



Arkitekthuset AS

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

23/3 - 4 / FRARIN

17.01.2023

Referat fra møte for planoppstart - reguleringsendring Øst for Karlsrudkrysset - Fossum kollektiv

Referat fra Planoppstartsmøte

Planinitiativ for å omregulere eiendommene Gbnr. 56/442 og deler av 56/337. Andre tomter blir uendret.

Møtested i lokaler Storveien 24, 1816 Skiptvet,

Tirsdag den 17.01.2023, klokken 13.00.

Deltakere i møtet:

rolle	Navn	Opplysninger
Forslagsstiller	Stiftelsen Fossum kollektiv, Simen Berntzen	Simen.berntzen@fossumkollektivet.no
Tiltakshaver:	Mona Spakmo	mona@fossumkollektivet.no 698 33 100
Plankonsulent	Arkitekturhuset Knut H. Knudtsen AS	knut@arkitekt-knudtsen.no 926 69 229
Saksbehandler i kommunen	Frank van den Ring	Frank.van.den.ring@skiptvet.kommune.no 46 36 31 30
Andre fra kommunen	Øyvind Thømt Bjørn Branem Eriksen	Virksomhetsleder PLM Bygningsingeniør

Plan- og bygningslovens (pbl) § 12-8 krever at det forut for oppstart av reguleringsplaner avholdes et formelt oppstartsmøte. Møte skal utføres etter «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven» og det leveres forslag til planinitiativ jf. § 1.

Dagens planstatus

I gjeldende kommuneplan (20160003) er deler av utvidings området avsatt til LNF. Arealdelen er under rullering i periode 2023-2024.

I gjeldende kommunedelplan for sentrum (20200001) er deler av utvidings området avsatt til friområde. Se vedlagt utklipp fra planregisteret med gjeldende arealplaner og juridisk bindende temakart, kvikkleire, flomfare og Kulturmiljø, samt tettstedsavgrensing, jordbruk.

Gjeldende reguleringsplan for området er «Boligfelt øst for Karlsrudkrysset» med plannummer 20190002 sist vedtatt 08.08.2022. Del av utvidings området er regulert til grønnstruktur.

Planinitiativ (jf. § 1)

Kommunen har mottatt 06.01.2023 søknad for planoppstart med planinitiativ og kartskisser.

Gjennomgang av forehåndslevert informasjon:

1) Kort presentasjon av tiltaket/ planområdet (se § 1 a. og b.)

- 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:

Formålet med planen er: Utvidelse av eksisterende anlegg med en ny bygning for bokollektiv.

Planområdet vil ikke påvirke vesentlig utenfor planområdet.

Se mottatt skisse for reguleringsendring. **Utvidings område er 1,8 dekar etter krav i dispensasjonen.**

Forslag til planomriss sendes kommune som SOSI fil for å registrere i planregisteret.

2) Dagens situasjon (se § 1 b.)

- 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 mottatt skisse for reguleringsendring.

Området ligger langs fylkesvei 1046, Engskeiva, med Fartsgrense 80 km/t.

Se plandokumenter for gjeldende detaljregulering.

3) Hovedinnhold i planen (se § 1 c. og d.)

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

Merknader:

Stiftelsen Fossum kollektivet er eier av eiendommen Engskeiva 8, (nabotomten) Det er ønskelig å

utvide tilbudet som drives herfra. Tilbudet er barne- og ungdomsarbeid for barn og unge som har behov for botilbud med behandling utenfor eget hjem.

Bygning på 400 - 500 m2 BYA, høyder og størrelser vil forholde seg til bestemmelser i eksisterende plan.

Bygning vil være funksjonell for formålet og vil bli bygget i miljømessig kvalitet.

4) Virkninger av planen (se § 1 f. og g.)

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

Merknader:

Tiltaket vil ikke vesentlig endre noe i forhold til omgivelser og landskap, nybygg vil tilpasses eksisterende bebyggelse på nabotomten.

5) Forholdet til gjeldende kommune(del)plan/ reguleringsplan/ regionale og statlige føringer (se § 1 g.)

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:

Det må søkes dispensasjon fra gjeldende kommuneplan vedrørende formål.

-> **Det gjøres med planprosess for detaljregulering.**

6) Planforslag – utredningstema (se § 1 h. og i.)

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. sjekklister 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**

- **Kulturminne, -miljø og –landskap (Skiptvet Kirke)**
- 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:

Tiltaket vil være av samfunnsmessig betydning.

Ser ingen samfunnsmessige sikkerhetsproblemer knyttet til tiltaket.

Kartlegging av trafikk på fylkesvei, ca. 300 ÅDT, fra Fossum kartlegges.

Ikke kjente forninner, tas med bestemmelser.

Overvann kobles på lokale vannveier. Viser til overvannsveilederen (se sentrumsplanen).

Planområde ligger i Kulturmiljø for Skiptvet kirke. Det tas hensyn til landskapstilpasning.

7) Planvarsel informasjon (se § 1 j. og k.)

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

Plannummer: **2023000?**

Skal plan varsles med forslag for planprogram?

Varseldato?

Frist for uttalelse (3 / 4 uker etter varseldato / 6 uker høring av planprogram)?

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

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles?

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

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

Merknader:

Detaljregulering for boligfelt øst for Karlsrudkrysset, Gbnr. 56/442 mfl.

Plannummer: 20230002

Varsles:

Naboer, fylkeskommunen etc. Regner med å få en liste av kommunen over instanser som skal varsles og hvilke aviser hvor det skal annonseres (**sendes separat til arkitekt**).

Det varles i Smaalenenes Avis.

Naboliste også til gjenboer på andre side av Fylkesveien (sendes separat til arkitekt).

Vanlige planprosesser som er vanlig i reguleringssaker/byggesaker.

Ny plan skal erstatte gjeldende planer.

8) Konsekvensutredning

(se § 1 l.)

- i) 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 dette punktet **må** omtales selv i de tilfeller hvor tiltaket ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning.

Merknader:

Vi regner ikke med at det må foretas konsekvensutredning.

9) Framdrift

Saksbehandlingstid, politisk møtekalender: se hjemmesider av kommunen.

(<https://innsyn.onacos.no/skiptvet/wfinnsyn.ashx?response=moteplan&>)

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

Underveismøte før innsending av planforslag og ev. forslag for møtedato.

Merknader:

Planforslag ventes i februar 2023. Leveringsfrist 1. mars 2023 for å behandle i mars-møte, hovedutvalg har møte 21.03.2023. Formannskapet er planmyndighet (møte 28.03.2023).

Utkast til planbeskrivelse (tillegg til gjeldende) er nesten ferdig, gjerne sendes til kommunen.

Gjeldende bestemmelser kvalitetssikres etter gjeldende lov og føringer og brukes som grunnlag for nytt planforslag.

10) Øvrige informasjon og råd

Kommunens foreløpige tilrådinger i høve oppstart av arbeidet:

Planlegging informasjonsmøte.

Drøfting av planinitiativ i regionalt planforum med representanter fra høringsinstanser.

(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:

Arealutvidelse for off. tjeneste beholdes som to tomter med egne avtaler.

BYA-%: 35 %. I skisse er avsatt 458 m2. Det kan bygges 630 m2 inkl. p-plass, som maks uten disp.

Byggegrense vurderes nærmere, totalt 8 meter mellom bygninger.

Utforming av p-plasser etter sentrumsplanen (20200001).

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>

<http://www.skiptvet.kommune.no/budsjett.371435.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. 64 400 (for 2023).

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:

Lenke til gjeldende reguleringsplanen finnes her:

http://webhotel3.gisline.no/Webplan_3015/gl_planarkiv.aspx?knr=3015&planid=20190002

Lenke til dokumenter i gjeldende detaljregulering med nr. 20190002:

[planbeskrivelse](#)

[bestemmelser](#)

[plankart](#)

[sosi-fil](#)

Lenke til **ny detaljregulering** finnes her:

http://webhotel3.gisline.no/Webplan_3015/gl_planarkiv.aspx?knr=3015&planid=20230002

Det skal lages nytt planforslag med nytt arealplankart og nye bestemmelser.

Første delen av plangebyr sendes til tiltakshaver ved Mona Spakmo.

Dato: 17.01.2023
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.

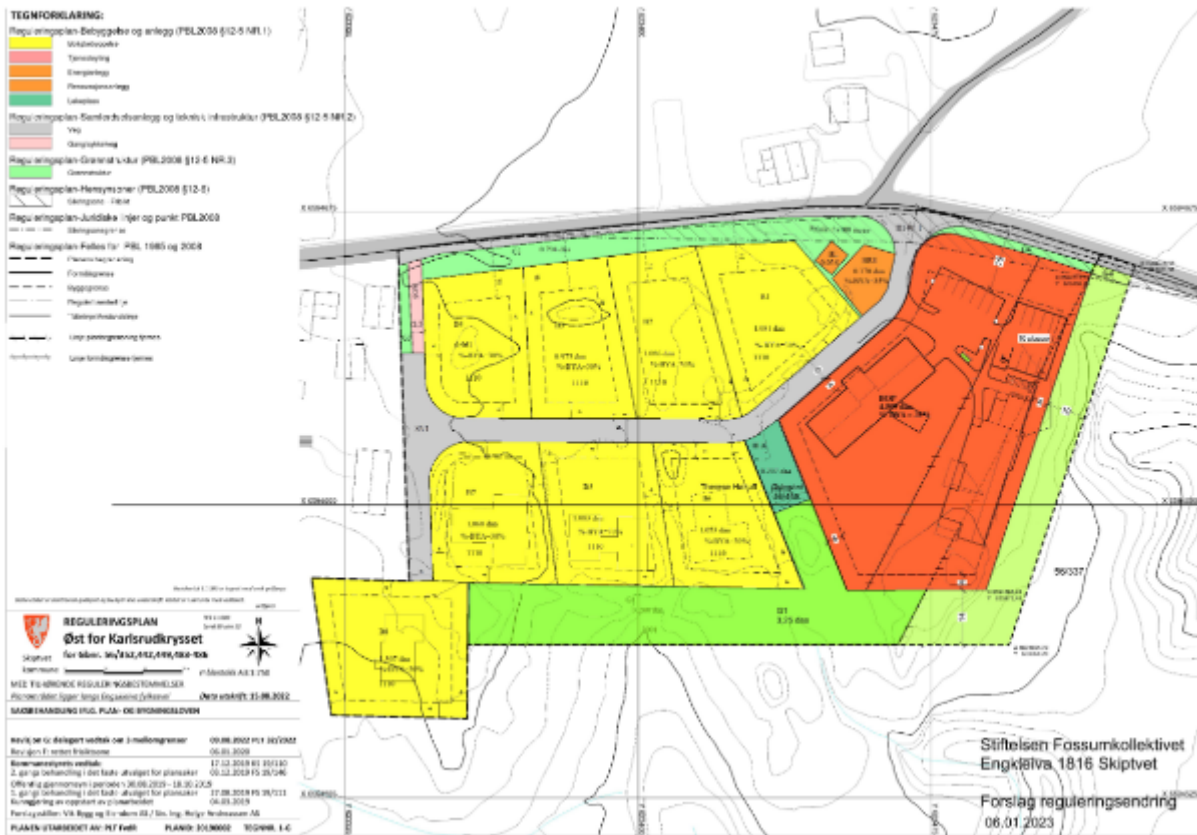
Vi ber om at du benytter følgende lenke for å svare på dette brevet:
<https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/941962726>

Kopi til:
Bjørn B. Eriksen
Øyvind Thømt

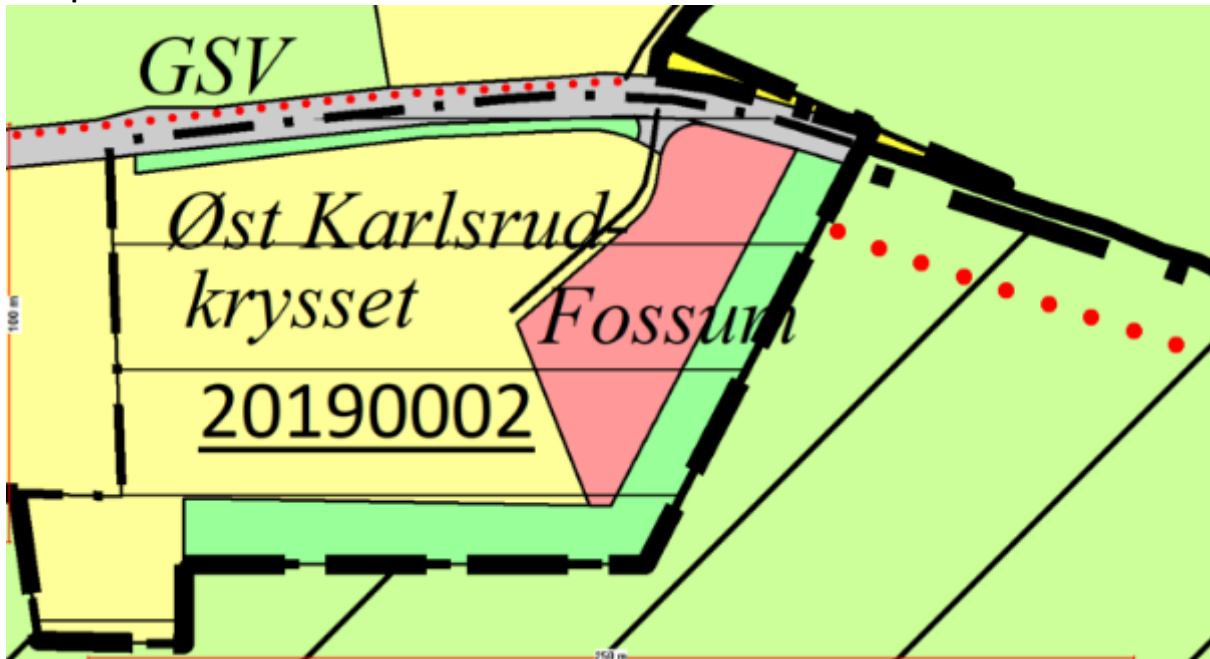
Mottakere:
Arkitekthuset AS
Simen Berntzen
Stiftelse Fossum kollektivet v/ Mona Spakmo

Kart - Vedlegg:

Skisse – vedlagt til planinitiativet for reguleringsendring:



Arealplaner



Kombinert kart for arealdel 20160003 og sentrumsplan 20200001.

Gjeldende detaljregulering for boligfelt øst for Karlsrudkrysset (20190002).



Kvikkleire



Utvidet areal ligger tett mot hensynssone H310: geoteknisk avklaring om det kan bygges på trygd grunn mot øst. (se løsmassekart og kart for marinleire)

Flom



Avrenning er endret ved utbygging av boliger.

Hensynssone for bevaring av Kulturmiljø (Skiptvet Kirke), felt H570_K2



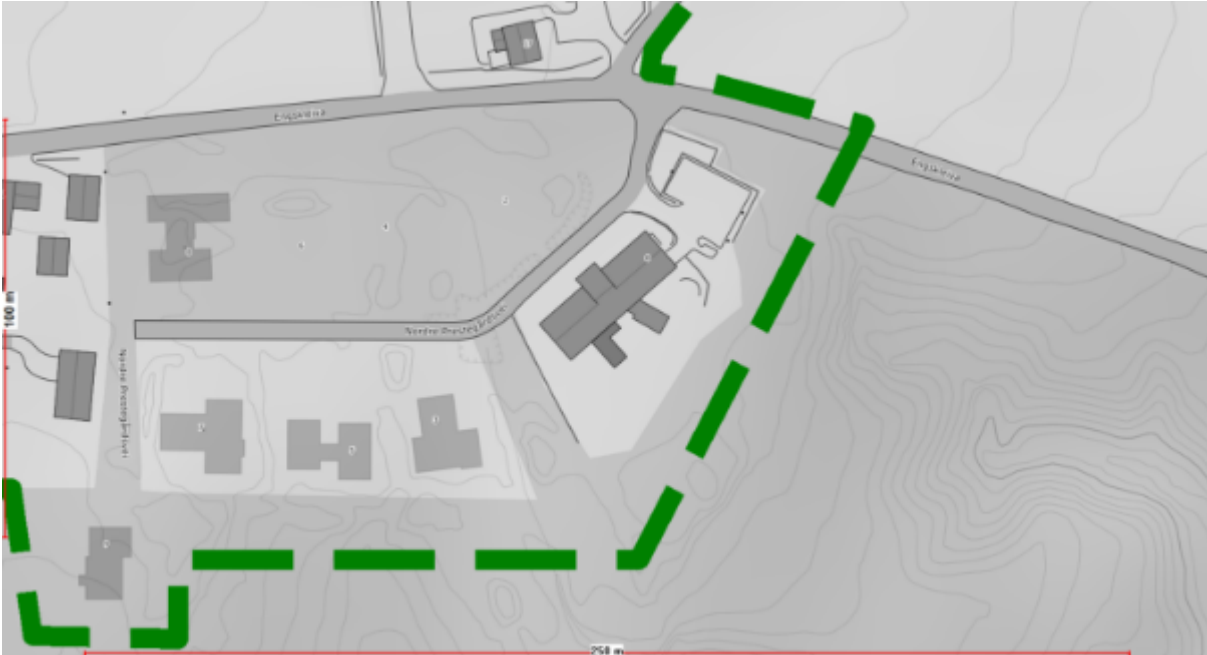
Se bestemmelser i arealdelen / sentrumsplan

Støy fra fylkesvei – Engskleiva



Kilde: vegskart fra Statens kartverk

Temakart for tettstedsavgrensningen (T6)



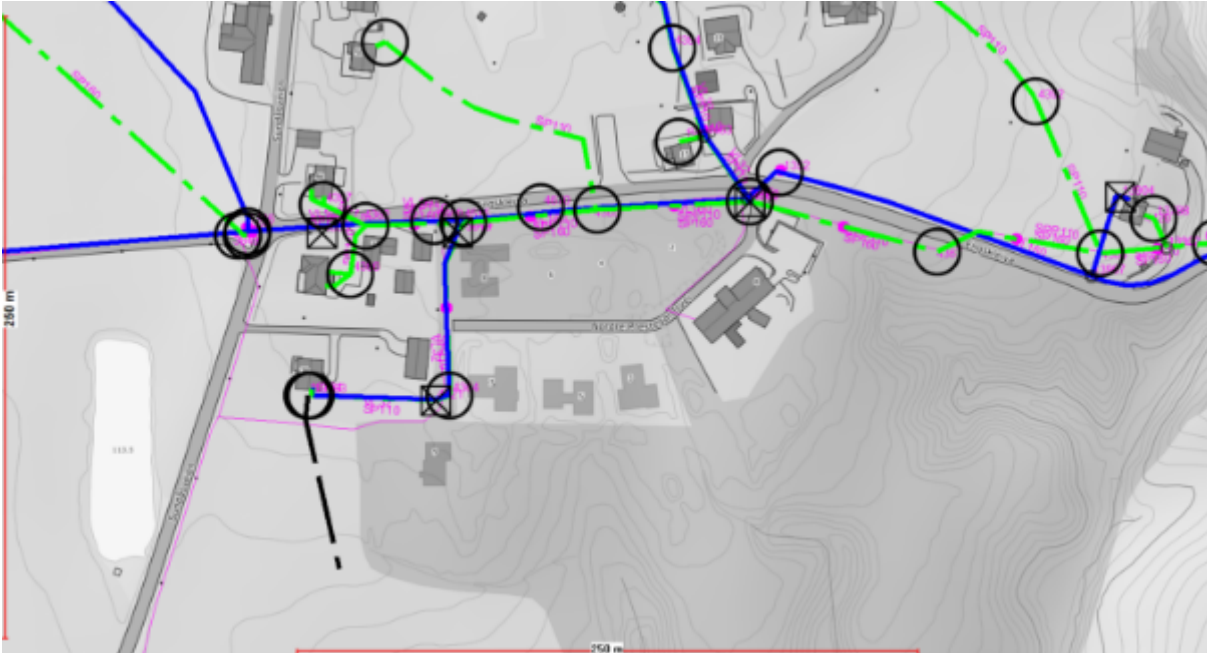
Endring ligger delvis utenfor tettstedsavgrensningen. Dette har følge for arealpotten etter Fylkesplanen for Østfold.

Arealressurskart AR5 – markslagkart



Dyrket mark er ikke berørt.

VA-kart



Det tas kontakt med virksomhetsleder for eiendom og prosjekt (Kenneth Schie) for nærmere info.