

# PLANINITIATIV

Detaljregulering etter Pbl. § 12-3

01.02.2021

## Forslagsstiller

Navn/firma:	Borgen Bygg AS
Kontaktperson:	Jens Helge Borgen
Adresse:	Storveien 13, 1816 Skiptvet
E-post:	<a href="mailto:post@borgenbygg.no">post@borgenbygg.no</a>
Telefon:	69 80 88 20

## Konsulent

Navn/firma:	SH Prosjekt AS
Kontaktperson:	Janne de Jong
Adresse:	David Blids gate 21
E-post:	<a href="mailto:janne@shprosjekt.no">janne@shprosjekt.no</a>
Telefon:	40 45 43 49

## Planområdet

Eiendommer (gnr/bnr)	56/22, Skiptvet kommune
Planområdets størrelse	2366 m <sup>2</sup>
Nåværende bruk	Bebyggelse

## Utfyllende opplysninger

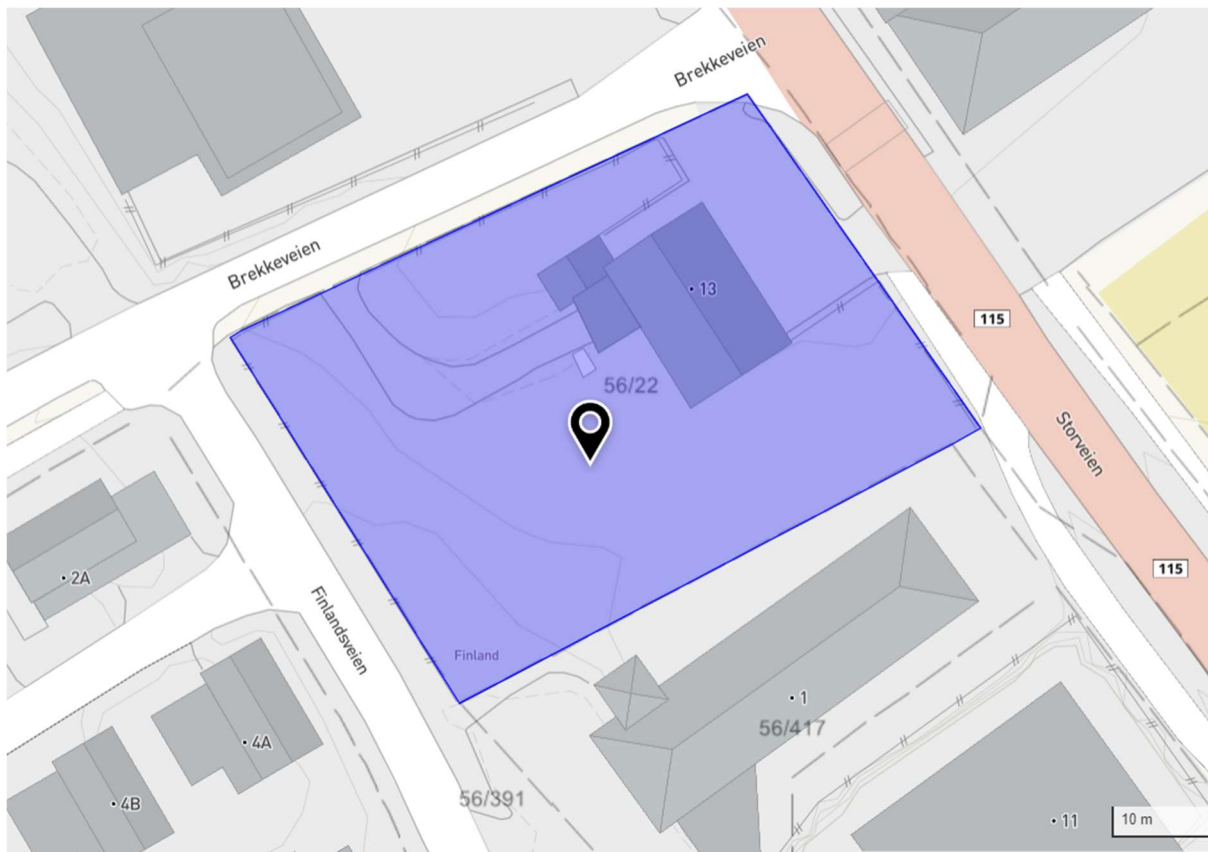
Hensikten med planarbeidet	Fortetting / Hensikten er å regulere det pågjeldende arealet til boligformål i henhold til kommunedelplanen for området. Det planlegges nytt boligbygg med 10-12 boenheter og garasjeanlegg i kjeller.
Planlagte arealformål	Boligbebyggelse, veiareal, lekeplass
Forventede problemstillinger (byggehøyder/utnyttelsesgrad, arealformål ikke i henhold til overordnet plan, miljø, trafikk, støy o.l.)	Prosjektets planlegges ut fra forutsetningene i overordnet plan (Sentrumsplan for Skiptvet sentrum) og forventninger/begrensninger satt av kommunen i tidligfase: <ul style="list-style-type: none"><li>- 10-12 boenheter</li><li>- 50 m<sup>2</sup> MUA per boenhet</li><li>- 150 m<sup>2</sup> småbarnslekeplass</li><li>- 1-1,5 p-plasser per boenhet (iht kommunens krav, jf. rullering av sentrumsplanen)</li><li>- Parkering i kjeller</li><li>- Avkjøring til Finlandsveien</li><li>- Maks 40 % BYA mtp overvannshåndtering (planlagt utnyttelse rundt 30%)</li> <li>- Solforhold for småhusbebyggelsen i vest skal utredes</li><li>- Byggehøyder avpasses etter solforhold</li></ul>

