltak for tømmestasjon for bobiler i området BS 4.

Vedlegg:

20200001 sentrumsplan - A1 arealplankart A3-1-9000 20210226
20200001 sentrumsplan - B1 Bestemmelser 20210226 - vedlegg Oversikt over arealformålkode
20200001 sentrumsplan - K1s geoteknisk utredning 20210216
20200001 sentrumsplan - K2s flom kart 20210216
20200001 sentrumsplan - K3-4s kulturlandskap og -miljø 20210216
20200001 sentrumsplan - Konsekvensutredning for arealinnspill 20210202
20200001 sentrumsplan - Sammenlikning av 2 store boligfelt 20201030 r1
Lekeplassnorm for Skiptvet 20210129 endringsforslag
20200001 sentrumsplan - Planbeskrivelse 20210303
20200001 sentrumsplan - B1 Bestemmelser 20210226 - forslag