

Referat fra regionalt planforum 01.12.2020 - Sentrumsplan nr. 2020 0001 - Skiptvet kommune

Saksnr:	2020/69018 - 158
Dato:	05.12.2020
Referent	Diana Jervel Hansen
Til stede	Skiptvet kommune (SK): Øyvind Thømt, Frank van den Ring, Per Egil Pedersen Fylkesmannen (FMOV): Carl Henrik Jensen, Trygve Westrum Solem Statens vegvesen (SVV): Jan Antonsen NVE: Susan Tanja Solbrå Mattilsynet (MT): Bjørg Voie Heieren Viken fylkeskommune (VFK): Kulturarv: Arkeologi: Tryggve Csisar Kulturarv- Bymningsmiljø og landskap: Adam Lindhagen Friluftsliv: Per Kristen Gisleberg Samferdselsplanlegging og forvaltning: Sigrun Gjølberg Østfold kollektivtrafikk: Lars Erik Haug Kommunale planer: Kari Ottestad, Diana Hansen, Christine Stene, Ole Ringsby Førland, Inger Kolseth
Ikke til stede	
Sendt til	SKIPTVET KOMMUNE
Kopi til	Kopi til:FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN, STATENS VEGVESEN LILLEHAMMER KONTORSTED, MATTILSYNET LOKASJON YVEN, NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)

Kari Ottestad fra Viken fylkeskommune ønsker velkommen.

Skiptvet kommune:

Orientering om arbeidet med sentrumsplanen:

Det opplyses om at sentrumsplanen er under utredning, og det foregår nå i intern runde for avklaring av arealinns spill. I kommunestyremøtet 17.09.2020 har kommunen tatt stilling til å prioritere langsiktig utvikling for stort boligfelt Koffeldåsen langs Lundsveien, isf. avsatt framtidig boligfelt på Larsåsen langs Svinndalveien (sør for Meieribyen)

Det er utarbeidet følgende delutredninger:

Vurderinger av fylkesplanen for Østfold (arealpotten, vanskelig å forstå hvordan den er utformet, kommunen ser som to opsjoner av arealutvikling).

Behovsanalyse for boligtyper- Meieribyen og hele Skiptvet, nåværende og fremtidige

Trafikkanalyse – utredning av gang- og sykkelveier

Kulturminnekartlegging er drøftet tidligere med fylkeskommunen, oppdatert data fra riksantikvaren skal brukes, hensynet er tilstrekkelig sikret i arealdel, samt i gjeldende reguleringsplan for Kirken, som skal videreføres.

Klima- og energikartlegging, klimatilpasning, geoteknikk, flom, overvann.

Konsekvensutredning –vurdering av arealinns spill pågår nå og tas ikke opp i dette møtet

Hovedgrep i sentrumsplan:

Planprogram har beskrevet at man skal først og fremst skal unngå tap av dyrka mark.

Alt. 0 nåværende arealbruk

alt. 1 berører ikke dyrka marka, Ingen (ny) arealformål på dyrka mark, unntatt allerede regulerte arealer.

alt. 2 kompromissløsning med noen nye arealer på dyrka mark, man ivaretar helhetlig bolig-, areal- og transportplanlegging, samt strategier i kommuneplanen.

Problemstillinger kommunen ønsker å ta opp

1. Boligtype behovsanalyse baserer seg på vekst 1% frem 2050.

Kommunen har iht. kommunestyrets vedtak tatt ut flere områder og ønsker å legge inn Koffeldåsen. Det er laget KU for områdene Larsåsen og Koffeldåsen som viser at Koffeldåsen er ett bedre alternativ. Det avdekkes allikevel konflikter mht. Fjellshagen næringsområde.

Det ønskes å drøfte rekkefølgekrav ift. områderegulering, utbygging (når andre sentrumsområder er ferdig utbygget), gang sykkelvei langs Lundsveien, hva er muligheten til å kunne detaljregulere mindre felt «Skjelle sør» før områderegulering.

2. Muligheter for utvikling av Fjellshagen næringsområde bare på nord-øst siden av Lundsveien, krav til buffersone mot boligfelt, er det tilstrekkelig for å løse konflikt med støy, hva konkret kan gjøres? Pr i dag er kun halvparten av området tatt i bruk, videreutvikling er i gang, nordlige område foreslått å ta ut pga. naturmangfold, bør næringsarealet sikres andre sted som f.eks. tidligere deponi.
3. Arealpott – ønsker en generell avklaring for å unngå misforståelser i rulleringsprosessen
4. Bytte ut arealene på Tverlinna (berører dyrka mark og Kirkens hensynssone)

Runde rundt bordet- tilbakemelding og spørsmål:*VFK- Kommunale planer:*

Kari: Temaene som ønskes drøftet er meget omfattende. Foreslår eget møte for avklaring av arealpotten. Stiller spørsmål om det er gjort noe vurdering av eksisterende areal og fortettingspotensiale før beregner nytt arealbehov. Må dokumentere fortettingspotensialet.

Stiller spørsmålstegn ved at arealene tas inn i planen basert på vekstprognose/ behov frem 2050. Planen skal omfatte det som er realistisk i planperioden. Langsiktig utvikling kan være del av planbeskrivelsen.

