



Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Frank van den Ring	FA-L13, PLID- 20230002	23/3

Planforslag for detaljregulering boligfelt øst for Karlsrudkrysset - 1. gangs høring

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
23/056	Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk	PS	22.08.2023
23/088	Formannskap	PS	29.08.2023

Forslag til vedtak:

Detaljregulering for boligfelt øst for Karlsrudkrysset, Skiptvet, Gbnr. 56/442 m.fl., plannummer 20230002, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 12.07.2023 vedtas for høring og utlegging til offentlig gjennomsyn, jf. pbl § 5-2, § 12-10 og § 12-11.

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

Gjeldende detaljregulering med plannummer 20190002:

Vik Bygg og Eiendom AS er tiltakshaver for gjeldende detaljreguleringen.

Planen ble vedtatt i kommunestyremøte 17.12.2019.

Planen legger til rette for opprettelse av 8 boligtomter. Avkjørselen skal beholdes som den er i dag til bebyggelse for Fossemkollektivet. Regulering åpner opp for mellom 8 – 16 boenheter.

Gang- og sykkelvei er innarbeidet innenfor planområdet. I tillegg ble det avsatt arealformål for nettstasjon og renovasjonsanlegg ved utkjøring på fylkesvei 1046, Engskleiva.

Planen ble etter delegert behandling 08.08.2022 oppdatert som «mindre vesentlig endring». For 4 tomter på nordsiden i planen ble 3 tomtegrenser tilpasset lokale forhold (Se vedtak PLT 32/032).

se planregisteret:

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

Reguleringsendring:

Kommunen har mottatt planinitiativ 06.01.2023 fra konsulent Arkitekthuset Knut H. Knudtsen AS på vegne av tiltakshaver Fossumkollektivet. Intensjonen med reguleringsendring ble drøftet i planoppstartsmøte 17.01.2023. Begge dokumenter ligger i planregisteret.

Anledning for oppstart av reguleringsplan er hjemlet i behandling og vedtak av søknad for dispensasjon for fradeling fra gjeldende planer og lover. Søknaden ble sendt på høring til høringsinstanser og naboer. Etter høring ble saken behandlet i hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk, datert 22.11.2022 med saksnr. 22/076 (se vedlegg).

Endringen utarbeides som en ny detaljregulering med nytt plannummer 20230002.

Planforslaget:

Forslag til ny detaljregulering for boligfelt øst for Karlsrudkrysset er mottatt i periode feb.- mai 2023. Oversendingen datert 28.02.2023 ble avvist av kommunen på grunn av manglende utredninger for geoteknikk og overvann. Kommunen mottok geoteknisk rapport 02.05.2023 til orientering.

Revidert planforslag ble mottatt 30.05.2023 og 31.05.2023 fra forslagsstiller.

Kommunen startet deretter med administrativ vurdering av planforslag jf. pbl § 12.10 og 12.11.

Det ble sendt merknader tilbake 09.06.2023 for å kvalitetssikre planforslag.

For å sikre helhetlig planutredning ble planforslag drøftet i samordningsmøte 28.06.2023.

Revidert versjon er mottatt før leveransefristen for saksbehandling 04.08.2023 og administrativt godkjent for å ta opp til behandling.

Det planforslaget som foreligger til behandling, består av:

Reguleringsbestemmelser datert 27.02.2023, sist endret 12.07.2023 (vedlegg 01).

Planbeskrivelse med vedlegg, datert 27.02.2023, sist endret 14.07.2023 (vedlegg 02).

Plankart i målestokk 1:500, datert 27.02.2023, sist endret 30.06.2023 (vedlegg 03).

vedlegg 08 Rapport geoteknikk notat

vedlegg 09 Overvannsnotat

vedlegg 10 risiko- og sårbarhets-analyse (ROS-analyse)

vedlegg 19 situasjonsplan

vedlegg 20-22 skisser for planer, fasader og snitt

Brev om planleveranse med revidert planforslag datert 05.07.2023, mottatt 28.07.2023

Andre vedlegg følger som uttrykt og finnes i planarkiv 23/3 og planregisteret med link nedenfor.

