



## Saksframlegg

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

### Detaljregulering for boligfelt øst for Karlsrudkrysset - plannr 20230002 - 2. gangs behandling

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
23/078	Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk	PS	21.11.2023
23/111	Formannskap	PS	28.11.2023
23/104	Kommunestyret	PS	05.12.2023

#### Forslag til vedtak:

Detaljregulering for boligfelt øst for Karlsrudkrysset, Gbnr. 56/352 mfl., plannummer 20230002, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 25.10.2023 vedtas, jf. pbl § 12-12.

Detaljreguleringen med plannummer 20190002 erstattes av denne planen.

#### Saksopplysninger:

##### Bakgrunn:

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.

Kommunen har mottatt planinitiativ 06.01.2023 fra konsulent Arkitekthuset Knut H. Knudtsen AS på vegne av tiltakshaver Stiftelse Fossumkollektivet. Intensjonen med

reguleringsendring ble drøftet i planoppstartsmøte 17.01.2023.

Anledning for oppstart av reguleringsendring er hjemlet i behandling og vedtak av søknad for dispensasjon for fradeling fra gjeldende kommuneplan og lover.

Initiativet er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel med plannummer 20160003.

Søknaden ble behandlet i hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk, datert 22.11.2022 med saksnr. 22/076.

Etter planoppstartsmøte ble oppstart av planarbeidet varslet i brev 23.01.2023 og kunngjort i Smaalenenes avis 26.01.2023.

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

Hovedtrekkene i merknader er innarbeidet i planbeskrivelse § 9.

Kommunen mottok revidert planforslag datert 12.07.2023.

Formannskapet har behandlet sak 23/088 om planforslaget i møte 29.08.2023.

Saken ble vedtatt for høring og utlegging til offentlig gjennomsyn.

Planforslag ble endret etter vedtak og sendt på høring til berørte parter i brev 30.08.2023 og kunngjort i Smaalenenes avis 02.09.2023.

Det kom inn totalt 6 merknader innenfor høringsfrist 14.10.2023.

Disse følger saken som uttrykte vedlegg. Hovedtrekkene er referert i vedlagt sammenfatning og kort oppsummert nedenfor med vesentlige beslutningspunkter.

Oversikt over mottatte uttalelser fra:

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

Vurdering:

Sarpsborg kommune, kommuneoverlegen, 29.09.2023

Kommunen er høringspart på vegne av rolle som "miljørettet helsevern".

Anbefalingen er tatt til følge for å presisere støynivåer i planbeskrivelsen punkt 6.16.

Bestemmelse § 2.6 er rettet.

Norges vassdrags- og energidepartement (NVE), 29.09.2023

NVE bekreftet oversending av høringsdokumenter og viser til veiledende rolle mot kommune.

Statens vegvesen, 10.10.2023

Endringsforslag for bestemmelse § 6 om frisiktsone er tatt til følge.

Presisering av byggegrense mot fylkesvei er tatt til følge i bestemmelsene § 3.1 og § 3.2.

Generelt vises det til å samordne dokumentene.

#### Viken fylkeskommune, 13.10.2023

Fylkeskommunen stiller spørsmål om virkninger utvidelsen har for Skiptvet kirke og fylkesvei når det bygges utenfor tettstedsgrænse.

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

Det savnes en redegjørelse om dette etter bestemmelse § 409 i sentrumsplanen.

Endringsforslag om å sikre kulturlandskapet blir i stor grad tatt til følge.

Det er tatt med retningslinje gjeldende for hele planområdet med hensyn til overordnede verneinteresser.

Grønnstrukturen G1 rundt tomten er separert for å sikre vegetasjonsbelte med bestemmelser om beplantning.

Det er introdusert grønnstruktur G5 sør for boliger for å ivareta buffer mot landbruk.

De 2 bygningene blir mer tydelig avklart i bestemmelser med i tillegg sette krav på harmonisering som utforming av bygningskropp.

I tillegg er bygningen på østsiden presisert med lavere høydekurve +121,40 enn den på vestsiden +122,40.

Byggegrænse for nettstasjon mot fylkesvei er tydeliggjort.

Endringsforslag for sykkelparkering og el-billading er innarbeidet.

Forslagstiller hadde følgende kommentar:

*"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."*

Kommunedirektørens kommentar:

Med utsending av planforslag for 1. gangs høring har saksframlegg referert til gjeldende detaljreguleringen med plannummer 20190002 og vedlagte utredninger om vurderinger angående virkninger for kulturlandskapet rundt Skiptvet kirke.

Vedlagt sammenfatning viser bilde fra befarings datert 08.06.2023.

