



Borgenbygg AS  
Postboks 54  
1806 SKIPTVET

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

21/53 - 2 / FRARIN

09.02.2021

## Referat av planoppstartsmøte - Detaljregulering for Gbnr 56/22 Storveien 13

Planinitiativ for å regulere eiendommen Gbnr. 56/22, Storveien 13 Skiptvet, er mottatt 01.02.2021.

Møte gjennomføres via Teams,

**tirsdag den 09.02.2021, klokken 10.00. – 11.15**

Deltakere i møtet:

Deltakere:

Borgenbygg AS  
Sh Prosjekt AS

Kopi til:

Bjørn B. Eriksen  
Borgenbygg AS v/ Jens Helge Borgen  
Frank van den Ring  
SH Prosjekt AS v/ Janne de Jong  
Stian S. Holmen  
Øyvind Thømt

Saksliste:

1. Åpning
2. Gjennomgang av temaer / planinitiativ
3. Eventuelt

### Gjennomgang av temaer for planoppstart:

Plan- og bygningslovens (pbl) § 12-8 krever at det forut for oppstart av reguleringsplaner avholdes et formelt oppstartsmøte.

#### Dagens planstatus

I gjeldende kommunedelplan for Sentrum, "Sentrumsplanen", (20140001) er området avsatt til nåværende sentrumsformål med feltkode SF1.

Kommunen har nylig vedtatt både samfunnsdel og arealdel med nummer 20160003 (begge i 2019).

Kommunedelplanen er under rullering:

Vi viser både til arealplankart og til flere juridisk bindende temakart K-1 tom. K-4, som respektive handler om: geoteknisk vurdering (kvikkleire), flomfare, kulturlandskap og kulturmiljø.

I tillegg finnes det temakart som orienterer om andre landskapsforhold.

## Planinitiativ

Gjennomgang av forehåndslevert informasjon:

### 1. Kort presentasjon av tiltaket/ planområdet

1. Bakgrunn for planarbeidet/ historikk.
2. Hovedintensjonen i planforslaget.
3. Helst en enkel idéskisse som grovt viser ønsket tiltak (for eksempel forslag til tomteinndeling, eventuelt alternativer).
4. Redegjøre for hvem som er grunneier, forslagstiller og konsulent.
5. Kart med forslag til planavgrensning.

#### Merknader:

Fortetting / Hensikten er å regulere det pågjeldende arealet til boligformål i henhold til kommunedelplanen for området. Det planlegges nytt boligbygg med 10-12 boenheter og garasjeanlegg i kjeller.

Detaljregulering skal utforme dele tomten i to. Delen langs Finlandsveien blir trinn 1 med ny lavblokk og langs Storveien blir trinn 2 med nåværende bygning som over tid rives og oppgraderes.

### 2. Dagens situasjon

1. Kort beskrivelse av området.
2. Hva foreligger eventuelt av kartlegginger/ innhentet informasjon per i dag? (for eksempel grunnundersøkelser/ arkeologiske undersøkelser/ trafikktegninger)

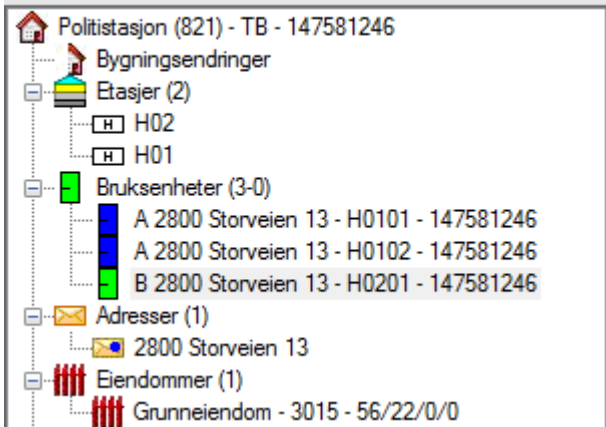
#### Merknader:

Tomten 56/22, på 2366 m<sup>2</sup>, er bebygd med bebyggelse for forretning og kontor til Borgenbygg og rørlegger.

Fotavtrykk for bygget er om lag 250 m<sup>2</sup>. Andre og tredje etasje er til boligformål.

Tiltakshaver bør sjekke registrering i matrikkelen og eventuelt tinglyse rett situasjon.

#### Matrikkeldata



Avkjøring i dag til forretning skjer fra Storveien og fra Brekkeveien.

