

Skiptvet kommune
Postboks 115, Storveien 28
1806 Skiptvet

Vår ref.: 718680/2022 - 2021/32538
Deres ref.: 21/53 - 38
Dato: 10.01.2023

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

Viken fylkeskommune viser til brev fra Skiptvet kommune datert 30. november 2022. Formannskapet har 29. november 2022 behandlet planforslag for detaljregulering av Storveien 13 i sak 22/124 med vedtak om å sende saken på høring og utlegging til offentlig ettersyn.

Planområdet er på 3,3 daa og ligger i Skiptvet sentrum, sørvest for krysset Storveien-Brekkeveien.

Hensikten med planen er å regulere to lavblokker med til sammen 20-22 boenheter inkludert parkeringskjeller med adkomst via Finlandsveien. Reguleringsplanen skal tilrettelegge for fortetting og omforming av arealet, som i dag består av eldre bygningsmasse.

Reguleringsplanen består av to plankart. Plankart i vertikalnivå 1 stedfester planlagt parkeringskjeller, plankart i vertikalnivå 2 sikrer arealformål på bakkenivå. Aktuelle planformål er boligbebyggelse (blokkbebyggelse), parkering, samferdselsformål, teknisk infrastruktur og uteoppholdsarealer.

Planområdet ligger innenfor et område avsatt til sentrumsformål i Sentrumsplan for Skiptvedt sentrum 2015-2026. Høringsfristen er 20. januar 2022.

Fylkeskommunens rolle

Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi skal vurdere planarbeidet som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern, forvalter av miljøvernensyn og utøvende myndighet etter vannforskriften.

Fylkesplanen for Østfold ligger til grunn for vår uttalelse, og fylkesplanen sammen med andre regionale planer ligger på vår hjemmeside under [Regionale planer - Viken fylkeskommune](#).

Viken fylkeskommune uttalte seg til varsel om oppstart i brev datert 7. mai 2021. I vår uttalelse var vi opptatt av at tiltaket bør bidra til å styrke sentrum av Meieribyen, samtidig som det legges til rette for gode boligområder. Vi ba om at det stilles krav til bebyggelse og anlegg og teknisk infrastruktur skal gis en plassering, utforming, detaljering og materialbruk

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

som medvirker til at planområdet fremstår med høye visuelle og fysiske kvaliteter. Både bebyggelsens høyde, oppdeling og sprang i fasadene er viktig for hvordan området framstår, spesielt i forhold til eneboligene. Videre spilte vi inn av boligene bør ha varierende størrelse for å ivareta ulike familiesammensetninger og størrelser.

FNs bærekraftsmål

FNs 17 bærekraftsmål er verdens oppskrift for hvordan vi kan oppnå en bedre og mer bærekraftig fremtid for alle. Målene adresserer de globale utfordringene vi står ovenfor, med likeverdig vektning på sosiale, miljømessige og økonomiske hensyn.

Fylkeskommunen kan ikke se hvordan dette ivaretas i planarbeidet og savner en vurdering/omtale av dette i planmaterialet.

Detaljreguleringsplan

Plankart og planbestemmelser er de juridisk bindende dokumentene i planen. Det betyr at alle bygge- og anleggstiltak som skal utføres på en eiendom må oppfylle kravene i disse.

Fylkeskommunen mener at detaljeringsgraden i kartet og bestemmelsene er for lav til å kunne betraktes som en detaljplan. Vi mener at planforslaget har for lite informasjon og vil derfor kreve en ytterligere detaljering av arealene – i dette tilfellet i form av en utomhusplan.

I planbestemmelse § 3.1 vises det til at sammen med rammesøknad skal det leveres utomhusplan som viser:

1. *Terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng, skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som inngang sluk, trapper, topp/bunn mur*
2. *Vegetasjon og variasjon i materialbruk i markdekker (gress, grus, asfalt, belegningsstein, gatestein, etc)*
3. *Utforming av lekearealer, gangstier og snarveier*
4. *Stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal*
5. *Håndtering av overvann*

Fylkeskommunen synes det er uheldig at en detaljreguleringsplan utsetter dette innholdet til en utomhusplan, da en utomhusplan ikke står like sterkt juridisk som en detaljreguleringsplan. Siden en detaljreguleringsplan skal danne grunnlaget for å gå rett på en byggesak, må reguleringsbestemmelsene danne grunnlaget for å gå rett på en byggesak, må reguleringsbestemmelsene være tilsvarende detaljerte.

Fylkeskommunen anbefalte i vår uttalelse til varsel om oppstart at det utarbeides illustrasjoner med maksimum utbygging og som viser forholdet til boligene og gateløpet langs Storveien. I beskrivelse av planforslaget i saksfremlegget står det at *antall boenheter er et foreløpig tall basert på et mulig utbyggingsprosjekt, og kan endres ved detaljprosjektering. Dette tallet er altså ikke bindende.* I sammendraget i planbeskrivelsen står det at det planlegges to nye boligbygg med til sammen 21 boenheter, samt et næringslokale. Planen er utarbeidet med to byggetrinn. Det vil være mulig å realisere trinnene samtidig.