Disse vedlegg er:

vedlegg 04 SOSI-fil og SOSI-kontroll

[vedlegg 05 Kunnngjøring av planoppstart](#)

[vedlegg 06 Referat fra planoppstartsmøte](#)

[vedlegg 07 planinitiativ](#)

vedlegg 11 Innspill Statens vegvesen

vedlegg 12 Innspill Stasforvalteren

vedlegg 13 Innspill Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

vedlegg 14 Innspill Viken fylkeskommune

vedlegg 15 Innspill nabo Therese Haltuff

vedlegg 16 Innspill nabo Henning Brennhovd

vedlegg 17 Søknad om dispensasjon datert 04.04.2022, sak 22/324-14

vedlegg 18 Melding av vedtak om dispensasjon saksnr 22/76, datert 22.11.2022

vedlegg 23 Kvittering for varsel av planoppstart

vedlegg 24 Tilbakemelding fra Direktorat for samfunn og beredskap (DSB)

vedlegg 25 Tilbakemelding fra Kystverket

vedlegg 26 Tilbakemelding fra Bane Nor

vedlegg 27 Tilbakemelding fra Våler kommune

vedlegg 28 Tilbakemelding fra Indre Østfold kommune

Planbeskrivelse

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

Notater om geoteknikk, overvann og ROS-analyse er også del av saksframlegg for å opplyse vurderinger drøftet i planbeskrivelsen.

Innspillene ble godt nok opplyst og kommentert i planbeskrivelse, se vedlegg 02.

For nærmere orientering vises til alle vedlegg i plandialog:

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

Hensikt med regulering

Hensikten med detaljreguleringen er å tilrettelegge for følgende:

Videreføring av regulerte og fradelte tomter og andre arealformål som bl.a. vei, renovasjon og nettstasjon. Avkjørselen skal beholdes som den er i dag til bebyggelse for Fossemkollektivet.

Vesentlig endring gjelder utvidelse av eksisterende anlegg med ny bygning for bokollektiv av Fossumkollektivet. Tilbud blir utvidet fra 5 til 6 plasser for barne- og ungdomsarbeid for barn og unge som har behov for botilbud med behandling utenfor eget hjem. Etter utbyggingen skal begge bygninger gi tilbud 3 plasser hver.

Tomten for Fossumkollektivet, i gjeldende plan på 2634 m², utvides med 1811 m² til 4445 m². Eksisterende bygg og parkering er på om lag 440+325 m². Utvidelse er da mulig på om lag 500+300 m², som samsvarer med andel bebyggdareal på 35 % for samlet ny tomt.

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere, i delområdet som endres, er:

56/442, Stiftelsen Fossemkollektivet,

56/337, Fred Øivind Øiestad,

56/489, Viken fylkeskommune

Øvrige tomter er fradelte boligtomter og tomter for vei og andre arealformål.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanen for Skiptvet.

Største delen av detaljreguleringen ligger innenfor sentrumsplanen.

Planforslaget medfører omdisponering av dyrkbar jord.

Dette var grunn til å behandle søknaden først som dispensasjon.

Gjeldende reguleringsplaner

Det er en gjeldende reguleringsplan i planområdet med plannummer 20190002, sist endret 08.08.2022.

Nord for Engskeiva ligger nåværende boligbebyggelse. Reguleringsplanen Karlsrudengen med nummer 20050003 ble erstattet etter vedtak av sentrumsplanen i 2022.

Innkommne merknader til planoppstart

Planområdet for boligfeltet varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 23.01.2023 og kunngjorde det i Smaalenenes avis 26.01.2023.

Det kom inn totalt 11 uttalelser innenfor fristen 20.02.2023. Disse følger saken som utrykte vedlegg.

Hovedtrekkene i merknadene er referert i vedlegg 02 planbeskrivelsen (§ 9) og kort oppsummert nedenfor.