Brannsikkerhet av nåværende bygning undersøkes.

### 3. Forholdet til gjeldende kommune(del)plan/ reguleringsplan/ regionale og statlige føringer

Kort beskrivelse med vedlagte kartutsnitt fra gjeldende plan(er) og aktuelle bestemmelser.  
(bruk opplysninger på hjemmesider av kommunen, søk «planer og rapporter», her finnes alt om kommuneplan, sentrumsplan, reguleringsplan, planregisteret og kartportalen)

**Merknader:**

Sentrumsplanen:

Se § 1-7.6 om krav om geoteknisk utredning

Se § 1-7.7 om parkeringskrav og tabell. (EL-bil ladestasjon!)

Se § 1-7.8 om sentrumsformål

*(§ 1.7-9 gjelder for åpen småhusbebyggelse og ikke for boligblokk i sentrumsformål (1.7-8)!)*

Se § 1-7.10 om arealformålkode SF1: Meieribyen sør.

*"Forretning/kontor, bevertning, torg, bolig, bebyggelse for offentlig tjenesteyting. Bolig formål tillates kombinert med forretningsbygg, samt flerbolig med minimum 2 etasjer og 4 boenheter."*

Tilstøtende reguleringsplaner:

På andre side av Storveien sør for bebyggelse med frivilligsentralen er det planlagt detaljregulering for Holstadåsen øst med nr. 20160001. Planforslag er under behandling.

Mot sør grenser planområdet til gjeldende detaljregulering for Europris-Kiwi med nr. 20130001.

Mot nord ligger på andre side av Storveien planområdet for detaljregulering for Meierigården med nr. 20190004, som er på høring til 19.02.2021.

Nærmere opplysninger finnes via nedenfor lenke til planregisteret.

Kommunen leverer SOSI for deler av tilstøtende gjeldende reguleringsplan for Europris.

#### 4. Hovedinnhold i planen

Kort beskrivelse om reguleringstype: ny **detaljregulering**.

Planen vil delvis erstatte følgende plan(er).

**Merknader:**

Detaljregulering for Boligbebyggelse, forretning/kontor, veiareal, lekeplass.

Framtidig avkjøring for lavblokk med parkeringskjeller planlegges fra Finlandsveien.

Det er tenkt noen parkering på bakken.

Planforslag skal erstatte delvis sentrumsplanen.

Lavblokk på tomten mot sør har kote 128,64 og bakken på 56/22 ligger på om lag kote 118,00.

#### 5. Virkninger av planen

1. Positive og negative konsekvenser av tiltaket (dette er viktig for omgivelsene, politikerne og administrasjonen å vite).
2. Forslagstiller bør vurdere om det vil bli krav om konsekvensutredning, jf. gjeldende Forskrift om konsekvensutredning. Planprosess og plantype vil bli drøftet på møtet. Merk at punkt fem over **må** omtales selv i de tilfeller hvor tiltaket ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning.

**Merknader:**

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

Forventede problemstillinger:

Prosjektets planlegges ut fra forutsetningene i overordnet plan (Sentrumsplan for Skiptvet sentrum)

og forventninger/begrensninger satt av kommunen i tidligfase:

- 10-12 boenheter
- 50 m2 MUA per boenhet
- 150 m2 småbarnslekeplass ("sandlek1" ifølge lekeplassnormen)
- 1-1,5 p-plasser per boenhet (i.h.t. kommunens krav, jf. rullering av sentrumsplanen)  
->se reguleringsplan for "Torget" med plannr. 20180001.
- Parkering i kjeller
- Avkjøring til Finlandsveien
- Maks 40 % harde flater med tanke på overvannshåndtering.
- Solforhold for småhusbebyggelsen i vest skal utredes.
- Byggehøyder avpasses etter solforhold.

