



## Saksframlegg

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

### Planprogram for Sentrumsplanen - fastsetting

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
20/060	Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk	PS	25.08.2020
20/033	Hovedutvalg for helse og kultur	PS	25.08.2020
20/036	Hovedutvalget for oppvekst	PS	25.08.2020
20/083	Formannskap	PS	08.09.2020
20/087	Kommunestyret	PS	17.09.2020

### Forslag til vedtak:

Revidert planprogram for Sentrumsplanen fastsettes, jf. pbl § 11-13.

### Saksopplysninger:

#### Bakgrunn:

Etter rullering av både samfunnsdel og arealdel i 2019 ble det satt krav om rullering av kommunedelplan for Sentrum "Sentrumsplanen" med plannummer 20140001, sist endret 05.04.2018. På grunn av revidert arealdelen vedtatt 03.09.2019 ble plangrense for nåværende sentrumsplanen endret.

Hovedformål er å følge opp Fylkesplanen for Østfold og satsingsområder og strategier i kommuneplanen. Nytt forslag skal bl.a. vise oppdatert plangrense som samsvarer langsiktig grense for senterstruktur.

I kommunestyremøte 15.04.2020 ble vedtatt å sende ut forslag til planprogrammet på høring og varsle oppstart av planarbeid for rullering av sentrumsplanen.

I høringsperioden 17.04.2020 – 08.06.2020 kom det inn 9 uttalelser fra både private og høringsinstanser. I tillegg har kommunen registrert 11 endringsforslag mottatt i tidligere telefonsamtaler og e-poster.

Følgende 11 innspill ble registrert på forkant av høringsperioden:

Ole Kristian Skjelle, mottatt 06.11.2019

Per Olav Kristiansen, mottatt 13.01.2020  
August Hoel  
Alf Håvar Bro, mottatt 18.03.2019 (se 19/221-1)  
Else-Brit Lauritzen  
Tore Rafoss  
Sindre Johansen  
Christian Amundsen  
Skiptvet IL  
Etterkommere av Grøstad  
Flemming Arent Østereng

og innspill fra:  
Ungdomsrådet  
Kommunestyret

#### I høringsperioden ble registrert 9 uttalelser:

DSB, mottatt 26.04.2020  
Tone Lisbeth Østereng, mottatt 04.05.2020  
Indre Østfold Kommune, mottatt 06.05.2020  
Skiptvet Sogn (og fellesrådet), mottatt 05.06.2020  
Erik Jørgensen, mottatt 08.06.2020  
NVE, mottatt 08.06.2020  
Viken fylkeskommune (og Riksantikvaren), mottatt 05.06.2020  
Fylkesmannen i Oslo og Viken, mottatt 08.06.2020  
Statens vegvesen, mottatt 09.06.2020

#### **Vurderinger:**

Vurderinger er utført i to deler:

1. Bekreftelse av innspill for videre behandling i saksutredninger og konsekvensutredning.
2. Om innspill har grunn til å endre forslag til planprogram.

Forslag til vedtak handler om å fastsette revidert planprogram etter høring. Konkret vurdering av endringsforslag for nytt planforslag for sentrumsplanen utføres separat og blir lagt fram i planforslag for utsending på 1. gangs høring.

#### Ole Kristian Skjelle

ønsker å utvikle nytt boligfelt langs Lundsveien, sør for næringsbebyggelse Fjellshagen. Arealet er om lag 12,5 dekar og arealformål er 8 eneboliger langs nordside av eksisterende adkomstvei, i dag avsatt som næringsbebyggelse og LNF.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag, Rådmannen selv har dialog med ham om utvikling av areal i større sammenheng med videre utvikling av Fjellshagen. Ingen endring for planprogram.

#### Per Olav Kristiansen

ønsker bygging av enebolig på tidligere fradelt tomt i svingen av Moseby ved Fjellshagen. Arealet er om lag 0,8 dekar og er avsatt i dag som LNF.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag og vurderes i sammenheng med andre endringsforslag. Ingen endring for planprogram.

#### August Hoel

ønsker bygging av boligfelt på hans og kommunens eiendom sør for Vollveien.

Arealet er om lag 11,6 dekar og er avsatt i dag som nåværende boliger.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram. Rådmannen selv har dialog med ham om avtaler angående del av kommunens eiendom. Han kan starte opp detaljregulering jf. gjeldende plan.

#### Alf Håvar Bro

ønsker bygging av enebolig på del av eiendommen sør for Elgveien boligfelt.

