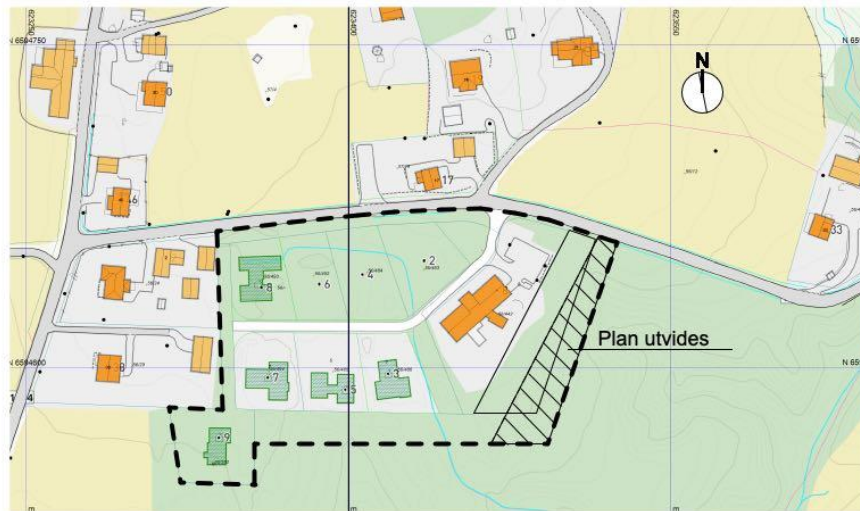


SKIPTVET KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

REGULERINGSPLAN ØST FOR KARLSRUDKRYSET

PLAN ID: 20230002



Forslagsstiller:

Konsulent:

Dato:

STIFTELSEN FOSSUMKOLLEKTIVET

Arkitekthuset Knudtsen AS

27.02.2023

Korrigert:

25.05.2023

14.07.2023

02.08.2023 – 30.08.2023

18.10.2023 – **25.10.2023**, vedtatt i kommunestyremøte 05.12.2023, sak 23/104

Innholdsfortegnelse

Innhold

1 Sammen drag.....	4
2 Bakgrunnen for planen.....	4
2.1 Hensikten med planen.....	4
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	5
2.3 Tidligere vedtak i saken	5
2.4 Utbyggingsavtaler	5
2.5 Krav om konsekvensutredning?.....	5
3 Planprosessen.....	5
3.1 Medvirknings-prosess, varsel om oppstart, evt. planprogram	5
4 Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordnet plan).....	7
4.1 Overordnede planer.....	7
4.2 Eiendoms - og eierforhold.....	7
4.3 Foreløpig arbeid med planen.....	7
4.4 Temaplaner.....	7
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	7
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	8
5.1 Beliggenhet	8
5.2 Planområdet og forholdet til tiliggende areal.....	8
5.3 Stedets karakter	8
5.4 Landskap	8
5.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	8
5.6 Naturverdier	9
5.7 Landbruk	10
5.8 Trafikkforhold.....	10
5.9 Barn og unges interesser	10
5.10 Sosial infrastruktur.....	10
5.11 Universell tilgjengelighet.....	10
5.12 Teknisk infrastruktur.....	11

5.13 Grunnforhold.....	11
5.14 Støyforhold.....	11
5.15 Luftforurensing	11
5.16 Risiko- og sårbarhet	11
5.17 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	12
5.18 Næring.....	12
6 Beskrivelse av planforslaget	12
6.1 Planlagt arealbruk	12
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	12
6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives	12
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming	13
6.3.1 Bebyggelsens høyde.....	13
6.3.2 Grad av utnyttning	13
6.3.3 Arbeidsplasser, næringsarealer	13
6.3.4 Antall boliger, leilighets-fordeling.....	13
6.3.5 Utforming.....	13
6.4 Boligmiljø/ bokvalitet	13
6.5 Parkering	13
6.6 Tilknytning til infrastruktur	13
6.7 Trafikkløsning	14
6.7.1 Kjøre-atkomst.....	14
6.7.2 Utforming av veier	14
6.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende	14
6.7.4 Felles atkomstvei, eiendomsforhold	14
6.8 Offentlige anlegg.....	14
6.9 Universell utforming	14
6.10 Ute-oppholdsareal	14
6.11 Landbruksfaglige vurderinger	15
6.12 Kollektivtilbud	15
6.13 Kulturminner	15
6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett.....	15
6.15 Plan for avfalls-henting	15
6.16 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	15
7 Konsekvensutredning.....	16
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	17
8.1 Overordnede planer.....	17
8.2 Landskap	17
8.3 Stedets karakter	17

8.4 Estetikk.....	17
8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi.....	17
8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	18
8.7 Rekreasjons-interesser/ rekreasjons-bruk	18
8.8 Uteområder.....	18
8.9 Trafikkforhold.....	18
8.10 Barns interesser	18
8.11 Sosial infrastruktur.....	18
8.12 Universell tilgjengelighet.....	18
8.13 Energibehov – energiforbruk	19
8.14 Jordressurser/landbruk	19
8.15 Teknisk infrastruktur.....	19
8.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	19
8.17 Konsekvenser for næringsinteresser	19
8.18 Interessesmotsetninger.....	19
8.19 Avveining av virkninger	19
9 Inkomne innspill	19
9.1 Merknader med svar.....	19
10 Avsluttende kommentar	26

1 Sammendrag

Dagens reguleringsplan gjelder for bolig-området øst for Karlsrudkrysset, hvor det er 8 boligtomter, en for offentlig tjeneste, lekeplass, felles atkomstvei, trafo og avfallsstasjon.

Ny reguleringsplan skal erstatte tidligere reguleringsplan, plan-id: 20190002. Formålet med ny reguleringsplan er å skaffe areal for ny bygning for Stiftelsen Fossumkollektivet. Med større tomt og to bygninger vil Fossumkollektivet få gode rammer for driften, og det blir plass til et lite tun for aktivitet på området mellom bygningene. Fossumkollektivet har avtale om å ta imot barn og unge som har rus- og adferds-utfordringer i alderen 12 – 16 år.

2 Bakgrunnen for planen

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er et ønske om å omregulere området slik at man kan ta i bruk nytt utskilt areal da Stiftelsen Fossumkollektivet ønsker å utvide eksisterende anlegg. Stiftelsen Fossumkollektivet er eier av nabobygningen på Gnr. 56/442 og har til hensikt å oppføre et nybygg på ca 400 - 500 m².

Fossumkollektivet har avtale med Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet om å ta imot barn og unge som har rus- og atferdsvansker i alderen 12 – 16 år. Avtalen beskriver en ordning hvor det plasseres inntil 3 unge i hver bygning. Det er et krav for denne målgruppen med god plass til å bo og leve, for aktivitet og for å kunne skjermes seg fra resten av gruppa. Det påpekes at det ikke er snakk om omfattende økning av driften totalt sett, men kun en økning med én plass.

Med større tomt og to bygninger vil Fossumkollektivet få gode rammer for driften, og det blir plass til et lite tun for aktivitet på området mellom byggene.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Oppdragsgiver:

Stiftelsen Fossumkollektivet
Stasjonsgata 30A, 1820 Spydeberg
Mona Spakmo Daglig leder
E-post: mona@fossumkollektivet.no

Grunneier:

Fred Øivind Øiestad
Sundåsveien 10
1816 Skiptvet
Tlf: 997 96 621

Konsulent:

Arkitekthuset Knudtsen AS v. Knut Halfdan Knudtsen, arkitekt MNAL
Postboks 117, 1431 Ås
Tlf: 926 69 229
E-post: Knut@arkitekt-knudtsen.no

Fradelte boligtomter innenfor planområde: Gnr. 56 med bruks nr. 352, 483, 484, 485, 486, 493, 493 og 494.
Eiendom som eies av Fossum kollektivet: Gnr. 56/442

2.3 Tidligere vedtak i saken

Skiptvet kommune har godkjent dispensasjon og deling i møte 22.11.2022 sak 22/076. Reguleringsplanen skal erstatte tidligere reguleringsplan, plan-id: 20190002. Formålet med dispensasjonen er å utvide Fossum kollektivets virksomhet med et nybygg som skal brukes som bokollektiv for unge med rus og atferdsvansker.

I dag er det 5 plasser. Tilbud vil bli omorganisert med 3 plasser i hver bygning

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er ikke gjort utbyggingsavtaler.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Planen vil ikke utløse krav til konsekvensutredning, jfr pkt 7.

3 Planprosessen

3.1 Medvirknings-prosess, varsel om oppstart, evt. planprogram

Oppstartsmøte ble avholdt 17.01.2023 ved Skiptvet kommune. Oppstart av planarbeid ble varslet 26.01.2023. Høringsfristen ble satt til 20.02.2023

Varsel om oppstart ble sendt til følgende instanser:

- Berørt part: Viken fylkeskommune (921693230) Postboks 220, 1702 Sarpsborg Gårdsnr.:56 Bruksnr.: 489
ARKITEKTHUSET KNUST H. KNUDTSEN AS, PB.117, 1431 ÅS TLF: 926 69 229. Knut@arkitekt-knudtsen.no Org. 985 261 342