Utredningsbehov:

- Solforhold for omkringliggende bebyggelse.(byggehøyde)
- Mulig støyutredning jf. nærhet til fylkesvei 115. (se temakartet T3 støykart langs fylkesveier)
  
- Grad av utnytting med hensyn til eksisterende bebyggelse, parkering, minste uteopphold (MUA), lekeplass, ny bebyggelse samt parkering.
- geoteknisk utredning (se registrerte rapporter på [www.nadag.no](http://www.nadag.no) )
- utredning for overvannshåndtering (husk blågrønn-faktor med løsninger), nåværende og framtidig etter utbygging:  
*"Økningen i påslipp til kommunalt overvannsnett skal ikke være mer enn 3 l/s etter utbyggingen."*

## 6. Planvarsel informasjon

Plannavn: **detaljregulering for Gbnr. 56/22, Storveien 13**

Plannummer: **20210001**

Plan varsles **ikke** med forslag for planprogram

Varseldato: **ca. feb. – mar. 2021**

Frist for uttalelse: **3 / 4 uker etter varseldato**

Naboliste: [www.infoland.no](http://www.infoland.no) (evt. kan kommunen sende liste)

Situasjonskart med avklart plangrense leveres til kommunen som PDF og SOSI.

Kommunen får kopi av varselbrev med vedlegg.

### **Merknader:**

Forslag til varseldato og kunngjøringsdato i avis er tenkt i slutten av februar.

Frist for uttalelse bør tas hensyn til vinterferie i uke 8 og eventuelt påske.

Kommunen ønsker å få forslag til varsel med situasjonsplan for plangrense på forkant.

Det foreslås grense midt på kommunal- og fylkesveier. Eventuelt området for frisktsoner kommer i tillegg.

Kommunen sender naboliste og uttrekk av VA-kartbasen til SH prosjekt AS.

## 7. Planforslag – utredningstema

Vi gjør oppmerksom på at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige jf. pbl § 12-3.

Se også maler for reguleringsplan på regjeringens hjemmesider med bl.a. sjekklister for utforming av planbeskrivelse.

Vi opplyser spesielt om at det alltid må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse jf. pbl § 4-3 ved utarbeidelse av planer for utbygging.

Nylig vedtatt arealdelen har flere vedlegg og viser til enhver tid gjeldende veiledere.

Kommunen viser spesielt til:

- a) Utredning om klimaendring, klimautslipp og klimatilpasning (tiltak)
- b) Støy og støv
- c) Flom- og skredfare, krav om geoteknisk vurdering
- d) Folkehelse
- e) Vei, vann og avløp
- f) Overvannshåndtering
- g) Kulturminne, -miljø og -landskap
- h) Jordvern
- i) Barn og unge sine interesser
- j) Naturmangfold vurdering

Plankart:

Planforslaget skal presenteres på tilstrekkelig oppdatert kartgrunnlag (basiskart) og være i samsvar med kartforskriften til § 2-1 i pbl. Tiltakshaver skal rekvirere situasjonskart hjå [www.infoland.no](http://www.infoland.no).

Ved levering av planforslag skal plankart leveres som SOSI-fil med vedlagt SOSI-kontroll etter gjeldende standard fra Kartverket.

Planforslag sendes på e-post til saksbehandler [frank.van.den.ring@skiptvet.kommune.no](mailto:frank.van.den.ring@skiptvet.kommune.no) og kopi postmottak: [post@skiptvet.kommune.no](mailto:post@skiptvet.kommune.no)

#### **Merknader:**

Det minnes om utredning for:

Trafikk, overvannshåndtering, støy, planlegging av trafo og nedgravd renovasjonsanlegg.

Overvannsveileder for Morsa og Glomma sør, Klimafaktor 1,4 – 1,5.

Veileder for Indre Østfold Renovasjon.

Veileder for Indre Østfold Brann og Redning.

Veinormen og VA-normen av kommunen.

Lekeplassnormen.

(Disse finnes på [www.skiptvet.kommune.no/planer](http://www.skiptvet.kommune.no/planer))

De skal tas vare på arealer for fortau og gsv langs Brekkeveien og Storveien.

## **8. Framdrift**

Saksbehandlingstid, politisk møtekalender: se hjemmesider av kommunen.

Underveismøte før innsending av planforslag: ja/nei ev. forslag for møtedato.

#### **Merknader:**

Planlagt leveransedato for **komplett** planforslag: Dette er avhengig av framdrift i planutredning og oppfølging av vilkår og krav.

Kommunen har 6 møterunder hvert år.

Ut fra tidligere behandling av liknende planer er estimert tid for hele planprosess om lag 1 – 1,5 år, avhengig av utredningstid for komplett planforslag og frist i.f.t. først kommende møte.

## **9. Øvrige informasjon og råd**

Kommunens foreløpige tilrådinger i høve oppstart av arbeidet:

Planlegging informasjonsmøte?

