



Saksframlegg

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

Detaljregulering for Storveien 13 - Gbnr 56/22 mfl - 2. gangs behandling

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
23/026	Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk	PS	21.03.2023
23/038	Formannskap	PS	28.03.2023
23/028	Kommunestyret	PS	13.04.2023

Forslag til vedtak:

Detaljregulering for Storveien 13, Gbnr. 56/22 mfl., plannummer 20210001, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 03.03.2023 vedtas, jf. pbl § 12-12.

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

Planområdet for detaljregulering for Storveien 13 er avsatt til sentrumsformål, feltkode SF1, i gjeldende sentrumsplanen med plannummer 2020 0001. Området er eiet av Borgenbygg Eiendom AS og skal legges til rette for 21 leiligheter i 2 bygninger med parkeringskjeller. Bygningen langs Storveien får i tillegg areal for forretning og kontor.

Etter planoppstartsmøte 02.02.2021 ble oppstart av planarbeidet varslet 12.04.2021 og kunngjort 13.04.2021 i Smaalenenes avis.

I oppstartshøringen mottok forslagsstilleren 6 uttalelser innen frist 12.05.2021.

Planforslag datert 24.11.2021 krevde nærmere utredninger og avklaringer om trafikk, geoteknikk, renovasjonsanlegg og andre temaer.

Etter dialog mellom kommunen og forslagsstiller ble dokumentene revidert og

kvalitetssikret. Kommunen mottok komplett planforslag med vedlegg datert 31.10.2022.

Etter administrativ vurdering ble planforslag med vedlegg lagt fram til politisk behandling med følgende vedtak i møtet 29.11.2022.

Formannskap - 22/124

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.

Kommunen sendte planforslag på 1. gangs høring datert 30.11.2022 med utvidet høringsfrist 20.01.2023. Det ble kunngjort i Smaalenenes avis den 03.12.2022.

I høringsperioden kom det inn 6 uttalelser. Kommunen sendte 23.01.2023 sammenfatning av innspill til forslagsstiller for å samordne merknader fra:

- Statens vegvesen
- Kent Anderson
- NVE
- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Mattilsynet
- Viken fylkeskommune (se vedlegg)

Øvrige mottatte uttalelser følger saken utrykte vedlegg.

Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Merknader fra Statens vegvesen:

Vegvesenet har noen merknader til følgende temaer:

1. Parkering: Bestemmelsen er i samsvar med overordnet plan. Planbeskrivelsens kapittel 3 og tabellen på side 37 har noe misvisende tekster, særlig om sykkelparkering.
2. Støy: Bestemmelsen § 3.4 anbefales å vise til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging «tabell 2 i T-1442/2021» istedenfor «relevante grenseverdier». Anleggsperioden anbefales å vise til retningslinjerens «Tabell 4 i T-1442/2021» Alternativ er å nevne tallfestete grenseverdiene. Det anbefales å ta ut henvisningen til «nyere versjoner av retningslinjene». Bestemmelsen § 3.4 foreslås å endre til: «Før det kan utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig skal eventuelle støytiltak være ferdigstilt».

Forslagsstillers kommentar 31.01.23:

1. *Det er gjort endringer i planbeskrivelsen og tabell fra sentrumsplanen som gjaldt da planforslaget ble sendt inn første gang er erstattet med tabell fra nylig vedtatt sentrumsplan.*
2. *Bestemmelsene under § 3.4 er endret i iht. innspillet fra Statens vegvesen og Statsforvalteren.*

Kommunedirektørens kommentar:

1. og 2. Dette samordnes med andre innspill. Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Merknader fra Kent Anderson:

«Det er i orden.»

Forslagsstillers kommentar 31.01.23:

1. Innspillet tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar:

1. Innspillet tas til etterretning.

Merknader fra NVE:

1. NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Forslagsstillers kommentar:

1. Vi anser grunnforhold som godt utredet i planen. Viser til rådmannens kommentar.

Kommunedirektørens kommentar:

1. Kommunen hadde god dialog under planarbeidet med forslagsstiller om geoteknisk avklaring.
Innspill tas til etterretning.

