



Glomar Eiendom AS
Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

22/733 - 4 / FRARIN

06.12.2022

Referat fra møte for planoppstart detaljregulering for boligfelt B08 med plannr 20220002

Referat fra Planoppstartsmøte

Utkast av referatet ble sendt 15.11.2022 for gjennomlesing. 23.11.22: punkt 7: Pumpestasjoner for avløp. Kommunen mottok 05.12.2022 kommentarer fra Plankonsulent som er skrevet kursiv i dokumentet.

Planinitiativ for å regulere eiendommene Gbnr. 54/2 mfl.

Møtested i lokaler Storveien 24, 1816 Skiptvet,

Tirsdag den 15.11.2022, klokken 09.00 i møterom Langli.

Deltakere i møtet:

rolle	Navn	Opplysninger
Forslagsstiller	Glomar Eiendom AS Ingar Pedersen Trond Monshaugen	ingvar@glomareidom.no trond@glomareidom.no
Plankonsulent	Østre Linje arkitektur og landskap AS Andrea Lumb Kaja Svenneby <i>May Lauritsen</i>	andrea@ostrelinje.no kaja@ostrelinje.no may@ostrelinje.no
Saksbehandler i kommunen	Frank van den Ring	Frank.van.den.ring@skiptvet.kommune.no
Andre	Øyvind Thømt Bjørn Branem Eriksen	

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

Dagens planstatus

I gjeldende kommunedelplan er området avsatt til **boligbebyggelse, framtidig**.

Området er uregulert. Det er krav for detaljregulering.

Planinitiativ

Gjennomgang av forehåndslevert informasjon, etter planinitiativ datert 21.10.2022.

Kommunen mottok 15.11.2022 revidert versjon som ble brukt i møte:

1) Kort presentasjon av tiltaket/ planområdet

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

Merknader:

Se planinitiativet a) og b).

Etablering av varierte boligtyper, 7 eneboliger, 14 tomannsboliger og 18 rekkehus* skal begrunnes av en markedsrettet analyse med bakgrunn i boligbehovsanalyse utarbeidet for gjeldende sentrumsplan.

**Konseptet på boligtyper er ikke låst til antallet, dette kan bli endret i løpet av planprosessen. Variasjonen i boligtypene tilpasses behovet markedets behov. Glomar samarbeider med en megler det er ikke planlagt en offisiell analyse dokument utover hva som er muntlige tilbakemeldinger fra megler.*

Tomtestørrelse er foreløpig beregnet på om lag 700 m².

Kommunen tilrår å vurdere også ett-planløsning for boliger.

Side 4, Næringsareal på vestre side av Lundsveien. Nærmere forklaring?

«Koffeldebekken»: navn skal sjekkes mot tilgjengelige kart.

Oppmålingsingeniør har rettet eiendomssituasjon av fylkesvei 1036, Lundsveien. Hele veien har nå Gbnr. 54/100 og tomt med Gbnr. 54/41 gjelder hustomt nord for fylkesveien (se vedlegg).

Grunneier av planområdet med del av tomt, Gbnr. 54/2, er Ole Kristian Skjelle*.

Kommunen går ut ifra at forslagsstiller har informert grunneier om planinitiativet.

**Møte med grunneier for planområdet, Kristian Skjelle og verge for Ingvar Karlsrudengen ble utført 29.11.*

Nåværende atkomstvei ligger på nabotomt, Gbnr. 54/56, eiet av Ingvar Karlsrudengen.

Kommunen tilrår å ta kontakt med naboer **før varselbrev sendes**.

Forslagsstiller skal ta kontakt med oppmålingsingeniør (*Follo Oppmåling*) for å kvalitetssikre eiendomsgrensene.

Planavgrensning blir utvidet mot senterlinje fylkesvei og mot sør til «Koffeldebekken».

Berørte eiendommer er oppdatert i revidert planinitiativ mottatt 15.11.22:

Gnr. 54, bnr. 14,15,56,67,100 og 20,29,38 og 41.

2) Dagens situasjon

- Kort beskrivelse av området.