Drøfting av planinitiativ i regionalt planmøte med representanter fra høringsinstanser?  
(Møtested: fylkeshus i Sarpsborg)

Kommunen skal varsle planoppstart på hjemmesider.

Kommunale tekniske anlegg kan leveres som SOSI-fil.

**Merknader:**

Mer konkret informasjon om dette kommer senere i planprosess.

Kommunen tilrår å ta tidlig som mulig kontakt om bestilling av oppfølgingsmøte og eventuelt dialog med regionalt planforum i Sarpsborg. Se møtekalender på [www.viken.no](http://www.viken.no).

Det er kommunen som bestiller møte minst 2 uker før møtedato.

Planregisteret

Følgende arealplaner gjeld for hele eller deler av området (plannr. og dato skal føres):

Se: [www.skiptvet.kommune.no](http://www.skiptvet.kommune.no) (selvbetjening → kart → elektronisk kart) og [www.indrekart.no](http://www.indrekart.no)

Eller lenken til planregisteret kan finnes på hjemmeside om reguleringsplaner:

[www.skiptvet.kommune.no/planer](http://www.skiptvet.kommune.no/planer)

Aktuelle kartopplysninger finnes her: (med gjeldende kart fra planregisteret)

<https://kommunekart.com/klient/indreostfold/situasjonskart>

[http://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_3015/gl\\_planarkiv.aspx?knr=3015](http://webhotel3.gisline.no/Webplan_3015/gl_planarkiv.aspx?knr=3015)

Gebyr

For behandling av private reguleringsplaner tar kommunen gebyr. Se kommunens gebyrregulativ:

<https://www.skiptvet.kommune.no/budsjett-2012-2021.520689.no.html>

Kommunen sender fakturaer for plangebyr etter gjeldende gebyrregulativ vedlagt i budsjett.

Etter opplysninger kommet fram i møtet, skal det svares gebyr ca. **55 500,00**.

Skulle det skje endringer underveis, skal det tilpasses gebyr.

Første del sendes etter planoppstartsmøte.

(eventuelt ekstra faktura for behandling av planprogram.)

andre del sendes etter administrativ vurdering av mottatt planforslag.

**Avsluttende merknader:**

-

*Ettersendt melding:*

*-Plankart skal utformes i to plannivåer, under og på grunnen!*

*-Det er aktuelt å planlegge heis i lavblokk.*

Referent:

Frank van den Ring

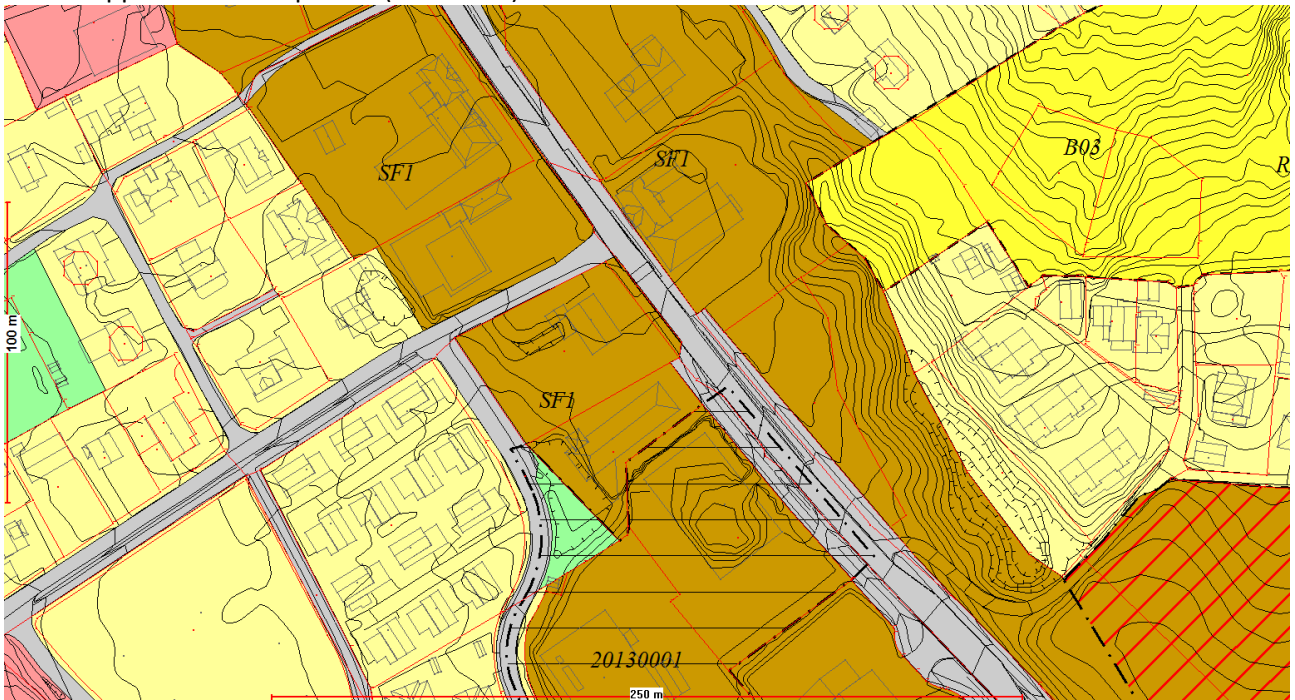
Rådgiver plan

**Skiptvet kommune**

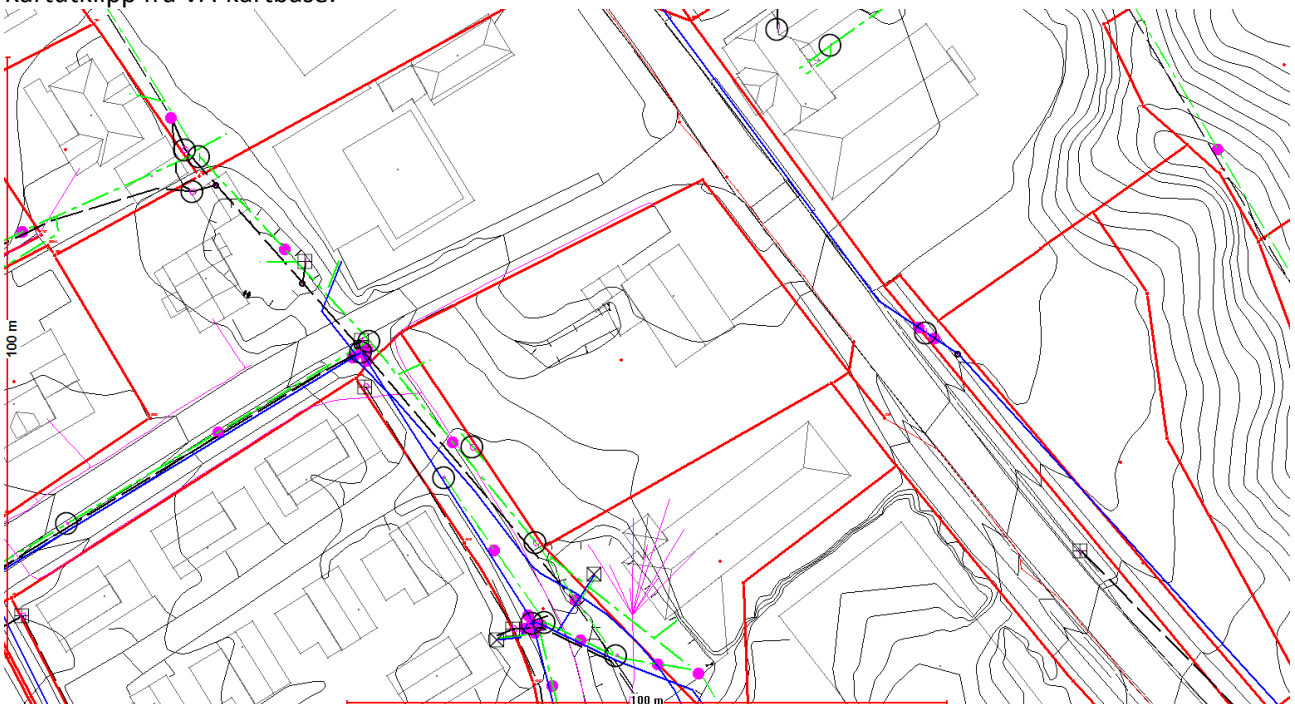
*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.*

Se vedlegg.

Kartutklipp fra sentrumsplanen (20140001) med FKB:



Kartutklipp fra VA-kartbase:



Kartutklipp fra temakart T3 for støy langs fylkesvei (se vedlegg til arealdelen med plannr. 20160003):

