



Skiptvet kommune  
Postboks 115  
1806 SKIPTVET

Saksbehandler, innvalgstelefon

Torgeir Fagersand, 69247593  
Ståhle Bakstad, landbruk, 22003698

## Skiptvet – Innsigelse til foreslått kommunedelplan for sentrum - Sentrumsplanen

Vi viser til brev datert 9. juni 2021 med høring av kommunedelplan for sentrum i Skiptvet kommune.

---

**Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmer innsigelse til planforslaget av kommunedelplan for sentrum. Bakgrunn for innsigelsen er at planen åpner opp for boligutbygging i felt B01 ved Koffeldåsen *uten* at plansituasjonen for boligområdet ved Larsåsen i gjeldende kommunedelplan er avklart. Vi mener dette må sikres i planarbeidet.**

**Dette kan for eksempel løses ved at planområdet til kommunedelplanen utvides, der arealene ved Larsåsen innarbeides og avsettes til LNF-formål.**

---

### Bakgrunn

Det foreslås endringer i langsiktig grense for senterstruktur rundt Meieribyen i kommunedelplan for sentrum (senere referert til som sentrumsplanen). Ut fra alternativene i planprogrammet er det alternativ 2 som er lagt ut på høring. I dette alternativet er videre boligutvikling flyttet fra Larsåsen i gjeldende sentrumsplan, til Koffeldåsen.

Ellers er det mindre endringer og justeringer i forhold til gjeldende plan, og det gjort oppdateringer av bestemmelser og retningslinjer med vedlegg som er tatt med videre fra kommuneplanens arealdel.

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 8. juni 2020, der vi fremhevet målsettinger i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og vi påpekte viktigheten av å sikre god bokvalitet samt sikre at planleggingen bygger på et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag. Videre viste vi til at jordvern måtte vektlegges, samt at ny utbygging må ta hensyn til avløpskapasitet og overvannshåndtering.

Til foreslått planprogram anbefalte vi veiledere tilknyttet konsekvensutredninger, og at denne utredningen må se på virkningene av de samlede arealbruksendringene i planen.

## **Statsforvalterens rolle**

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

## **Vurdering**

### Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

#### *Forholdet til gjeldende sentrumsplan*

Boligområdet Larsåsen er tatt ut av planforslaget og området Koffeldåsen er tatt inn. Avgrensningen av planområdet er endret grunnet dette. Det fremgår i bestemmelse 101 at gjeldende sentrumsplan (plannummer 2014 0001) skal oppheves. Ut ifra oversendte dokumenter kan vi ikke se at kommunen er i gang med en prosess å oppheve denne planen, og deler av denne planen med boligområdet ved Larsåsen vil fortsatt gjelde. Det åpner teoretisk opp for en mye større boligutbygging og det vil ikke samsvare med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og fylkesplanen for Østfold med tanke på langsiktig grense og arealregnskap. På bakgrunn av dette fremmer vi **innsigelse** til planen, og ber om at forholdene mellom forslag til ny og gjeldende sentrumsplan avklares. Det kan for eksempel løses med at planområdet til sentrumsplanen utvides, der arealene Larsåsen innarbeides i ny plan og avsettes til LNF-formål.

#### *B01 - Koffeldåsen*

Vi mener at foreslåtte arealer til bolig er for høy, og ber kommunen nedjustere arealene i planen. Arealer som bør prioriteres er de som samsvarer mest med føringene i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og fylkesplanen for Østfold. Vi stiller oss spørrende til blant annet utstrekningen av felt B01, Koffeldåsen. Det gjelder spesielt del 2 av dette feltet. Vi ser det ikke som nødvendig at nåværende kommunedelplan skal ta inn såpass store arealer. Vi mener arealdisponeringen ikke burde være noe større enn hva den gjeldende sentrumsplanen åpner opp for. Vi vil påpeke at det er positivt at det er sikret i planen at utbyggingen av B01 ikke skal starte opp før de andre fremtidige boligfeltene i planen er regulert og utbyggingen er i gang.

#### *B11 - Skjelle*

Kommunen bør vurdere om det er hensiktsmessig med et nytt boligområde ved felt B11. Dette grenser til fremtidig næringsområde, felt BN93. Ut fra kommunens fremtidige boligbehov og allerede avsatte boligfelt i planen bør nødvendigheten av dette området revurderes.

#### *BN – Næringsbebyggelse*

Vi vil minne om at formålet næringsbebyggelse åpner opp for industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Kontor til næringsvirksomhetene vil inngå i dette arealformålet. Vi ber derfor det gjøres en vurdering om bestemmelse 308 skal justeres grunnet dette, og at kontor og detaljhandel begrenses innenfor feltene avsatt til næringsbebyggelse og at disse virksomhetene heller ses i sammenheng med avsatte sentrumsformål i planen.

### Landbruk

Koffeldåsen og Larsåsen er konsekvensutredet i forbindelse med fremtidig boligutbygging. Utredningen viser at Koffeldåsen vil medføre minst omdisponering av dyrka jord og egner seg bedre for boligutvikling enn Larsåsen. I sør-vest grenser Koffeldåsen jordbruksområde ved Toen.

Vi forutsetter at det ved en eventuell framtidig regulering av Koffeldåsen blir lagt inn nødvendig buffer med sikte på å redusere potensialet for konflikt mellom landbruks- og boliginteresser.

#### Støy

11. juni 2021 kom det ny utgave av [støyretningslinje T-1442](#). Vi ber det gjøres vurderinger om det er nødvendig med oppdateringer av plandokumentene grunnet dette.

Avslutningsvis mener vi det bør gjøres en gjennomgang og oppdatering av kildegrunnlaget under punkt 11.2 Utredningstemaer i planbeskrivelsen. Det er flere henvisninger som er utdaterte, som blant annet statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene fra 2009. Denne ble erstattet av statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning i 2018. Vi viser til våre nettsider der vi har samlet en oversikt av [overordnede føringer til kommunal planlegging](#).

For øvrig viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. [Statsforvalterens forventningsbrev for 2021](#), datert 28. januar 2021 og tilhørende [vedlegg med forventninger til kommunal arealplanlegging](#).

Med hilsen

Gunhild Dalaker Tuseth  
avdelingsdirektør

Eli Kristin Nordsiden  
seksjonssjef

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

|                     |                         |      |             |
|---------------------|-------------------------|------|-------------|
| Statens Vegvesen    | Postboks 1010 Nordre Ål | 2605 | LILLEHAMMER |
| Viken fylkeskommune | Postboks 220            | 1702 | SARPSBORG   |