Merknader fra Statsforvalteren i Oslo og Viken:

Statsforvalteren kommer med konkrete merknader om støy:

1. Bestemmelsen om grenseverdier bør tydeliggjøres. Bestemmelsen § 3.4 bes å omformulere slik at det blir like konkret som i rapporten.
2. Angående anleggsfasen anbefales å vise til tabell 4 i retningslinjen T-1442.

Forslagsstillers kommentar 31.01.2023:

Punktene 1 og 2: Se kommentarer til Statens vegvesenets innspill.

Kommunedirektørens kommentar:

Det ble tilstrekkelig kommentert.

Merknader fra Mattilsynet:

1. Mattilsynet er tilfredse med bestemmelsen § 6 om rekkefølgebestemmelser og ellers ingen ytterlige merknader.

Forslagsstillers kommentar 31.01.2023:

1. *Innspill tas til etterretning*

Kommunedirektørens kommentar:

1. *Innspill tas til etterretning.*

Merknader fra Viken fylkeskommune:

Fylkeskommunen kom med flere merknader (se vedlegg) som ble samordnet med forslagsstiller. Det nevnes følgende temaer:

1. FNs bærekraftsmål savnes omtalt i planbeskrivelsen.

Forslagsstillers kommentar:

Kommunen omtaler i saksfremlegg hvordan planen bidrar til kommunens bærekraftsmål.

Kommunedirektørens kommentar:

Forholdet til FNs bærekraftsmål er beskrevet og dokumentert i planbeskrivelsens kap. 6.1. Det er i samsvar med helhetlig by- og tettstedsutvikling og bærekraftig arealforvaltning etter samfunnsdelen og sentrumsplanen.

2. Rammesøknad kreves utomhusplan med mange flere avklaringer som bør være avklart i detaljreguleringen.

Forslagsstillers kommentar:

En del av det vi har satt som krav i utomhusplanen er allerede detaljert i reguleringsplanen i overvannsplan, situasjonsplan, tegninger, plankart og bestemmelser. Samtidig må konkrete detaljer gjøres til prosjekteringsfasen. For detaljerte bestemmelser i plan skaper et dispensasjonsbehov. Vi mener at det er både fornuftig og gir kvalitet til planen at det settes krav til hva som skal med i en detaljert utomhusplan, når utførelsen skal vurderes i byggesak – selv om løsningene er foreslått i forprosjektet. Vi ser på dette som en hjelp for byggesaksbehandlere til å legitimere informasjonskrav i byggesaken med hjemmel i reguleringsplanens bestemmelser, ikke som et middel for å hoppe over nødvendig detaljering i plansaken.

Kommunedirektørens kommentar:

Det ble tilstrekkelig kommentert.

§ 3.1 om rammesøknad med krav for utomhusplan er basert på utredninger i vedlegg 1-13.

3. Antall boenheter er et foreløpig tall.

Forslagsstillers kommentar:

Antall boenheter er et foreløpig tall, men ikke et tilfeldig tall. Det er (slik fylkeskommunen anbefalte ved oppstart) utviklet et forprosjekt med illustrasjoner som viser maksimum utbygging. Anbefalingene fra fylkeskommunen er slik sett fulgt opp i planarbeidet.

Forprosjektet viser en utbygging med 21 leiligheter og ett næringslokale. Da planforslaget ble levert første gang, åpnet planen for at dette næringsarealet også kunne bli leilighet ved behov. Dette er senere endret, og det er nå sikret i planen at det etableres annen bruksformål enn bolig for deler av 1. etasje ut mot Storveien. Maksimum antall boenheter (21 stk) begrenses i seg selv ved %BYA, parkeringsarealer til rådighet mv. Vi har tydeliggjort i revidert utgave av planbeskrivelse og bestemmelser at antall boenheter vil være maks 21.

