

PLANINTIATIV

Utarbeidet: 09.08.2023

Reguleringsplan for boligfelt (B11), Gbnr 54/2 m.fl. Skjelle i Skiptvet

Planid: 20230003

Forslagstiller

Navn/firma:	Ole-Kristian Skjelle	
Kontaktperson:	Ole-Kristian Skjelle	
Adresse:	Lundsveien 96, 1816 Skiptvet	
E-post:	okskjelle@gmail.com	
Telefon:	976 51 519	

Fagkyndig planforetak

Navn/firma:	Østre Linje arkitektur og landskap AS	Org. nr: 925 993 026
Kontaktperson:	Andrea Lumb	
Adresse:	Stasjonsmester Frosts gate 14, 1830 Askim	
E-post:	andrea@ostrelinje.no	
Telefon:	93263211	

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven,

§ 1 – Krav til planinitiativet:

A) Formål med planen

Formålet er å utforske de ulike mulighetene for etablering av småhusbebyggelse i det foreslåtte planområdet, til sammen mellom 8-12 boenheter. Området ønskes reguleres til boligformål med tilknyttede arealer for lek, uteopphold, renovasjon, og parkering på planområdet. Tomtestørrelser er foreløpig beregnet opp til ca. 1000m²

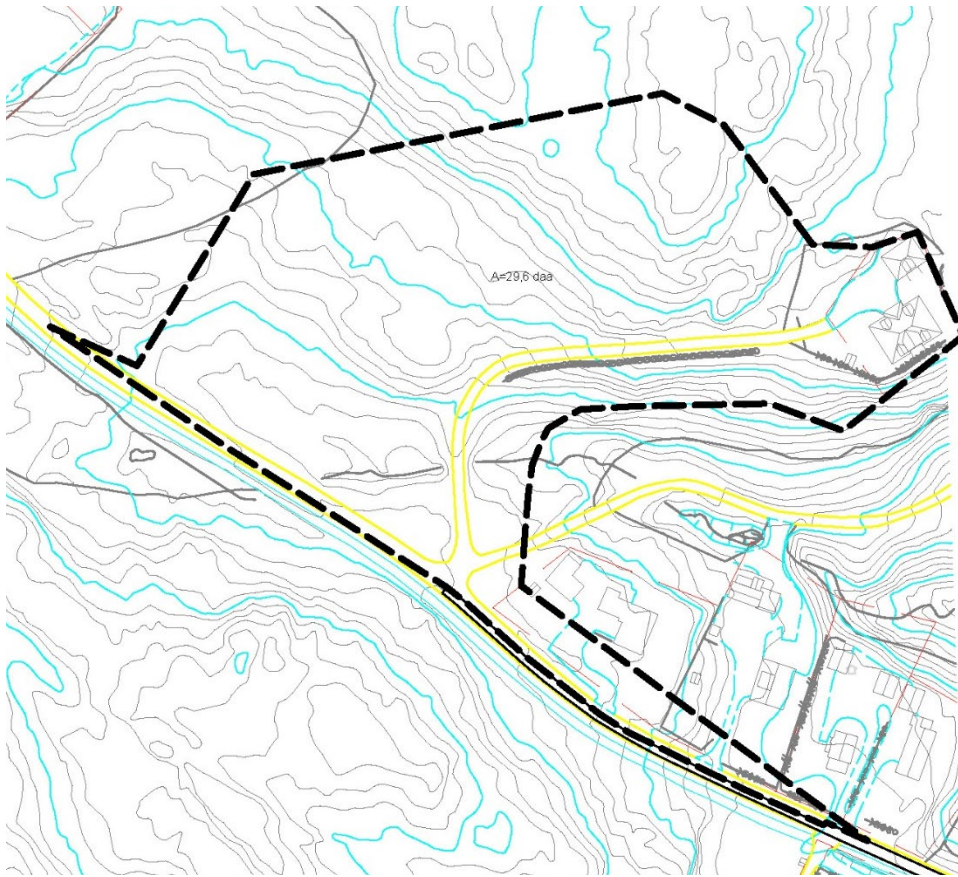


Figur 1 Ortofoto Skiptvet sentrum. Rød sirkel viser planområdet

B) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet er lokalisert langs Lundsveien, 900 meter fra Skiptvet sentrum. Planområdet fremstår hovedsakelig som et hogstområde med noe synlig fjell i dagen. Størrelsen på planområdet er ca. 19 daa, og består av deler av en kolle, eller høydedrag, med laveste punkt i sør-vest, 138,9 moh, og høyeste punkt i nord-øst, 164,3 moh. I sør-vest avgrenses arealet av fv 1036 Lundsveien. Arealet er per dags dato lite bruk til rekreasjon.

