

PLANINITIATIV

Utarbeidet: 21.10.2022

revidert 02.12.2022

Reguleringsplan for boligfelt, Gbnr 54/2 m.fl. Skjelle sør i Skiptvet

Planid: 20220002

Forslagstiller

| | | |
|----------------|--|--------------------|
| Navn/firma: | Glomar Eiendom AS | Org. nr: 911998564 |
| Kontaktperson: | Ingar Pedersen/ Trond Monshaugen | |
| Adresse: | Rosenholmveien 25, 1414 Trollåsen | |
| E-post: | Ingar@glomareiendom.no/ trond@glomareiendom.no | |
| Telefon: | 90879036/ 995 06 400 | |

Fagkyndig planforetak

| | | |
|----------------|---|----------------------|
| Navn/firma: | Østre Linje arkitektur og landskap AS | Org. nr: 925 993 026 |
| Kontaktperson: | Andrea Lumb | |
| Adresse: | Stasjonsmester Frosts gate 14, 1830 Askim | |
| E-post: | andrea@ostrelinje.no | |
| Telefon: | 93263211 | |

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven,

§ 1 – Krav til planinitiativet:

a) Formål med planen

Formålet er å utforske de ulike mulighetene for etablering av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus i det foreslåtte planområdet, til sammen mellom 35-40 boenheter. Området ønskes reguleres til boligformål med tilknyttede arealer for lek, uteopphold, renovasjon, og parkering på planområdet. Tomtestørrelser er foreløpig beregnet opp til 700m².

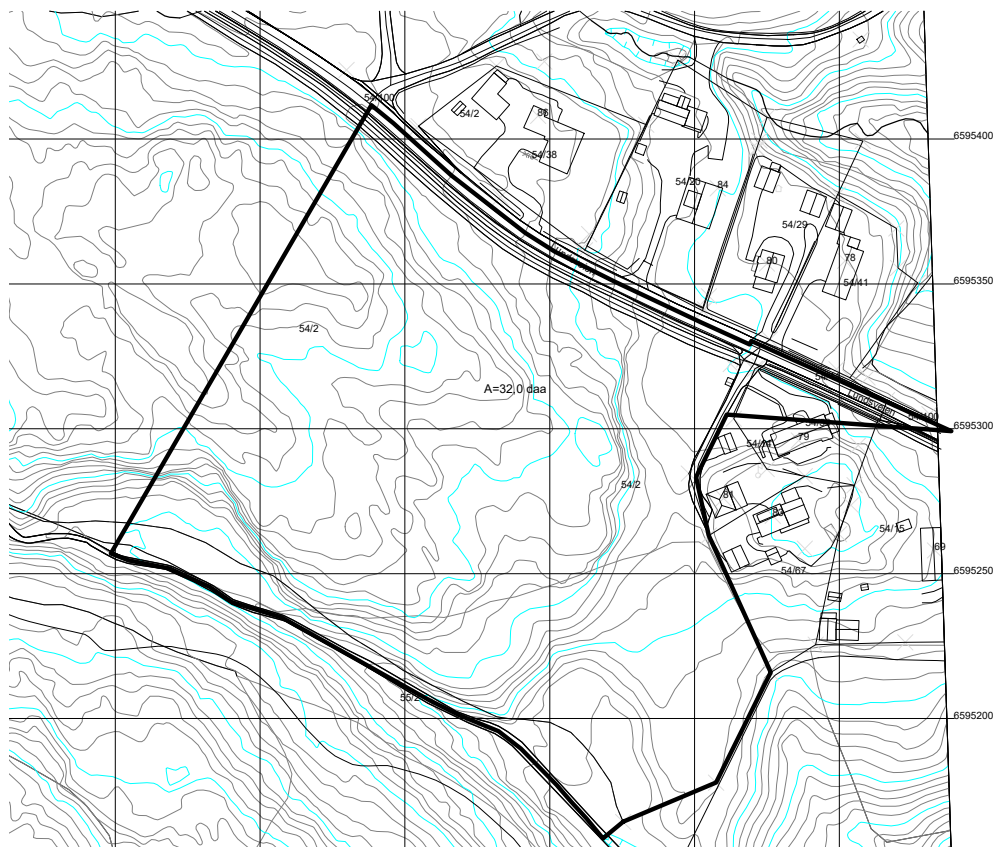


Figur 1 Ortofoto Skiptvet sentrum. Rød sirkel viser planområdet

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet er lokalisert langs Lundsveien, 900 meter fra Skiptvet sentrum. Planområdet fremstår hovedsakelig som et hogstområde med noe synlig fjell i dagen. Størrelsen er 28.5 daa, og området består av deler av en kolle, eller høydedrag, med laveste punkt i sør-vest, 125 moh, og høyeste punkt i nord, 145 moh. I nord-øst avgrenses arealet av fv 1036 Lundsveien. Tomtens sør-vestre grense er langs en bekk, og terrenget skrå bratt opp mot arealet som er tiltenkt boligformål. Det meste av arealet er synlig fjell, slik som nevnt over, utenom to flatere partier i sør-vest og øst, hvor det er det noe ung skog. Høydedraget fortsetter utenfor plangrensen mot nord. Arealet er per dags dato lite bruk til rekreasjon, men det ligger turløyper rundt planområdet.

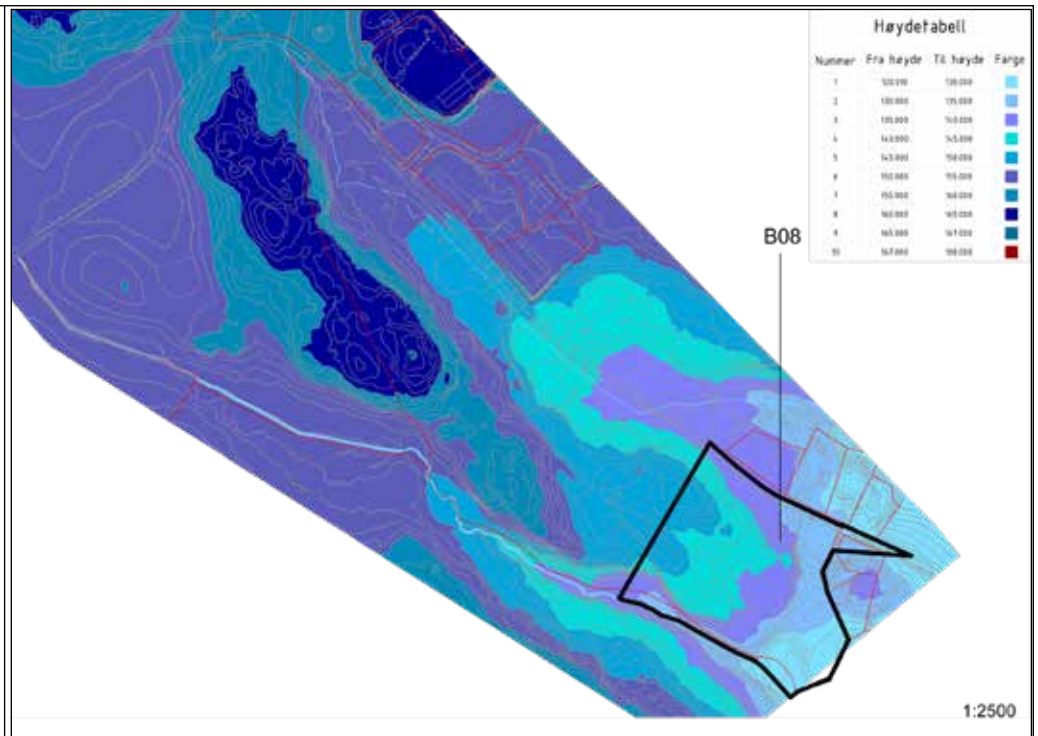
Planarbeidet omformer tomten fra skog til et boligfelt. Et nytt boligområde her vil være en naturlig utvidelse av den eksisterende boligbebyggelsen som eksisterer i nærområdet i dag. Utvikling av området vil omfatte hensyn til lokalt biologisk mangfold, dyretråkk, kulturminner og grønnstruktur. Et tettere boligstrøk vil ha betydning for befolkningsvekst til Skiptvet, og vil også medføre mer trafikkbelastning på Lundsveien. Når det gjelder kollektivtransport, går det allerede skolebuss forbi området. Det er allerede opparbeidet gang og sykkelvei langs B08 og inn til sentrum. Nærliggende boliger i sør vil også merke endringen av visuelle fjernvirkninger ved noen deler av skogen fjernes for veiplassering og boligutbygging.



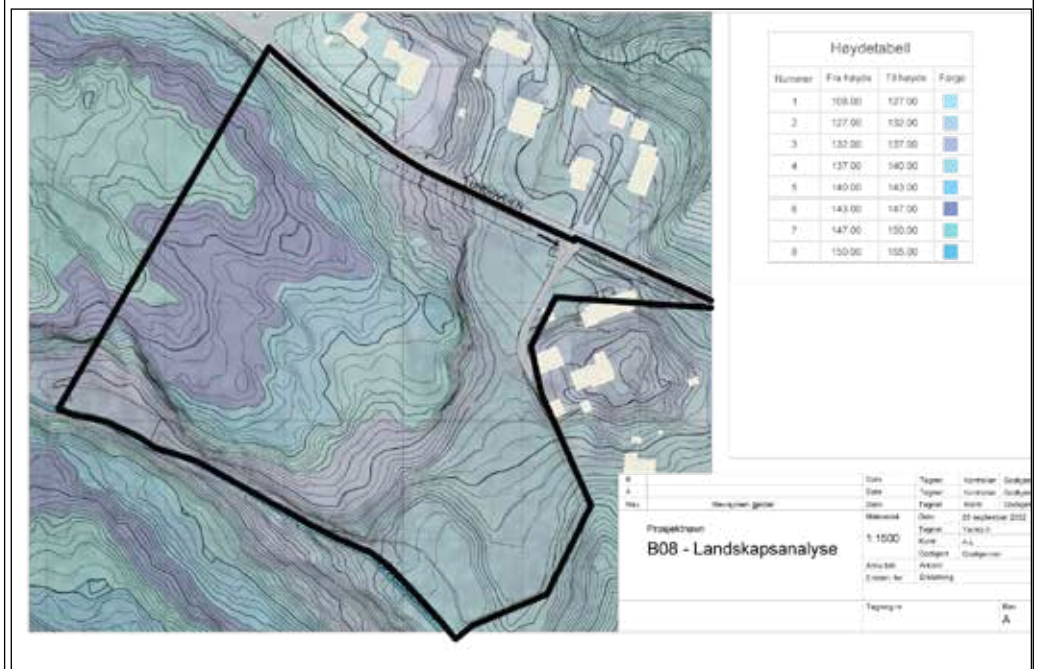
Figur 2 Forslag til planavgrensning. Avgrensningen forholder seg til avsatt boligformål, B08, i både kommuneplan og kommunedelplan for sentrum i nord og vest, mot øst inkluderer den forventet siktsonen for fremtidig innkjørsel til planområdet og nåværende innkjørsel for eiendommene sør for Lundsveien og øst for planområdet. Mot sør-øst avgrenses planområdet ved midt bekk for å inkludere flomsonen fra bekken mot utviklingseiendommen.

Berørte eiendommer:

| | |
|--------|-------|
| 54/56 | 54/38 |
| 54/14 | 54/20 |
| 54/67 | 54/29 |
| 54/15 | 54/41 |
| 54/100 | |



Figur 3 Høydeanalyse



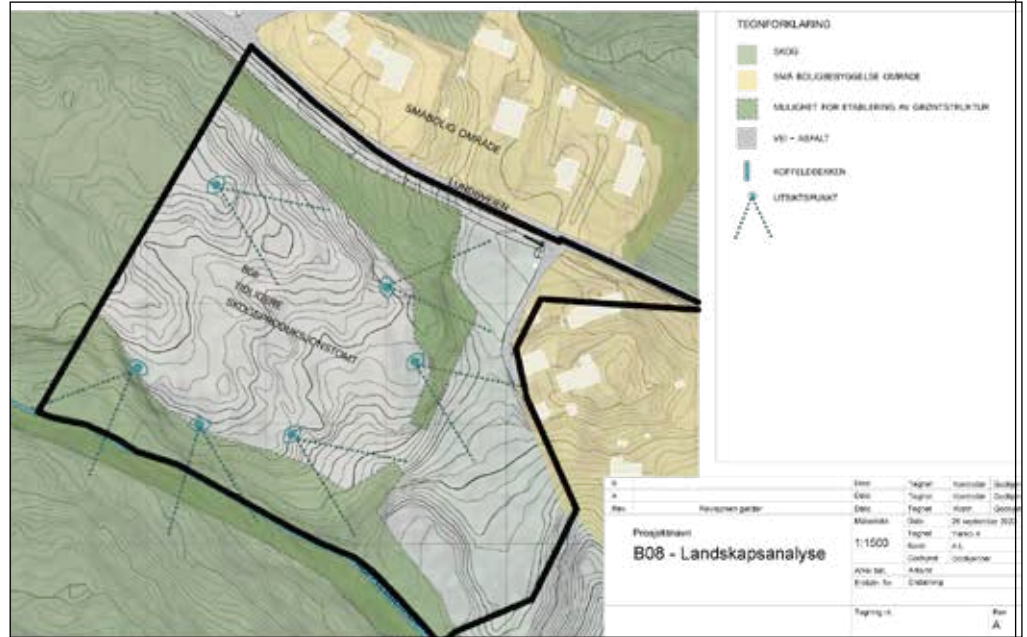
Figur 4 Terrengmodell av tomten, hvor lyseblå farge representerer den laveste terrenghøyden.

Høydeanalysen viser at prosjektområdet er hovedsakelig et høydedrag med en skrent/bratt terreng mot et lavbrekk i vest (bekkedraget). Mot øst er det også et lavbrekk hvor fv 1036 Lundsveien ligger. Sør i planområdet er det et flatere parti før terrenget stiger til en liten kolle med boligbebyggelse. Høydeforskjellen er 15 meter innenfor planområdet.

Figur 5 viser dagens landskapsbilde: et flatehogst område og et større skogsområde som strekker seg utenfor planområdet. Det er gode solforhold i området på grunn av at deler av området ligger på et høydedrag.

Fv 1036 Lundsveien avgrenser tomten i nordøst, noe som kan føre til en del trafikk støy. Næringsarealet Fjellshagen, ligger nord for Lundsveien og planområdet. Det er avsatt en hensynssone for støy i forbindelse med uttak av masser og motoraktivitet lengst nord på Fjellshagen. Det er ikke kjent aktivitet i dag for uttak av masser. Skiptvet motoraktivitetsklubb med trailbane vil tidvis føre til støy. Sør for planområdet er det en felles adkomst/blindvei til eksisterende eneboliger. Terrenget heller

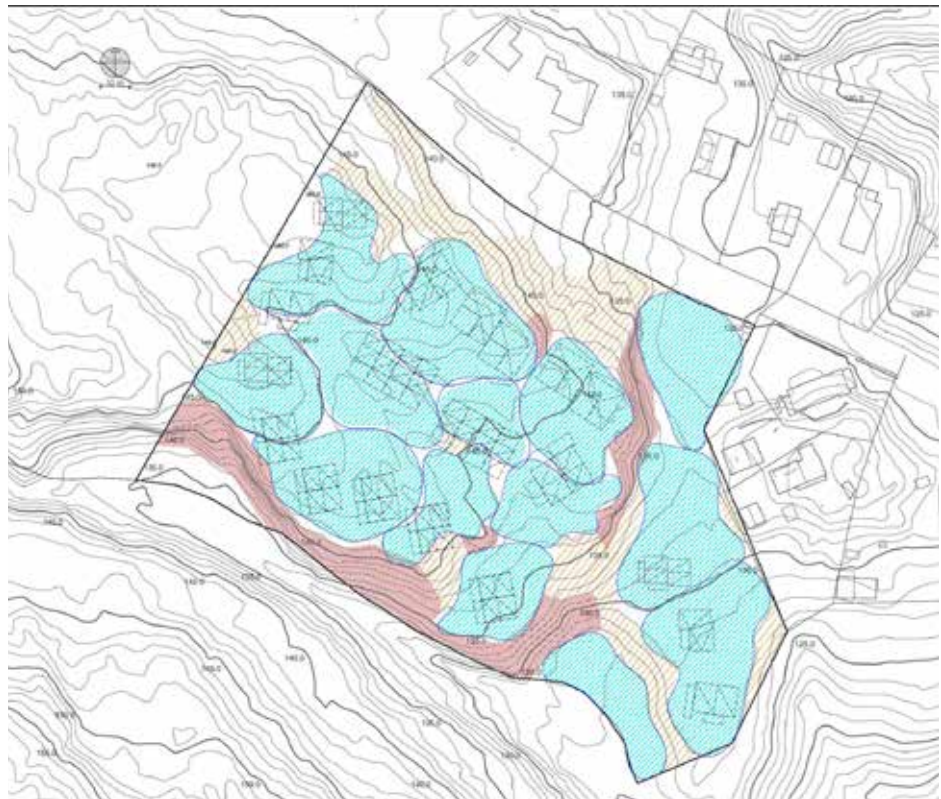
mot sør-øst, som medfører gode utsikt til et stort landskapsrom, Koffeldebekken og mot Skiptvet sentrum.



Figur 5 Landskapsanalyse

Bekkedraget som ligger sør for planområdet, utgjør en fin kvalitet og sikrer en sterk blågrønnstruktur. I tilknytning til den er det rester av en gammel mølle som vil vurderes i forbindelse med planarbeidet. Det er ikke registrert kulturminner i planområdet. Det vil legges tilrette for tilknytning til eksisterende turstier i området.

Figur 6 viser muligheten til å plassere bygninger og funksjoner basert på terrenghelning. De røde markeringene angir områder der terrenget er for bratt for etablering av boligområder. Blå og lysegul markering indikerer optimale områder til



Figur 6 Mulighetssoner- rød skravur viser bratte områder, og blå områder egnet for bebyggelse.

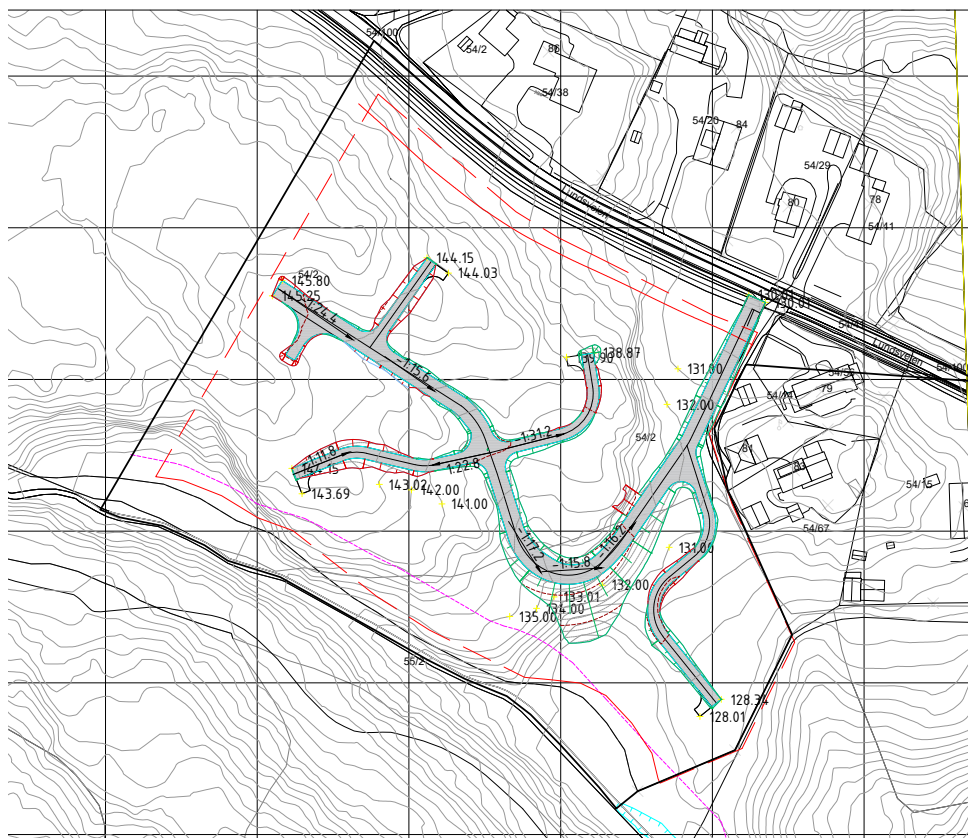
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

ALTERNATIVVURDERINGER:

Veiplassering er en vesentlig premissgiver for utvikling av planområdet. Planområdet er en del av et større fremtidig utviklingsområde mot nord, B01 del 1, og i utviklingen av prosjektet har det blitt vurdert flere alternativer til plassering av vei før plassering av boliger.

ALT.1:

Veitformingen består av en hovedvei som kobler seg til eksisterende felles adkomstvei. Veien avslutter i nord-vest som en blindvei, men med mulighet for videre fremtidig veit utvikling Gjengitt i figur 7.



Figur 7 Alternativ 1: Veitforming

Fordeler:

Veitformingen gir mulighet for videreutvikling i fremtidige utviklingsprosjekter

Veien er universelt utformet

Denne løsningen gir mulighet for å etablere mange boligenheter med en fin inndeling av tomtene.

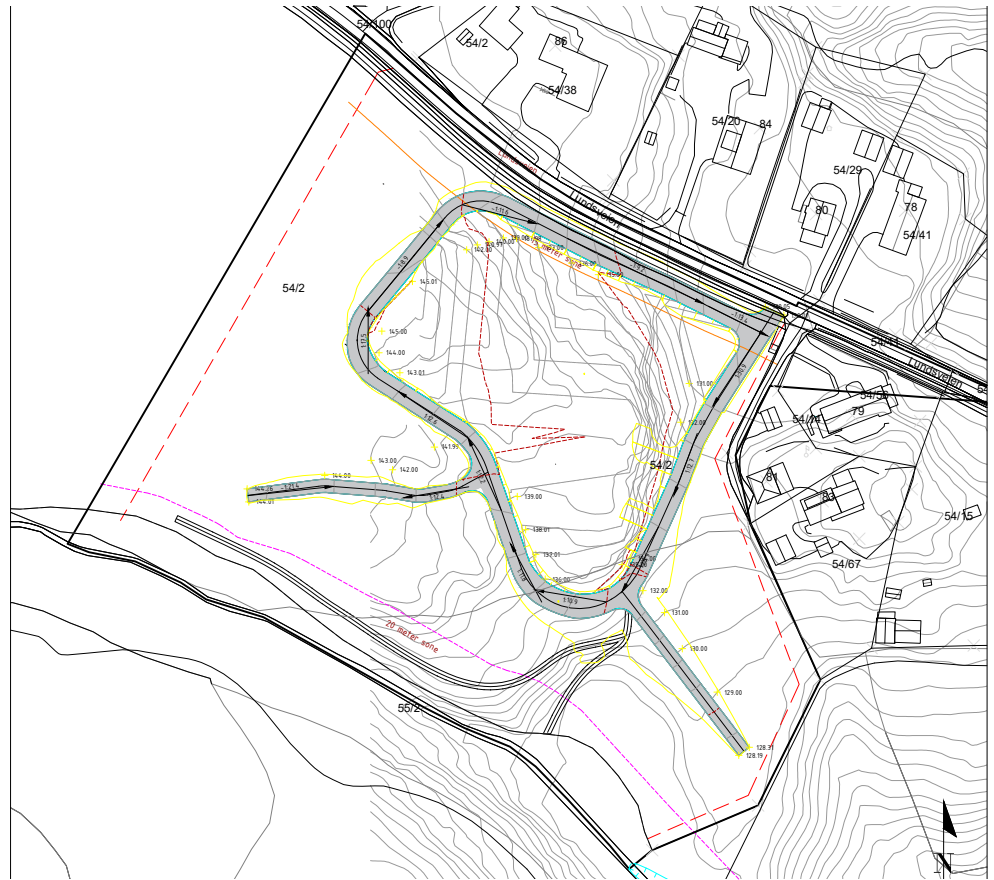
Ulemper:

Veien er en blindvei, noe som er ugunstig for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler.

En del terrengfylling må til for å oppnå ønsket høyde og universell utforming. Det vil foretas en avveining / vurdering av forholdet terrengfylling og universell utforming.

ALT.2:

Utformingen har hovedveien som en ringvei. Den er utformet uten plassering av bygg og tomteindeling. Gjengitt i figur 8.



Figur 8 Alternativ 2: Veiutforming, uten plassering av byggene.

Fordeler:

- Ringvei er optimalt for utrykkingskjøretøy og renovasjonsbiler.
- Knytter ulike deler av planområdet sammen
- Gir mulighet å skape en sammenhengende bebyggelsesstruktur
- Skaper rom for store felles grøntarealer/lekeplasser

Ulemper:

- Utfordring ifht terreng og universell utforming. Løsningen vil kreve større terrengendringer.
- Utnytter lite av mulighetssonene (fig 6.) til boligplassering og aktivitetsarealer.
- Veiutformingen gir ikke mulighet for videreføring til fremtidige utviklingsprosjekter.

ALT.3: Viser hovedveien med to utkjørseler til Lundsveien. Hovedveien ligner på utformingen fra det første alternativet med turstier og snarveier som knytter nordøst og nordvest på området.



Figur 9. Alternativ 3: veiutforming med to adkomstveier

Fordeler

- To adkomstveier, en sikker og trygg løsning for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler
- Utformingen gir mer mulighet for boligplassering og tomteinndeling
- Turstier og snarveier forsterker eksisterende grønnstruktur på området

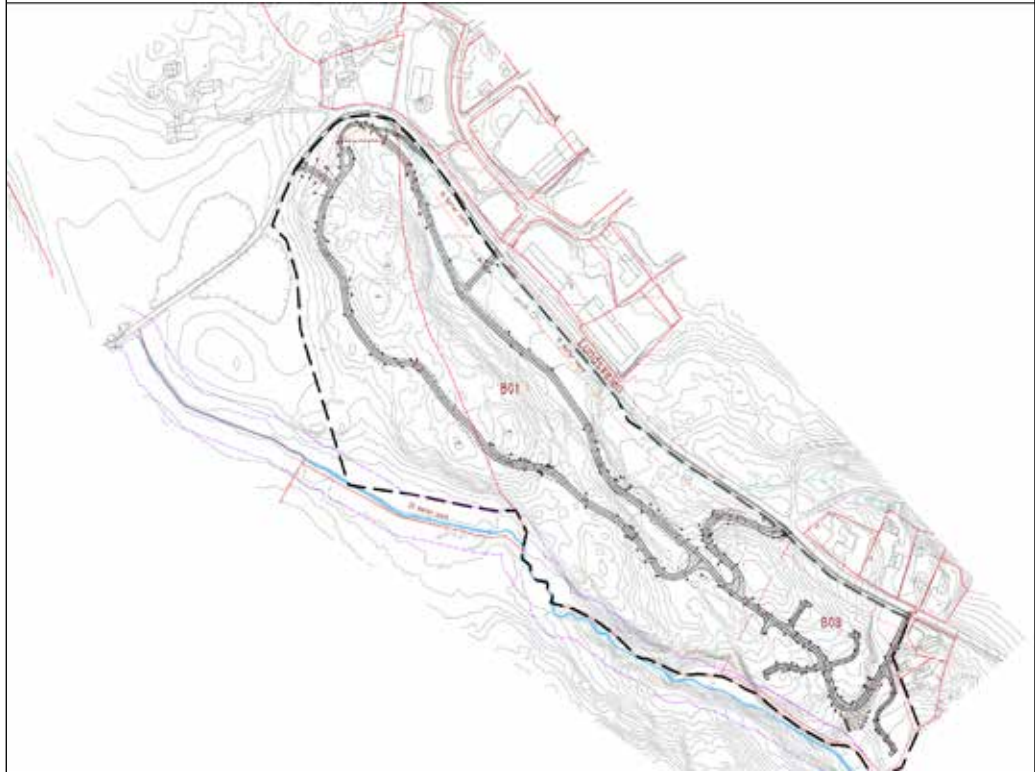
Ulemper:

- Veien blir for bratt ifht eksisterende terreng i nordvest ved utkjørsel til Lundsveien
- Denne utforming gir også lite mulighet til å forlenge veien til fremtidige utviklingsprosjekter
- Flere løpemeter vei enn i de andre alternativene
- En del terrengfylling for å oppnå ønsket høyde og universell utforming

KONKLUSJON

Stedsanalyse forteller oss at vi må dra nytte av terrenget på planområdet, med tanke på solforhold og utsiktsforhold. Alternativ 1, virker derfor rasjonell i forhold til boligplassering, aktivitetsplasser/lekeplasser og veiplassering. Alternativ 2 med ringvei er gunstig for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler, men terrenget på planområdet er bratt, noe som vil begrense muligheten til å etablere et høyere antall boligenheter. Alternativ 3 er en kombinasjon av alt.1 og 2. Utformingen gir anledning til å kjøre ut til Lundsveien fra to forskjellige steder. Likevel vil løsningen gi mer asfalterte flater og liten mulighet for fremtidige prosjekter å knytte seg til B08-prosjektet. Det er alternativ 1 som legges til grunn for den videre programmeringen av planområdet.

Figur 10 viser hvordan en mulig fremtidig tilnytting av vei systemet i B08 til B01 del 1 kan anlegges. innkjørsel i sør mot eksisterende eneboliger forventes å kun betjene søndre del av området. hovedadkomst til B01 anlegges lengre nord.



Figur 10 Forslag til mulig fortsettelse av veisystemet til B01 del 1.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder



Figur 11 Planskisse og programmering på planområdet etter alternativvurdering

| TEGNFORKLARING | |
|---------------------|-------------------------|
| | ENSGE |
| | GRASSPLEN |
| | ASFALT |
| | UNDERLAD - LEK |
| | NATUR - SKOESOMRÅDE |
| | GRUS - PARKERINGSOMRÅDE |
| 1. ENEBOLIGER | 1 STK |
| 2. 2-MANNBOLIGER | 14 STK |
| 3. REKKEHUS | 18 STK, 5 KLUMBER |
| TOTALT 33 BOENHETER | |

Figur 11 viser utvikling av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus med en atkomstvei som knytter de ulike feltene sammen. Prosjektet søker å kunne tilby ulike boligformer med god terrengtilpasning, og området skal utvikles med en robust grønnstruktur. Veiplasseringen er optimal for å få en arealeffektiv løsning for boligområdet, hvor mye av grønnstruktur og terreng kan bevares i planområdet. Illustrasjonen viser en mulig utvikling med til sammen 39 boenheter i en variasjon av 2 og 3 etasjer. Boligtypologien består av 7 eneboliger, 14 tomannsboliger og 18 rekkehus. Illustrasjonen viser et fotavtrykk som tilsvarer småhusbebyggelsen i nærområdet. Bygninger er plassert i henhold til veiutforming, sol skygge virkning, støy, terreng og utsiktsforhold. Planområdet har veldig god utsikt mot Koffelbekken.

Boligområdet vil være tilrettelagt for familier med barn med tilgjengelige lekearealer og grønnstruktur. En snuhammer er plassert i enden av hovedveien for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy. Parkering og renovasjonspunkter løses også som del av planforslaget.

INSPIRASJONSBILDER



Figur 12 inspirasjonbilder av boligkonsept

KONSEPT

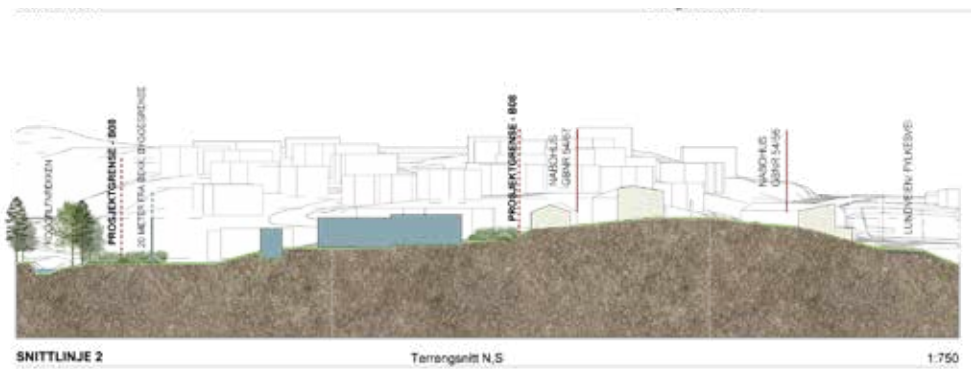
Planlagt boligtypologi er enebolig, tomannsbolig og rekkehus. De nye bygningsvolumene må tilpasses både terreng og omkringliggende boligområder. Eksemplene i figur 11 viser hvordan man kan anvende fasader og takutforming for å tilnærme seg småskalabebyggelse. Dette vil harmonere med omkringliggende bebyggelsesstruktur som i hovedsak består av frittliggende trehusbebyggelse.



Figur 13 Terrengsnitt av planområdet : Nordvest til sørøst

Terrengsnittet viser til hvordan bygninger er plassert langs terrengkoter og ivaretar ut- synsmulighet for nabotomtene. Bygningshøyder er i variasjon av 2 og 3 etasjer. Boligbebyggelsen skal ikke virke dominerende i landskapet.





Figur 14 Terrangsnitt av planområdet: Nord til sør



Figur 15 Terrangsnitt av planområdet: Nordøst til sørvest

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planområdet er sentrumsnært med allerede etablert gang- og sykkelvei langs Lundsveien. Gjennom god fortetting bidrar også prosjektet til at flere folk får nærhet til Skiptvet sentrum. Avstand til sentrum legger til rette for redusert bilbruk. Dette vil styrke grønn mobilitet og det grønne skiftet, og vil skape mer liv til Skiptvet som et tettsted.

Det er mye synlig fjell i området, noe som er en fordel for boligetableringen.

Området endres fra et skogsområde (flatehogst i dag) til boligområde. Dette innebærer en miljømessig konsekvens, men det er en målsetting i prosjektet å kunne nyttegjøre seg den kvaliteten som denne grønne strukturen er. Endringen er også av visuell karakter for eksisterende boliger i nærområdet.

Det vil legges til rette for at utrykningskjøretøy kan benytte atkomstveien fra Lundsveien. Snuhammer etableres i enden av hovedveien. Det vil legges opp til lokal overvannshåndtering, så lenge grunnforholdene er gode nok for det. Flomvei vil være til Koffeldebekken.

Det vil også være mulighet for å etablere turløyper i randsonen som grenser mot Koffeldebekken. Når det gjelder barnas aktiviteter, vil det planlegges gode lekearealer i nærhet til boligene. Det vil også være mulig med naturlekeplasser i grønne strukturen langs bekken.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

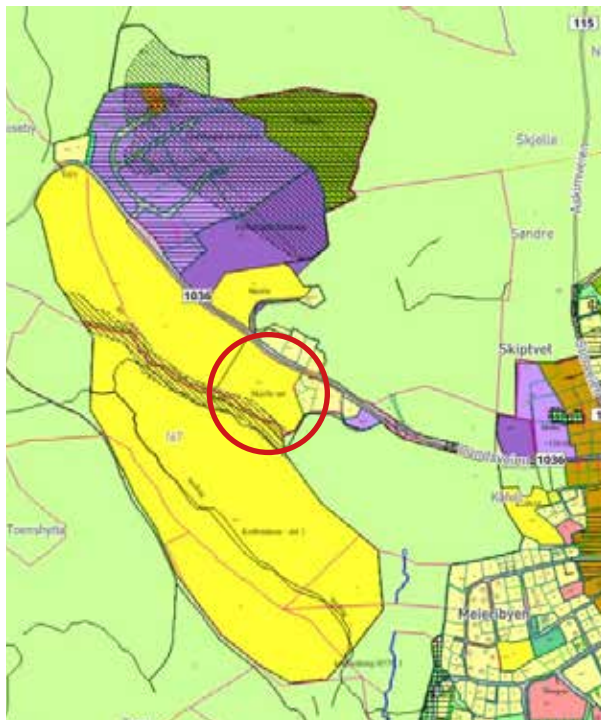
Det er viktig med befolkningsvekst for Skiptvet kommune. Det må derfor kunne tilbys tilgjengelige og egnede arealer for barnefamilier og folk i ulike målgrupper. Gjennom et utbyggingsprosjekt som B08, vil det genereres mer liv til tettstedet.

Det skal legges til rette for gode grøntarealer med rekreasjonsmuligheter, som igjen vil fremme god folkehelse.

For øvrig kommer bygningsvolumer til å være lave, og vil dermed ikke skyggelegge omkringliggende boligområder.