Oversikt over mottatte innspill:

Statensvegvesen, datert 30.01.23

Bestemmelsene angående støy vurderes og kvalitetssikres etter gjeldende retningslinjer. Dette gjelder også angående universell utforming. Det bør avsattes parkeringsplass for forflytningshemmede (HC-parkering). Forslagsstiller har tilstrekkelig vurdert og kommentert merknader.

Statsforvalteren i Oslo og Viken, datert 20.02.23

Det vises til konflikt med regional plan og kommuneplanens arealdel. Det tilrår sterkt å avsette regulering for sykkelparkering, maksimum antall parkeringsplasser, HC-parkering og ladestasjon for elektriske kjøretøy.

Dokumentasjon av grunn til å endre detaljreguleringen er ikke tydelig i varsel om oppstart.

Medvirkning av barn og unge er viktig element i reguleringen.

Øvrige innspill handler om støy og overvannshåndtering.

Forslagsstiller har tilstrekkelig vurdert og kommentert merknader.

Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 10.02.23

Generelle veiledning.

Tatt til orientering.

Viken fylkeskommune, datert 20.02.23

Det vises til hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570_12 om Skiptvet kirke og prestegård.

Det bør utarbeides en redegjørelse om hvordan tiltaket forholder seg til miljøer.

Det bør være bestemmelser om høyder, volumer, materialitet, farger og takform.

Det bør innarbeides retningslinjer ift. hensynssoner og bestemmelser for å ivareta kirkens og prestegårdens virkning, med tilpasset BYA, byggehøyder og oppdelt bebyggelse.

Det tilrår å kvalitetssikre føringer for støy.

Bestemmelse om byggegrense mot fylkesvei 1046 tilpasses.

Det er Viken fylkeskommune som skal behandle byggeplan.

Det savnes redegjørelse for hvor mange barn og unge som skal benytte tilbudet.

Det savnes redegjørelse for utvidelse av lekeplass ift. utvidelse av planområdet.

Tiltaksområdet ligger utenfor tettstedsgrensa og det bør i utgangspunkt ikke foretas utvidelser i strid med kommuneplanen, spesielt når området ligger utenfor Meieribyen, jf. samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Forslagsstiller har tilstrekkelig vurdert og kommentert merknader.

Therese Haltuff, datert 19.02.23

Det vises til viktig grønnstruktur.

Det vises til usikkerhet i drift av Fossumkollektivet ift. foreslått reguleringsendring.

Det ligger ikke noe garanti for at dette formålet overholdes i fremtiden, ikke minst i ift. omdisponering av LNF.

Det bør følge opp krav til konsekvensutredelse, på grunn av konflikt med LNF som friområde og hensynssone H570 bevaring av kulturmiljø.
Forslagsstiller har tilstrekkelig vurdert og kommentert merknader.

Henning Brennhovd, datert 20.02.23

Se beskrivelse og kommentar ovenfor, likelydende innspill.

DSB, datert 23.02.23

Ingen merknader

Kystverket, datert 02.02.23

Ingen merknader

Bane Nor, datert 26.01.23

Ingen merknader

Våler kommune, datert 30.01.23

Ingen merknader

Indre Østfold kommune, datert 08.02.23

Det vises til mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire.
Temaet er tilstrekkelig tatt vare på i planforslag.

Andre aktuelle saker i området

Det er ikke kjent med andre saker.

Vurdering:

Planbeskrivelsen følger med i saksbehandlingen og viktigste temaer ble behandlet her:

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII

«Konsekvensutredninger»,

med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftenes kriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Tiltak ble vurdert i tidligere detaljregulering og endringen i denne planen er ikke vesentlig.

Naturmangfoldloven

Vurdering av planforslaget i forhold til kapittel 2 i naturmangfoldloven viser ikke vesentlige konsekvenser for mangfoldet.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Planforslaget viser at generelt ikke er risikopreget.

Følgende hendelsene er tatt hensyn til i planforslaget:

5: Skybrudd/store nedbørsmengder

Området er noe utsatt, da nedbørintensitet har økt med klimapåvirkning. Klimafaktor 1,5 bør brukes ved overvannsberegninger.