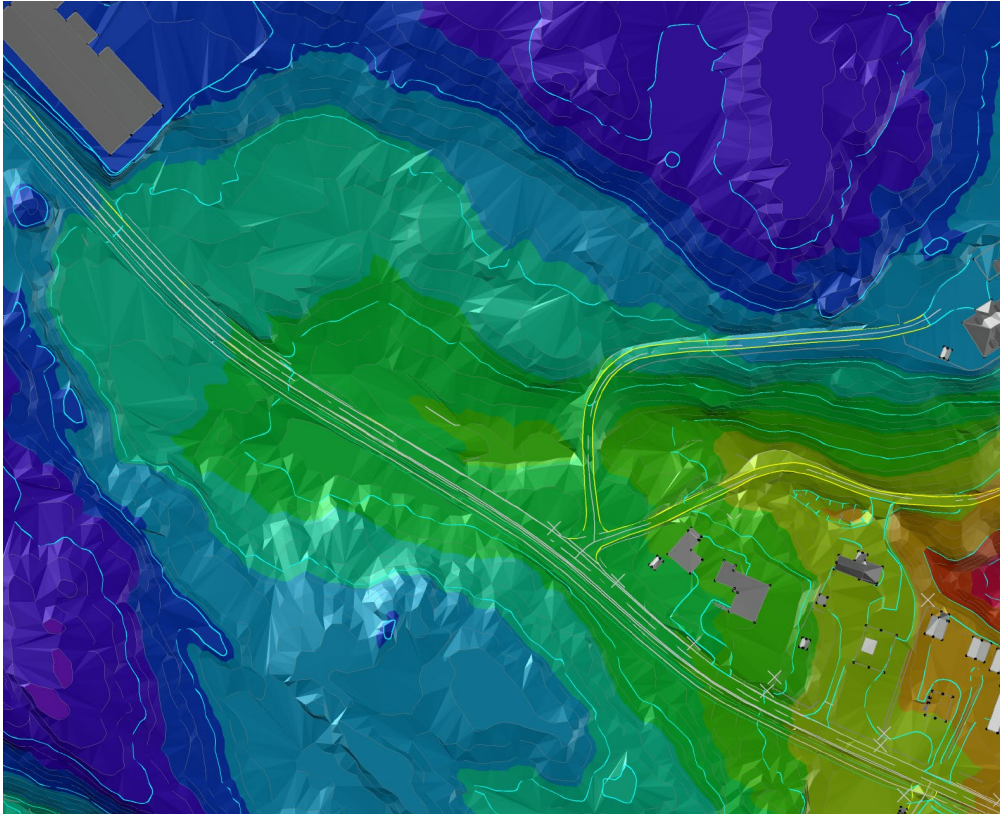
Planarbeidet omformer tomten fra naturtomt med noe skog til et boligfelt. Et nytt boligområde her vil være en naturlig utvidelse av den eksisterende boligbebyggelsen som eksisterer i nærområdet i dag. Utvikling av området vil omfatte hensyn til lokalt biologisk mangfold, dyretråkk og grønnstruktur. Et tettere boligstrøk vil ha betydning for befolkningsvekst i Skiptvet kommune, og vil også medføre noe mer trafikkbelastning på Lundsveien. Når det gjelder kollektivtransport, går det allerede skolebusser forbi området. Det er allerede opparbeidet gang og sykkelvei langs sørsiden av Lundsveien og inn til sentrum. Nærliggende boliger i sør vil også merke endringen av visuelle fjernvirkninger ved noen terrengendringer i forbindelse med veiplassering og boligutbygging.



Figur 2 Forslag til planavgrensning. Avgrensningen forholder seg til avsatt boligformål, B11, i både kommuneplan og kommunedelplan for sentrum i nord og vest, mot øst inkluderer siktsonen for fremtidig innkjørsel (70 km fartsgrense) til planområdet og nåværende innkjørsel for eiendommene nord for Lundsveien og øst for planområdet. Mot vest avgrenses planområdet ved eksisterende viltråkk.

