



Notat

Saksbehandler: Plan, landbruk og miljø/Frank van den Ring
Vår referanse: 23/3 - 32 / FA-L13, PLID-20230002
Dato: 16.10.2023

Emne: Sammendrag av uttalelser - 1.g. høring for detaljregulering Boligfelt øst for Karlsrudkr. - 20230002

Innkommne merknader i høringsperiode:

Kommunen har sendt planforslag datert 12.07.2023, inkl. endringer 30.08.23, på høring, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, til berørte parter i brev 30.08.2023 og kunngjorde det i Smaalenenes avis 02.09.2023. Det kom inn totalt **6** merknader innenfor høringsfrist 14.10.2023. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Oversikt av mottatte uttalelser:

- Sarpsborg kommune, kommuneoverlegen, 29.09.2023
- Norges vassdrags- og energidepartement (NVE), 29.09.2023
- Statens vegvesen, 10.10.2023
- Viken fylkeskommune, 13.10.2023
- Statsforvalteren i Oslo og Viken, 13.10.2023
- Skiptvet kommune, barnas representant, 14.10.2023

Hovedtrekkene i merknadene blir referert i saksframlegget.

Kommunen fikk oversendt kommentarer fra forslagsstiller 18.10.23 og 24.10.23. Relevante dokumenter ble gjennomgått og revidert som vises nedenfor.

Merknader fra Sarpsborg kommune, kommuneoverlegen, 29.09.2023:

Uttalelsen viser til at T-1442 er en retningslinje og ikke en forskrift.

Kommuneoverlegen anbefaler å rette planbeskrivelsen, § 6.16 med punkt 39 slik:
«... utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål ikke overstiger **Lden** ≤ 55 dB og at støynivå utenfor soverom, kl. 23 – 07, ikke overstiger **L5AF** ≤ 70 dB.»

Forslagsstillers kommentar:

- I bestemmelse § 2.6, andre setning, erstattes «forskrift» av «retningslinje».
- I planbeskrivelse § 6.16 presiseres setningen om støygrenser.

Kommunedirektørens kommentar:

- Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Merknader fra NVE, 29.09.2023:

NVE bekrefter oversendelse av høringsdokumenter og viser til generelle tilbakemelding.

Forslagsstillers kommentar:

Innspill tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspill tas til etterretning.

Merknader fra Statens vegvesen, 10.10.2023:

Vesenet har noen merknader bl.a. for å kvalitetssikre planforslag.

Det nevnes:

-Områdebetegnelse stemmer ikke med tegnforklaringen på plankartet og bør vise bare relevante arealformål i kartet.

-Bestemmelse § 6 om frisiktsone bør åpne for at oppstammet enkeltstående trær e.l. kan stå innenfor sikktrekanten (se håndbok N100).

-I andre setning i § 6 kan det bedre vises til «*forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg*».

-I byggegrense § 3.1 antas det at plassering av nettstasjon utenfor byggegrense ikke gjelder for fylkesvei.

-I byggegrense § 3.2 antas det at plassering av parkeringsplass utenfor byggegrense ikke gjelder for fylkesvei.

-Overskrift for bestemmelse § 3.5 med feltkode BKL bør endres til BLK.

Forslagsstillers kommentar:

I § 3.1, siste avsnitt skrives:

«Plassering av nettstasjon utenfor byggegrense ikke gjelder for fylkesvei.»

I § 3.2, tilføres «... - det gjelder ikke mot fylkesvei.»

§ 6, 1. avsnitt om frisiktsone tilpasses.

«Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikktrekanten (se håndbok N100).»

Setningen slettes og erstattes av:

«... , viser til forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg.»

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Merknader fra Viken fylkeskommune, 13.10.2023:

Hvilke virkninger har utvidelsen for spesielt Skiptvet kirke og fylkesvei når det bygges utenfor tettstedsgrense?

Utvidelsen blir synlig fra kirken og da blir bestemmelsene et viktig verktøy for at kulturlandskapet blir best mulig ivaretatt.

Det savnes en redegjørelse jf. § 409 i sentrumsplanen.

Viken gjentar at for å få til en god tilpasning bør volumene fortrinnsvis være oppdelte.

- Bebyggelsen vurderes å dele opp i flere volumer.
- Sikre bestemmelser om materialitet, farger og takform, slik at ny bebyggelse samsvarer eksisterende.
- Sikre bestemmelser om beplantning, for å skape buffersone mot kirke.
- Byggehøyde bør være lavere enn maks 9 meter.
- Ta med retningslinjer med beskrivelse for hensynssonen og visning i plankart.
- Setningen om godkjenning av byggeplan, både i § 3.1 og § 3.2, flyttes til § 4.
- Presiseres i § 3.1 siste ledd: nettstasjoner oppført utenfor regulerte byggegrenser ikke gjelder mot fylkesvei.
- I § 3.1 angående sykkelparkeringsplass knyttet flermannsbolig presiseres: minst 1 plass per boenhet.
- I § 3.2 savnes bestemmelse om sykkelparkeringsplass (vises på illustrasjonsplan).
- Tegnforklaring og arealformål med feltkoder stemmer ikke med hverandre.
- Det anbefales å sette av mer enn minimum 1 parkeringsplass for elbil-lading.

