



Saksframlegg

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

Sentrumsplan - Sammenlikning av 2 store boligfelt Koffeldåsen og Larsåsen

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
20/043	Hovedutvalg for helse og kultur	PS	06.10.2020
20/047	Hovedutvalget for oppvekst	PS	06.10.2020
20/082	Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk	PS	06.10.2020
20/106	Formannskap	PS	20.10.2020
20/108	Kommunestyret	PS	27.10.2020

Forslag til vedtak:

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

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

I verkstedet 08.09.2020 med formannskapet kom det fram at det er ønskelig å få en sammenlikning mellom mulige større boligfelt for å sikre langsiktig utvikling i Meieribyen.

Vurderinger:

Administrasjonen har utarbeidet overordnet konsekvensvurdering jf. pbl og forskriften, beskrevet i fastsatt revidert planprogram for rullering av sentrumsplanen.

Det er 2 aktuelle områder:

1. Koffeldåsen, langs Lundsveien med gang- og sykkelvei, på vestsiden av Meieribyen.
2. Larsåsen, langs Svinndalveien uten gang- og sykkelvei, på sørsiden av Meieribyen.

Sammendrag fra vedlagt utkast til delutredningen:

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

Tema (faktor)	Koffeldåsen	Larsåsen	kommentar
Areal (da)	460 dekar	239 dekar	Koffeldåsen gir bedre mulighet for å sikre langsiktig utvikling. Begge områder ligger innenfor tilgjengelig areal for langsiktig utvikling.
1 Naturmangfold	Ikke noe vesentlige naturverdier. Hovedsakelig barskog med lav bonitet og grunnlendt. Det er registrert vilttrekk.	Ikke noe vesentlige naturverdier. Hovedsakelig barskog med blandet bonitet og delvis jorddekket. I nordre strøk finnes noen dammer.	Likeverdige naturverdier. I begge tilfelle blir Hoelsbekken ikke berørt.
6 Landskap (solforhold)	Større bredde vender seg mot sør og sørvest	Mindre bredde vender seg mot sør. Dette er nesten halvparten av arealet	Koffeldåsen har bedre forhold.
6 Landskap (terreng)	Åsen strekker seg ut fra nordvest til sørøst og dermed kan bygges ut trinnvis. Mindre bekk skjærer området i to.	Åsen er nesten sirkelformet som gir noen utfordringer for trinnvis utbygging. Veiutbygging får utfordringer på grunn av større høydeforskjeller.	Koffeldåsen prioriteres
7 Forurensning	Nærheten til Fjellshagen som fremdeles er under utbygging med grus- og pukkanlegg, gir støy.	Ikke betydelig	Larsåsen prioriteres
9 Jordressurser	5 da dyrka mark.	37 da dyrka mark.	Koffeldåsen tar mindre dyrka mark. Samlet areal gir bedre forutsetninger for helhetlig langsiktig utvikling.
10 Transport	1,8 og 2,6 km til bhg. og skoler. Lundsveien har gsv og er mye mindre trafikkert	2,7 og 1,9 km til bhg. og skoler. Det stilles rekkefølge krav for gsv langs Svinndalveien som er mye mer trafikkert.	Uansett valg krever begge ny skolebygging (barn og unge). Koffeldåsen prioriteres.
11 Risiko	På grunn av bekkedaler skal del utføre geoteknisk vurdering om det krever ekstra undersøkelse for å avklare fare for kvikkleire.	Fare skal vurderes, men er antatt mindre stor. Ringstodområdet ligger i området for mulig kvikkleire. Noen boliger vil ligge nærmere mot fylkesvei 115 med støy.	Larsåsen har litt bedre forutsetninger.
12 Klimaendring	Opptak 3 000 (6,5 / da) og netto klimaeffekt 17 266 (37,5/da) tonn CO2-e for	Opptak 1 486 (6,2 / da) og netto klimaeffekt 9 092 (38,0/da) tonn CO2-e for	Skiptvet har totalt 13 257 tonn CO2-e utslipp i 2018. Opptaket