Arealet er om lag 1,2 dekar og er avsatt i dag som friområde med turstier mot Hoelsbekken.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram.

#### Else-Brit Lauritzen

vurderte å fortette tomten med flere boenheter langs Sundåsveien ved Karlsrudkrysset.

Arealet er om lag 3,2 dekar og er avsatt i arealdelen som nåværende boliger.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram.

Arealet blir en del av ny sentrumsplan. Hun kan starte opp detaljregulering

#### Tore Rafoss

spilte tidligere inn endringsforslag ved utarbeidelse av detaljregulering for Brekke vest.

Han ønsker forlegging av fortau langs Brekkeveien fra tidligere barnehage til adkomstvei til Nytt boligfelt Brekkelia.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram.

#### Sindre Johansen

stilte spørsmål til kommunen for å vurdere nytt boligfelt langs sørside av Engskleiva.

Arealet er om lag 42,5 dekar og er avsatt i arealdelen til LNF med hensynssone for kulturmiljø.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram.

Det er sannsynlig at forslaget blir avvist grunna uheldig plassering.

#### Christian Amundsen

sendte tidligere e-post til kommunen om å kunne bygge tomannsboliger i detaljregulering for Brekke vest. Han er ikke de eneste som har spurt om det. I dag er 9 av 18 tomter solgt.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram.

Endringsforslag krever reguleringsendring.

#### Skiptvet IL

hadde samordningsmøte med kommunen for ekstra avlastningshall for bl.a. handball ved idrettsplassen og vest for Vestgårdskole. En slik hall krever minst 2,0 dekar.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram.

#### Etterkommere av Grøstad

hadde spørsmål til kommunen om å kunne fylle ut del av ravine langs vestsiden av eksisterende borettslag Karlsrudlia.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram.

#### Flemming Arent Østereng

hadde telefonsamtalen med kommunen om å vurdere fortetting av familieeiendom langs Koffeldveien. Arealet er om lag 5,4 dekar og er i dag avsatt til nåværende boliger.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram.

Det kreves detaljregulering jf. gjeldende sentrumsplanen.

#### Ungdomsrådet:

mener at biblioteket bør ligge på Kirkelund (se behandling 10.03.2020, sak 20/006).

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram

Kommunestyret:

Har i drøfting av saksframlegg kommet med spørsmål eller innspill for sentrumsplanen:

-utredning av fortau langs vestsiden av Kirkeplassen langs Vidnesveien for å sikre bl.a. skolevei i svingen (åpen post 11.02.2020).

-utredning for å ta i bruk ravinedaler i sentrumsplanen, ved Finland bak YX stasjon og ved Karlsrudlia.

-referatsak om orientering om sentrumsutvikling Karlsrudlia sør (se RS 18/047, 18.12.2018).

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram.

DSB:

sir at Fylkesmannen har ansvar for beredskap osv. ved behandling av arealplaner.

**Rådmannens kommentar:** tatt med til orientering. Ingen endring for planprogram.

Tone Lisbeth Østereng

kommer med innspill for å utvikle familiens eiendom vest for Koffeld til nytt boligfelt.

Arealet er om lag 38,7 dekar og er avsatt som LNF og hensynssoner langs Hoelsbekken som ligger midt i tomten.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram. vestlig del av arealet er en del av "Koffeldåsen" som vurderes større boligfelt.

Indre Østfold Kommune:

Ingen merknader.

**Rådmannens kommentar:** Tatt til orientering. Ingen endring for planprogram.

Skiptvet Sogn (og fellesrådet):

ønsker at delen av kirkens eiendom øst for prestegården og nord for kirkestallen blir omregulert for videre utvikling. Etter dialogmøte 15.07.2020 ble utviklingsideer kartlagt.

Arealet er om lag 1,6 dekar er avsatt som LNF og hensynssone for kulturmiljø i gjeldende detaljregulering for Kirkeplassen med plannummer 20200001, endret 13.12.2016.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram. Skiptvet Sogn kan starte reguleringsendring av gjeldende plan slik at temaer for videreutvikling av kirkeplassen blir vurdert i samarbeid med fylkeskommunen og riksantikvaren.

Erik Jørgensen:

er positive til utvikling av arealet i sentrumsplanen avsatt til boliger på området Åmot nordre og Ringstad. Familien eier nordre delen av området som kalles Ringstad.

Arealet har feltkode B01 og er om lag 312,8 dekar. Det kreves først områderegulering.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram.

NVE:

De viser generelt til disse utredningstemaer for utarbeidelse av kommunedelplan.

