



Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Frank van den Ring	FA-L13, PLID- 20210001	21/53

Detaljregulering for Storveien 13 - Gbnr. 56/22 mfl - 1. gangs behandling

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
22/083	Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk	PS	22.11.2022
22/124	Formannskap	PS	29.11.2022

Forslag til vedtak:

Detaljregulering for Storveien 13, Gbnr. 56/22 m.fl., plannummer 20210001, med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 31.10.2022, vedtas for sending på 1. gangs høring og utlegging til offentlig gjennomsyn, jf. pbl §§ 5-2, 12-10 og 12-11.

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

Oppdragsgiver for utarbeidelse av planforslag er Borgenbygg Eiendom AS, som har engasjert SH prosjekt AS som plankonsulent. Kommunen har mottatt planinitiativ datert 01.02.2021 med intensjonen å regulere 10-12 boenheter med parkering i kjeller.

Planoppstartsmøte ble gjennomført tirsdag 09.02.2021. Kommunen viste ulike aktuelle temaer for utredning i planforslag. Det gjelder geoteknisk utredning, parkeringskrav i kjeller, sentrumsformål, lekeplass, overvannshåndtering, solforhold, støy, renovasjonsanlegg, vei, vann og avløp.

I tillegg skal ivaretas fortau og gang- og sykkelveier langs planområdet. Det ble orientert om pågående rullering av kommunedelplan for sentrum.

Planarbeidet ble varslet 12.03.2021 og kunngjort 15.04.2021 i avis.

Planbeskrivelse

Planområdet er på 3,3 dekar og inneholder eiendom på 2,3 dekar med tilstøtende veiarealer på 1,0 dekar.

Kommunen har hatt dialog med forslagstiller om planforslag i periode 24.11.21 – 08.09.2022.

Dialog gikk om kvalitetssikring av trafikk, geoteknikk, plassering av nedsenket renovasjonsanlegg. Reviderte dokumenter ble sendt i 3 runder med siste leveranse den 11.10.2022.

Planforslag består av planbeskrivelse med 22 dokumenter.

Planbeskrivelse, datert 31.10.22

Bestemmelser, datert 31.10.22

Plankart vertikalnivå 1 (kjeller), datert 24.11.21

Plankart vertikalnivå 2 (på grunn), datert 31.10.22

vedlegg 9: Sammendrag av innspill, datert 28.03.22 (se vedlegg til saksframlegg)

Følgende vedlegg er godt oppsummert i planbeskrivelse og er derfor ikke lagt ved i saksframlegg.

Dokumenter finnes likevel i planregisteret via denne lenke:

http://webhotel3.gisline.no/Webplan_3015/gl_planarkiv.aspx?knr=3015&planid=20210001

vedlegg 1: Trafikk, datert 30.08.21

vedlegg 2: Geoteknisk rapport, datert 13.05.22 (inkl. 2 andre vedlegg)

vedlegg 3: Fagrapport støy, datert 23.08.21

vedlegg 4: Nær-/fjernvirkninger, datert 28.03.22

vedlegg 5: Solskisse, datert 28.03.22

vedlegg 6: Overvannsnotat, datert 28.03.22

vedlegg 7: Overvannsplan, datert 13.01.22 (nedkopierte)

vedlegg 8: Risiko og sårbarhetsanalyse, datert 24.11.21

vedlegg 10: Inkomne merknader etter varslings, datert 24.11.21

vedlegg 11: situasjonsplan, datert 15.09.22

vedlegg 12: Illustrasjoner fra forprosjekt, datert 24.11.21

vedlegg 13: Bekreftelse fra IØR foreslått renovasjonsløsning, datert 10.11.22

og sosi-fil og sosi-kontroll for hvert plankart.

Vurderinger:

Hensikt med regulering

Planarbeidet skal tilrettelegge for fortetting om omforming av sentrumsareal som i dag består av eldre bygningsmasse.

Det planlegges to nye boligbygg med til sammen 20-22 boenheter, utbygget i 2 trinn, med garasjeanlegg i kjeller. Antall boenheter er økt etter planoppstartsmøte på grunn av at byggetrinn 2 også tas med i planforslag.

Eiendomsforhold

Tomt med Gbnr. 56/22 er eiet av Borgenbygg Eiendom AS. Tilstøtende arealer er Storveien eiet av Viken fylkeskommune og Brekkeveien og Finnlandsveien eiet av kommunen.

Forhold til overordnede planer

Planområdet ligger innenfor et område avsatt til sentrumsformål i Sentrumsplan for Skiptvet sentrum 2015-2026 (plannummer 20140001) og planforslag er utarbeidet med utgangspunkt i denne planen.

Etter planvedtak 22/084, datert 13.09.2022, har Kommunestyret vedtatt ny kommunedelplan for sentrum med plannummer 20200001.