Forslagsstillers kommentar 18.10.23:

Tiltakshaver har ikke tatt endelig stilling til utforming av ny bygning. Dette vil komme når reguleringsplanen er på plass og prosjekteringsarbeidet har kommet lenger.

Planområdet ligger i et kulturlandskap med nærhet til Skiptvet kirke og prestegård. Dette vil bli hensyntatt ved utforming av ny bygning, hva angår mønehøyde, takvinkler, materialvalg, beplantning etc. Den nye bygningen vil i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse. Det vil også bli utarbeidet en redegjørelse, slik Viken ber om, som forklarer hvordan tiltaket forholder seg til vernehensyn, landskap og kulturmiljø - når det skal fremmes rammesøknad til kommunen.

§ 2.1 Formål: med nytt avsnitt

«Retningslinje for bevaring kulturmiljø:»

«Innenfor planområdet skal tiltak gjennomføres med hensyn til kultur- og landskapsverdier i området rundt Skiptvet kirke, slik at all utvikling skjer i tråd med overordnede verneinteresser.»

Del av grønnstruktur G1 rundt Fossumkollektivet skal inneholder vegetasjonsbelte.

Øvrige delen sør for boligtomter blir nytt felt G5.

Det presiseres i §5: «Områder skal tilplantes med trær og busker, slik at det over tid blir en tett skjerm.»

§ 3.2 4. avsnitt:

«Bebyggelsen» endres til «... Bygningen på vestsiden ...»

«Bygningen på østsiden kan oppføres med maks høydekote + 121,40.»

Bestemmelsen kvalitetssikres, se § 3.2, 5. avsnitt:

«Nybygg skal harmonere med eksisterende bygning på tomten, som *utforming av bygningskropp*, takvinkel, materialvalg og fargesetting.»

§ 3.1, avsnitt «Tomt som flermannsbolig»:

«Sykkelparkeringsplass skal ha plass til minst 1 sykkel per boenhet.»

§ 3.2, 1. avsnitt:

« ... , det må legges frem trekkerør og fundamentering til minst 50 % av parkeringsplasser,»

«Sykkelparkeringsplass skal ha plass til minst 10 sykler. Minst 50% er under tak.»

Kommunedirektørens kommentar:

Kommentar om redegjørelser etter § 409 i sentrumsplanen.

I planbeskrivelse 8.5 refereres til tidligere utredninger som fremdeles er aktuelt.

«I behandling av gjeldende detaljregulering med plannr. 20190002 ble det utredet vurdering om hensyn og sikt fra Skiptvet kirke. Det vises til [planvedtak](#) med vedlegg «forslagsstillers kommentar» utarbeidet av siv. Ing. Helge Andreassen AS, datert 21.10.2019, med bilder.

«Planområdet er svært lite synlig fra Skiptvet kirke da det er beplantet rundt kirken.»

«Utsikten fra bakside av kirke mot planområde»

«Utsikt fra inngangsparti kirke mot sentrum av Skiptvet»

[se notat her](#).

Bilde fra befaring 8.6.2023 med siktlinje fra bokollektiv mellom garasje og hus på nabetomt:



Toppen av kirken er synlig.

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Merknader fra Statsforvalteren, 13.10.2023:

Det vises til uklarhet i planforslag, sammenhenger mangler mellom bestemmelser og plankart.

-Veien videre fra boligfeltet går langs Engskleiva og krysser Sundåsveien mot gang- og sykkelvei til Kirkelund skole og videre til sentrum. Det er en uheldig situasjon.

-Det savnes bestemmelser for sykkelparkeringsplass.

- Minimumskrav til parkering bør endres til maksimumskrav.
- Det savnes beskrivelse om dialog med unge i bokollektivet.
- Det savnes vurderinger i kap. 8 om virkninger på grunn av økningen i bosetningen.
Det gjelder mulig endring av størrelse på grønnstruktur.
- § 3.2: Uteoppholdsareal til unge savnes i bestemmelser for sikre det i BOP-arealet.
- Det anbefales at arealet G1 for grønnstruktur ikke åpner opp for store inngrep og bare sikres som vegetasjonsbelte. Turstier, benker og lekeutstyr tillates i § 5.
- I § 5 brukes ulike begrep, vegetasjonsbelte, friområde og uteoppholdsareal. Det kan være misvisende.
- Det vil ha vurdering om lekeplass skal utvide for å til rette lek for barn og unge i alle aldre.
- Lekeplass er ikke tilrettelagt med utstyr etter at boliger er tatt i bruk.