-skredfare

-flomfare (tema i konsekvensvurdering)

-overvann (kartleggingsbehov)

-klimaendringer

-klimaprofil Østfold (kilde)

- "God overvannshåndtering krever plass"

-bestemmelser for permeable overflater (se arealdelen)

-byggegrensener mot vassdrag anbefales (se arealdelen)

-ivaretas allmenn interesser

-høyspentlinjer (se arealdelen)

**Rådmannens kommentar:** Fleste temaer er allerede tatt med i rullert arealdelen og skal videreføres i sentrumsplanen. Planprogram revideres med henvisning til klimaprofil Østfold. Overvann og flom analyseres i planutredning.

Viken fylkeskommune (og Riksantikvaren):

Her følger noen momenter fra uttalelser fra fylkeskommunen og riksantikvaren som sendte innspill til fylkeskommunen:

Innspill fra fylkeskommunen:	Rådmannens kommentar:
De viser til Fylkesplanen "Østfold mot 2050" på Vikens hjemmesider. Noen grep ->	
Det ville være å forvente at kommunen også kort drøfter betydningen av de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) i denne sammenhengen	Tas med videre
Fastsatt langsiktig grense i Fylkesplanen skal være utgangspunkt for utforming av ny plangrense for senterstruktur for tettstedsutvikling i Meieribyen.	Det stemmer.
De ytre grensene som er satt i fylkesplanen kan endres bare dersom det ikke går ut over dyrket mark, og må vurderes ift. andre nasjonale og regionale interesser.	Akkurat formål med rulleringen.
VFK spiller in at avgrensning av sentrumsområdet skal utredes i KU som eget tema.	Det blir aktuelt med samlet vurdering i KU.
Dersom det er behov for ytterligere kunnskap/utredninger, bør dette komme tydelig fram i planprogrammet	Planprogrammet viser til kilder og bakgrunnsmateriale.
VFK gir et sterkt faglig råd at disse temaene tas inn i KU som selvstendig utredningstema.	Det skal innarbeides aktuelle temaer i tabellen.
Vi spiller videre inn at arealpotten bør være et selvstendig tema med tydelige henvisninger hvordan utvidelse av sentrumsformålet vil ivareta dette. Vi fremhever at dette vil ha direkte føringer til senere rullering kommuneplanens arealdel.	Dette er nevnt i planprogrammet og skal presiseres i tema "miljø". I tillegg blir dette ett tema i samlet vurdering.
Vi spiller inn at alternativene skal utredes i henhold til de viktige temaene som vi lister opp ovenfor.	Beskrivelse av de tre alternativer er utgangspunkt for samlet vurdering. Presiseres bedre.
VFK spiller inn at føringer og arealstrategier i samfunnsdelplanen skal tydeliggjøres i plandokumentene for Sentrumsplan.	Tas med videre i planarbeidet og utforming av planforslag.
Det vises til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging ...	-
Det er viktig å presisere at alle arealene innenfor den langsiktige grensen ikke skal ses på som utbyggingsområder. Innenfor disse langsiktige grensene skal det være grøntarealer og friområder, og det kan være innslag av dyrket mark.	Tas med videre i planarbeidet.
VFK spiller inn at kommunen skal ha et bevisst forhold til hvilke nye utbyggingsområder som tas i bruk til forskjellig tid ved å prioritere en rekkefølge som skal styre hvilke områder som tas i bruk.	Tas med videre. Det bekreftes at i gjeldende plan er det allerede tatt med (bl.a. for B01 Åmot Nordre - Ringstad).
Viser til presisering av kart og bestemmelser for:	
Næringsbebyggelse	Tas med videre i planarbeidet.
Handelsområder	

<p>Infrastruktur (tilråd trafikkanalyse)  Kollektivtransport, gåing og sykkel  Parkeringsstrategi, maksnormer for biler!  Byggegrense i arealdelen videreføres.  Rammeplan for avkjørsler</p> <p>Nyere tids kulturminner:  Skiptvet har ikke kulturminneplan.  De ser behov for utarbeide kulturhistorisk stedsanalyse av planområdet.  De viser til DIVE analyse som metode.  De viser til RA sin forslag for bestemmelser.</p> <p>Stedsanalysen er grunnlag for reviderte hensynssoner.</p> <p>Øvrige automatisk fredete kulturminner:  Arealer som ikke ble registrert, får krav om reguleringsplan.  Alternativ er å utføre arkeologisk registrering på KDP-nivå.</p> <p>Viser til H730 hensynssoner i arealdel / sentrumsplan som ikke stemmer.</p> <p>Tilråd å vurdere behov for regionalt planforum dialog i Sarpsborg.</p>	<p>Se N1, N2 osv.  se sentrumsformål  se analysen fra 2018 for arealdelen og detaljreg. gsv</p> <p>se § 512  se § 601, videreføres</p> <p>ikke prioritert i planstrategien.  Ved rullering av arealdelen er alle hensynssoner tatt med.</p> <p>tas med videre bestemmelser.</p> <p>Vurderes</p> <p>Vurderes  Kreves nærmere avklaring</p> <p>Dette er allerede notert for å undersøke og endre til H570 e.l.!</p> <p>Vurderes</p>
--	---