## Plansituasjon

Sentrale statlige planretningslinjer:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)</li> <li>- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995) / Veileder om barn og unges interesser i planlegging (2018)</li> <li>- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)</li> </ul>
Fylkesplan	Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050
Kommuneplan	Kommuneplan for Skiptvet
Gjeldende reguleringsplaner	<p>Kommunedelplan – Sentrumsplan for Skiptvet sentrum 2015-2026</p> <p>Tomten er avsatt til sentrumsformål (SF1). Arealformålet har følgende bestemmelser:</p> <p>§ 1-7.8 Område for bebyggelse og anlegg – sentrumsformål</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inntil 4 etasjer + 1 etasje inntrukket, slike etasjer er definert i TEK10. Garasjeanlegg i kjeller er ikke tellende i henhold til TEK10.</li> <li>- Ved vurdering av hvilke byggehøyder som skal tillates, og lokalisering av disse innenfor planområde, skal det legges vekt på estetiske kvaliteter og hvordan tiltak påvirker omgivelser og nærliggende bebyggelse, herunder sol- og lokalklimatiske forhold.</li> <li>- Ved oppføring av ny sentrumsbebyggelse inntil eksisterende småhusbebyggelse skal det gis en god tilpasning til eksisterende bebyggelse md. tanke på form, funksjon, volum og høyder.</li> <li>- Det kreves godkjent detaljreguleringsplan for utbygde områder innenfor sentrumsformål kan bebygges. Det kreves også detaljreguleringsplan dersom eksisterende bebyggelse skal rives for å erstattes med nye bygg innenfor område avsatt til sentrumsformål.</li> </ul>
Tilstøtende reguleringsplaner	

## Utredningsbehov

Omfattes planen av forskrift om konsekvensutredninger?	Det vurderes at planen ikke vil falle inn under forskriften. Det vil ikke settes krav om konsekvensutredning.
Skal det utarbeides planprogram	Nei
Spesielle utredningsbehov	Solforhold for omkringliggende bebyggelse. Mulig støytredning jf. nærhet til fylkesvei 115.



Gbnr 56/22, Skiptvet kommune