Kommunedirektørens kommentar:

Planforslag er tilstrekkelig rettet med maksimum på 21 boenheter (respektive 12 i byggetrinn 1 og 9 i byggetrinn 2).

4. Er detaljreguleringen godt sikret for å kunne behandle byggesak?
Sammenhengen mellom sentrumsplanen og planbeskrivelsen kunne vært bedre redegjort for.

Forslagsstillers kommentar:

Vi mener detaljeringsgraden er riktig og fornuftig, og gir et godt grunnlag for byggesaksbehandling av tiltak i planområdet.

Kommunedirektørens kommentar:

Vurdering om detaljeringsgraden er tilstrekkelig kommentert.
Sammenheng mot gjeldende sentrumsplanen er dokumentert i planbeskrivelsens kap. 2.2 C. (se sentrumsplanens bestemmelsene § 305 og 306, punktene a til og med e, høyblokk, og BS01).

5. Det savnes %-BYA: 40 % i plankart jf. sentrumsplanens krav.

Forslagsstillers kommentar:

Maks bebygd areal (BYA) er nedfelt i planens bestemmelser. Vi har i revidert plankart inkludert maks BYA også i plankartet.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er rettet også %-BYA: 55 % for parkeringskjelleren i bestemmelse § 4.2.5 a).

I tillegg er feltkoder til PH1 og 2 rettet i plankart for vertikalnivå 1.

På side 37 i planbeskrivelsen er i tillegg dokumentert fotavtrykk på 37 % fra forprosjektet som ligger under maks tillatt BYA på 40 %.

Det vises også at beregnet andel for harde flater som er 39 % og ligger under kommunens krav på 40 %.

6. Avbøtende tiltak for støy fra fylkesveien sikres i bestemmelser.

Forslagsstillers kommentar:

Bestemmelsene er spesifisert ytterligere mht støyfølsom bebyggelse og avsnittet i planbeskrivelsen del 5.6 er justert for å tydeliggjøre.

Kommunedirektørens kommentar:

Bestemmelsene § 3.4 a-c og planbeskrivelse er tilpasset.

Setningen under bestemmelsene ble slettet: «Nyere versjoner...osv.»

7. Bestemmelsene om universell utforming har behov for mer presisering.

Forslagsstillers kommentar:

Vi mener tilgjengelighetskravene i TEK er et fullgodt verktøy for å sikre krav om universell utforming for nye tiltak.

Kommunedirektørens kommentar:

Det kreves mer konkret bestemmelse § 3.3: Det ble tilført "Etter den til enhver tid gjeldende TEK."

I tillegg rettes § 3.6 om estetikk:

Det er strammet opp med konkret beskrivelse om harmonerende og dempende farger.

Fasader tillates kledd i puss, tegl og treverk. «Estetikk veileder for Østfold er retningsgivende».

§ 3.7: Det er presisert terrengendringer med mer konkrete krav:

-ikke brattere terreng enn 1:5.

- terrengets overgang til naboeiendommene.
- krav at det ikke oppstå ulemper i form av utglidning eller overvann.
- forstøtningsmur, bestemmelsen § 4.1.1 i, flyttes hit.
- terrengfylling og skjæring

8. Forvirrende illustrasjoner gir bl.a. inntrykk av at gaterom ikke blir ivaretatt på parkeringsplass.

Forslagsstillers kommentar:

Av tilgjengelighetshensyn er det lagt inn parkeringsmuligheter for bevegelseshemmede og gjester til næringsformålet på bakkeplan med innkjøring fra Storveien. Uterom for beboere er i hovedsak planlagt mellom byggene, skjermet fra fylkesveien. I revidert versjon av situasjonsplan og planbeskrivelse har vi fjernet en parkeringsplass langs/foran bebyggelsen i BB2 og erstattet med grøntbed, for å sikre rom mellom vegg/vindu og parkering. Parkeringsplassene på gateplan er ikke beboerparkering.