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre. Planprogram revideres på noen punkter.

Fylkesmannen i Oslo og Viken:

Her følger noen momenter fra uttalelser fra fylkesmannen:

Innspill fra fylkesmannen:	Rådmannens kommentar:
<p>Tilråd drøfting i regionalt planforum om eventuelle endringer i forhold til viktige føringer mot Fylkesplanen "Østfold mot 2050".</p> <p>Fortetting med kvalitet  Viser til pkt. 5.3 i st. planretn. linjer for samordnet planlegging (omdisponering av dyrka mark krever kartlegging potensial for fortetting og transformasjon).</p> <p>Viser til retn. Linjer for behandling av støy (T-1442) for konsekvenser ved fortetting og transformasjon. Avvikssoner?</p> <p>Sikres ute- og lekearealer for alle aldersgrupper. Kilde: meld. St. 18 (2015-2016) Friluftsliv...</p> <p>Det bør vurderes krav til blågrønn struktur.</p> <p>Arealplanning med tanke på utenforskap og sårbare barn, unge og eldre, og ulikheter i folkehelse. Kilde: meld. St. 15 (2017-2018) leve hele livet.</p> <p>Kilde: nasjonal strategi boligsosialt arbeid (2014-2020) på <a href="http://www.veviseren.no">www.veviseren.no</a></p> <p>Jordvern: med unntak av nødvendig infrastruktur skal ikke utbygging skje på dyrka mark.</p>	<p>Vurderes</p> <p>Del av samlet vurdering</p> <p>Avvikssoner vurderes.</p> <p>Skal utredes i delnotat</p> <p>Tas med videre i planarbeidet</p> <p>Tas med videre i planarbeidet</p> <p>Tas med videre i planarbeidet</p> <p>Hovedtema i planarbeidet,</p>

Avløp: kommunen må vurdere avløpssystemets tilstand og refereres mot Hoel renseanlegg.	del av samlet vurdering.
Overvann: tilråd sikring at takvann avkobles.	Kommunen viser til brev sendt til Fylkesmannen i jan. 2020
Gjennomgås foreslåtte faktorene for KU	Se arealdelen og overvannsveileder for Morsa og Glomma sør, blågrønn-faktor
Forventningsbrev 29.01.2020 flyttes til kap. Om føringer.	Revisjon av planprogram
Samlet vurdering utføres også.	"
	"

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre. Planprogram revideres på noen punkter.

### Statens vegvesen:

Her følger momenter fra innspill fra vegvesenet:

<b>Innspill fra vegvesenet:</b>	<b>Rådmannens kommentar:</b>
De vil nevne følgende føringer: -Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging -nasjonal sykkelstrategi -Nasjonal gåstrategi -Rammeplan for forvaltning av avkjørsler	Revisjon av planprogram allerede tatt med  tas med tas med tas med
Arealutnyttelse: hensyn til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet	Tas med videre i planarbeidet
Redusere transportbehovet	Tema i planarbeidet
Syklene og gående: etablere sammenhengende nettverk, parkering	Del av trafikkanalyse
Bestemmelser for minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser.	Tas med videre i planarbeidet
Gåstrategi: gåing i nærmiljøet de folk bor. Eksempel snarveier med universell utforming. Kilder: "handlingsplan for universell utforming 2015-2019 og likestillings- og diskrimineringsloven.	Del av trafikkanalyse
Universell utforming av transportsystem er samfunnskvalitet for personer med funksjonsnedsettelse.	Sikres i bestemmelser
Luft: Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport iht. klima- og miljødepartementets retn. linjer (T-1520).	Sikret i bestemmelser (arealdel) videreføres i sentrumsplanen se § 1-9.1 d) reguleringsplan krav
Parkering: begrensning av parkering. Foreslås parkering under bakken. Det bør settes krav på maksimaltall for antall parkeringsplasser.	Vurderes og tas med videre
Kollektivtransport: del av nettverk for syklende og gående. Kartlegging stoppesteder.	Del av trafikkanalyse
Støy: det må utredes tidlig i planprosessen. Kilde: T-1422 sist gjeldende versjon. Veileder M-128/2014.	Vurderes og videre føres arealdel §§ 402, 403