	20 årsperioden.	20 årsperioden.	er om lag 20 000 tonn CO2-e.
13 Folkehelse	Bedre å komme seg ut til friluftsområder og til sentrum uten å bruke bil. Området er stort nok for tilrettelegging for friområder mellom boligfelt.	Større utfordringer for å komme seg ut til sentrum. Mindre muligheter for utvikling av uteoppholdsareal.	Koffeldåsen prioriteres.
14 Tilgjengelighet	Gsv parallelt langs Lundsveien. Avstand mot idretts-plassen og lysløype 2,0 km.	Ingen gsv langs Svinndalveien. Avstand mot idretts-plassen er lengre, 3,0 km.	Koffeldåsen prioriteres.
15 Barn og unge	Større areal gir mer grunnlag for befolkningsvekst og utvikling for ny barnehage og barneskole. Området ligger nærmere mot møteplasser.	Området har større utfordringer og dermed kreves mer tiltak som rekkefølgekrav. Området ligger lenger vekk fra møteplasser.	Koffeldåsen prioriteres.
16 Utforming	Større utviklingsgrad for langsiktig perspektiv. Antakelig 370 tomter og ca. 10 km sone for vei-grøft-fortau. Netto boligareal er om lag 296 da.	Antakelig 180 tomter og ca. 5 km sone for vei-grøft-fortau. Netto boligareal er om lag 144 da.	På lang sikt dekker Koffeldåsen behovet. Derimot krever det flere byggetrinn og mulig høyere totale investeringskostnader.

Konklusjon:

Sammenlikning av 2 større områder for langsiktig boligutvikling handler om

A) Koffeldåsen, 460 dekar

B) Larsåsen, 239 dekar

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

Det betyr at avsatt boligfelt på Larsåsen (området Åmot – Ringstad) langs Svinndalveien går ut av gjeldende plan og «flyttes» til Koffeldåsen. Fylkesplanen har avsatt arealpott for Skiptvet på 2,53 km². Etter gjennomgang av aktuelle arealer i arealdelen fra 2019 og sentrumsplanen blir samlet areal som skal videreføres i ny versjon om lag 1,48 km². Per saldo blir det om lag 1,05 km² igjen for å avsette til framtidige arealformål i ny sentrumsplan.

Koffeldåsen prioriteres fram for Larsåsen grunnet 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 snitt kortere og tryggere.
- Klimaendring møtes bedre over tid.
- Det er bedre å komme seg ut til friluftsområder utenfor.
- Prosjektering av friområder innenfor arealet er bedre.
- 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 - skole er bedre.

Det nevnes noen kritiske punkter:

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

I tillegg nevnes:

- Uavhengig av valg for slikt stort boligfelt kreves områderegulering for trinnvis utvikling som kommunen har ansvar for. Det tilrås forprosjekt om kartlegging og estimat for investeringskostnader.
- Uavhengig av valget settes det krav om rekkefølge. Mindre arealer avsatt til boligutvikling i Meieribyen skal reguleres, prosjekteres og bygges ut først før en slik stor boligutvikling starter med områderegulering.

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

Rådmannen foreslår at administrasjonen får i oppgave å utrede planforslag med Koffeldåsen som prioritert utgangspunkt.

Til orientering:

Rådgiver plan er tilgjengelig for å orientere om delutredningen i forkant av møte 20.10.2020.

Hovedutvalg for helse og kultur - 20/043

HU-HK - behandling:

Enstemmig som innstillingen.

HU-HK - vedtak:

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

Hovedutvalget for oppvekst - 20/047

HU-O - behandling:

Odd Grenager : Skiptvet kommuna kan være tilrettelegger men ikke legge inn mye ressurser for å gjennomføre det.

Håkon Agnalt : Vi bør først gjøre oss ferdig med tiltak som allerede er i gang. Det er viktig at gjeldende rekkefølgebestemmelser blir fulgt.

Forslag fra Richard Narvestad : Hovedutvalget for oppvekst tar saken til orientering

Enstemmig som forslaget fra Richard Narvestad

HU-O - vedtak:

Hovedutvalget for oppvekst tar saken til orientering

Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk - 20/082

HU-PLT - behandling:

Ole Jan Skogstad (SP) sa seg inhabil da han er grunneier og fratradde møtet under behandling av denne saken. HU samtykket.

Enstemmig som innstillingen.

HU-PLT - vedtak:

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

Formannskap - 20/106

FS - behandling:

Frank van den Rng orienterte om alternativene for framtidig boligområde mot år 2050.

Enstemmig som innstillingen

FS - vedtak:

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

Kommunestyret - 20/108

KS - behandling:

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

Han ble enstemmig erklært inhabil og Astrid Margrethe Enersen tiltrådte.

Ann Kristin Solli Borgersen stilte spørsmål om kommunen skal være tilrettelegger og ikke utbygger. Rådmannen svarte at kommunen primært legger til grunn å være tilrettelegger/planlegger og ikke utbygger.

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

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

Rådmannen svarte at fylkesmyndighetene har satt grense for hvor stort sentrum kan være og med begge arealene inne så utfordres denne grensen. Andre grunner er bla investeringskostnadene.

Ved votering over forslaget fra Herman Foss fikk dette 1 stemme og falt.
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
Astrid M Enersen fratrådte og Ole Kristian Skjelle tiltrådte

KS - vedtak:

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

Vedlegg:

2020 0001 sentrumsplan - KU for stor boligfeltutvikling 20200928 u