Fylkeskommunen er bekymret for at det samlede planforslaget ikke gir kommunen et godt nok plangrunnlag til å behandle byggesakene direkte.

Vedtatt sentrumsplan

Ny sentrumsplan ble vedtatt 13. september 2022, i den anledning er ordlyden i bestemmelsene om sentrumsformål endret sammenlignet med planen som lå til grunn for utviklingen av planforslaget. Forholdet til sentrumsplanen er omtalt iblant annet 5.4 i planbeskrivelsen, men Fylkeskommunen mener at dette kunne vært presentert bedre i oversendelsen. Vi savner for eksempel omtale av:

- Hva er kravet til innholdet i reguleringsplan for områder i sentrum og er denne detaljreguleringen i tråd med sentrumsplanen? For eksempel med hensyn til høyde over gjennomsnitt planert terreng og utnyttelsesgrad i forhold til ny vedtatt sentrumsplan?
- Er kvaliteter ved ny vedtatt sentrumsplan sikret i denne detaljreguleringsplanen?
- Maksimum utnyttelsesgrad for kjellerplanet er satt til BYA =55%. Det er vist til byggegrenser og utnyttelsesgrad for parkeringskjeller er vist i plankart for vertikalnivå 1, men utnyttelsesgrad er ikke vist for vertikalnivå 2. Hva er total utnyttelsesgrad for hele planområdet etter full utbygging? Hva sier sentrumsplanen?

Det vises til at ordlyden er endret i planen, men hva som er endret i forhold til ny vedtatt sentrumsplan kommer ikke tydelig frem i høringen.

Støy

Støy er et miljøproblem som rammer svært mange mennesker. Støy bidrar til redusert velvære og mistrivsel, og kan påvirke folks helsetilstand. Vi mener det er viktig at fortetting foregår med kvalitet, og at folkehelse må ivaretas selv om vi bor tettere enn før. Dersom det ikke er mulig å etablere gjennomgående leiligheter med tilgang til stille side og minst et soverom med vindu mot stille side, mener vi at den aktuelle delen av bygningsmassen ikke bør benyttes til boligformål. Vi viser i den sammenheng til retningslinjene i Fylkesplan for Østfold hvor det under pkt. 1.1.4 står at det i arealplanlegging skal stilles krav om høy arealutnyttelse i form av fortetting og transformasjon innenfor tettbebyggelsen, men at folkehelsen samtidig må ivaretas.

Støyrapporten gir en beskrivelse av støysituasjonen på planområdet i henhold til klima og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Rapporten konkluderer ned at deler av planområdet vil falle unn under gul støysone. Gul støysone er i henhold til T-1442 en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Planbestemmelse § 3-4 Støy og luftkvalitet legger føringer for at eventuelle støytiltak skal være ferdig samtidig med at første bolig er innflytningsklar. Fylkeskommunen er usikker på om planen løser støyutfordringene, vi mener at avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende støyforhold.

Støyrapporten konkluderer med at det med utendørs støynivå opp til Lden 60 dB må forventes bruk av lyddempende vinduer og dører. Det er i detaljreguleringsplanen støyproblemet skal håndteres, fylkeskommunen forutsetter derfor at det innarbeides

spesifiserte bestemmelser (for eksempel krav om lyddempende vinduer og dører), som hindrer innendørs og utendørs støyforurensning.

Universell utforming

Et sentralt prinsipp i 2030-agendaen er at ingen skal utelates «*Leave no one behind*». Universell utforming er en viktig forutsetning for å oppfylle bærekraftsmålene og universell utforming er en viktig forutsetning for et aldersvennlig samfunn.

Mangfold er definert som variert og sammensatt, og er brukt innen flere begreper. Denne temastrategien legger et bredt mangfoldbegrep til grunn der mangfold knyttes til kjønn, seksuell orientering, etnisitet, livssyn, funksjonsnedsettelse, alder, og klassebakgrunn. Det gjennomgående temaet i strategien er inkludering og at alle skal ha like muligheter til samfunnsdeltakelse. Likeverdet oppfattes som en rett til å være forskjellig, og ikke bare en rett til å være en del av fellesskapet.

Med universell utforming menes utforming av produkter, omgivelser, programmer og tjenester på en slik måte at de kan brukes av alle. Universell utforming handler om å gi mennesker like muligheter til deltakelse uavhengig av alder, kjønn, kroppsstørrelse og funksjonsevne.

Det vises til universell utforming i bestemmelse § 3-3, at det ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet til bygninger, anlegg og uteoppholdsarealer i samsvar med tilgjengelighetskriteriene. Fylkeskommunen erfarer at det ikke holder å vise til teknisk forskrift, det er ikke gitt at man skal få plass til en vaskemaskin og en rullestol på samme toalett, det kan derfor være behov for å presisere hva kommunens forventning til universell utforming er.