SK:

Kommunen har gått gjennom alle planer, og registrert noen ledige tomter innenfor spredt bebyggelse.

VFK- Samferdselsplanlegging og forvaltning

Trafikkanalyse skal være nødvendig for å se på løsninger for Koffeldåsen i ett større bilde og avdekke hvor mange utkjøringer man trenger, i utgangspunkt er det ikke ønskelig med flere avkjørslers enn nødvendig.

SK:

Antall og plassering av avkjørslers vil hovedsakelig bli bestemt ut ifra topografi, men det vil være behov for minst to avkjørslers til området. Det opplyses at Koffeldåsen vil utvikles trinnvis, og hovedsakelig kun etter sentrumsområdene er ferdig utbygd. Det er allikevel stort behov for tomannsboliger som er best egnet å bygge i feltet, og derfor ønskes å detaljregulere ett mindre felt «Skjelle sør» før områderegulering.

FMOV:

Hovedspørsmål er om å flytte boligformålet fra Larsåsen til Koffeldåsen. Er enig i at det bør ikke legges inn alt areal ut fra behov fram til 2050.

Koffeldåsen har krevende topografi, massforvaltningsspørsmålet vil være viktig, samt hensyn til vassdraget. Påpeker at støyproblematikk ift. boligområdet bør sees på ut ifra hva slags virksomheter som er i næringsområdet per i dag, og hva man skal bruke det fremover. Koffeldåsen vil dermed begrense muligheter til næringsutvikling. Det bør kartlegges naturverdier, man bør se på muligheter for snarvei til sentrum.

SK:

I dag er det i hovedsak lagervirksomhet på nordsiden, samt trailerbane. Det er gode muligheter for snarveier til sentrum – dagens skiløype, som naturlig turdrag skal videreføres. Bekken skal være en viktig resurs i planlegging.

Mattilsynet:

Uansett hvor man legger inn nye boligformål må man sikre kapasitet på vannforkynning.

SK:

Veldig god kapasitet for drikkevannforkynning (kanskje best i Norge), det skal etableres et nytt renseanlegg.

NVE:

Ingen vesentlige innvendinger ift. Koffeldåsen, påpeker at i området nord for Tverlinna er det fare for marinleire.

SK:

Kommunen er klar over marinleire, men mener at i foreslått området er faren mindre i forhold til det eksisterende lengre nord.

VFK- kollektivtrafikk:

Ingen spesielle bemerkninger.

VFK – friluftsliv:

Ingen spesielle bemerkninger i dette stadium.

SK:

Stiller spørsmål om det betyr at myndighetene ikke har noen prinsipielle motforestillinger å ta inn område Koffeldåsen istedenfor Larsåsen.

VFK- kommunale planer:

Kari: Man må gjøre alle relevante vurderinger (del av KU), og det er behov for se på arealregnskapet/arealpott, samt definere boligbehovet som skal dekkes i planperiode (ikke mot 2050 på kartet)

FMOV:

Gjør oppmerksom på at Koffeldåsen er populært området for bruk av barnehager mm. Larsåsen derimot ikke har den samfunnsfunksjonen. KU – bør utrede det.

VFK- nyere tids kulturminner:

Kirkehensyn vil være viktig ved vurdering av å bytte arealene på Tverlinna, viser til møte med Liv, hvor det ble gjort oppmerksom på at fortetting rundt kirken er negativ og skal unngås.

Inngår i regionalt viktig kulturmiljø og regionalt viktig kulturlandskap

SK:

Man skal innarbeide buffersoner og andre kvaliteter i planen, i det foreslåtte området et det mindre rasfare.

FMOV

Begge områdene er LNF i dag, jordvern ligger sterkt, nødvendighet å bygge ned må begrunnes.

SK:

Bytting av disse områdene er bra i forhold til drift av landbruket, dagens areal beslaglegger del av stort sammenhengende areal, mens nye er et separat område.

Kommunen kommer tilbake til spørsmålet om arealpotten!

VFK- kommunale planer:

Kari: Fremtidig tettbebyggelse innenfor langsiktig grense er ikke det samme som arealpotten. Utvikling må skje innenfor langsiktig grense, men kan ikke ta alt areal. De fremtidige tettsedsarealene viser handlingsrommet og utviklingsretningene, mens omfanget begrenses av potten i retningslinjene. Det opplyses om at arbeidet med fordeling av arealpott mellom kommunene ikke kom i mål fordi man fort kom i diskusjon om fordeling av vekst i kommunene. Regionrådet i IØ ønsket ikke gå videre med fordeling av arealpotten.

SK:

Ønsker en separat gjennomgang av arealpott ifm. Rullering av sentrumsplan for å unngå misforståelser. Det er stor jobb å rullere, derfor det viktig å avklare forutsetning, forklaring i fylkesplan, slippe innsigelse pga. misforståelser, og feiltolking.

Oppsummering

Koffeldåsen er et strategisk valg, ift. Infrastruktur – vei, skole mm. Man bør videre foreta alle nødvendige utredninger for å avdekke mest mulig fremtidige arealkonflikter.

VFK kommune kommer tilbake med avklaring av prinsippene i arealpott i eget møte.

Diana Jervel Hansen
Rådgiver

Vedlegg