- Berørt part: Rakkestad kommune (945372281) Postboks 264, 1891 Rakkestad
- Berørt part: Våler kommune (959272581) Kjosveien 1, 1592 Våler i Østfold
- Berørt part: Statens vegvesen region øst (971032081) Postboks 1010 Nordre Ål, 2605 Lillehammer
- Berørt part: Elvia AS (980489698) Postboks 4100, 2307 Hamar
- Berørt part: VIK BYGG OG EIENDOM AS (913843819) Brekkeveien 21, 1816 SKIPTVET Gårdsnr.: 56 Bruksnr.: 484, 449, 492, 493, 449, 483, 484, 492 og 493
- Berørt part: Indre Østfold brann og redning IKS (816257042) Postboks 154, 1851 Mysen
- Berørt part: STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN (974761319) Holberg Terrasse, Stensberggata 27, 0170 OSLO
- Berørt part: ØST POLITIDISTRIKT (974760584) Vestveien 16, 1423 SKI
- Berørt part: SØR-ØST POLITIDISTRIKT (983998178) Tollbodgaten 9, 3111 TØNSBERG
- Berørt part: STATSBYGG (971278374) Bishop Gunnerus' gate 6, 0155 OSLO
- Berørt part: SAMEDIGGI / SAMETINGET (974760347) Åvjevårgeaidnu 50, 9730 KARASJOK
- Berørt part: RIKSANTIKVAREN (974760819) Dronningens gate 13, 0152 OSLO
- Berørt part: OSLO POLITIDISTRIKT (961398142) Grønlandsleiret 44, 0190 OSLO
- Berørt part: OLJEDIREKTORATET (870917732) Prof. Olav Hanssens v. 10, 4021 STAVANGER
- Berørt part: NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE) (970205039) Middelthuns gate 29, 0368 OSLO
- Berørt part: MATTILSYNET (985399077) Stensberggata 27, 0170 OSLO
- Berørt part: LUFTFARTSTILSYNET (981105516) Sjøgata 45-47, 8006 BODØ
- Berørt part: KYSTVERKET (874783242) Sorenskriver Bulls gate 3, 6002 ÅLESUND
- Berørt part: INNLANDET POLITIDISTRIKT (983997953) Vangsvegen 155, 2321 HAMAR
- Berørt part: FORSVARSBYGG (975950662) Grev Wedels plass 5, 0151 OSLO
- Berørt part: DIREKTORATET FOR SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP (DSB) (974760983) Rambergveien 9, 3115 TØNSBERG
- Berørt part: DIREKTORATET FOR MINERALFORVALTNING MED BERGMESTEREN FOR SVALBARD (974760282) Ladebekken 50, 7066 TRONDHEIM
- Berørt part: DEN NORSKE KIRKE (818066872) Rådhusgata 1-3, 0106 OSLO
- Berørt part: BANE NOR SF (917082308) Schweigaards gate 33, 0191 OSLO
- Berørt part: AVINOR AS (985198292) Dronning Eufemias gate 6, 0191 OSLO
- Berørt part: Vy Buss AS avd Sarpsborg (971607106) Tuneveien 31, 1710 Sarpsborg
- Berørt part: Østfold kollektivtrafikk (984582021) Oscar Pedersens vei 39, 1721 Sarpsborg
- Berørt part: Indre Østfold kommune (920123899) Postboks C, 1801 Askim
- Berørt part: Sarpsborg kommune (938801363) Postboks 237, 1702 Sarpsborg
- Berørt part: Frivilligheten Skiptvet (981047850) Postboks 115, 1806 Skiptvet
- Berørt part: Skiptvet kommune v/ ungdomsrådet (941962726) Postboks 115, 1806 Skiptvet
- Berørt part: Indre Østfold Renovasjon IKS (974642239) Vammaveien 207, 1815 Askim

Varsel om oppstart ble sendt til følgende naboer:

-
- Berørt part: FOSSUM KOLLEKTIVET STIFTELSEN (971474483) Postboks 173, 1804 SPYDEBERG Gnr. 56 bnr. 442
- Berørt part: PUNG KJERSTI MARIT Gårdsnr.: 57 Bruksnr.: 27, 46 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
- Berørt part: IVERSEN LEIF SUNDAL Gårdsnr.: 57 Bruksnr.: 160 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
- Berørt part: IVERSEN KIRSTEN KOFFELD Gårdsnr.: 57 Bruksnr.: 160 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
- Berørt part: HALTUFF THERESE Gårdsnr.: 56 Bruksnr.: 486 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
- Berørt part: JULIUSSEN LARS LUDVIG Gårdsnr.: 56 Bruksnr.: 486 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
- Berørt part: ØDEGAARD OLE CHRISTIAN Gårdsnr.: 56 Bruksnr.: 494, 449 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
- Berørt part: ØDEGAARD NINA Gårdsnr.: 56 Bruksnr.: 449, 494 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
- Berørt part: SKJØRTEN MORTEN CHRISTIAN Gårdsnr.: 56 Bruksnr.: 449, 352 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
- Berørt part: THON LENE MARGRETHE Gårdsnr.: 56 Bruksnr.: 449, 352 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
- Berørt part: BRENNHOVD TONE A SVENDSEN. Gårdsnr.: 56 Bruksnr.: 485 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
- Berørt part: BRENNHOVD HENNING Gårdsnr.: Bruksnr.: 56 Festenr.: 485 Seksjonsnr.: 0
- Berørt part: RINGSTAD LINE BAKKERUD. Gårdsnr.: 57 Bruksnr.: 4, 12 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
- Berørt part: RINGSTAD STEINAR. Gårdsnr.: 57 Bruksnr.: 12, 400 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
- Berørt part: ØIESTAD FRED ØIVIND. Gårdsnr.: 56 Bruksnr.: 337 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
- Berørt part: TARALDRUD MONICA Gårdsnr.: 57 Bruksnr.: 29 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
- Berørt part: HOLTER LIV JORUNN. Gårdsnr.: 56 Bruksnr.: 24 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
- Berørt part: LAURITZEN ELSE-BRIT Gårdsnr.: 56 Bruksnr.: 29 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
- Berørt part: JONSDOTTIR INGIBJØRG. Gårdsnr.: 57 Bruksnr.: 19 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
- Berørt part: PALMARSSON PALMAR ÆGIR. Gårdsnr.: 57 Bruksnr.: 19 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
- Berørt part: NYSKOG TOVE ELIN MYRVOLD Gårdsnr.: 56 Bruksnr.: 49 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
- Berørt part: NYSKOG PER ARNE. Gårdsnr.: 56 Bruksnr.: 49 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0

Varsel om oppstart ble sendt til følgende avisspalter:

- Smaalenene avis

4 Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordnet plan)

4.1 Overordnede planer

Generelt for Skiptvet kommune (og området) gjelder fylkesplanen "Østfold mot 2050" fra Østfold fylkeskommune.

Området er under kommuneplan areal PlanID 20160003. Kommuneplanens arealdel er under rullering i periode 2023-2024.

I gjeldende kommunedelplan for sentrum (20200001) er deler av utvidet området avsatt til friområde. Planregisteret med gjeldende arealplaner og juridisk bindende temakart, viser kvikkleire, flomfare og Kulturmiljø, samt tettsteds-avgrensning, jordbruk.

Gjeldende reguleringsplan for området er «Boligfelt øst for Karlsrudkrysset» med plan-nummer 20190002 sist vedtatt 08.08.2022. Utvidet området er regulert til grønn-struktur.

Planområdet ligger innenfor hensyns-sone kulturmiljø til Skiptvet kirke.

Planen ble lagt frem som Saksframlegg i Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk i møte den 22.11.2022 sak 22/076.

Utvalget gir samtykke til dispensasjon og deling i.h.t. Plan- og bygningsloven Kap. 19. som omsøkt, behandlet etter Jordlova §12

Oppstartsmøte med saksbehandlere i Skiptvet kommune ble gjennomført 17.01.2023

4.2 Eiendoms - og eierforhold

Planen omfatter følgende eiendom: Det skilles ut ca 1,8 daa fra eiendom Gnr. 56/337

4.3 Foreløpig arbeid med planen

4.4 Temaplaner

Om barn og planlegging, T-2/08

Riks- og fylkesveger, T-1057

Samordnet areal- og areal-transportplanlegging, T-5/93

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Østfold mot 2050 (Fylkesplan) - Østfold fylkeskommune

Statlige planretningslinjer for universell utforming

Retningslinjer fra NVE nr. 7/2014

Retningslinje T-1442/2016 «Behandling av støy i arealplanleggingen»

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet er på 19,4daa og ligger på øst for Karlsrudkrysset i Skiptvet. Planområdet grenser til fylkesvei 1046. Området består av 8 eneboliger og et bokollektiv som eies av Stiftelsen Fossumkollektivet. Området ligger ca 1,4 km fra Skiptvet sentrum og 500 m nord øst for Skiptvet kirke, og er et boligområde med kort avstand til lokal barne- og ungdomsskole.

Det har hittil vært 5 plasser for ungdom i Engskeiva nr 8. Ved å føre opp et bygg på den utskilte tomten kan det til sammen kunne bo inntil 6 unge på stedet, 3 i hvert hus. Det vil være seks ansatte som til enhver tid også bor på stedet og som går i døgnkontinuerlig turnus, pluss dagansatte og nattevakt.

Nybygg ca 400 - 500 m² BYA, høyder og størrelser vil forholde seg til bestemmelser i ny plan. Bygningen vil være funksjonell for formålet og vil bli bygget i miljømessig kvalitet.

5.2 Planområdet og forholdet til tilliggende areal

Landskap, estetikk og stedsutvikling

Området ligger på et relativt flatt nivå på kote 113/115 moh. Det høyeste punktet vil ligge ved fylkesveien og området har et slakt fall mot øst mot en ravine.

Område vurderes å ikke være egnet til dyrket mark da det er fjell oppe i dagen flere steder.

5.3 Stedets karakter

Nærliggende bebyggelse er spredt boligbebyggelse med for det meste trehus (eneboliger) i to etasjer med saltak og tilhørende garasje i stil med huset. Stedet har også noen gårders-eiendommer med hovedhus i hvitt (2 etasjes trehus med saltak) og tilhørende låve i rødt.

5.4 Landskap

Området ligger på et relativt flatt udyrket område og grenser mot et lite skogsområde til øst, dyrket mark i sør, småhus-bebyggelse i vest og småhus-bebyggelse i nord.

Området ligger på et relativt flatt nivå på kote 113/115 moh. Landskapet i området er flatt med dyrket mark som brytes opp av avgrensede skogsområdet og både enkeltstående bygg og klynger med bebyggelse. Fjernvirkning vil ikke være av betydelig problem.