- Hva foreligger eventuelt av kartlegginger/ innhentet informasjon per i dag? (for eksempel grunnundersøkelser/ arkeologiske undersøkelser/ trafikktegninger)
- Ligger området direkte langs fylkesvei? (vurdering om krav til trafikkanalyse, teknisk plan (se håndbok R700). m.fl.

Merknader:

Se planinitiativet b).

Det legges til rette for turstier fra boligfelt til tilstøtende friområder utenfor.

Det er planlagt å kartlegge flere temaer, bl.a. geoteknisk forhold og trafikkanalyse.

Side 4: Næringsareal på vestre side av Lundsveien. Næringsarealet Fjellshagen i sentrumsplanen ligger nord for boligfelt B08, på nordside av Lundsveien.

Det finnes rester av gammel mølle i området som vurderes i planarbeidet. Det er ikke registrert kulturminner i planområdet.

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, www.skiptvet.kommune.no/planer, her finnes alt om kommuneplan, sentrumsplan, temaplaner, reguleringsplan, planregisteret og kartportalen)

Merknader:

Se planinitiativet g).

Det merkes til både arealformål og andre hensynssoner og byggegrenser langs vassdrag.

Se nøye på flere bestemmelser og retningslinjer i gjeldende sentrumsplanen (særlig om bl.a. tomtestørrelse, maks 40 % harde flater).

Se vedlagte kartutsnitt av gjeldende juridisk bindende temakart for:

K1s geoteknisk utredning: avsatt hensynssone ligger tett mot planområdet (kilde løsmassekart)

K2s flomfare utredning: avsatt hensynssone ligger på sørlig delen av planområdet

K3s og K4s kulturlandskap og kulturmiljø: ikke aktuelt.

Øvrige temakart:

T1 friluftslivsområder: se turdrag som går langs sørside av planområdet og går til «Kulturminnestien» over Koffeldåsen.

T4 naturtyper: ikke kjente arealer

T2 viltkart: det går en vilttrekk på vestside av planområdet

T3 støy: Støysone (gul) for fylkesvei 1036, Lundsveien, kommer inn på nordside av planområdet

T5 jord og skog: planområdet er stort sett skog

T6 tettstedsavgrensning: planområdet ligger innenfor tettstedsavgrensning for Meieribyen.

Lekeplassnormen finnes i planregisteret med siste versjon etter behandling av sentrumsplanen.

Overvannsveilederen er under rullering. NVE er nylig utarbeidet overvannsveileder.

Se øvrige veiledere i sentrumsplanen, bl.a. fra IØR, IØBR, estetikk fra Østfold fylkeskommune, NVE, m.fl.

4) Hovedinnhold i planen

- Kort beskrivelse om reguleringstype.
- Planen vil <helt / delvis> erstatte følgende plan(er).

Merknader:

Se planinitiativet c) og d).

Planen utarbeides som detaljregulering og skal etter planvedtak gjelde fram for sentrumsplanen.

Det blir valgt å **ikke** legge til rette for rundkjøring i boligfelt, slik at sikring av alternativ atkomst for utrykningskjøretøy kreves i B01-1. Se begrunnelse i planinitiativet, alternativ 1 mot andre.

Avkjøring fra fylkesveien er ifølge alternativ 1 skissert parallelt langs atkomstvei til nåværende tomter. Dette kreves mer vurdering og samordning.

Det er planlagt 39 boenheter i en variasjon av 2 og 3 etasjer. Det vises til bestemmelser i sentrumsplanen: § 302, krav inntil 2 etasjer, maks 8 meter for alle småhus.

Bebyggelse på 3 etasjer kan være enebolig med sokkelleilighet og kan ligge i skråning.

5) Virkninger av planen

- Positive og negative konsekvenser av tiltaket (dette er viktig for omgivelsene, politikerne og administrasjonen å vite).
- 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:

Se planinitiativet c) og vurdering om valgt alternativ med nummer 1 og det kreves ikke konsekvensutredning.

Atkomstvei fra fylkesveien går via eksisterende avkjøring. Veien vurderes og utformes som foreløpig blindvei med tilpasset bredde osv. med hensyn til trafikkmønster for senere boligutvikling for hele Koffeldåsen.

Det kan være aktuelt at det vurderes og utredes plassering for busslomme langs fylkesveien. Fylkesveien er klassifisert som lokal vei og ha fartsgrense 70 km/t.

h) Atkomstvei med fortau i boligfelt skal utformes med hensyn til framtidig videreutbygging til Koffeldåsen B01-1 og ihht. Veinormen 2016.

Jf. Planinitiativ l): etter forskriftens §§ 6-8 er det ikke krav til konsekvensutredning.

Planforslagets planbeskrivelse vil inneholde vurdering av konsekvenser.

6) Planvarsel informasjon

Plannavn: detaljregulering for <evt. navn>, Gbnr. <>/<>, m.fl. , <stedsnavn>

Plannummer: ?

Plan varsles <ikke> med forslag for planprogram

Varseldato: <dato>?

Frist for uttalelse: <fristdato>? (3 / 4 uker etter varseldato / 30 dager høring av planprogram)

Naboliste: www.infoland.no (evt. kan kommunen sende liste)

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

Kommunen får varselbrev med vedlegg som kopi mottaker (utlegging på hjemmesider).

Merknader:

Plannavn: Detaljregulering for boligfelt, Gbnr. 54/2 mfl., Skjelle sør.

Plannummer: **2022 0002**

Planen varsles ikke med forslag for planprogram.

Plangrense tilpasses mot midtlinje fylkesvei, nok areal for frisktsoner ved atkomstvei, og bekken i sør med hensynssone for infrastruktur H410 (flomvei).

Varseldato: så fort som mulig og etter dialog med naboer. (*Det varsles i Smaalenenes avis lørdag 10.12.2022.*)

Frist for uttalelse: **ikke drøftet. Forslag: 4 uker.** (*høringsfrist 11.01.2023*)

Forslagstiller sender varsling også til kommunen sammen med SOSI-fil for plangrense.

Kommunen tilbyr å legge varsling som nyhet på hjemmesider.

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. sjekkliste 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 den til enhver tid gjeldende veiledere.

Kommunen viser spesielt til:

- Utredning om klimaendring, klimautslipp og klimatilpasning (tiltak)
- Støy og støv
- Flom- og skredfare, krav om geoteknisk vurdering (se www.nadag.no)
- Folkehelse
- Vei, vann, avløp, renovasjon og evt. trafo
- Overvannshåndtering, harde flater, blå-grønnfaktor, påslipp på kommunal nett
- Kulturminne, -miljø og –landskap
- Jordvern
- Barn og unge sine interesser
- Naturmangfold vurdering
- Brannsikkerhet
- Trafikk, muligens med krav om trafikkanalyse, teknisk plan for tiltak langs fylkesvei

Plankart:

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

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

Komplett planforslag sendes på e-post til saksbehandler frank.van.den.ring@skiptvet.kommune.no og kopi postmottak: post@skiptvet.kommune.no

Merknader:

I tillegg nevnes:

Spillvann- og vannledninger går langs sørsiden av fylkesveien, under gang- og sykkelvei og nåværende atkomstveien.

Ifølge sentrumsplanens bestemmelser kreves det:

-geoteknisk rapport med avklaring om fare for skred of kvikkleireskred (etter gjeldende veiledere fra NVE).

-avklaring flomfare samt forslag til tiltak for å sikre flomvei (se hensynssone H410).

Teknisk avdeling i Viken fylkeskommune skal kreve teknisk plan etter R700 for tiltak langs fylkesveier. Det blir antatt fordelaktig at illustrasjonsplan for atkomstveier viser også forlenging mot delområde Koffeldåsen, avsatt med feltkode B01-1 i sentrumsplan.

I tillegg kreves det dialog med naboer om atkomstvei langs eiendommene sørøst i planområdet.

Det særlig legger vekt på tidlig avklaring om nedsenket renovasjonsanlegg og avsatt areal for trafo.

Va-tilknytning skal redegjøres for i egen VAO-rapport. Kommunen tilrår å vurdere pumpeplassering i samband med nytt høydebasseng på Fjellshagen. Pumpestasjoner for avløp vurderes og utredes. Kommunen leverer utvidet område inkludert VA-ledninger fra bassenget.

Det er fordelaktig at det planlegges tursti fra boligfelt til etablert «Kulturminnestien» som går over Koffeldåsen i sør.

8) Framdrift

Saksbehandlingstid, politisk møtekalender: se hjemmesider av kommunen.
(bruk knappen «innsyn»)

Kommunen tar imot komplett planforslag for administrativ vurdering etter pbl § 12-11.

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

Merknader:

Foreløpig framdriftsplan for utarbeidelse av planforslag sendes til kommunen.

Forslag til møtekalender for 2023 er behandlet og vedtatt i kommunestyremøte 01.11.2023.

Det vises til hjemmesider og knappen «innsyn».

Komplett planforslag er tenkt å levere i mai 2023.

Etter 1. gangs høring kan 2. gangs behandling planlegges i oktober 2023.

Hovedutvalg har møte 17.10.2023.

Det kan være aktuelt å planlegge underveismøte for å drøfte planforslag før det sendes komplett til kommunen.

9) Øvrige informasjon og råd

Kommunens foreløpige tilrådinger i høve oppstart av arbeidet:

Planlegging informasjonsmøte: ja/nei

Drøfting av planinitiativ i regionalt planforum med representanter fra høringsinstanser: ja/nei
(Møtested: fylkeshus i Sarpsborg, se www.viken.no)

Det er kommunen som bestiller møtetid for regionalt planforum (minst tre uker før møte).

Kommunen skal varsle planoppstart på hjemmesider med bruk av varselbrev.

Kommunale tekniske anlegg kan leveres som SOSI-fil.

Merknader:

Informasjonsmøte? Det vurderes nærmere underveis.

Drøfting i regionalt planforum i Sarpsborg er ikke aktuelt.

Kommunen sender digitale kart fra planregister og tekniske anlegg (VA og høydebasseng)?

Kommunen sender naboliste for tilstøtende eiendommer som tabell.

Planinitiativet er i samsvar med overordnet sentrumsplan og kreves ikke politisk behandling for planoppstartsvarsel av forslagsstiller. Planinitiativet ble sendt som referatsak til politiske utvalg som har møter 22.11.22, 29.11.22 og 06.12.22.

Det tilrås vurdering mot FNs bærekraftsmål, og utredning av arealregskap, eksempel skog bonitet.

Det vurderes tiltak som solcellepaneler* og oppfølging i byggesak med vilkår.

**Glomar ønsker ikke å binde seg til konkrete tiltak. Energiløsninger er under stadig utvikling og det er derfor ikke ønskelig å binde seg til konkrete løsninger til byggesak
Gatebelysning vurderes også.*

Andre høringsparter:

Vy kollektiv transport, Elvia, Skiptvet IL, DNT Indre Østfold, nabokommuner og barnas representant.

indreostfold@dnt.no sendes varsel som kontaktperson for turstier (Kulturminnestien)

Tone.Frorud@skiptvet.kommune.no sendes varsel som barnas representant

audunsol@gmail.com sendes varsel som Skiptvet IL (skiløype)

Kommunen sender liste med oversikt over mulige instanser osv.

Planregisteret

Nærmere informasjon om planer i Skiptvet kommune finnes på hjemmesider:

www.skiptvet.kommune.no/planer

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

<https://kommunekart.com/klient/indreostfold/situasjonskart> (eller www.indrekart.no)

Webhotell med oversikt av plandialog finnes i planregisteret:

http://webhotel3.gisline.no/Webplan_3015/gl_planarkiv.aspx?knr=3015

Gebyr

For behandling av private reguleringsplaner tar kommunen gebyr.

Se kommunens gebyrregulativ www.skiptvet.kommune.no .

(lenke: <https://www.skiptvet.kommune.no/budsjetter-og-aarsrapporter.520434.no.html>)

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

Etter opplysninger kommet fram i møtet, skal det svares gebyr ca. kr. 63 450,00 (for 2022).

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:

Koffeldåsen:

Status av planarbeidet etter planvedtak for sentrumsplanen.

Kommunen vurderer oppstart med forberedelse for områderegulering for Koffeldåsen B01.

Slagplan utarbeides, og kommunen skal ha dialog med Glomar og Salutaris om fremdrift og samordning.

Glomar ønsker nærmere avklaring om behandling av byggesak etter vedtatt detaljregulering.

Det foreslås å lage slagplan når dette blir aktuelt for å undersøke muligheter for rammesøknad.

Virksomhetsleder for Eiendom og prosjekt har ansvar for vurdering og vilkår for overtakelse av VA og vei.

Dato: 15.11.2022 med kommentarer 05.12.2022

Sted: Meieribyen, Skiptvet

Referent: Frank van den Ring, rådgiver plan

Hilsen

Frank van den Ring

Rådgiver plan

Skiptvet kommune

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Vi ber om at du benytter følgende lenke for å svare på dette brevet:

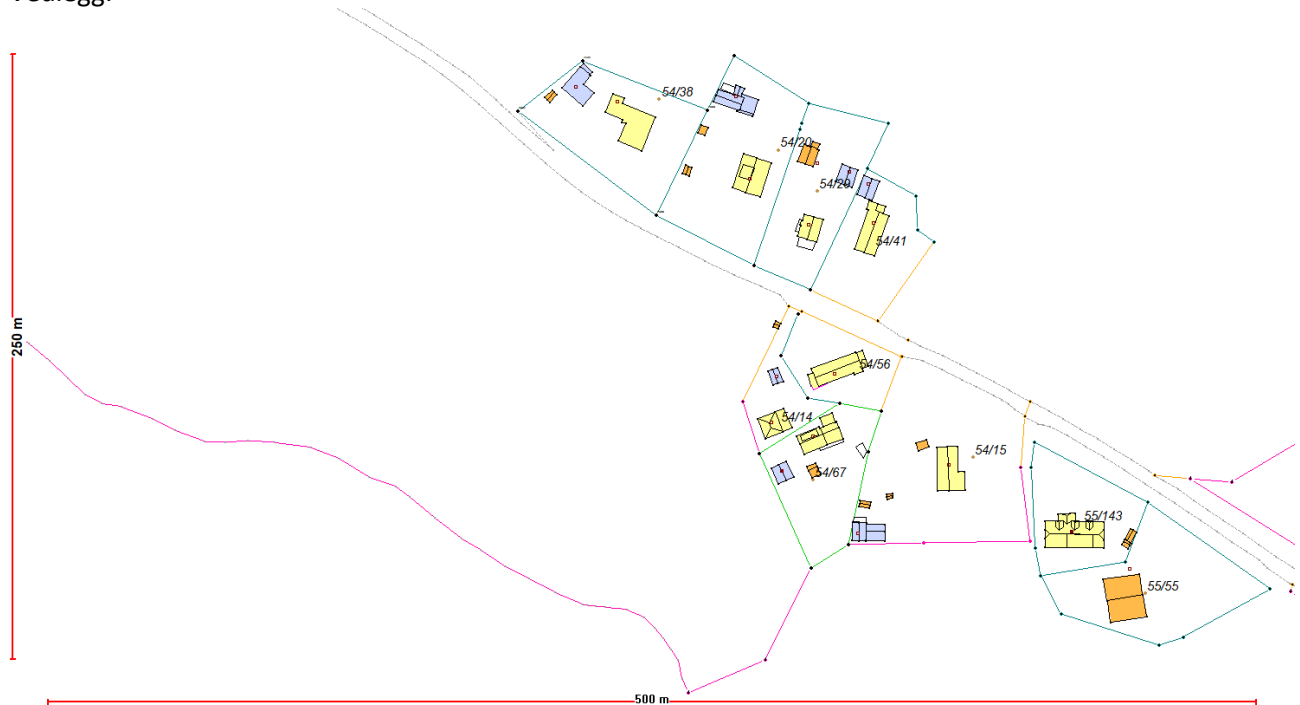
<https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/941962726>

Mottakere:

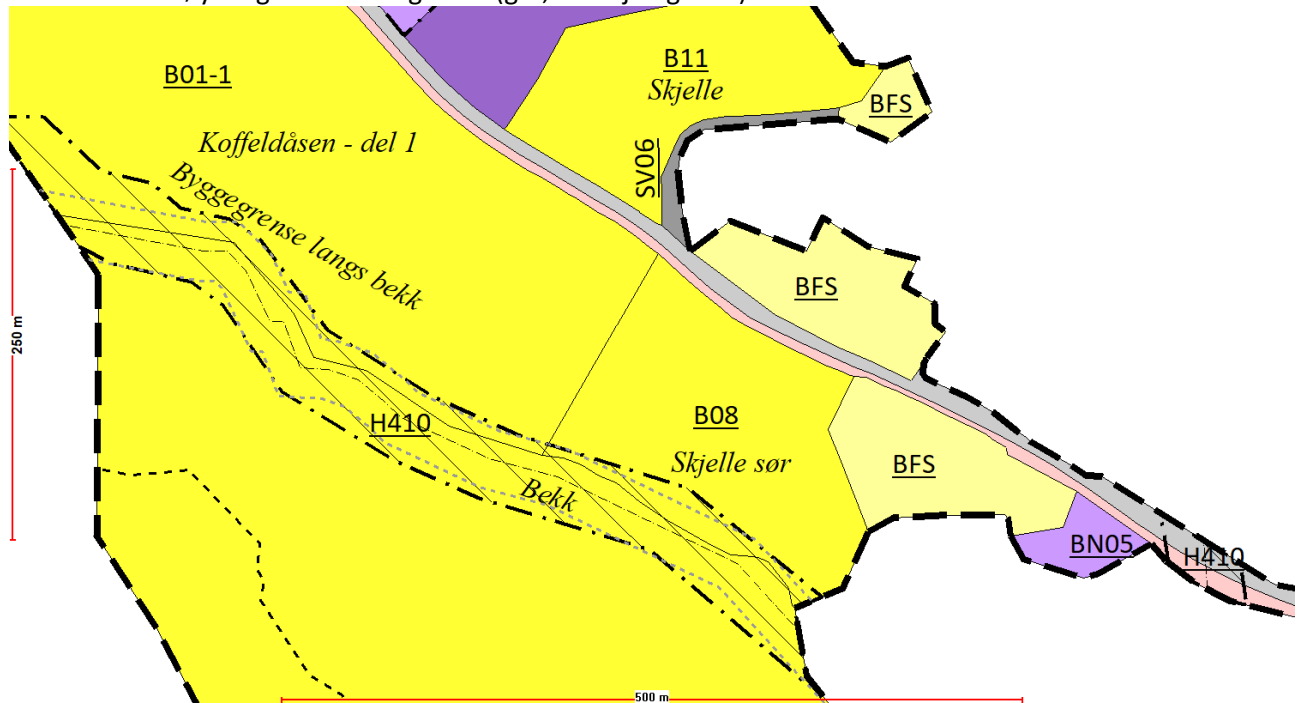
Glomar Eiendom As

Mottakere:
Østre Linje Arkitektur Og Landskap As

Vedlegg:



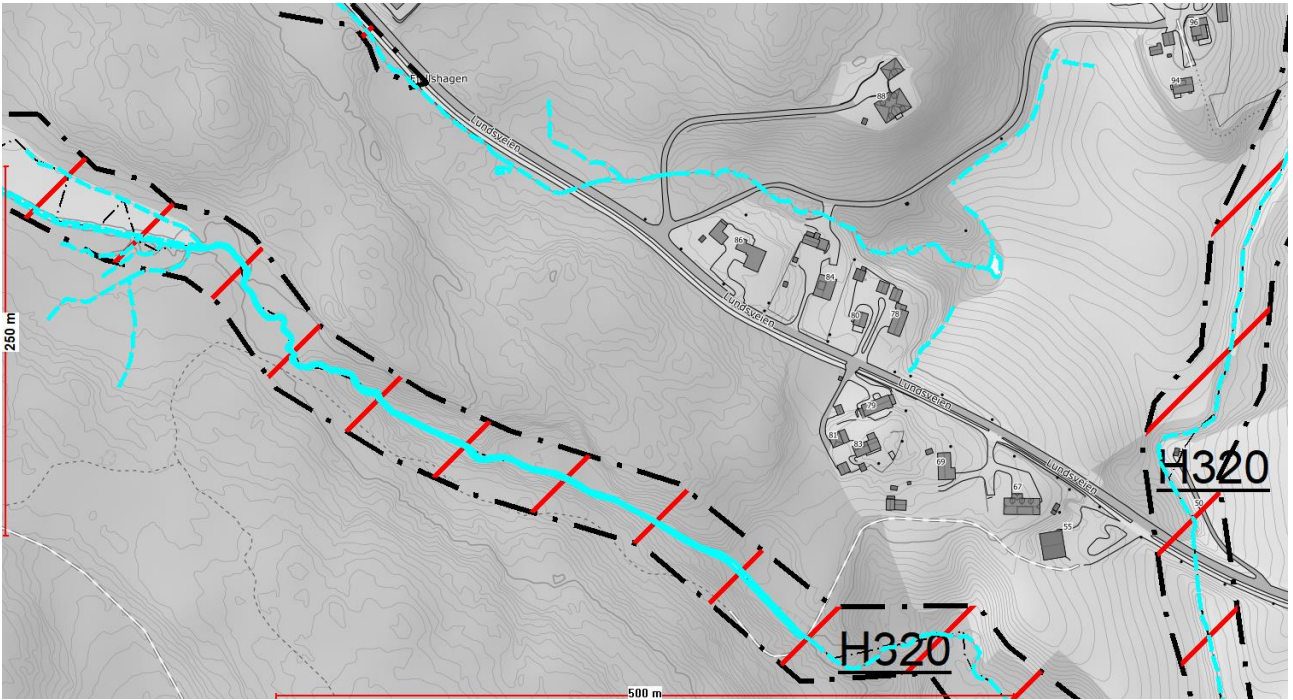
Eiendomskart for 54/2 med nabotomter, gjenbotomter, og fylkesvei 54/100.
Det vises til unøyaktige eiendomsgrænser (grå, oransje og rosa)