#### Statsforvalteren i Oslo og Viken, 13.10.2023

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

Endringsforslag om sykkelparkering og maksimumkrav til parkering er innarbeidet.  
Det savnes beskrivelse om dialog med unge i bokollektivet (se kommentar nedenfor).  
Det savnes vurderinger i planbeskrivelse kapittel 8 om virkninger på grunn av økningen i bosetningen for størrelse på grønnstruktur.  
Uteoppholdsareal mellom to bygningene er sikret i bestemmelser.  
Anbefalinger om grønnstruktur er vurdert og innarbeidet i bestemmelser for å sikre vegetasjonsbelte og fremdeles mulighet for adgang.  
Det vises til dagens lekeplass som ikke er tilrettelagt med utstyr etter at boliger er tatt i bruk.

Forslagstillers kommentar:

Planbeskrivelse punkt 8.10 oppdateres med:

*"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."*

Kommunedirektørens kommentar:

Ifølge lekeplassnormen for Skiptvet nevnt i bestemmelse § 3.5 er minste krav for lekeplass 150 kvm for slik boligfelt.

Avsatt areal i plankartet er på 207 kvm. Økningen i bosetningen gjelder økning med en unge i bokollektivet.

Areal mellom bygningen for bokollektivet har om lag 1000 kvm tilgjengelig som tun for uteopphold.

Skiptvet kommune, barnas representant, 14.10.2023

Angående mangel på lekeutstyr på tilrettelagt areal for lekeplass, skal det ved nye søknader ikke gis brukstillatelse eller ferdigattester før reguleringsplanen er fulgt opp med bl.a. lekeplassutstyr og belysning.

Trygg skolevei til og fotgjengerovergang ved Sundåsveien er vurdert og behandlet i rullering av planen med nummer 20190002. Dette er også beskrevet i planbeskrivelse punkt 8.10 som sier: "Nye gangfelt anlegges ikke på veger med fartsgrense 60 km/t eller høyere." (jf. V127 fra vegvesenet).

Konklusjon:

Kommunedirektørens samlet vurdering og konklusjon:

På side 10 i planbeskrivelse foreslås å endre fakta om 2 kommunale barnehager med 110 plasser. Solhaug barnehage ble opphevet i 2023.

Vedlagte planbestemmelser, plankart med tegnforklaring og planbeskrivelse er tilstrekkelig revidert etter endringsforslag og anbefalinger ovenfor.

Revidert planforslag datert 25.10.2023 er i samsvar med føringer etter samfunnsdelen og sentrumsplanen. Endringen som går utenfor sentrumsplan i arealdelen er utredet tilstrekkelig.

Revidert planforslag består av følgende dokumentene:

20230002 01 Planbestemmelser

20230002 02 Planbeskrivelse

20230002 03 Plankart ver 01c

og øvrige ikke vedlagte vedlegg med nr. 04 - 28.

Kommunedirektøren anbefaler å legge fram revidert planforslag for planvedtak av kommunestyret.

Detaljregulering boligfelt øst for Karlsrudkrysset med plannummer 20190002 erstattes av denne planen.

Etter planvedtak skal den nye detaljreguleringen gjelde fram for både sentrumsplanen med nummer 20200001 og arealdelen med nummer 20160003.

*Til orientering - andre ikke vedlagte dokumenter:*

*-Detaljregulering for boligfelt øst for Karlsrudkrysset med plannr. 20190002 og vedlegg.*

*-Se plansak 2023/3 "Reguleringsendring øst for Karlsrudkrysset..."*

*-Saksframlegg og protokoll for vedtak i formannskapsmøte 29.08.2023, vedtak 23/088.*

*-Se planregisteret, via [www.skiptvet.kommune.no/planer](http://www.skiptvet.kommune.no/planer)*

Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk - 23/078

### **HU-PLT - behandling:**

Innstilling enstemmig vedtatt.

### **HU-PLT - vedtak:**

Detaljregulering for boligfelt øst for Karlsrudkrysset, Gbnr. 56/352 mfl., plannummer 20230002, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 25.10.2023 vedtas, jf. pbl § 12-12.

Detaljreguleringen med plannummer 20190002 erstattes av denne planen.

Formannskap - 23/111

### **FS - behandling:**

Innstilling enstemmig vedtatt.

**FS - vedtak:**

Detaljregulering for boligfelt øst for Karlsrudkrysset, Gbnr. 56/352 mfl., plannummer 20230002, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 25.10.2023 vedtas, jf. pbl § 12-12.

Detaljreguleringen med plannummer 20190002 erstattes av denne planen.

Kommunestyret - 23/104

**KS - behandling:**

Innstilling enstemmig vedtatt.

**KS - vedtak:**

Detaljregulering for boligfelt øst for Karlsrudkrysset, Gbnr. 56/352 mfl., plannummer 20230002, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 25.10.2023 vedtas, jf. pbl § 12-12.

Detaljreguleringen med plannummer 20190002 erstattes av denne planen.

## Vedlegg

20230002 01 reguleringsbestemmelser øst karlsrudkr 20231025

20230002 01 reguleringsbestemmelser øst karlsrudkr 20231025m

20230002 02 planbeskrivelse øst karlsrudkr 20231025

20230002 02 planbeskrivelse øst karlsrudkr 20231025m

20230002 03 Plankart ver 01c øst karlsrudkr 20231025

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