Kvaliteter ved prosjektet

I planbeskrivelsen på side 42 står det at fasadene er planlagt kledd i lys, solid teglstein kombinert med treverk rundt vinduer/dører/andre omramminger. Dersom dette er kvaliteter kommunen ønsker i prosjektet anbefaler vi at dette sikres i bestemmelsene.



Illustrasjoner hentet fra planbeskrivelsen side 50 (bilde th) og side 52 (bilde tv).

På side 50, 51 og 52 ligger det noen illustrasjoner som gir grunn til å stille noen spørsmål. På side 50 og 51 ser vi illustrasjoner som viser at biler parkerer svært tett på fasaden. Hvor er skillet mellom bebyggelse og gaterom? Hvor langt unna husveggen er det tegnet inn

parkering, og hvor bredt er det mellom det aktuelle planområdet og gnbr 56/417? Dette i kombinasjon med høyder, ser ut til å gi noe krevende bredde/høydeforhold. Hvordan vil utsynet fra leilighetene på BS1 være mot gnbr 56/417 og motsatt? Vil leilighetene ha gode dagslysforhold, utsyn og skjerming mot innsyn?

Fylkeskommunen ber kommunen vurdere dette i det avsluttende arbeidet med planen.

Blågrønne strukturer som element i byutviklingen

Viken fylkeskommune savner en beskrivelse av hvordan man jobber med blågrønne strukturer som et element i utviklingen av sentrum/Meieribyen og hvilken positiv effekt det kan spille inn i dette prosjektet spesielt og i samfunnet generelt. Viken mener at det bør etableres en helhetlig blågrønn forbindelse gjennom byen. Det er viktig at hvert enkelt prosjekt løfter blikket og bidrar til en god by.

Tilgjengelighet for gående og syklende bør prioriteres og når vi utformer gater og byrom bør de utformes slik at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og spesiell utforming.

Urbanhydrologi

Planbestemmelse § 3.9 omtaler overvann, og prinsippet om overvannshåndtering på egen tomt skal legges til grunn ved detaljutforming av prosjekt og prosjektering. Fylkeskommunen ber kommunen å vurdere om arealplanen svarer på tre grunnleggende spørsmål:

- Hvor kommer overvannet fra?
- Hvor skal vannet ende opp?
- På hvilken måte kommer overvannet dit?

Det legges til rette for økt utnyttelse, tette flater vil føre til utfordringer med hensyn til vann og vannets veier. Overflatevann skal som hovedregel håndteres på egen grunn, dette må det redegjøres for i detaljreguleringsplanen.

Kulturminne

Kulturminneinteressene i planen er ivaretatt.

Samferdselsplanlegging og forvaltning

Byggegrense

Byggegrensen for parkeringshus/anlegg skal ikke være nærmere fylkesveien enn 15 meter, målt fra fylkesveiens midtlinje. Byggegrensen er fastsatt gjennom byggegrenselinjen i plankart 1, altså med en avstand fra fylkesveiens midtlinje på 15 meter. Vi tolker plankart 2 slik at heltrukken linje angir formålsgrensen, byggegrense og planlagt bebyggelse. Den stiplede linjen som er målsatt til 4 meter fra linjen for plangrense er ikke å finne igjen i tegnforklaringen på plankartet. Denne linjen skal ikke være byggegrense mot fylkesveien. Bruk av linjesymbol og tegnforklaringen må rettes på plankart 2 før planen kan vedtas, slik at avstanden med byggegrenseforbud mot fylkesveien ikke kan misforstås.

Før planen kan vedtas må planbestemmelse 3.8 om el-forsyning og bokstav b) tilføyes med at bestemmelsen ikke gjelder mot fylkesveien og eiendomsgrense til fylkesveigrunn.

Konklusjon

Med grunnlag i de vurderingene som er presentert i planbeskrivelsen, med tilhørende utredninger vurderes Storveien 13 å være godt nok dokumentert og vurdert.

Fylkeskommunen er imidlertid usikker på om det samlede planforslaget gir Skiptvet kommunen et godt nok plangrunnlag til å behandle byggesakene direkte og ber om at sentrale elementer og kvaliteter ved prosjektet sikres i detaljreguleringens bestemmelser.

Fylkeskommunen forutsetter at planløsninger tilpasses etter støy fra flere kilder for å tilfredsstille støykravene. Vi har ingen flere merknader, men ber om å få oversendt vedtak i saken.

Vennlig hilsen

Christine Stene

Seniorrådgiver

Medsaksbehandler:

Samferdsel: Sondre Rise

Kulturarv, arkeologi: Kristine Beate Johansen

Nyere tids kulturminne: Adam Lindhagen

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN