



Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Frank van den Ring	FA-L13, GBNR- 54/2	22/733

Detaljregulering for boligfelt Skjelle sør - Gbnr 54/2 mfl - 20220002 - 1 g behandling

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
24/016	Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk	PS	19.03.2024
24/016	Formannskap	PS	09.04.2024

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Detaljregulering for boligfelt Skjelle sør, Gbnr. 54/2 m.fl., planID 20220002, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 31.01.2024 vedtas lagt ut til høring og utlegging til offentlig gjennomsyn, jf. pbl §§ 5-2, 12-10 og 12-11.

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

Planoppstart

Planinitiativ ble sendt inn 21.10.2022 og drøftet i planoppstartsmøte 15.11.2022.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for boligfelt Skjelle sør, Gbnr. 54/2 mfl., er mottatt fra forslagstiller Østre Linje Arkitektur og Landskap AS på vegne av Glomar Eiendom AS. Det planforslaget som foreligger til behandling, består av:

Planbeskrivelse, datert 31.01.2024 med endringer

Vedlegg 1 Reguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 31.01.2024 med endringer

Vedlegg 2 Reguleringsbestemmelser, datert 31.01.2024 med endringer

Vedlegg 3 Illustrasjonsplan, 30.01.2024 med endringer

Øvrige vedlegg:

Vedlegg 4 Illustrasjoner, 18.10.2023

Vedlegg 5 3D illustrasjoner, 18.10.2023

Vedlegg 6 Sol-skygge, 18.10.2023

Vedlegg 7 mottatte innspill, 31.01.2023

Vedlegg 8 geoteknikk, 26.05.2022

Vedlegg 9 Trafikk, 13.03.2023

Vedlegg 10 Teknisk veiplan, 01.02.2024

Vedlegg 11 Støysonekart, 18.01.2024

Vedlegg 12 Arkeologisk vurdering, 03.08.2023

Vedlegg 13 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), 15.09.2023

Vedlegg 14 Notat trafo, 07.09.2023

Vedlegg 15 Rammeplan vann, avløp og overvann (VAO), 05.09.2023 med endringer

Vedlegg 16 VAO plantegning, 30.08.2023

Vedlegg 17 Masseberegning, 29.02.2024

Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen, sammen med reguleringsbestemmelser, plankart og illustrasjonsplan, er nok for behandling av planforslaget for høring og utlegging på offentlig gjennomsyn.

Vedlegg 4 – 17 er godt opplyst og sammenfattet i vedlagt planbeskrivelsen.

For nærmere orientering vises til alle vedlegg i plandialog:

http://webhotel3.gisline.no/Webplan_3116/gl_planarkiv.aspx?knr=3116&planid=20220002

Hensikt med regulering

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse (om lag 43 boenheter) i det foreslåtte planområdet, Skjelle sør med feltkode B08 i gjeldende kommunedelplan for sentrumsplan. Området skal reguleres til boligformål med tilknyttede arealer for lek, uteopphold, renovasjon, parkering og blå-grønn struktur. Planarbeidet omformer tomten fra skog til et boligfelt. Et nytt boligområde her vil være en naturlig utvidelse av boligbebyggelsen som eksisterer i nærområdet i dag. Utvikling av området vil omfatte hensyn til lokalt biologisk mangfold, dyretråkk, kulturminner og grønnstruktur.

Samlevei i planområdet ender som blindvei med vendehammer (stikkvei) og er utformet slik at veien skal fortsettes i senere planforslag for områderegulering for Koffeldåsen.

Eiendomsforhold innenfor planområdet

Hjemmelshavere i området er:

- Ole Kristian Skjelle, skogstomt, Gbnr. 54/2 (delvis),
- Fylkeskommunen, fylkesvei, Gbnr. 54/100 (delvis),
- Mette Skogstad, tomt med bl.a. bekk, Gbnr. 55/2 (delvis),

- Ingvar Karlsrudengen, mindre del av atkomstvei til hus, Gbnr. 54/14 (delvis)

Nabotomtene, Gbnr. 54/14, 54/56 og 54/67,
Gjenboere, Gbnr. 54/38, 54/20, 54/29, og 54/41,
Andre, Gbnr. 54/15, 55/143 og 55/55.

Tomtegrense mellom Gbnr. 54/2 og 55/2 kvalitetssikres slik at regulert lekeplass med feltkode f_LEK2 og regulert boligfelt med feltkode BK5 ligger innenfor tomt Gbnr. 54/2.
Tomtegrense mellom 54/2 og 54/14 kvalitetssikres slik at atkomstvei ligger innenfor tomt Gbnr. 54/14.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommunedelplan for sentrum vedtatt i 2022 som gjelder delvis foran kommuneplanens arealdel vedtatt i 2019. Området er avsatt til bygging med arealformål framtidig boligbebyggelse med feltkode B08, og kommunedelplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan. Planområdet ligger innenfor tettstedsavgrensning for langsiktig utvikling etter sentrumsplanens temakart T6. FNs bærekraftsmålene er avklart i overordnet plan.

Jordvern:

Planforslaget medfører ikke en omdisponering av dyrket areal og dyrkbart areal.
Planforslaget medfører en omdisponering av skog på om lag 27 dekar med lav bonitet bar skog.

Klimagassutslipp:

I rullering av sentrumsplanen ble avsatt boligfelt i arealdel overført til sentrumsplanen.
Framtidig boligfelt for Skjelle sør ble konsekvensutredet som innspill 10. Konsekvensgrad er vurdert med ubetydelig konsekvens.

Gjeldende reguleringsplan

Det er ikke andre gjeldende reguleringsplaner i området rundt planforslaget.
Derimot pågår det planarbeid med 2 reguleringsplaner som ligger nært planforslaget.
Områderegulering for Koffeldåsen med planID 20230001 er under forberedelse av kommunen med planoppstart. Koffeldåsen ligger på vestsiden. Feltkode i sentrumsplanen er B01.

Detaljregulering for Skjelle med planID 20230003 er under planarbeid. Skjelle ligger på nordsiden. Feltkode i sentrumsplanen er B11.

Innkommne merknader til planoppstart (se planbeskrivelse 6)

Forslagsstiller nevnt ovenfor varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 09.12.2022 og kunngjorde det i Smaalenene

avis 10.12.2022. Det kom inn totalt 6 uttalelser innenfor fristen 11.01.2023. Disse følger saken som ikke trykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert og oppsummert i planbeskrivelsen, se kapittel 6.

Kort oppsummering følger nedenfor.

Uttalelser fra Statens vegvesen, 03.01.2023:

Det vises til en rekke retningslinjer og anbefalinger knyttet til offentlig transport, syklende og gående, parkeringskrav, universell utforming, luft, trafikk, gangforbindelser til stoppesteder, støy, minst mulig rygging ved lekeplasser, utforming av kryss iht. håndbok N100 og trafikkanalyse.

Forslagsstillers kommentar:

Krav fra overordnet plan er tatt med og veiplan er iht. håndbok N100.

Kommunedirektørs kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Gjeldende overordnet arealplan er kommunedelplan for sentrum og nevnte bestemmelser skal hentes fra denne planen og ikke fra arealdelen.

I tillegg til lading av elsykkel, er det viktig å sikre lading av elbil etter bestemmelser i sentrumsplanen.

Uttalelser fra Statsforvalteren i Oslo og Viken, 03.01.2023:

Det vises til en rekke retningslinjer og anbefalinger knyttet til barn og unge, vannmiljø – unngå ytterligere belastning av Hoelsbekken -, overvann, avløp – VA-plan skal sikre avløpshåndtering og vurdering mot det totale avløpssystemet for hele tettstedet, samfunnssikkerhet – ROS-analyse -, støy og masseforvaltningsplan.

Forslagsstillers kommentar:

Interesser er ivaretatt i planforslag. VAO-plan redegjør forhold til bekk, som ikke belastes ytterligere. Det er tatt med krav i bestemmelser om redegjørelse for behandling av masser ved levering av rammesøknad.

Kommunedirektørs kommentar:

Masseforvaltningsplan er ettersendt til kommunen som vedlegg 17 med oversikt over masser for bygging av veier, fortau, grøfter, renovasjonsanlegg og turveier.

Foreløpig masseberegning viser at det er masser til overs.

Etter dialog med forslagsstiller er det vurdert at massehåndtering skal leveres i rammesøknad. Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelser fra Våler kommune, 04.01.2023:

Ingen merknader.

Uttalelser fra Norges Vassdrag og Energi direktorat, 06.01.2023:

Det vises til generelle råd og veiledere.

Uttalelser fra Viken fylkeskommune*, 08.01.2023:

Det vises til en rekke retningslinjer og anbefalinger knyttet til byggegrense, trafikkanalyse, avkjøring fra fylkesvei, godkjent teknisk plan, gående og syklende, trafiksikkerhet – også i anleggsperiode -, parkering, støy og luft, automatisk fredete kulturminner, krav til arkeologisk registrering, Forhold til overordnet plan og sammenheng med større boligfelt B01 (Koffeldåsen), medvirkning, universell utforming, sosial bærekraft, estetikk, leke- og oppholdsarealer, barn og unge, vann, naturfare – ROS-analyse -, planforslag foreslås drøftet i regionalt planforum før sending til offentlig ettersyn.

**Fotnote: per 1.1.2024 Østfold fylkeskommune.*

Forslagsstillers kommentar:

Interesser er ivaretatt i planforslag. Teknisk plan – veiplan – er levert til fylkeskommune (vedlegg 10). Arkeologisk registrering er utført og det er ingen funn (vedlegg 12). Veistruktur, grønnstruktur og turveg er lagt til rette for forbindelse til fremtidige utbyggingsområder (Koffeldåsen med feltkode B01 i sentrumsplanen). Medvirkning er utført etter lov og forskrift. Deler av lekeplasser som også fungerer som uteoppholdsareal og møteplass er universelt utformet. Forholdet er sikret gjennom bestemmelsene. Det legges opp til en variert småhusbebyggelse med rekkehus, eneboliger og tomannsboliger. Lekeplasser og trafiksikker skolevei er sikret i planforslaget.

Kommunedirektørs kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Kommunedirektørens samlet kommentar til uttalelsene:

Revidert planforslag er tilstrekkelig kommentert og kvalitetssikret etter føringer, retningslinjer og bestemmelser i kommunedelplan for sentrum.

Kommunen har utført kartlegging i 2023 for status av Hoel renseanlegg. Rapporten viser at det er 1850 PE koblet til renseanlegget. Renseanlegget har tillatelse for 2500 PE. Rapporten har utredet framtidsscenario mot 2033 med forventet økning mot 2500 PE. Planforslaget for Skjelle sør er tatt med i dette scenariet.

Det er ikke behov for drøfting i regionalt planforum. Planforslag er iht. overordnet plan.

Andre aktuelle saker i området

Det er ikke kjent med andre byggesaker i området.

Vurdering:

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket trenger ikke å konsekvensutredes.

Naturmangfoldloven (se planbeskrivelse 5.4)

Vurdering av planforslaget i forhold til kapittel 2 i naturmangfoldloven: Kunnskapsgrunnlaget i denne saken anses som tilfredsstillende. Tiltaket vurderes til ikke å ha negativ konsekvens i forhold til naturmangfoldet i dette området.

Risiko og sårbarhetsanalyse (se planbeskrivelse 5.1)

Analysen i vedlegg 13 viser 2 uønskete hendelser:

- Ulykke med syklende /gående og inn- og utkjøring: Krav til frisisiktsoner i planforslag.
- Anleggsgjennomføringsikkerhet i arbeid og omgivelser: se krav om SHA-plan*.

**fotnote: plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø iht. byggherreforskriften.*

Folkehelse

Temaet er ivarettatt i planforslag med varierte boligtyper som passer ulike målgrupper. Planområdet er utredet med variasjon i miljøer for bosetning og opphold. Det er tilknytning til nærliggende turstier og naturområder som fungerer også som møteplass. Det er etablert gang- og sykkelvei langs Lundsveien mot sentrum med dagligvarebutikker, idrettsanlegg og skoler.

Estetikk (se planbeskrivelse 3.8 og 4.7)

Det er ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. Det finnes omkringliggende eneboliger. Det er satt krav i bestemmelsen § 3.1 til dokumentasjon om estetisk redegjørelse til rammesøknad. Ifølge sentrumsplanens retningslinjer skal estetikkveileder for Østfold gjelde så langt det passer. Veilederen er fra 2009 og ikke tilgjengelig på fylkeskommunens hjemmesider.

Geoteknisk vurdering og flomfare (se planbeskrivelse 3.7 og 4.15, 4.22)

Undersøkelse i vedlegg 8 har avklart at det ikke er fare for skred. Overvannsvurdering i rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO) (vedlegg 15) har avklart overvannshåndtering og håndtering av flom som renner mot bekk i sør. Det vises til vedlegg 1 arealplankart med hensynssone for flomfare med overvannssamlingsområder. Lekeplass LEK2 i sør ligger utenfor denne sonen.

Lekeplasser (se planbeskrivelse 4.1, 4.8, 4.14, 4.16, 5.2)

Lekeplass for småhusområdet er vist i planforslaget. Planen har også bestemmelser som sikrer opparbeidelse av dette før det gis brukstillatelse for boligene. De to lekeplassene har krav om universell utforming iht. lekeplassnormen fra Skiptvet. Lekeplassene er plassert iht. sol-skyggeforhold. Lekeplassene skal utformes med ulike kvaliteter som alle barn kan ha nytte av. Den sammenhengende grønnstruktur er bindeledd mellom lekeplassene og videre ut til marka. Lekeplassen i sør ligger koblet mot skogsvei, brukes også som turdrag, skiløype med kobling mot etablert kulturminnestien fra DNT som går over Koffeldåsen med turmål til turhytte ved Furukollen langs grense med Våler kommune.

Infrastruktur (planbeskrivelse 4.11)

Planområdet er tilgjengelig via fylkesvei 1136, Lundsveien, se vedlegg 9 og 10. Offentlig vegforbindelse, spesielt for gående og syklende via separat vei langs Lundsveien. Det ble i planarbeidet avklart mellom kommunen og forslagsstiller at det ikke er krav til busslomme ved innkjøring til boligfelt for å utløse bedre busstilbud. Derimot blir det satt krav om bussholdeplass i områdereguleringen av boligfelt Koffeldåsen litt nordover langs Lundsveien.

Grønnstruktur

Illustrasjonsplan i vedlegg 3 osv. viser hvordan blå- og grønnstruktur på 6 dekar blir ivaretatt i vedlagt reguleringsplankartet (vedlegg 1) og bestemmelser (vedlegg 2).

Overvannshåndtering og klimatilpasning (se planbeskrivelse 4.22)

Rammeplan for VAO (vedlegg 15) har gjort rede for håndtering av overvann. VAO-planteplan (vedlegg 16) viser en mulig løsning for disse temaer. I bestemmelser § 3.4.3 er det satt krav om konkret utredning ved rammesøknad med løsninger for lokal overvannshåndtering, avrenning og naturbaserte forseninger/regnbed med avrenning mot bekk. Ved behandling av overvannsløsningene skal kommunen prioritere naturbaserte løsninger etter §§ 505, 540 og 541 i sentrumsplanen og nylig oppdatert overvannsveileder for vannområdene Glomma sør og Morsa (januar 2024).

Virkning for naboer

Kjøreatkomst (se 4.11):

På grunn av krav i sentrumsplanen for å bruke eksisterende atkomst og krav til utforming av kryss, er regulert atkomstvei i planforslag tilpasset lokale forhold. Det betyr at eksisterende atkomst blir sanert og at nabotomtene på østsiden får en ny tilknytning til samlevei i planforslaget.

Anleggsstøy (4.21):

Under anleggsperiode skal det følge støyretningslinjer når det gjelder arbeidstid, støynivå og varsling av naboer.

Sol-skygge (se 4.16 og 5.17):

Naboer får ingen negative konsekvenser.

Eiendomsforhold:

Noen tomtegrenser kvalitetssikres og samordnes med nevnte grunneiere ovenfor, Gbnr. 55/2 og 54/14. Det er bestilt og planlagt grensepåvisning 15.03.2024.

Kulturminne og -miljø (se planbeskrivelse 5.11)

Fylkeskommunen har utført arkeologisk befarings og sendte brev at det var ingen funn (se vedlegg 12).

Massehåndtering (se planbeskrivelse 4.23)

I tillegg til redegjørelse i planbeskrivelse er det utført masseberegninger (vedlegg 17) med bruk av teknisk veiplan (vedlegg 9). Konklusjon: Massebalansen for veiarealet er 400m³ med overskudds masser. Mye av dette vil kunne brukes i opparbeidelse av boligtomtene.

Nærmeste pukkverk er 700m fra planområdet.

Konklusjon:

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene kommer frem av kommentarer over.

Omfanget er beskjedent, og merknadene bør kunne innarbeides i planforslaget uten større problemer.

Etter utført grensepåvisning skal plankart justeres før det sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektør at planforslaget for detaljregulering for boligfelt Skjelle sør, Gbnr. 54/2 mfl. og planID 20220002 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Til orientering:

Kommunedirektør skal før sluttbehandling i kommunestyre sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

Denne reguleringsplanen skal etter planvedtak gjelde foran sentrumsplanen.

Ikke trykte vedlegg:

Fylkesplanen for Østfold mot 2050.

Kommunal planstrategi, vedtatt 2020.

Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 2019.

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 2019, med tilhørende bestemmelser.

Kommunedelplan for Sentrum, vedtatt 2022, med tilhørende bestemmelser.

VA-norm fra kommunen, 2016.

Vei-norm fra kommunen, 2016.

Lekeplassnorm, 2023

Overvannsveileder for vannområdene Glomma sør og Morsa, 2024

Andre veiledere fra IØR og IØBR

Planinitiativ, datert 27.10.2022

Referat for planoppstart, datert 15.11.2022

Inngående brev under planoppstartshøring (se vedlegg 7)

Plandokumenter i plansak 2022/733

Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk - 24/016

HU-PLT - behandling:

Virksomhetsleder orienterte om at Hoel renseanlegg har nok kapasitet til Skjelle Sør og Holstadåsen (B02 og B08).

Nina Svartedal (AP) stilte spørsmål: "Ved regulering/utbygging av boligområder; hvem er det som står for kostnader knyttet til vann og kloakk? Er det utbygger eller kommunen?"

Virksomhetsleder svarte at det i Sentrumsplanen er tatt inn utbyggingsavtaler.

Utbyggingsavtale er en avtale om blant annet kostnadsfordeling for kommunale tekniske anlegg mellom utbygger og kommune.

Innstilling enstemmig vedtatt.

HU-PLT - vedtak:

Detaljregulering for boligfelt Skjelle sør, Gbnr. 54/2 m.fl., planID 20220002, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 31.01.2024 vedtas lagt ut til høring og utlegging til offentlig gjennomsyn, jf. pbl §§ 5-2, 12-10 og 12-11.

Formannskap - 24/016

FS - behandling:

Ole Kristian Skjelle ba formannskapet vurdere sin habilitet.

Formannskapet vedtok Skjelle inhabil. Det var ikke kalt inn vara.

Følgende hadde ordet:

Odd Grenager (H)

Lars Svartedal (Ap)

Jan Ivar Lorentzen (Ap)

Cecilie Agnalt (Ap)

Kristin Stabell (Frp)

Enstemmig som innstillingen.

Skjelle tiltrådte.

FS - vedtak:

Detaljregulering for boligfelt Skjelle sør, Gbnr. 54/2 m.fl., planID 20220002, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 31.01.2024 vedtas lagt ut til høring og utlegging til offentlig gjennomsyn, jf. pbl §§ 5-2, 12-10 og 12-11.

Vedlegg

20220002 skjelle sør Planbeskrivelse 20240131 v3

20220002 skjelle sør V01 Reguleringsplan 20240131 v3

20220002 skjelle sør V02 Reguleringsbestemmelser 20240131 v3

20220002 skjelle sør V03 Illustrasjonsplan 20240130 v3