Tabell 3 i T-1442 bør tas med som minimum	og 532, 533 og 534
Sikre støydpendende tiltak under anleggsperiode i bestemmelser.	Revideres i bestemmelser.
Vurdering av skjermingstiltak ved endring av infrastruktur sikres i bestemmelser	Revideres i bestemmelser.
Trafikksikkerhet: viser til nasjonaltransportplanens kap. Barnas transportplan.	Revideres i bestemmelser.
Bruker medvirkning av barn og unge Viser til viktige momenter for å øke trafikksikkerheten.	Vurderes, det rulleres trafikksikkerhetsplan (se planstrategi)
Rammeplan for avkjørslar tas inn i bestemmelser	Kommunen har brukt dialog med elevrådet og ungdomsrådet ved rullering av arealdel og utarbeidelse av detaljreg. for gsv.
Trafikkanalyse: det bør gjennomføres trafikkanalyse med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. -vurdering av trafikksikkerhet -trafikkavvikling i kryss og avkjørslar	Tas med videre i sentrumsplanen se § 601 i arealdel  Se utførte analyser i detaljreguleringer for boligfelt, gsv i Meieribyen.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre. Planprogram revideres på noen punkter.

### **Samlet vurdering:**

Planprogrammet revideres og kvalitetssikres med ovenfor nevnte føringer og vurderte endringsforslag. Fleste av innspill gjelder presisering av planarbeidet.

Oversikt av faktorer for nærmere konsekvensutredning tydeliggjøres og redigeres.

Paragrafen "viktige problemstillinger" kompletteres med avsnitt om temaer for samlet vurdering av de foreslåtte alternativene. Disse temaer er aktuelt:

- langsiktig grense*
- arealpoten*
- rekkefølgekrav*
- minst mulig tap av dyrka mark*
- strategier om areal- og transportplanlegging i samfunnsdelen*

Endringsforslag for sentrumsplanens arealplan tas med videre i planutredning med konsekvensutredning. I planbeskrivelse er disse temaer aktuelt for å kvittere ut:

- naturfaglig grunnlag og vurdering, utkvittering etter forskriften.*
- behovsanalyse for boligtyper, konklusjoner for videreføring.*
- konsekvenser for dyrka mark, sammendrag.*
- trafikkanalyse, sammendrag fra vedlagt delutredning.*
- kulturminne, kulturmiljø og –landskap, en oversikt av vedlagt kartlegging.*
- flom og overvann, sammendrag fra vedlagt analyse.*

Endringer i planprogrammet er midlertidig markert.

### **Konklusjon:**

Rådmannen foreslår å revidere forslag for planprogram med nevnte endringer og å fastsette revidert versjon.



*Til orientering:*

*På forkant av formannskapsmøte 08.09.2020 er det planlagt verksted med formannskapet om strategier og utviklingstemaer. Innspill fra verkstedet gir premisser for videre planutredninger og forberedelse av åpent folkemøte med befolkning og interessenter i høsten 2020.*

*Utrykte vedlegg: se revidert planprogram.*

Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk - 20/060

**HU-PLT - behandling:**

Enstemmig som innstillingen.

**HU-PLT - vedtak:**

Revidert planprogram for Sentrumsplanen fastsettes, jf. pbl § 11-13.

Hovedutvalg for helse og kultur - 20/033

**HU-HK - behandling:**

Enstemmig som innstillingen

**HU-HK - vedtak:**

Revidert planprogram for Sentrumsplanen fastsettes, jf. pbl § 11-13.

Formannskap - 20/083

**FS - behandling:**

Enstemmig som innstillingen

**FS - vedtak:**

Revidert planprogram for Sentrumsplanen fastsettes, jf. pbl § 11-13.

Kommunestyret - 20/087

**KS - behandling:**

Enstemmig som innstillingen

**KS - vedtak:**

Revidert planprogram for Sentrumsplanen fastsettes, jf. pbl § 11-13.

**Vedlegg:**

Revidert planprogram for kommunedelplan for sentrum - Sentrumsplanen

Revidert planprogram for kommunedelplan for sentrum - Sentrumsplanen - endringer 20200807

kart A3-1:12000 for planoppstart sentrumsplan 20200221