39: Støv og støy; trafikk

Deler av område har fylkesveg 1046 grensende mot tomt. Statens vegvesen sitt kart viser at deler av uteoppholdsarealet mest sannsynlig ligger i gul støysone. Utbygging kan kreve tiltak. Se tidligere levert støyrapport i planforslag med nummer 20190002.

53: Ulike 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 (forskyve kryss).

54: Ulykke med gående / syklende

Adkomstveg for boligene og gang/sykkelveg er kombinert. Løses med fartsgrense 30km/t og fartshump som fartsreducerende tiltak. Det er god sikt innad i boligfeltet.

Folkehelse

Temaet i planforslag er beskrevet slik:

Planlagt bebyggelse ligger spredt i planområde som er tilsvarende med eksisterende nabobebyggelse. Lek og uteopphold er tilgjengelig for alle.

Planen har vurdert og tilrettelagt for gang- og sykkelvei.

Planforslag med utvidelse mot øst tatt videreført grønnstruktur på 10 meter mot landbruk.

Estetikk

Planforslag har sikret estetiske kvaliteter i planbestemmelser og følger strategier i nylig vedtatt samfunnsdel med hensyn til «Estetikk må spesielt sikres og ivaretas i alle miljøer der barn og unge ferdes og oppholder seg.»

Geoteknisk vurdering

Kommunen har satt krav på fagkyndig utredning for geoteknikk. Området er vurdert som et stabilt område. Det er tatt med bestemmelser om terrengendringer for ny fløy.

Byggeplanene

Planområdet ligger litt på utkanten av Meieribyen. Bebyggelse ved Karlsrudkrysset. Sundåsveien / Engskleiva er allerede utbygd fra før med eneboliger.

Fylkesplanen for Østfold har blant annet avsatt strategier på fortetting med kvalitet, transformasjon og høyere grad av utnytting. Kommunens samfunnsdel, vedtatt i 2019, har satt av

disse strategier også. Endringsforslaget for å tilpasse arealformål for enebolig med mulighet for hybelleilighet eller firemannsbolig passer fint.

Gjeldende detaljreguleringen er innarbeidet i nylig vedtatt sentrumsplan og deretter revidert tettstedsavgrensing for senterstruktur (se vedlegg til sentrumsplan - temakart T6).

Planområdet og særlig den nye fløyen ligger stort sett innenfor avsatt tettsteds grense for senterstruktur (bebygd areal på om lag 200 m² ligger utenfor nåværende tettstedsavgrensningen).

Avvik er akseptabelt.

Samlet areal i plankartet inkludert ny fløy og buffersoner ligger på om lag 1,7 dekar utenfor tettstedsavgrensningen.

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarer over. Omfanget er beskjedent, og merknadene er innarbeidet i planforslaget uten større problemer.

Lekeplasser

Lekeplass for småhusområdet er allerede tilrettelagt og vist i planforslaget uendret. Planen har også bestemmelser som sikrer opparbeidelse av dette før det gis brukstillatelse for boligene. Kommunen har utarbeidet lekeplassnorm som gjelder til enhver tid ved utarbeidelse av tomhusplan.

lekeplassnormen sier bl.a. at lekeplass skal belyses.

Infrastruktur

Atkomstvei i for planområdet er privat veg. Veien fører til Fossemkollektivet og bebygde og ubebygde boligtomtene. Offentlig veiforbindelse fylkesvei 1046, Engskleiva, ligger på nordsiden av planområdet. Planforslag har tatt med videre tilrettelegging for nettstasjon og renovasjonsanlegg innenfor planområdet.

Grønnstruktur

Planforslaget har lagt opp til å sikre grønne verdier. Dette er utformet som en buffersone mellom

planlagte bebyggelse og landbruk i sør og øst. Innsyn fra og til Skiptvet kirke er på slik måte ivaretatt med på drifte deler av buffersone som vegetasjonsbelte.