Betraktninger mot gjeldende sentrumsplanen:

- Området er avsatt til nåværende sentrumsformål. Øverste etasje tilbake trukket. Byggehøyde er avhengig av omgivelser og nærliggende bebyggelse. %-BYA: 40 %. Krav om reguleringsplan.
- Delområde BS1 tillates oppført lav- og høyblokker med maks høyde over gjennomsnitt planert terreng og kombineres med forretning, kontor e.l. på 1. etasje.
- Overvann, skred, flom vurderes og utredes.
- Parkering i kjeller mellom 1 og 1,5 bilplasser per boenhet, med hensyn til funksjonshemmede og ladestasjoner, samt sykkelparkering med minimum 1 sykkel per boenhet.
- Arkitektur og estetikk
- Grønnstruktur
- Lekeplass utformes etter gjeldende lekeplassnorm.

Forhold til andre reguleringer

Tilstøtende detaljregulering for Europris, med plannummer 20130001, er erstattet av kommunedelplan for sentrum ifølge vedtaket 22/084 ovenfor.

Innkommne merknader etter planoppstartsvarsel

Innen fristen kom det inn totalt 5 innspill og en merknad:

Myndigheter:

1. NVE 12.04.2021
2. Statsforvalteren i Oslo og Viken 05.05.2021
3. Viken Fylkeskommune 07.05.2021
4. Statens vegvesen 10.05.2021

Privatpersoner, foreninger o.a.:

1. Sameiet Finnlandsveien 1 28.04.2021
2. Skiptvet Digital AS, 06.05.2021 (merknad)

Merknadene er oppsummert og kommentert i egne vedlegg (se vedlegg 9 og 10 for dokumenter knyttet til varsling).

Plankonsulent har i **vedlagt** vedlegg 9 tatt høyde for merknader og har kommentert om oppfølging i utarbeidelse av planforslag med aktuelle fagrapporter, angående geoteknikk,

overvann, klimatilpasning, støy, nær-/fjernvirkning, solskisse, barn og unge, trafikkanalyse, byggegrense, lademuligheter for biler og sykler, arealutnyttelse, luftforurensning, universell utforming, lekeplass, bredbånd og andre temaer.

Konsekvensutredning

Det vurderes at planen ikke vil falle inn under forskriften. Det vil ikke settes krav om konsekvensutredning. Det skal ikke utarbeides planprogram.

Naturmangfoldloven, naturtyper, kulturminner og jordloven

Området er kartlagt som bebygd areal. Det er ingen områder klassifisert som dyrkbare arealer. Det er ikke registrert SEFRAK-bygg og kulturminner.

Risiko og sårbarhetsanalyse (vedlegg 8)

Planområdets sårbarhet overfor uønskede hendelser/farer vurderes som begrenset for de fleste forhold, gitt at planlagte løsninger følger tekniske krav i lover og forskrifter, samt at krav i reguleringsbestemmelser og angitte risikoreduserende tiltak/undersøkelser legges til grunn ved videre utvikling av området, prosjektering og gjennomføring av tiltaket.

Geoteknikk og Støy (vedlegg 2 og 3)

Rapporten konkluderer med at deler av planområdet vil falle inn under gul støysone. Gul støysone er i henhold til T-1442/2021 en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Beregningene i rapporten viser at støynivået på hoveddelen av uteoppholdsarealet sør, nord og vest for byggetrinn 2, og hele uteoppholdsarealet for trinn 1 vil komme under Lden 55 dB, hvilket tilfredsstiller kravet i T-1442/2021. Det i hovedsak arealet mellom Storveien og bygg i trinn 2, som faller i gul støysone. Dette arealet er avsatt til renovasjon, HC-/gjesteparkering og manøvreringsrom. Dette arealet er ikke inkludert i MUA.

Støyrapporten viser at utbyggingen er planlagt slik at alle støykrav overholdes for støyfølsomme funksjoner.

Geoteknikk er tilstrekkelig kartlagt og dokumentert av fagkyndig firma. Den geotekniske rapporten (vedlegg 2) viser at området er godt egnet til utbygging.

Estetikk

Estetikk er ivaretatt gjennom bestemmelser § 3.6 både om fagre- og materialvalg og byggenes plassering i forhold til beliggenhet. I tillegg er det tatt høyde for utvikling i byggetrinn.

Barn og unge, folkehelse

Skolevei går på eksisterende fortau langs planområdet. Det tatt høyde for tilstrekkelig uteoppholdsareal inkludert lekeplass. Det er tatt høyde for solsikker plassering av uteoppholdsareal etter solskisse (vedlegg 5). I tillegg viser rapport om nær- og

fjernvirkninger (vedlegg 4) at planforslag ikke har nevneverdig innvirkning på solforholdene for naboer. Dette gjelder også i forhold til trinnvis utbygging.

Infrastruktur og trafikk

Planområdet er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det finnes nettstasjon i planområdet. Det er avfallshenting i dag. Det leveres bredbånd. Det finnes kollektivtransport i nærheten. Trafikkrapporten (vedlegg 1) viser at området har kapasitet til å håndtere økt trafikk som følge av planlagt utbygging. Trafikksituasjon er utredet og sikret i nær dialog med Viken fylkeskommune.

I god dialog med Indre Østfold Renovasjon er nedsenket anlegg flyttet fra Brekkeveien til Finlandsveien (se planbeskrivelsen sider 58-59). I området mellom Finlandsveien og renovasjonsanlegg etableres lomme for oppstilling for renovasjonsbil (vedlegg 4, side 16). Adkomst via Finlandsveien til kjelleren kreves nedkjøringsareal og støttemur på til 3,0 meter med plassering inntil nabogrense mot Gbnr. 56/417 (se planbeskrivelsen side 37, vedlegg 4 side 16 og bestemmelsen § 4.1.1. i)).

Grønnstruktur og folkehelse

Uteoppholdsarealer skal utformes variert og med beplantning for å skape grønne, attraktive uterom med høy brukskvalitet som gir rom for uteopphold og lek/aktivitet for alle aldersgrupper.

Sykkelparkering utenfor kjeller er plassert langs Brekkeveiens fortau og ved inngangen til kjelleren (se planbeskrivelsen side 40).

Gjesteparkering er planlagt med adkomst via Storveien, hvorav en HC. Næringsseksjon kan ha parkering her også (se planbeskrivelsen side 50).

Overvannshåndtering (vedlegg 6 og 7)

Det er tatt høyde for tilstrekkelig kapasitet etter gjeldende føringer i sentrumsplanen, maksimum på 40 % harde overflater, blågrønn faktor, maksimum økingen i påslipp til kommunalt nett 3 l/s og taknedløp tillates ikke ført direkte offentlig avløpsnett.

Samlet vurdering og konklusjon:

Utbyggingen er planlagt i to trinn. Trinnene kan utbygges samtidig eller hver for seg. Trinn 1 vil gi 11 antall nye boenheter i Skiptvet sentrum. Når hele planområdet er ferdig utbygget vil det gi totalt 20-22 antall nye boenheter. Planen er i tråd med gjeldende utviklings- og fortetningspolitikk for Skiptvet.

Planens utforming sikrer at boenhetene ved byggetrinn 1 kan leve side og side med eksisterende bebyggelse. Dette betyr at den eksisterende bebyggelsen kan brukes videre før den erstattes med ny bebyggelse (trinn 2) når det er hensiktsmessig med tanke på alder og funksjon for eksisterende bebyggelse.

Dette er i tråd med gode miljø og bærekraftsprinsipper og gjør i tillegg at ferdigstillingen av nye boenheter kan tilpasses befolkningstendensen.

Følgende avvik er kartlagt fra tidligere sentrumsplanen:

- Parkeringsdekning er avsatt på 1,2 og ligger innenfor verdier jf. ny sentrumsplan.
- Sykkelparkering er avsatt på 1 plass per boenhet og er i samsvar med ny sentrumsplan.
- Det er lagt inn mulighet for at deler av 1. etasje benyttes til forretning, kontor e.l. (trinn 2, se planbeskrivelsen side 36 og bestemmelsen § 4.1.1 f)).

Konklusjon:

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget for detaljregulering for Storveien 13 med plannummer 20210001 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Vedtak er delegert til Formannskapet.

Til orientering – oversikt over en rekke andre ikke vedlagte dokumenter:

Fylkesplanen for Østfold, 2018

Kommunal planstrategi, 2020

Kommuneplanens samfunnsdel, 2019

Kommunedelplan for sentrum, vedtatt 13.09.2022, inkludert vedlegg til denne planen (erstatte versjon fra 2015)

Detaljregulering for Europris, 20130001, erstattet av sentrumsplan

Planinitiativ for regulering av Storveien 13, datert 01.02.21

Referat fra planoppstart, datert 09.02.21

Øvrige dokumenter i plansak 21/53 Detaljregulering for Gbnr. 56/22 - Storveien 13

Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk - 22/083

HU-PLT - behandling:

Enstemmig som innstillingen.

HU-PLT - vedtak:

Detaljregulering for Storveien 13, Gbnr. 56/22 m.fl., plannummer 20210001, med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 31.10.2022, vedtas for sending på 1. gangs høring og utlegging til offentlig gjennomsyn, jf. pbl §§ 5-2, 12-10 og 12-11.

Formannskap - 22/124

FS - behandling:

Innstilling fra PLT enstemmig vedatt.

FS - vedtak:

Detaljregulering for Storveien 13, Gbnr. 56/22 m.fl., plannummer 20210001, med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 31.10.2022, vedtas for sending på 1. gangs høring og utlegging til offentlig gjennomsyn, jf. pbl §§ 5-2, 12-10 og 12-11.

Vedlegg

Planbeskrivelse Storveien 13 - 311022 REV

Planbestemmelser Storveien 13 - 311022 REV

Plankart Storveien 13_V2_311022 REV

Plankart Storveien 13_V1_241121-2-A3-L

Vedlegg 9_Sammendrag av varslingsinnspill_280322