Kommunedirektørens kommentar:

Endringer i situasjonsplan og illustrasjoner er ikke juridisk bindende. Bestemmelse § 3.10 b) er tilpasset med nok avstand mellom parkeringsplass til vinduer og fasader.

9. Er konsekvenser godt nok vurdert og tilpasset mot nabo Gbnr. 56/417 på sørside?

Forslagsstillers kommentar:

Med sentrumsplanens mål om fortetting langs Storveien mener vi at forholdet til Finlandsveien 1 er godt ivaretatt. Vi viser til notat om nær-/fjernvirkninger inkludert solstudier.

Kommunedirektørens kommentar:

Det ble tilstrekkelig kommentert.

10. Det bør etableres en helhetlig blågrønn forbindelse gjennom byen.

Forslagsstillers kommentar:

Viser til kommunen på dette punktet (blågrønn forbindelse).

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til gjeldende sentrumsplanen med avsatte friområder og tilrettelegging for snarveier.

11. Urbanhydrologi: Er overvannshåndtering godt nok ivaretatt på tomt og utenfor.

Forslagsstillers kommentar:

Viser til overvannsplanen og mener overvannshåndtering på egen tomt er godt ivaretatt. Kommunen må stille krav i byggesak som viser at planens intensjon og prinsippene i overvannsplanen er ivaretatt i detaljprosjekteringsfasen. Dette er også sikret i planens bestemmelser.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er tilstrekkelig kommentert.

12. Byggegrense: Det mangler byggegrense på 15 meter mot midtlinje fylkesvei i plankart V1 (kjelleren).

Det vises på rett måte i plankart V2 og tegnforklaring. Avstander mot ulike forhold er målsatt på rett måte. Bl.a. mot fylkesveien vises det med 15 meter fra midtlinje vei mot byggegrense.

Det kan vises enda bedre med målsetning mot vest og mot sør (4 meter fra eiendomsgrense). Bestemmelsen § 3.8 bokstav b) rettes: «Bestemmelsen gjelder ikke mot fylkesveien og eiendomsgrense til fylkesveigrunn.»

Forslagsstillers kommentar:

Byggegrense langs FV er tegnet inn i plankart V1 og planens bestemmelser er endret iht forslag fra fylkeskommunen. Det er inkludert en bestemmelse § 3.2 b) som lyder: «For begge vertikalnivåer gjelder en byggegrense mot fylkesveg på 15 meter målt fra fylkesvegens midtlinje.»

Kommunedirektørens kommentar:

Liknende krav i bestemmelse § 4.2.1 b) er fjernet.

Byggegrenser på begge vertikalnivå er samordnet.

Bestemmelsen § 3.8 bokstav b) er tilpasset med: «Bestemmelsen gjelder ikke mot fylkesveien og eiendomsgrense til fylkesveigrunn.»

Det skal sikres kobling til en nettstasjon i nærheten (Finlandsstubben eller Finlandsveien-sør) gjennom avtaler med netteier og kommunen ved utarbeidelse av rammesøknad.

Vurdering:

Planforslag krevde samordning og kvalitetssikring med forslagsstiller slik at oppfølging blir ivaretatt. Kommunen har mottatt reviderte dokumenter med innarbeidete endringer ovenfor òg følgende endringer:

Planbestemmelser:

- § 3.1 situasjonsplan for rammesøknad skal ha med seg ny punkt 7: "Dersom ikke etableres eget nettstasjon for byggeområde, skal det foreligge avtale med kommunen om ledningstrase for strøm til eksisterende trafo."
- § 3.2 c): Byggegrense for parkeringskjeller «mot naboeiendom på 4,0 meter ...» er sikret.
- § 3.8 h) ny: «Nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad på eiendommen.» (*krav fra Elvia AS*)
- § 3.9 e) : «40 % av tomtens areal kan bebygges....» (*kilde sentrumsplanen*)
- § 3.10 d) ny: «Det skal tilrettelegges parkeringsplass for hjemmesykepleier.»
- § 3.10 e): I tillegg gjelder krav: «Alle biloppstillingsplasser skal klargjøres for el-billading med trekkerør og fundament.»
- § 3.11 a): "IØR" er endret til: "Indre Østfold Brann og Redning (IØBR)".
- § 4.1 g) om uteoppholdsarealer som ikke tillates benyttet: Det gjelder også for nettstasjon.
- § 4.1 h) ny: «Lekeplasser i planområdet skal utformes etter gjeldende lekeplassnorm for Skiptvet kommune.»
- § 4.1.1 h): Det er tilført «...etter gjeldende veinormen for Skiptvet.»

Plankart 1 (vertikalnivå V2) og 2 (vertikalnivå V1):

- Byggegrenser i begge kart er samordnet. Byggegrenser mot tomtengrenser / formålsgrenser ved Finlandsveien er rettet til 4 meter.
- Overlappende grenser for hensynssoner for H220_1 og H220_2 er rettet.
- Feltkode for parkeringskjeller, PH1 og PH2, er tilpasset i plankart 2 vertikalnivå 1.
- Plassering av tekster og målsetninger er tilpasset.

Planbeskrivelse:

- På grunn av endringer i plankart er noen relevante kart oppdatert.

Konklusjon:

Planforslaget som ble lagt ut på 1. gangs hørings er tilstrekkelig kommentert og rettet i tett dialog med kommunen. Revidert versjon for 2. gangs behandling er i samsvar med føringer etter samfunnsdelen og sentrumsplanen.

Revidert planforslag består av følgende dokumentene:

- Planbeskrivelse, datert 03.03.2023
- Planbestemmelser, datert 03.03.2023
- Plankart for 2 plannivåer, datert 28.02.2023

- Øvrige vedlegg 1-13 (se planregisteret via lenke nedenfor)

Kommunedirektoren anbefaler å legge fram revidert planforslag for planvedtak av kommunestyret.

Til orientering - andre ikke vedlagte dokumenter:

- Planinitiativ for regulering av Storveien 13, datert 01.02.21
- Referat fra planoppstart, datert 09.02.21
- Saksbehandling med vedlegg for 1. gangs høring av planforslag, datert 31.10.2022, se vedtak FS 22/124, datert 29.11.22.
- Øvrige dokumenter i plansak 21/53 - Detaljregulering for Gbnr. 56/22 - Storveien 13
- Uendrete vedlegg 1-13 etter 1. gangs høring finnes her:
http://webhotel3.gisline.no/Webplan_3015/gl_planarkiv.aspx?knr=3015&planid=20210001

Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk - 23/026

HU-PLT - behandling:

Enstemmig som innstillingen.

HU-PLT - vedtak:

Detaljregulering for Storveien 13, Gbnr. 56/22 mfl., plannummer 20210001, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 03.03.2023 vedtas, jf. pbl § 12-12.

Formannskap - 23/038

FS - behandling:

Innstilling fra hovedutvalg PLT enstemmig vedtatt.

FS - vedtak:

Detaljregulering for Storveien 13, Gbnr. 56/22 mfl., plannummer 20210001, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 03.03.2023 vedtas, jf. pbl § 12-12.

Kommunestyret - 23/028

KS - behandling:

Innstilling enstemmig vedtatt.

KS - vedtak:

Detaljregulering for Storveien 13, Gbnr. 56/22 mfl., plannummer 20210001, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 03.03.2023 vedtas, jf. pbl § 12-12.

Vedlegg

20210001 Planbeskrivelse Storveien 13 - 03032023

20210001 Planbestemmelser Storveien 13 - 03032023

20210001 Plankart Storveien 13_V2_280223_1-A3-L

20210001 Plankart Storveien 13_V1_280223_2-A3-L

Skiptvet kommune - uttalelse til høring og offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan - Gbnr 56/22 - Storveien 13