Mye av landskapet skal bevares. Koffeldebekken bevares. Eksisterende skog i bekken randsonen bevares. Dette gjelder også vegetasjonsfeltet langs Lundsveien i nordøst som bevares som visuell skjerming mot veien. I tillegg programmeres det terrengtilpassede boligområder, med nærhet til skogen.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid



Figur 16 - Kommunedelplan - Sentrumsplanen, datert 13.09.2022, viser området som fremtidig boligbebyggelse, felt B08.

I forbindelse med tredjegangsbehandlingen av Sentrumsplanen, Skiptvet kommune, har forslagsstiller sendt inn et innspill. Hensikten med innspillet var å endre kommuneplanens bestemmelser knyttet til byggegrenser mot gang- og sykkelvei, og rekkefølgebestemmelser knyttet til når tilknyttet arealet B01 kan utvikles.

Sentrumsplanen ble vedtatt den 13.09.2022, der innspill på rekkefølgebestemmelser ble hensynstatt.

Eiendommene ligger i randsonen av Meieribyen og er direkte tilknyttet LNFR områder med bekkedal og skogsarealer.

Skiptvet kommune har satt mål om vekst i kommunen, ved å utvikle attraktive tettsteder med allsidige botilbud. Området er spesielt godt tilpasset boligutvikling siden det ligger i nærhet til eksisterende teknisk infrastruktur. Dette vil bidra til å redusere klimagassutslipp.

Andre kommunale veiledere av betydning for planarbeidet :

Kommunal vegnorm for Skiptvet kommune, datert 10/2016. Lekeklassnorm for Skiptvet kommune VA-Norm for Skiptvet kommune datert juli 2016.

Andre kommunale veiledere:

Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Morsa og Glomma Sør, datert 23/08/2018

Kommunal vegnorm for Skiptvet kommune, datert 10/2016.

Lekeklassnorm for Skiptvet kommune

VA-Norm for Skiptvet kommune datert juli 2016.

| | |
|---|---|
| <p>h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</p> | <p>Som del av planprosessen vil blant annet disse temaer utredes:</p> <p>Landskap. Gjennom grundige landskap- og tettstedsanalyser vil løsninger som hensyntar terrengforhold, sol/skygge, innsyn/utsyn og tilknytning til naturområder utformes. Arkitektonisk kvalitet med gode terrengtilpasninger vil bli vektlagt i en eventuell videre reguleringsprosess.</p> <p>Kjøreadkomst – Det forutsettes i reguleringsplanen for sentrumsområdet at eksisterende innkjørsel fra fv.1036 benyttes som kjøreadkomst til planområdet. Videre utredning må vurdere både tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og renovasjonskjøretøy. En grundig trafikkanalyse vil avklare kapasitet og evt. behov for tiltak for å møte utfordringer med utbyggingen. Veisystemet dimensjoneres for videre tilknytning til B01- del 1 med ensidig fortau.</p> <p>Geotekniske forhold må avklares og vurderes i reguleringsfasen.</p> <p>Overvannshåndtering og VA-tilknytning skal redegjøres for i egen VAO-rapport.</p> <p>Barn og unges interesser er et viktig utredningstema i det videre planarbeidet.</p> |
| <p>i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</p> | <p>Det vil utarbeides en ROS-analyse.</p> <p>Planarbeidet vil utrede grunnforhold på og omkring eiendommen slik at eventuelle forekomster av kvikkleire kartlegges og nødvendig tiltak iverksettes.</p> <p>Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy skal ivaretas og beskrives.</p> <p>Forslagstiller vurderer det dithen at behandling av planfaglige tema, avklart i kommende oppstartsmøte samt ROS-analyse og eventuelle delutredninger vil være tilstrekkelig for å ivareta samfunnssikkerheten.</p> |
| <p>j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</p> | <p>Veimyndigheter, Statsforvalteren og fylkeskommune, IØR, IØBR, NVE, samt berørte grunneiere og naboer skal høres i planprosessen. DNT Indre Østfold, Skiptvet Idrettslag- Ski og sykkelgruppa</p> <p>Sarpsborg, Rakkestad, Våler og Indre Østfold kommune</p> <p>Elvia</p> <p>Kommunen besørger å høre sine fagetater i prosessen, og spesielt viktig blir kommunens barnetalsperson.</p> |
| <p>k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p> | <p>Det forutsettes god dialog med Skiptvet kommune under planprosessen, med forankring av løsninger underveis.</p> <p>Det vil legges til rette for nabomedvirkning i henhold til lov og forskrift. Det anses ikke å være et spesielt behov for medvirkning med allmenheten utover dette, men dette kan diskuteres med planmyndighet.</p> |

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Forslagsstillers KU vurdering opp mot forskriftens §§ 6 - 8.

§6 -planforslaget omfattes ikke av tiltak opplistet i forskriftens VEDLEGG 1, siden det vurderes at planforslaget er i tråd med overordnet plan (kommuneplanens arealdel) som disponerer området til boligformål.

§7 – planforslaget omfattes ikke av tiltak opplistet i forskriftens VEDLEGG 2.

§8 – Tiltaket vurderes til ikke å ha vesentlig negativ innvirkning på miljø og samfunn ihht kriteriene satt i §10.

Planforslagets planbeskrivelse vil, uavhengig av forskriften, inneholde vurdering av konsekvenser for nærområdet i forhold til fortetting med annen bygningstypologi, med annen utnyttelse og høyder, enn tilgrensende boligområde.