Forslagsstillers kommentar:

Tilfører tekst om medvirkning i planbeskrivelse § 8.10:

«Vi har involvert både ungdommer og ansatte i regulerings- og planprosessen. De pårørende vil bli trukket inn når det foreligger noe mer konkrete planer for romløsning og innredning.

I utgangspunktet stiller alle seg positive til å få bedre plass i en ny bygning, i tillegg til eksisterende. Det vil gi bedre plass til både nødvendig hvile og ro, samt ulike aktiviteter.

Ungdommene er opptatt av god lydisolering mellom rommene, stort kjøkken der man kan samles om å lage mat, egne soverom med plass til 140 cm brede senger, ikke gutter og jenter med rom ved siden av hverandre. Man ønsker plass i hagen til aktiviteter og bl.a. en trampoline.»

Antall sykkelparkeringsplasser, elbilplasser vil bli regulert i hht. behov og bestemmelser.

Endring i § 3.2, 7 eksisterende parkeringsplasser utvides med 10:

«Tomten skal ha oppstillingsplass for maksimum 17 plasser inkl. HC-plass.»

§ 3.1, nytt avsnitt, etter § 2.1 i planbeskrivelse om «tun»:

«Det skal sikres uteoppholdsareal mellom bygningene.»

Endring i § 5: Det deles opp i 3 avsnitt:

G1:

«Sikre...i felt G1.»

Det fjernes «benker» og lekeutstyr» i andre setningen.

Ny setning om beplanting se ovenfor. (sosi 3020)

G2-G4:

«Områder langs veier er buffer og til overvannshåndtering.» (sosi 3002)

G5:

«Grønnstruktur mot landbruk ivaretas.»

Kommunedirektørens kommentar:

Se også innspill ovenfor ved Viken fylkeskommune.

Kommentar om lekeplass:

Ifølge lekeplassnormen for Skiptvet er minstekrav for lekeplass 150 m² for slik boligfelt:

Avsatt areal til lekeplass er på 207 m².

Det er ikke logisk å utvide lekeplass mot sør. Da blir innsyn til nabotomt større.

Området er del av vegetasjonsbelte med beplantning.

Kommentar om veien videre utenfor boligfelt:

Det vises til innspill, vurderinger og konklusjoner i tidligere behandling av gjeldende reguleringsplan med plannr. 20190002.

Da ble det konkludert at Engskeiva har lite trafikk og at gang- og sykkelvei langs delen mot Sundåsveien ikke er nødvendig enda. Delen ved planområdet direkte langs fylkesvei ble flyttet inn i boligfeltet.

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Merknader fra Barnas representant i kommunen, 14.10.2023:

Todelt innspill viser til:

-Manglende lekeapparater og lyssetning for lekeplassen.

-Trygg skolevei og manglende fotgjengerovergang der barn skal krysse Sundåsveien.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen kommentar.

Kommunedirektørens kommentar:

Det blir ikke gitt ytterligere brukstillatelser eller ferdigattester før reguleringsplanen er fulgt opp med bl.a. etablering av lekeplassutstyr og belysning.

I planbeskrivelse § 8.10 og ved tidligere behandling av gjeldende reguleringsplan 20190002 ble gangfelt over Sundåsveien vurdert og ikke tatt med jf. håndbok fra vegvesenet V127 «Nye gangfelt anlegges ikke på veier med fartsgrense 60 km/t eller høyere.»

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Kommunedirektørens samlet vurdering og konklusjon:

Plankart med tegnforklaring, bestemmelser og planbeskrivelse kvalitetssikres og revideres.

Planbeskrivelse, side 10: Det krever oppdatering av fakta for 2 kommunale barnehager med 110 plasser.

Vedlegg:

23_01971-27Kommuneoverlegen sin uttalelse til detaljregulering for boligfelt øst for Karlsrudkrysset - plannummer 20230002

NVEs generelle uttalelse - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for boligfelt øst for Karlsrudkrysset - Plannummer 20230002

Uttalelse - høring og offentlig ettersyn - forslag til detaljreguleringsplan for boligfelt øst for Karlsrudkrysset - planID 3015_20230002 - Skiptvet kommune

Høring av detaljregulering for boligfelt øst for Karlsrudkrysset - plannummer 20230002

Vedlegg:

Skiptvet kommune - uttalelse - offentlig ettersyn - detaljregulering - boligfelt øst for Karlsrudkrysset
- PlanID 20230002

Uttalelse til detaljregulering for boligfelt øst for Karlsrudkrysset