Overvannshåndtering

Overvann skal utformes i situasjonsplan og sikres i søknad om tiltak. Kommunen har tatt i bruk enhver tid gjeldende overvannsveileder for kommunene i vannområdene Morsa og Glomma sør.

I tillegg gjelder krav fra sentrumsplanen om maks andel harde flater på 40 %, hvor vann ikke kan trenge gjennom. Maks andel bebygd areal for tomten (bygg og parkering) er på 35 % som gir inntrykk at det er innenfor.

Virkning for naboer

Naboer innenfor planområdet på vestsiden av tomten avsatt til tjenesteyting har liten virkning fra regulert utvidelse for ny fløy som blir skjermet av eksisterende bygg langs Nordre Prestegårdsvei og grønnsstrukturen G1 med avsatt del som vegetasjonsbelte.

Kulturminne og -miljø

Planforslaget er en reguleringsendring av gjeldende plan og ligger på østside av eksisterende bygg for Fossumkollektivet. Området er i tillegg avsatt som del av senterstruktur i gjeldende sentrumsplan. Utvidelsen ligger lenger vekk fra Kirka enn andre bebyggelse i planen. Grønnsstrukturen tar vare på å skjerme kulturlandskapet for Skiptvet kirke og nærmest liggende nabo mot vest.

Konklusjon:

Planforslag for detaljreguleringsendring bygger videre på intensjonen i gjeldende plan og nylig vedtatt sentrumsplan. Tiltaket vil være av samfunnsmessig betydning og dermed sikrer hensyn til FNs bærekraftsmål og samfunnsdelen.

Planforslag skal kvalitetssikres før det legges ut på høring.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for boligfelt øst for Karlsrudkrysset med nummer 20230002 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Til orientering:

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

I tillegg skal denne detaljreguleringen innarbeides i arealdelen og sentrumsplanen.

Det tas sikte på å oppheve reguleringsplanen med nummer 20190002.

Utrykte vedlegg:

Fylkesplan Østfold mot 2050, fra 2018

Kommunal planstrategi, vedtatt 2016

Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 2019
Kommuneplanens arealdel, 20160003, vedtatt 2019
Kommunedelplan for Sentrum, 20200001, vedtatt 2022
Reguleringsplan for boligfelt øst for Karlsrudkrysset, 20190002
VA-norm fra kommunen, 2016
Veinorm fra kommunen, 2016
Lekeplassnorm, 2023
Overvannsveileder for Morsa og Glomma sør, 2018

Andre utrykte vedlegg:
Øvrige dokumenter i plansak

Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk - 23/056

HU-PLT - behandling:

Innstilling enstemmig vedtatt.

HU-PLT - vedtak:

Detaljregulering for boligfelt øst for Karlsrudkrysset, Skiptvet, Gbnr. 56/442 m.fl., plannummer 20230002, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 12.07.2023 vedtas for høring og utlegging til offentlig gjennomsyn, jf. pbl § 5-2, § 12-10 og § 12-11.

Formannskap - 23/088

FS - behandling:

Innstilling enstemmig vedtatt.

FS - vedtak:

Detaljregulering for boligfelt øst for Karlsrudkrysset, Skiptvet, Gbnr. 56/442 m.fl., plannummer 20230002, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 12.07.2023 vedtas for høring og utlegging til offentlig gjennomsyn, jf. pbl § 5-2, § 12-10 og § 12-11.

Vedlegg

Revidert planleveranse for detaljregulering med nr 20130002
20230002 01. Reguleringsbestemmelser dat20230712-r
20230002 02. Planbeskrivelse dat20230714-r
20230002 03. Plankart ver A dat20230630 rev-r
20230002 09. Overvanns notat-rev

20230002 19. 998 001 Situasjonsplan-rev

20230002 20. 998 002 skisse for plan

20230002 21. 998 003 skisse for fasader og snitt

20230002 22. 998 004 skisse for snitt ny fløy og eksist bygg

08. Geoteknikk_Engskeiva 8 1816 Skiptvet V 1-01 dato 20230410

10. ROS-analyse for plan øst for Karlsrudkrysset 20230002 dato 20230525