Arealplankart sentrumsplan, B01-1, B08, B11, H410 og andre formål



K1 geoteknisk vurdering – kvikkleirefare H310



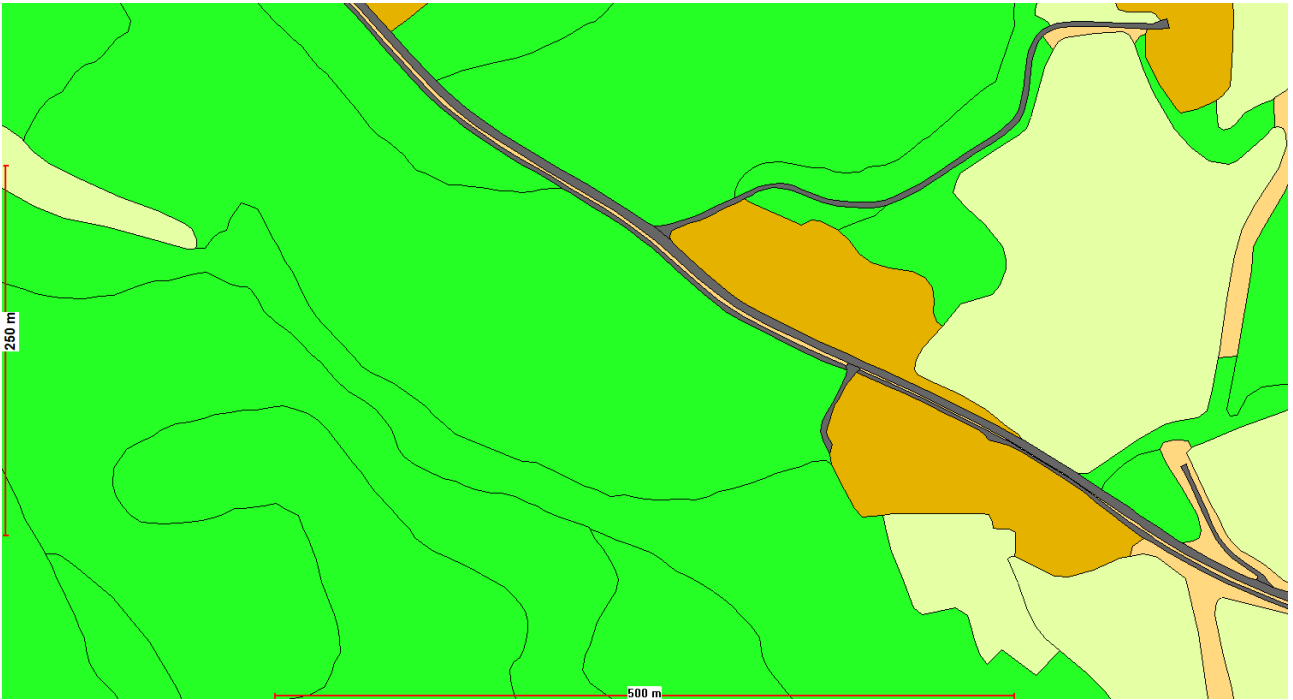
K2 flomfare H320



T2 viltkart H560



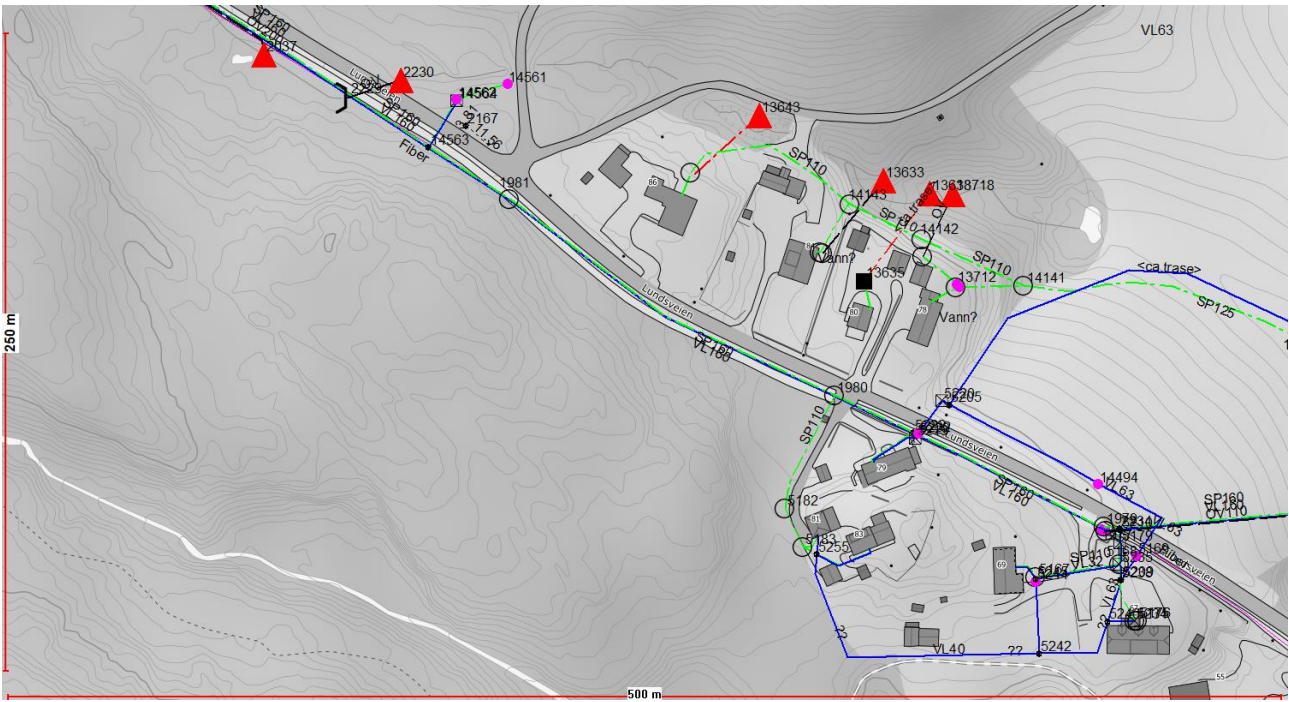
T3 støykart langs fylkesvei H220 – gul sone



T5 jord- og skogbruk (jf. markslagkart NIBIO)



T6 tettstedsavgrensning



VA kart