Området anses å ha gode solforhold da terrenget er lite kupert og det er store tomter med god avstand mellom byggene. Det er heller ikke høye nærliggende konstruksjoner/topografi som har en negativ innvirkning på solforholdene. Da området ligger i noe åpent landskap kan dette føre til vindforhold som kan gå noe utover utendørs komforten, dette må løses på egen tomt, gjerne med hekk slik som eksisterende bebyggelse gjør. På område G1 på plankartet, skal det etableres et vegetasjonsbelte som skal pleies og vedlikeholdes.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er tidligere opprettet kontakt med Østfold fylkeskommune for vurdering av arkeologiske kulturminner i området. Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8. 5.6 Naturverdier

For å ta hensyn til Skiptvet kirke og prestegården skal nybygg ikke være dominerende i det kulturhistoriske landskapet.

5.6 Naturverdier

Planområdet anses å ha lite naturverdier, området er lite kupert, har ikke skog, det er en inntørket bekk, og fjell helt oppe i dagen. Det er vurdert om det kan være truede eller fredete arter på området. Området har ikke truede eller fredete arter, kart er hentet fra Miljødirektoratet.

Sjekkliste naturmangfoldloven §§8-12

§8 Kunnskapsgrunnlaget «Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet»			
Sjekket ut:	JA	NEI	IR
Arter (AREALIS, Miljøstatus.no, Artsdatabanken og kommunens kartportal)	X		
Naturtyper (AREALIS, Miljøstatus.no, naturbase.no og kommunens kartportal)	X		
Miljøregistreringer i skog – MIS (skogoglandskap.no)	X		
Verna vassdrag (AREALIS, Miljøstatus.no, nve.no og kommunens kartportal)	X		
Verneområder (AREALIS, Miljøstatus.no, naturbase.no, kommunens kartportal)	X		
Viktige kulturlandskapsområder (AREALIS, naturbase.no, Miljøstatus.no og kommunens kartportal)	X		
Kulturminner (AREALIS, askeladden.ra.no, kommunens kartportal og uttalelse fra fylkeskommunen)	X		
SEFRAK-registrerte bygg (AREALIS, askeladden.ra.no, kommunens kartportal og uttalelse fra fylkeskommunen)	X		
Er kunnskapen vurdert godt nok? Hvis NEI, bruk § 9 "Føre-var"	X		
§ 9 «Føre-var» "Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak"			
Fare for irreversibel skade på naturmangfoldet		X	
Fare for alvorlig skade på naturmangfoldet		X	
Viser "Føre var" behov for handleplikt for å sikre naturmangfoldet?	X		
§ 10 Samlet belastning «En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for"			
Vil planforslaget i sum føre til for stor belastning på økosystemet		X	
§ 11 Kostnader ved miljøforringelse "Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter"			
Tiltakshaver dekker merkostnader for å unngå miljøforringelse			X

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og metode "For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater".			
Er byggemetoden eller byggeteknikken miljøforsvarlig?	X		
Finnes det alternative driftsmetoder eller teknikker for gjennomføring av tiltaket/planen?	X		
Bør det stilles vilkår om alternative driftsmetoder eller teknikker?		X	

5.7 Landbruk

Sør for området er det dyrkbar mark, men området i seg selv anses som lite egnet til dyrket mark da det er mye fjellmasser som er oppe i dagen.

5.8 Trafikkforhold

Området har en eksisterende avkjørsel til fylkesvei 1046. fylkesvei hadde en ÅDT på 131 ved 2018 og fartsgrense 80 km/t På motsatt side av fylkesveien er det også et T-kryss. Det anses å være lav risiko for en ulykkessituasjon ved de forskjøvne T-kryssene da årsdøgntrafikken er såpass lav.

5.9 Barn og unges interesser

Området har per dags dato ikke tilkomst med gang og sykkelvei. Det er for øvrig kort vei til skole og bibliotek Det er grøntområder for lek i eksisterende boligområde i planen. Det er viktig for Skiptvet kommune å ha et godt samarbeid med alle lag og foreninger som fremmer aktivitet for barn og unge. Samtidig skal det også legges til rette for at det er mulig å ha gode kulturelle tilbud også for de som ikke ønsker å delta i de organiserte tilbudene. Både biblioteket, ungdomsklubben, skateanlegg, akebakken og skøytebanen er arenaer for dette.

5.10 Sosial infrastruktur

Skiptvet har 2 skoler; Vestgård og Kirkelund skole. Vestgård skole er en barneskole i Skiptvet kommune. Skolen går fra 1. til 4.trinn

Kirkelund: har 2 paralleller på 5. til 10. trinn, 3 paralleller på 8 og 10. trinn og 4 paralleller på 6. trinn. Til sammen ca. 300 elever. Skolen har 48 tilsatte.

Skiptvet har 2 barnehager, Finlandsskogen barnehage og Lindormen barnehage, samt Hestehoven gårdsbarnehage som er privat drivet. De kommunale barnehagene har en kapasitet på 110 barn til sammen. Fra samfunnsdelen i kommuneplanen:

I Skiptvet er det et vell av lag og foreninger sett i forhold til størrelse og innbyggertall, men så er også dette grunnpilaren for et aktivt kulturliv og felleskap. Det er de tradisjonelle aktivitetene som idrett, korps, kor, barne- og ungdomsarbeid og jeger- og fiskeforening, samtidig som det er et stort miljø rundt motoraktiviteter, ulike trossamfunn, historielag og et eget Nes lenseteater. Frivilligsentralen bidrar med ulike tjenester og aktivitetstilbud rettet først og fremst mot eldre, men også unge og flykninger.

Kultur skal være samlende, men for å ha et godt og utviklende kulturliv må frivilligheten dyrkes og koordineres, og med et stadig økende tilbud og på andre arenaer enn tidligere er dette utfordrende både nå og framover. Tradisjoner skal ivaretas og Skiptvet Bygdemuseum og Nes Lensemuseum er gode eksempler på at historien viderefremmes.

5.11 Universell tilgjengelighet

Vei fram til området anses som universell tilgjengelig. Kravet til tilgjengelighet vil bli fulgt. Bebyggelsen og uteareal vil ha krav om tilgjengelighet i henhold til teknisk forskrift.

5.12 Teknisk infrastruktur

- Området er tilkoblet kommunalt vann og avløpssystem
- Fossumkollektivet er tilkoblet strømmettet
- Det er trafostasjon for å betjene hele planområdet.

5.13 Grunnforhold

Konklusjon grunnforhold

Vi har innhentet generell informasjon om grunnforholdene i området fra NGU sitt berggrunnskart, løsmassekart og Granada samt NVE sitt kvikkleirekart.

Terranget i nærområdet generelt oppleves som til dels ujevn og kupert formet av nærliggende fjellformasjoner. Planområdet skråner mot øst. Det registreres bart fjell flere steder på planområdet. Grunnundersøkelser viser grunn til fast fjell. Innimellom fjellpartiene er utgravd med maskinelt skuffe og avstand til fjell varierer fra 0-1,7 m. Fjellformasjonene er «Glimmergneis og Tonalittisk gneis» datert fra Prekambrium, det vi kaller grunnfjellet.

I henhold til TEK17 vurderes områdestabiliteten for planlagt byggetiltak på planområdet som være tilfredsstillende.

Slik planene foreligger vurderes det ikke behov for ytterligere grunnundersøkelser.

Høydeforskjellen på planområdet er 2-3 høydemeter. Nytt bygg anlegges ca. i kote +113,0. Tiltaket funderes på fast fjell. Det betyr at løsmasser må fjernes og masseutskiftes med stein- og pukkmasser. Fjellpartier på tomten fjernes og anvendes i masseutskiftningen.

Fundamentering med stripefundamenter anlegges på stein- og pukkputer. Det utlegges min. 300 mm stein- og pukkmasser.

Dimensjoneringen må ta hensyn til seismiske påkjenninger, Seismisk klasse II og Grunntype A.

Minner RIB om punkt 6.6.4 Vibrasjonsanalyse i Eurocode 7.

(1)P Fundamenter for konstruksjoner som utsettes for vibrasjoner eller vibrerende laster, skal dimensjoneres for å sikre at vibrasjonene ikke forårsaker for store setninger.

(2) Det bør tas forholdsregler for å sikre at det ikke vil oppstå resonans mellom frekvensen for den dynamiske lasten og en kritisk frekvens i systemet av fundament og grunn og for å sikre at grunnen ikke går over i flytefase.

(3)P Vibrasjoner forårsaket av jordskjelv skal vurderes etter NS-EN 1998-1.

Tiltaket må ivareta nødvendig frost- og markisolasjon. I dette tilfellet antas grunnen som lite telefarlig, men lokale variasjoner i grunnen kan forekomme.

Tiltaket må ivareta nødvendig frost- og markisolasjon. I dette tilfellet antas grunnen som lite telefarlig.

Tilrettelegging av drenering på tomten må vurderes opptil enhver situasjon, der det er behov for å redusere overflatevann.

5.14 Støyforhold

Det eneste kjente støyforholdet vil komme fra fylkesvei 1046, Statens vegvesens støymålinger viser at noe av området vil ligge innenfor 55dB nivå.

5.15 Luftforurensing

Området sees til å ha gode luftkvaliteter, den eneste kilden til luftforurensning vil være fylkesveien nord om området (ÅDT 131 per 2018).

5.16 Risiko- og sårbarhet

Viser til ROS-analyse. Bilag 10

Gjennomgangen av risikofaktorene viser at planen generelt ikke er risikopreget.

5.17 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Forhold som ihht tabell 3 må påkalle oppmerksomhet, og som krever en vurdering av tiltak, er gitt nedenfor:

5: Skybrudd/store nedbørsmengder

Området er noe utsatt, da nedbørintensitet har økt med klimapåvirkning. Klimafaktor 1,5 skal brukes ved overvannsberegninger. For å sikre god overvannshåndtering skal planområdet ha overvannshåndtering ihht. Overvannskrivet til planområdet samt åpne grøfter skal utføres ihht. Statens vegvesen håndbøker.

5.18 Næring

Planområdet ligger 1,0 km fra næringsområdet til Skiptvet, her er Kiwi, Rema 1000, Apotek1 og Europris etablert med god parkering.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Arealbruk vil være areal avsatt til småhusbebyggelse, offentlig tjenesteyting, veigrunn, trafostasjon, avfallsstasjon og uteoppholdsarealet. Nytt areal er avsatt til grøntstruktur og tjenesteyting

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse:

Boligområdene er utformet som eneboliger eller flermannsboliger. Det skal være mulig å utbygge 1 hybelleilighet per enebolig. Flermannsbolig skal være maks 4 boenheter per tomt med minimum 50m² BRA.

Offentlig eller privat tjenesteyting:

BOP er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Per dags dato er Fossumkollektivet etablert på denne tomten.

Frrområde:

Grøntområdene G1 skal sikre sikt fra Skiptvet kirke ved vegetasjonsbelte med beplanting rundt Fossumkollektivet.

G2, G3 og G4 skal sikre buffer mot nabo og vei.

G5 skal sikre buffer mot landbruk og sikt fra Skiptvet kirke til boliger.

Kjørevei:

Vei, SV1 er atkomstvei for reguleringsområde og skal også virke som gang og sykkelvei.

Lekeplass:

BLK, er etablert lekeplass 207 m²

Avfalls-stasjon:

Ved avkjørsel ved fylkesveien til området er det planlagt felles avfalls-stasjon.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen kan oppføres med gesims på maks 8 meter, mønehøyde maks 9 meter, videreført fra tidligere reguleringsplan.

6.3.2 Grad av utnyttning

Bebygd areal skal ikke overstige BYA=35 % inkl parkering og garasje (jfr teknisk forskrift § 3-4).

6.3.3 Arbeidsplasser, næringsarealer

Offentlig eller privat tjenesteyting, BOP, per dags dato holder Fossumkollektivet her og vil utvide virksomheten på utvidet areal

6.3.4 Antall boliger, leilighets-fordeling

Enebolig eller flermannsbolig per tomt. Det skal også være mulighet til enebolig med hybelleilighet.

6.3.5 Utforming

Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Bod, garasje, uthus og evt. andre tilhørende anlegg skal være tilpasset øvrig bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

- Store tomter med lite fall sikrer gode muligheter til ute-oppholdsarealer.
- Gode solforhold på vestvendt vegg og ute-oppholdsarealene
- God avstand mellom husene og store tomter gjør at man enkelt kan lage løsninger for å hindre uønsket innsyn til huset (plass til levegg/ gjerde/hekk mot nabo).
- Høy trafiksikkerhet gjennom boligfeltet sikres med fartsgrense 30km/t og fartsreducerende tiltak (fartshump) også lav ÅDT i området.
- Gode parkeringsforhold med mulighet til å snu på egen grunn.
- Området er lite støy-belagt og har god luftkvalitet.

6.5 Parkering

Boliger skal ha plass til garasje. Det skal være oppstillingsplass for minimum 2 biler og maksimum 2 plasser + 1 gjeste-parkering. Det skal avsettes plass til 1 biloppstillingsplass for hybelleilighet.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Planområdet tilknyttes til Engskleiva fylkesvei 1046, eksisterende vei ved Fossumkollektivet videreføres inn i boligområdet.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøre-atkomst

Planområdet er tilknyttet til Engskleiva fylkesvei 1046 (T-kryss). Siktlinje skal ivaretas ved t-krysset ihht. Statens Vegvesens forskrifter.

6.7.2 Utforming av veier

Områdets vei er utformet etter statens vegvesens håndbok N100 for type vei: A1 Atkomstveier i boligområder, fartsgrense 30km/t. Det er opparbeidet fartshumper ihht. Statens vegvesens håndbok V128 for å sikre at fartsgrensen holdes da atkomstveien også er ment for gående og syklende.

6.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Gående og syklende vil ha mulighet til å ferdes gjennom boligområdet, atkomstveien er ment for biltrafikk og myke trafikanter.

Fartsgrensen er satt til 30km/t og det er opparbeidet fartsdempende tiltak (fartshumper) for trafikksikkerheten til de myke trafikanter. Det går gang og sykkelvei fra det vestligste punktet på fylkesveien i planområdet som kobles på atkomstveien til boligområdet. SGS bommes.

Den vestligste delen av gang og sykkelveien som ikke skal være kjørbær skal utføres ihht. Statens vegvesens håndbok og vil ha en bredde på minimum 2,5m.

6.7.4 Felles atkomstvei, eiendomsforhold

Nordre Prestegårdsvei eies av Vik Bygg og eiendom AS.

6.8 Offentlige anlegg

Lysanlegg, driftes av vellet.

6.9 Universell utforming

Bygninger skal oppføres ihht. gjeldende teknisk forskrift og utforming av hus vil da bli knyttet opp mot universell utforming.

Planområdet skal sikres slik at det er sikker og god atkomst innenfor hele planområdet. Det skal ikke være til hinder for en person med funksjonsnedsettelse å benytte seg av friområdene/lekeplass, avfallsstasjon, postkassestativ eller innkjørlene (faste dekker/stigningsforhold/fargekontraster).

Ved bruk av kantstein skal kantsteinen brytes for tilkomst til ute-oppholdsareal.

Flatt terreng sikrer gode ute- oppholdsarealer på hver enkelte tomt.

Det er ikke planlagt beplantning som er til hinder for allergikere (Bjørk, or, hassel, lind)

6.10 Ute-oppholdsareal

Planområde har både privat og felles ute-oppholdsareal. Det er oppført én lekeplass på 207 m² sentralt i planområdet. Eksisterende og evt ny vegetasjon skal ivaretas.

Det er sikret vei fra planområdet til skogsområde i vest gjennom friområdene med tanke på turveier.

Friområdene er sammenhengene med enkel atkomst og tilgjengelighet.

Det er krav om utomhusplan for nybygg. I nye boligområder skal det være areal egnet til rekreasjon og lek innenfor en gangavstand på 200 meter fra boligene. Området kan være naturmark, park eller andre opparbeidede arealer med en minimums-størrelse 2,5 daa. Arealer smalere enn 5 meter skal ikke regnes med i arealet. Tilliggende arealer avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel kan tas med i vurderingen selv om disse ligger utenfor plangrensen.

6.11 Landbruksfaglige vurderinger

Planområdet anses som lite egnet til dyrkbar mark da det er større fjellpartier oppe i dagen.

6.12 Kollektivtilbud

Da planområdet er 1,0 km fra sentrum og det er snakk om 8 nye boligtomter anses det eksisterende kollektivtilbudet å være godt nok.

6.13 Kulturminner

Planområdet vil ikke stride mot kulturminner. Det opprettes kontakt med fylkeskommunen, dersom man støter på kulturminner under utbygging, skal alt arbeid stoppes og fylkeskonservator kontaktes.

6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Teknisk plan for vann- avløp skal utarbeides i forbindelse med rammesøknad og igangsettingstillatelse. Nye tiltak skal tilknyttes offentlig nett.

6.15 Plan for avfalls-henting

Avfalls-stasjon er godkjent av renovasjons Indre Østfold Renovasjon.

6.16 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Forhold som ihht tabell 3 må påkalle oppmerksomhet, og som krever en vurdering av tiltak, er gitt nedenfor:

5: Skybrudd/store nedbørsmengder

Området er noe utsatt, da nedbørintensitet har økt med klimapåvirkning. Klima-faktor 1,4 bør brukes ved overvannsberegninger. For å sikre god overvannshåndtering skal planområdet ha overvannshåndtering ihht. Overvannsskrivet til planområdet samt åpne grøfter skal utføres ihht. Statens vegvesen håndbøker

39: Støv og støy; trafikk og anleggstrafikk

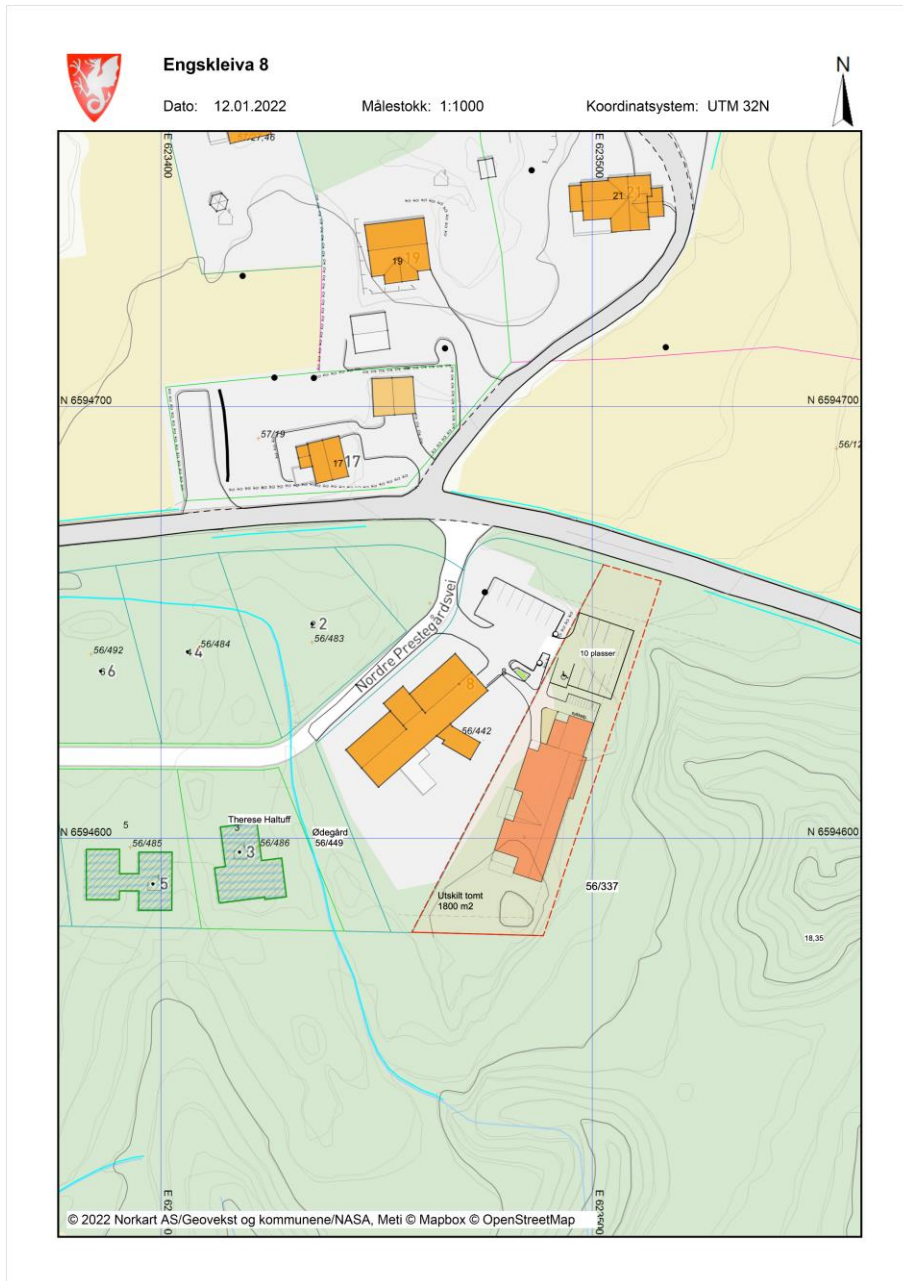
Deler av område har fylkesvei 1046 grensende mot tomt. SVV kart viser at deler av uteoppholdsarealet mest sannsynlig ligger i gul støysone. Utbygging kan kreve tiltak. Ved rammetillatelse skal det fremgå hvordan støynivå blir ivaretatt slik at støynivå på uteoppholdsarealet og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål ikke overstiger L_{den} 55 dB og at støynivå utenfor soverom, natt kl.23-07 ikke overstiger L_{5AF} 70dB. Ingen økning av støv, da kjøreveier er asfaltert.

Krav om utredelse for støy før utbygging er tatt med i bestemmelsene.

53: Ulykke i av- / påkjørsler

Avkjørsel fra området er utformet som T-kryss, det er et annet nærliggende T-kryss som gjør at området er noe utsatt for ulykker (forskyvet kryss).

54: Ulykke med gående / syklende. Atkomstvei for boligene og gang/sykelvei er kombinert. Løses med fartsgrense 30km/t og fartshump som fartsreducerende tiltak. Det er god sikt innad i boligfeltet.



7 Konsekvensutredning

Vurdering av om planen eller tiltak etter § 8 krever konsekvensutredning:

Tiltaket har liten innvirkning for miljø eller samfunn etter § 10. Størrelsen på nytt planområde er 1,8 daa, 1,2 daa av dette arealet er grøntdrag. Nytt område krever ikke vesentlig terreng-bearbeiding. Det utløser ikke vesentlig økning avfallsproduksjon og utslipp, heller ikke risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

Se punkt 5.17 Risiko- og sårbarhet

Vår vurdering er at Konsekvensutredning ikke er påkrevet.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversikts-plan, tema-plan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

8.1 Overordnede planer

Planen er i tråd med overordnede fylkesplan.
Det er innvilget dispensasjon fra Skiptvet kommuneplan, arealdelen.

Vurdering opp mot ny fylkesplan Østfold mot 2050 (sentrale vurderinger): Samordnet areal- og transportplanlegging

1.1.5 "God atkomst til større tur- og rekreasjonsområder må sikres via gang- og sykkelvei-systemet." Det er planlagt trygg gang- og sykkelvei-system gjennom planområdet.

1.1.9 "Det skal stilles krav om gode, varierte og tilstrekkelige lekeområder og ute oppholds-arealer i boligområder."
Boligtomtene er av den størrelse at man kan tilrettelegge for tilstrekkelige lekeområder på egen tomt.

1.1.12 "Ved utbygging av nye områder skal arealene utnyttes effektivt og være bærekraftige i et klima/miljøperspektiv"

1.1.17 "Universell utforming skal vektlegges i all planlegging og utbygging."
Universell utforming vil være en sentral del i utformingen av boligområdene.

1.4.1 "Estetikk skal følges opp gjennom kommunenes planlegging, enkelt-saksbehandling og i veiledningen av private utbyggere."
De estetiske verdiene vil bli oppfulgt under utbyggingen av de nye boligene.

1.10.1 "Alle boligområder i lokalsenter skal ha gang- og sykkelvei til barneskole og nær-turområder." Sykkelveien er planlagt til å nå alle de nye boligene i arealplanen.

8.2 Landskap

Planen vil ikke endre landskapsbilde. Nytt planområdet vil ikke ha betydelig fjernvirkning.

8.3 Stedets karakter

Det nye planområdet vil ha bebyggelse i tråd med stedets karakter. Landskapet i området er flatt med dyrket mark som brytes opp av avgrensede skogsområdet og både enkeltstående bygg og klynger med bebyggelse. Fjernvirkning vil ikke være av betydelig problem.
Området anses å ha gode solforhold da terrenget er lite kupert og det er store tomter med god avstand mellom byggene. Det er heller ikke høye nærliggende konstruksjoner/topografi som har en negativ innvirkning på solforholdene. Det er tilrettelagt for boligene å ha mulighet til ha stue/kjøkken i den vestlige delen i bygget for å sikre ettermiddagssol.

8.4 Estetikk

Bebyggelse på nytt planområde vil utformes estetisk ihht. retningslinjene.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planområdet vil ikke stride mot kulturminner, kulturmiljø, verneverdier eller lignende. Skjerming mot kulturmiljø og naboer ivaretas ved et vegetasjonsbelte, G1.
Fjernvirkning fra Skiptvet middelalderkirke vil ikke bli forstyrret. Se vurderinger i reguleringsplanen med plannummer 20190002.

8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Tiltakets effekt på naturmangfoldet antas å være liten. Det vurderes derfor som tilstrekkelig å basere seg på eksisterende informasjon for å tilfredsstille kravet om kunnskapsgrunnlaget etter § 8. Undersøkelse av databasene Naturbase og Artskart viser at det ikke er registrert truede arter, truede eller utvalgte naturtyper, viktige naturtype-lokaliteter, verneområder, etc. innenfor planområdet.

8.7 Rekreasjons-interesser/ rekreasjons-bruk

Rekreasjons-interessene er ivaretatt i den nye reguleringsplanen, det er etablert lekeplass og sammenhengende friområde.

8.8 Uteområder

Uteområdet G1 samt G5 er helhetlig både i areal, 3,12 daa, og kvalitet (ihht. retningslinjene).

8.9 Trafikkforhold

Trafikkløsningen vil ikke medføre til vesentlig større belastning på trafikksystemet (fylkesveien) da det er snakk om 1 ny bygning. Eksisterende kollektivtilbud vil være tilstrekkelig for planområdet. ÅDT for fylkesvei 1046 er anslagsvis 200. Da den nye ÅDT er fortsatt under 300 ÅDT vil økningen ikke medføre konsekvenser for trafikkforholdet. Fylkesvei 1046 er klassifisert med funksjonell vegklasse 5. Vegklasse H5 er dimensjonert for en trafikk på ÅDT: 6000-12000. Eiendommen skal ha oppstillingsplass for minimum 10 plasser inkl. 1 stk HC plass.

8.10 Barns interesser

Bakgrunnen for planforslaget peker på behovet for å fremme barns interesser, ved å etablere tilbud til en sårbar gruppe unge som trenger ivaretagelse.

medvirkning

Planforslaget vil ikke være i strid med barns interesser. Det tilrettelegges trygg og sikker skolevei, og lekeplass og grøntområde med gode kvaliteter er sikret. Det er ca 100 meter opphold i gang og sykkelveien mellom planområdets vestligste punkt og gang og sykkelveien nordøst om Kirkelund skole. Sykkelruten krysser Sundåsveien som har en ÅDT på fylkesvei 1046 og fartsgrense 60km/t, Engskleiva fylkesvei 1046 (langs den sykkelruten) har en ÅDT på 131. Eksisterende bebyggelse tett opp mot Engskleiva fylkesvei 1046 gjør det vanskelig å videreføre gang og sykkelveien opp mot den eksisterende gang og sykkelveien nordøst om Kirkelund skole.

Fra Statens Vegvesens håndbok V127:

"Nye gangfelt anlegges ikke på veger med fartsgrense 60 km/t eller høyere. Unntak er gangfelt på veger der fartsnivået er under 45 km/t (eksempelvis ved rundkjøringer og signal-regulerte gangfelt)."

Se tidligere vurderinger i detaljregulering med plannr. 20190002 om gange og sykle fra planområdet til skole og sentrum.

8.11 Sosial infrastruktur

Forslaget fremmer en ny tomt, i hovedsak vil dette medføre 400 - 500 m² nytt bokollektiv, med økning på ett barn (fra 5 til 6). Dagens skolekapasitet og barnehagekapasitet anses til å dekke dette behovet.

8.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet utføres ihht. retningslinjene når det kommer til universell utforming både for planområde og hver enkel boenhet.

8.13 Energibehov – energiforbruk

Planforslaget vil ikke medføre uvanlig energibehov.

8.14 Jordressurser/landbruk

Planforslaget vil ikke være i strid mot å bevare jordressurser, planområdet er ikke egnet til dyrket mark da det er fjellpartier oppe i dagen.

8.15 Teknisk infrastruktur

Boligområdet tilknyttes kommunalt vann og avløpssystem.

8.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det utløser ingen økonomiske konsekvenser.

8.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Ingen kjente konsekvenser for næringsinteresser.

8.18 Interessesmotsetninger

Ingen kjente interesse motsetninger.

8.19 Avveining av virkninger

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i planforslaget, er summen av fordeler som følger av den planlagte utbyggingen og reguleringen klart større enn ulempene.

9 Innkomne innspill

9.1 Merknader med svar

Statens vegvesen

Innspill

Støy bidrar til mistrivsel og svekket helsetilstand. Støy forstyrrer blant annet nattesøvn og hindrer kommunikasjon, konsentrasjon og læring. Det er påvist at støy kan gi kortvarige fysiologiske forandringer som er typiske for psykisk stress. Helseplager grunnet støy er det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge. Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene, men trafikkstøy er neppe et problem på grunn av lite trafikk langs fylkesveg 1046 Engskleiva. Statens vegvesen har kartlagt støyutsatte områder langs riks- og fylkesveger. Disse kartene finnes på nettsiden: Støysoner for riks- og fylkesveger. Som et minimum bør det tas inn en bestemmelse som sier at «Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen». Alternativt kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn i planbestemmelsene. Da vil grenseverdiene være entydig definert selv om retningslinjen senere revideres. I forslag til bestemmelse § 2.6 om støy bør det vises til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 (ikke T-1442/2016). Vi anbefaler ikke å vise til «enhver tid gjeldende retningslinjer» da det skaper usikkerhet om hvilke grenseverdier som gjelder, og kan også medføre ulik behandling innenfor planen. Universell utforming Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. I § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette betyr

at likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal fremmes gjennom plan- og bygningslovens system og bestemmelser. Universell utforming er en samfunns kvalitet med særlig betydning for personer med funksjonshemmede. I bestemmelse § 3.2 femte ledd bør det vises til regjeringens handlingsplan for bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge 2021-2025. Vi viser også til regjeringens veileder i universell utforming (mai 2021) og til likestillings- og diskrimineringsloven som trådte i kraft 1. januar 2018. I bestemmelse § 3.2 andre ledd bør det settes krav til antall parkeringsplasser for forflytningshemmede (HC-parkering). Parkeringsplassene som er øremerket forflytningshemmede, skal som hovedregel være 4,5 x 6 meter. I tillegg skal plassene utformes universelt, noe som tilsier at eventuelle nivåforskjeller ikke skal være mer enn 2 cm.

Svar:

Nytt areal ligger utenfor gul sone fra fylkesvei 1046, som er eneste kilde for trafikkstøy.

(Se reguleringsbestemmelser).

Støynivå på private og felles uteoppholds-arealer og felles lekeplasser skal ikke overstige gjeldende grenseverdier for støy jf. til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021.

Nybygg med utearealer vil planlegges med universell utforming. Parkering anordnes for ekstra 10 kjøretøy, inkl. En plass for bevegelsehemmede, og 10 stk sykkelplasser. Alle plasser tilrettelegges for el-lading.

(Se reguleringsbestemmelser)

Universell utforming skal legges til grunn for gjennomføring av tiltaket. Gjeldende forskrifter skal implementeres i prosjektet på alle plan så vel for utendørs- som innendørsarealer.

20230002 Bestemmelsene for detaljregulering for boligfelt øst for Karlsrudkrysset.

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Innspill

Det bør foreligge gode grunner for å planlegge i strid med overordnet arealplan, og vi vil anbefale at det vurderes alternative løsninger. Dette må også ses i sammenheng med vårt innspill nedenfor om boligsosiale hensyn, som å hindre samlokalisering og ivareta prinsippene for normalisering og integrering av brukergruppen. Dersom det planlegges videre med utgangspunkt i mottatt varsel har vi følgende innspill:

Samordnet bolig-, areal- og transport

Det planlagte tiltaket blir liggende på utsiden av langsiktig tettstedsgrense som definerer tettstedet Meieribyen i et langsiktig perspektiv, med utgangspunkt i en utvikling basert på prinsippet om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Vi er i utgangspunktet svært skeptiske til reguleringsplaner i konflikt med regional plan og kommuneplanens arealdel.

Det er viktig at planarbeidet legger opp til at en større del av transportbehovet kan løses med gange, sykkel og kollektivtransport. Det bør tilrettelegges for tilstrekkelig sykkelparkeringsplasser av god kvalitet. Disse bør være under tak, og stativene bør utformes på en slik måte at syklene kan låses fast. Vi kan ikke se i overordnede planer at det er planlagt for en videre kobling av g/s-veg fra gjeldende reguleringsplan og langs med Engskleiva før man skal krysse Sundåsveien. Vi mener det er uheldig at det legges opp til ytterligere utbygging rettet mot barn og unge, uten at det er gjort et større arbeid med å sikre trafikksikker skolevei og øvrig ferdsel for gående og syklende i retning Meieribyen. Vi mener planarbeidet må inneholde en vurdering av hvordan man skal ivareta en naturlig og trafikksikker ferdselsåre som skal brukes av barn og unge.

For å sikre at flest mulig personreiser tas med kollektivtransport må det stilles en maksimumsnorm for parkering. En restriktiv parkeringspolitikk er et av de viktigste virkemidlene for å påvirke reisemiddelvalg og redusere bilandelen i tråd med overordnede mål. Det må imidlertid sikres parkeringsplasser til mennesker med nedsatt bevegelsesevne og det bør vurderes å legge til rette for ladestasjon for elektriske kjøretøy.

Boligsosiale hensyn

Formålet med planarbeidet er «utvidelse av eksisterende anlegg med en ny bygning for bokollektiv». Det kommer frem at stiftelsen Fossumkollektivet som er eier av eiendommen Engskleiva 8 (nabotomten), ønsker å utvide tilbudet sitt for barn og unge som har behov for botilbud med behandling utenfor eget hjem.

Det kommer ikke frem dokumentasjon på hvor mange barn og unge tilbudet vil være gjeldende for, eller hva slags type behov disse har. Med tanke på at utvidelsen vil være i nærheten av et allerede eksisterende tilbud for samme målgruppe kommer det heller ikke frem hvordan dette prosjektet skal hindre samlokalisering og ivareta prinsippene for normalisering og integrering av brukergruppen. Vi mener dette må beskrives godt i planarbeidet.

Barn og unge - medvirkning

Kommunen skal i henhold til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen pkt. 4d «organisere planprosessen slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at

ulike grupper barn og unge selv gis anledning til å delta». Barn og unges rett til medvirkning følger også av barnekonvensjonens artikkel 12, som sier at barnet har rett til å si sin mening og bli hørt i alt som vedrører det. Høringsretten gjelder det enkelte barn, men også barn som opptrer som gruppe for å ivareta sine interesser, enten det dreier seg om interessene til en gruppe av barn eller til barn i sin alminnelighet. Vi viser også til pkt. 3.2.7 i Kommunal- og distriktsdepartementets veileder om barn og unge i plan og byggesak når det gjelder kravene til medvirkning.

Planforslaget må synliggjøre hvordan barn og unge har fått anledning til å medvirke og påvirke dets innhold. Barn og unge - uteoppholdsareal

Virkningene av å omregulere areal som i gjeldende reguleringsplan og sentrumsplan for Meieribyen er regulert til formål «grønnstruktur/friområde» må vurderes. Det må også sikres tilstrekkelig med areal og kvalitet på uteoppholdsareal til beboerne i området.

Vi minner om Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og særlig punkt 5d som sier at det ved omdisponering av areal som er i bruk eller egnet for lek skal skaffes fullverdig erstatning. Kravet til erstatningsareal gjelder også for omdisponering av uregulert areal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek og opphold fører til at de hensyn som er nevnt i pkt. 5b, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

Vi minner videre om pkt. 5 retningslinjen som slår fast at det må sikres tilstrekkelig areal for lek og uteopphold for barn og unge i alle aldre. Vi viser også til punkt 5a om at arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Planarbeidet må sikre tilgang på leke- og uteoppholdsarealer med tilfredsstillende kvaliteter. Vi anbefaler at uteoppholdsarealer reguleres i plankartet og sikres oppført gjennom rekkefølgebestemmelser.

Støy

Det er viktig at støyforholdene avklares så tidlig som mulig i planprosessen, slik at dette blir premissgivende for planleggingen av ny bebyggelse. Det må gjøres en vurdering av utformingen av bebyggelsen, planløsninger og uteareal. Støyforholdene skal i reguleringsplanforslaget være utredet på fasade og uteoppholdsarealer, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), punkt 3.1. Retningslinjen angir maksimale støygrenser, men vi vil peke på at også støyeksponering under disse verdier kan påvirke helse og trivsel. Reguleringsbestemmelser som angår støy skal være entydige og konkrete, og tilpasses planen og støysituasjonen.

Overvannshåndtering

Håndtering av overvann skal håndteres på egen tomt. Overvannshåndtering og bevaring/etablering av naturelementer/utearealer bør ses i sammenheng slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar positivt til naturmangfold og et spennende utemiljø.

Det bør innarbeides konkrete tiltak for håndtering av overvann i reguleringsplanen. Håndtering av overvann gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven er et kommunalt ansvar, og vi anbefaler kommunen å benytte seg av NVE sin veileder fra 2022 i planarbeidet.

Ellers viser vi til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2022, og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og Miljøstatus.

Svar:

Skiptvet kommune har gitt dispensasjon fra kommuneplanen møte 22.11.2022 sak 22/076

Det nye bygget som er planlagt vil også ligge bak eksisterende bygg, og delvis skjermet av denne. Det vil også være areal til ulike fellesaktiviteter som Fossum kollektivet har mellom byggene. I dag er det plassert noen lekeapparater etc. på dette arealet. Slik situasjonsplanen er utarbeidet, vil ulempene for boligfeltet være begrenset, og det vurderes at fordelene med å styrke tilbudet med rusbehandling og etablering av arbeidsplasser, er klart større. Det skal legges vekt på virkninger tiltaket kan få for helse. I denne saken er dette todelt. For de ungdommer som får behandling på Fossum kollektivet, må det antas at en styrking av tilbudet er udelte positivt. Fordi tilbudet gjelder rusbehandling av ungdom, kan økt aktivitet være negativt for bomiljøet. Mange vil oppfatte rusproblemer og pasientene på Fossum kollektivt som belastet ungdom. Selv om det er stigmatiserende og objektivt feil, kan det likevel være noe som eierne av boligeiendommene kan føle på, og påvirke bomiljøet negativt. Dette kan kompenseres ved at Fossum kollektivet gir god informasjon til boligeiendommene, og har en drift som er slik at situasjoner ikke oppstår. Det skal legges særlig vekt på virkningene tiltaket kan få for miljø. Plasseringen av behandlingstilbudet er slik at ungdommen ikke er avhengig av biltransport for å nå butikker, ungdomsskole eller offentlig tjenestetilbud som bibliotek, lege etc. Det er gang/sykkelavstand til alle tilbud, og det er også gang/sykkelvei for store deler av veien til sentrum. Slik sett vil ikke miljøet bli påvirket negativt, og er i henhold til fylkesplan, hvor det er et mål om å tilrettelegge for aktivitet som ikke medfører økt biltransport. Det er ingen spesielle miljøverdier i det arealet som er søkt fradelt. Det er preget av krattskog, og grenser opp mot en høyde som har furutrær. Det skal legges særlig

vekt på jordvern. Den aktuelle tomte grenser ikke til jordbruksareal, og det er en god buffersone til jordbruksareal. Området har aktiv landbruksdrift, men det er vanskelig å se at et samtykke til dispensasjon og deling vil gi driftsulemper for landbruket: Det skal legges særlig vekt på sikkerhet. I dette ligger kravet om sikker byggegrunn, jf PBL § 28-1. Løsmassekartet viser at området har tynt dekke av marin leire. Den sørlige delen av det omsøkte området beveger seg inn i et større område med dype marine avsetninger. For byggetiltaket kan det derfor være aktuelt å sette krav om geoteknisk rapport for området. Jordlova: Det skal ved avgjørelse legges vekt på om deling legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. I denne saken vil ikke bruksstrukturen bli påvirket av om det deles i fra eller ei. Momentene vern av arealressursene og om deling fører til en driftsmessig god løsning er lite aktuelt å vurdere i denne saken. Arealet ligger inntil eksisterende institusjon, og omsøkt areal er skrapareal. Det er også en god buffersone mellom omsøkt areal og jordbruksarealene i området. Det er derfor vanskelig å se at en deling vil medføre driftsulemper for landbruket. Saken gjelder å styrke behandlingstilbudet for rus. Det er derfor en samfunnsgevinst i tiltaket. I tillegg vil dette skape varige arbeidsplasser i lokalsamfunnet, som også vurderes som positivt. Det er derfor vanskelig å se at deling ikke skal aksepteres etter Jordlova. Hovedutvalget for plan, landbruk og teknikk - 22/048:

Boligsosiale hensyn:

Fossumkollektivets drift

Med større tomt og to bygninger vil Fossumkollektivet få gode rammer for driften, og det blir plass til et lite tun for aktivitet på området mellom byggene. Fossumkollektivet har avtale om å ta imot barn og unge som har rus- og adferds-utfordringer i alderen 12 – 16 år.

Det har hittil vært 5 plasser for ungdom i Engskleiva nr 8. Om det føres opp et bygg til vil det til sammen kunne bo 6 unge på stedet, 3 i hvert hus. Det vil være seks ansatte som til enhver tid også bor på stedet og som går i døgkontinuerlig turnus, pluss dag-ansatte og nattevakt. Faglig innhold og metodikk
Avdelingen på stedet heter Fossum Ung, inngår i stiftelsens organisering som en egen avdeling, og ledes av en avdelingsleder. Avdelingsleder har det overordnede faglige og personalmessige ansvaret for avdelingen som helhet. Hver enhet ledes av en enhetsleder, som har det daglige ansvaret for sikring av faglig innhold og personaloppfølging på enheten. Miljøterapeuter vil jobbe i 3-7/4-7-turnus. Miljøterapien utøves i hovedsak av personell med relevant bachelor, og det er knyttet både egen psykolog-, lege- og lærer-ressurs til avdelingen.

Hit kommer unge som er i behov av særskilt individuell tilrettelegging i små fellesskap. Unge som trenger hjelp til å mestre eget liv, og som trenger samordnede tjenester på ulike arenaer som familie, skole og nettverk, med fokus på utviklingspsykologi for de yngste. De er i behov av trygghet, stabilitet og forutsigbare grenser. En meningsfylt hverdag som er utviklende og hvor de opplever mestring.

Fossum Ung tilbyr helhetlig og tverrfaglig behandling som omfatter rusavhengighet. Den metodiske tilnærmingen vil være særlig tilpasset målgrupps behov for individuell tilrettelegging.

Alle ansatte i Fossum Ung har foruten grunnleggende kunnskap om miljøterapi.

Det er planlagt sykkelparkering, med takoverbygg, lagt opp til lading og stativ som gjør det mulig å låse.

Fremtiden

Stiftelsen Fossumkollektivet har en avtale med Skiptvet kommune som på visse vilkår har rett til å kjøpe dette bygget tilbake dersom Stiftelsen Fossumkollektivet i fremtiden innstiller sin drift. Stiftelsen Fossumkollektivet har ingen slike planer.

Stiftelsen Fossumkollektivet har nettopp i tråd med denne søknaden langsiktige planer for eiendommen som ikke endrer bruksformålet, og garantier utover det er det vanskelig å se for seg i noen som helst sammenheng.

Barn og unge - medvirkning

Området har per dags dato ikke tilkomst med gang og sykkelvei. Det er forøvrig kort vei til skole og bibliotek. Det er grøntområder for lek i eksisterende boligområde i planen.

Det er viktig for Skiptvet kommune å ha et godt samarbeid med alle lag og foreninger som fremmer aktivitet for barn og unge. Samtidig skal det også legges til rette for at det er mulig å ha gode kulturelle tilbud også for de som ikke ønsker å delta i de organiserte tilbudene. Både biblioteket, ungdomsklubben, skate-anlegg, akebakken og skøytebanen er arenaer for dette.

Overvannshåndtering

Overvannshåndtering vil skje på eget areal og vil planlegges i.h.t. NVE Veileder nr. 4/2022 Jevnfør. eget overvanns-notat 09.

NVE Norges vassdrags- og energidirektorat

Innspill

NVEs generelle veiledning

ARKITEKTHUSET KNUST H. KNUDTSEN AS, PB.117, 1431 ÅS TLF: 926 69 229. Knut@arkitekt-knudtsen.no Org. 985 261 342

NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/> 2 På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

NVE sin oppfølging av planarbeidet

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

SVAR

Vi ser på innspillet som en veiledning som vi vil forholde oss til med det videre arbeidet

VIKEN FYLKESKOMMUNE

Innspill

Nyere tids kulturminner

Saken er vurdert ut fra fylkeskommunens rådgivende rolle som regional fagmyndighet for kulturminnevern. Områdereguleringen er foreslått i et område som ligger i hensynssone bevaring kulturmiljø H570 og er avsatt til friområde i sentrumsplanen. Hensynssonen strekker seg derfor fra området hvor det er foreslått områderegulering, til prestegården, kirken og kirkegården. I gjeldende reguleringsplan er området avsatt til grønnstruktur, reguleringsplanen skal her fortsatt gjelde, jf. Sentrumsplanen § 411. I kommuneplanen er deler av området avsatt til LNF. I kommuneplanen står det følgende retningslinjer vedrørende hensynssonen, jf. § 409:

- Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 i områder og på eiendommer med verneverdige kulturminner og kulturmiljø skal tiltaket skje på vernets premisser og innenfor kulturminnets/ kulturmiljøets tålegrense for endring. Dette gjelder særlig tilpasning til bygningen(e)s plassering i senterstruktur og/eller tun og terreng, utforming, hovedkonstruksjon, takform/taktekking, fasader, proporsjoner på dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk. (...) - Det skal legges vekt på å opprettholde den karakteristiske tomtestrukturen, historiske vegetasjonselementer, samt kulturminnets særegne plassering i landskapet og terrenget. (...) - Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde en kulturhistorisk, arkitektonisk og estetisk redegjørelse som forklarer hvordan tiltaket forholder seg til vernehensynene.

Ikke langt unna ligger Skiptvet kirke og Skiptvet prestegård. Skiptvet kirke er en middelalder kirke i stein, og er delvis gjenoppbygget etter en brann i 1762. Kirken er derfor automatisk fredet, det samme gjelder Skiptvet middelalderske kirkegård. Hele prestegårdsanlegget er også fredet, det vil si driftsbygning, bolig, og to stabbur. Området er innenfor et regionalt viktig kulturmiljø, Skiptvet kirke. Her er det blant annet relevant at prestegården og kirkens posisjon i landskapet ivaretas. 3 3

Fylkeskommunens kulturminnefaglige vurdering Vi vurderer at det bør utarbeides en kulturhistorisk, arkitektonisk og estetisk redegjørelse som forklarer hvordan tiltaket forholder seg til vernehensynene, landskapet og kulturmiljøet. Planen bør ta hensyn til høyder og volumer, slik at bygninger ikke vil oppfattes som dominerende eller eksponert i landskapet. For å få til en god tilpasning bør volumene fortrinnsvis være oppdelte. På denne måten unngår man en dominerende bygning, og heller flere bygninger i mindre skala. Vi er skeptiske til utnyttelsesgraden på 35 % BYA, da dette kan gi en forholdsvis stor bygning, som vil dominere i det kulturhistoriske landskapet. Dersom bebyggelsen deles i flere volumer, vil dette være bedre for området og tomtens tålegrense.

Det bør være bestemmelser om materialitet, farger og takform, slik at ny bebyggelse ikke vil skille seg fra eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen bør være tilpasset terrenget. Det bør settes bestemmelser om beplantning, slik at det er en buffersone mot kirken, kirkestedet og prestegården. Vi vurderer at dette området vil komme tettere på det viktige kulturmiljøet, og at bebyggelsen derfor bør være byggehøyde bør

være lavere enn maks 9 meter, slik at kirken og prestegården ivaretar sin posisjon i landskapet. Planen bør inneholde retningslinjer ift. hensynssonen, slik at denne blir ivaretatt og vist i plan.

Vi er positive til at dette ikke oppfattes som tilfeldig utbygging i området, men gjøres i et allerede etablert bygningsfelt, slik at landskapsvirkningene blir mindre. Vi er også positive til at områdereguleringen skal hensynta eksisterende byggeskikk.

Konklusjon kulturminnevern Vi vurderer at planen bør inneholde bestemmelser som ivaretar kirkens og prestegårdens virkning og posisjon i landskapet. Vi er derfor skeptiske til foreslåtte BYA, og vurderer at byggehøydene bør være lavere. Det bør legges vekt på oppdelt bebyggelse, slik at man unngår en stor dominerende bygning. Bestemmelser og retningslinjer bør også ivareta hensyn til farger, takform, materialitet og buffersoner med vegetasjon mot kirken.

Samferdsel

Støy fra fylkesvei 1046 Engskleiva

I forslag til bestemmelse 2.6 om støy bør det vises til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, ikke T-1442/2016. Vi mener planbestemmelsen om støy også bør omformuleres. Grenseverdiene i tabell 2 bør gjøres gjeldende for planen fremfor å referere generelt til «gjeldende grenseverdier for støy».

Tiltak i strid med byggegrense mot fylkesvei 1046 Engskleiva

I forslag til bestemmelse 3.1 siste ledd står det at nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser. Vi ber om at det presiseres at dette ikke gjelder byggegrensene mot fylkesvei 1046 Engskleiva.

Godkjenning av byggeplan

Forslag til bestemmelse 3.1 og 3.2 første ledd må endres slik at Viken fylkeskommune og ikke Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for alle tiltak på og langs fylkesvei 1046 før gjennomføring. 4 4 Barn og unge

Vi savner en redegjørelse for hvor mange barn og unge som skal benytte tilbudet.

Planområdet er utvidet, uten at det er foreslått utvidelse av eksisterende lekearealer innenfor planområdet. Det må sikres gode leke- og uteoppholdsarealer med varierte aktivitetstilbud innenfor formålsområdet. Vi viser til [Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging - Lovdata](#), der det blant annet i 5 d) står at Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

Øvrige forhold

Tiltaksområdet ligger utenfor tettstedsgrensa, og det bør i utgangspunktet ikke foretas utvidelser i strid med kommuneplanen, spesielt når området ligger utenfor Meieribyen, jf. samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Planprogram for rullering av arealdelen ble fastsatt 14.02.2023, og forholdet til regional arealpott og eventuell endring av langsiktig grense må håndteres der.

Saken er forelagt kulturarv- arkeologi som ikke har merknader til saken.

Det framgår at bebyggelsen trekkes nærmere en ravinedal. Vi ber om at det foretas tilstrekkelige geotekniske undersøkelser, og vurderes hvilke konsekvenser en forflytning vil få for blant annet biologisk mangfold.

Det er redegjort for at det skal legges til rette for et tilbud innenfor rus. Det er derfor ekstra viktig med en bred medvirkning for alle i nabolaget, også for barn og unge, for at boområdet skal oppleves trygt.

Konklusjon

Viken fylkeskommune ber om at våre innspill tas med i det videre arbeidet med utvidelse av planområdet for reguleringsplan Øst for Karlsrudkrysset. Det er spesielt viktig å se utvidelsen i sammenheng med Skiptvet middelalderkirke.

Vi viser til tidligere innspill i saken, samt stiller gjerne til dialog. Vi ber kommunen vurdere alle innspill og vurdere om planen bør drøftes i regionalt planforum.

Vi ber om at planen oversendes ved offentlig ettersyn.

SVAR

Reguleringsbestemmelser er endret punkt 2.5 støy som spilt inn og at det er Viken fylkeskommune som skal godkjenne byggeplan for tiltak langs fylkesveien. Skepsisen til forslått BYA og mønehøyde, avtrykk og høyder forholder seg til tidligere vedtatte plan, nybygg vil få litt lavere høyde og samme takvinkel som eksisterende bygning på nabotomten og vil ikke virke ruvende på omgivelsene. Fjernvirkning vil ikke endres, bygningen vil ligge mot ravinene som er bevokst med blandings-skog og vil ikke virke skjæmmende for Skiptvet kirke.

Det er foretatt geotekniske undersøkelser av byggetomten.

THERESE HALTUFF Nordre Prestegårdsvei 3 Gnr. 56 Bnr. 486

Innspill

Reguleringsplanarbeidet som nå er omsøkt startet som en søknad om dispensasjon for deling av eiendom. Behandlingen av denne søknaden ble av Hovedutvalg for Plan, Næring og teknikk utsatt da det var unnlatt å varsle alle tilstøtende tomteeiere og gjenboere. Statsforvalteren påpekte også i sin høringsuttalelse følgende: **Vi vil bemerke at det omsøkte arealet ser ut til å ligge utenfor langsiktig grense i den regionale planen Østfold mot 2050.**

Kommunenes arealbruk skal i utgangspunktet ikke utenfor denne grensen før 2050.

Det er flere punkter som bør tas med i vurderingen og som gjør at vi ikke ønsker reguleringsendringen for omsøkte reguleringsplan.

- Grønnstrukturer i nærområdet er særdeles viktig og har flere formål som også skal ligge til grunn i arbeidet med arealplaner – både kommunale og regionale. Parsellen er viktig for naturmangfold, gjennom å være levested for flere arter og gi mulighet for forflytning. Den er viktig for nærfriluftsliv, lek og rekreasjon. Området er naturlig vindfullt, og dagens struktur gir ly og skaper en naturlig ramme i landskapet.
- **Formålet med delingen er å selge parsellen til Fossumkollektivet, for å bygge et bokollektiv for behandling av rus. Fossumkollektivet eier og driver et tilsvarende bygg inntil den omsøkte parsellen, og ønsker å utvide driften sin ved å bygge et tilsvarende bygg som de driver i dag på plassen. I flere perioder har eksisterende bygg på tilstøtende område stått tomt, eller vært utleid til andre formål. Denne usikkerheten ber vi om at tas med i vurderingen, byggene kan bli solgt, leid ut eller bli stående tomme noe som vil forringe området generelt.**
- Statsforvalter og Skiptvet kommune har ved flere anledninger de siste årene gitt avslag til omdisponering av LNF områder, spesielt når det gjelder boligformål. Vi kan ikke se at det skal gjøres unntak kun med bakgrunn i bruksformål når det ikke foreligger noen garanti for at dette formålet overholdes i fremtiden.
- Varselet konkluderer med at det ikke er krav til konsekvensutredelse, dette mener vi bør gjøres da området er LNF i dag, fungerer som friområde og grønt sone. I tillegg er området underlagt hensynssone H570 bevaring av kulturmiljø.

Henning Brennhovd Nordre Prestegårdsvei 3 Gnr. 56 Bnr. 485

Innspill

Reguleringsplanarbeidet som nå er omsøkt startet som en søknad om dispensasjon for deling av eiendom. Behandlingen av denne søknaden ble av Hovedutvalg for Plan, Næring og teknikk utsatt da det var unnlatt å varsle alle tilstøtende tomteeiere og gjenboere. Statsforvalteren påpekte også i sin høringsuttalelse følgende: **Vi vil bemerke at det omsøkte arealet ser ut til å ligge utenfor langsiktig grense i den regionale planen Østfold mot 2050. Kommunenes arealbruk skal i utgangspunktet ikke utenfor denne grensen før 2050.**

Det er flere punkter som bør tas med i vurderingen og som gjør at vi ikke ønsker reguleringsendringen for omsøkte reguleringsplan.

- Grønnstrukturer i nærområdet er særdeles viktig og har flere formål som også skal ligge til grunn i arbeidet med arealplaner – både kommunale og regionale. Parsellen er viktig for naturmangfold, gjennom å være levested for flere arter og gi mulighet for forflytning. Den er viktig for nærfriluftsliv, lek og rekreasjon. Området er naturlig vindfullt, og dagens struktur gir ly og skaper en naturlig ramme i landskapet.
- **Formålet med delingen er å selge parsellen til Fossumkollektivet, for å bygge et bokollektiv for behandling av rus. Fossumkollektivet eier og driver et tilsvarende bygg inntil den omsøkte parsellen, og ønsker å utvide driften sin ved å bygge et tilsvarende bygg som de driver i dag på plassen. I flere perioder har eksisterende bygg på tilstøtende område stått tomt, eller vært utleid til andre formål. Denne usikkerheten ber vi om at tas med i vurderingen, byggene kan bli solgt, leid ut eller bli stående tomme noe som vil forringe området generelt.**
- Statsforvalter og Skiptvet kommune har ved flere anledninger de siste årene gitt avslag til omdisponering av LNF områder, spesielt når det gjelder boligformål. Vi kan ikke se at det skal gjøres unntak kun med bakgrunn i bruksformål når det ikke foreligger noen garanti for at dette formålet overholdes i fremtiden.
- Varselet konkluderer med at det ikke er krav til konsekvensutredelse, dette mener vi bør gjøres da området er LNF i dag, fungerer som friområde og grønt sone. I tillegg er området underlagt hensynssone H570 bevaring av kulturmiljø.

SVAR, på begge innspill fra naboer siden de er likelydende

Skiptvet kommune har godkjent dispensasjon og deling i møte 22.11.2022 sak 22/076. Grønnstrukturen blir ikke ødelagt, den flyttes noen meter østover, og vil fremdeles skjerme mot vind. Behov for konsekvensutredning er vurdert, og vi finner at det ikke er nødvendig for et så lite tiltak. Det ble foretatt konsekvensutredning i 2019.

Stiftelsen Fossumkollektivet sine planer er å oppføre en bygning til og for å drive sin virksomhet fra begge bygninger. Langsiktig avtale med Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet danner grunnlaget for planene. Avtalen beskriver en ordning hvor det plasseres kun 3 barn i hvert bygg. Det påpekes at det ikke er snakk om omfattende økning av driften totalt sett, men kun en økning med én plass.

Det ble gjennomført en informasjonskveld høsten 2022 for alle naboene. Det kom 10 personer som fikk møte 3 ansatte i Fossumkollektivet. Det ble gitt tid til presentasjon, informasjon og mulighet for å kunne stille spørsmål, i tillegg til en befaring i huset. Det blir gitt ny invitasjon til naboene høsten 2023.

Pr i dag har Stiftelsen Fossumkollektivet et bokollektiv i en villa i Elgveien i Skiptvet. Denne eiendommen ligger innerst i en blindvei med liten uteplass og belaster naboene både med tanke på nærhet og trafikk siden boligfeltet er så tett. Ved å føre opp en bygning til som beskrevet i denne planen kan dagens virksomhet i Elgveien avsluttes.

10 Avsluttende kommentar

Det legges etter forslagsstillers oppfatning opp til en hensiktsmessig og effektiv arealbruk. Hovedgrep gjort i planforslaget kan oppsummeres med følgende:

Det er utredet noe som sikrer tomtenes kvalitet med tanke på støy, geotekniske løsninger og overvannshåndtering.