Berørte eiendommer:

- | | |
|-------|--------|
| 54/56 | 54/38 |
| 54/14 | 54/20 |
| 54/67 | 54/29 |
| 54/15 | 54/41 |
| 54/64 | 54/97 |
| 54/2 | 54/100 |
| 54/65 | 54/63 |
| 54/63 | 54/69 |
| 54/66 | |



Figur 3 Terrengmodell av tomten, hvor rød farge representerer den laveste terrenghøyden og mørk lilla farge viser det høyeste terrenget.

Høydeanalysen viser at prosjektområdet er hovedsakelig et høydedrag. Med laveste punkt i sør og høyeste punkt i nord. Høydeforskjellen er 25,4 meter innenfor planområdet.



Figur 4 viser dagens landskapsbilde fra sett fra grusveien som vil bli boligfeltets søndre grense.



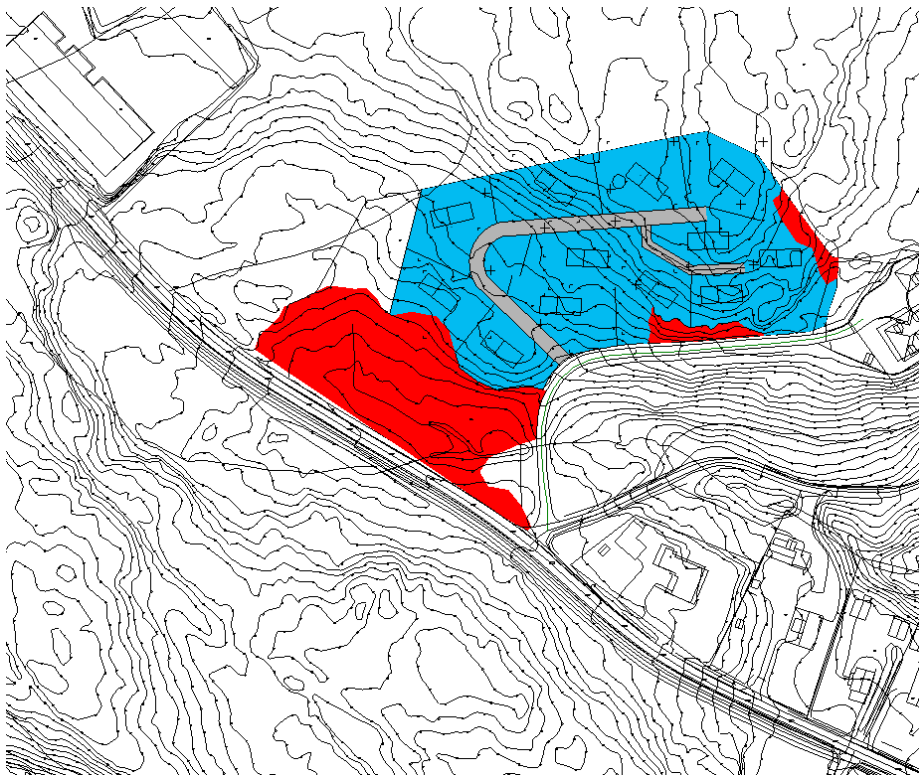
Figur 5 Viser planområdet sett fra Lundsveien. Bildet er tatt fra google maps

Arealet er et flatehogst område som er en del av et større skogsområde som strekker seg utenfor planområdet. Det er gode solforhold på området da det ligger på et høydedrag. Dette vil skape gode boforhold og tomter av høy kvalitet innenfor planområdet.

Fv 1036 Lundsveien avgrensner tomten i sør, noe som kan føre til noe trafikkstøy. Næringsarealet Fjellshagen, ligger nord for Lundsveien og vest for planområdet. Det kan tidvis forekomme støy i forbindelse med en trailbane i nærheten.

Vegetasjon som ligger i sør, samt vegetasjon nord-øst i planområdet utgjør en fin kvalitet og sikrer en sterk grønnstruktur. Vegetasjon i sør vil også fungere som en buffer til Fv 1036 Lundsveien. Det er ikke registrert kulturminner i planområdet. Det vil tilrettelegges for tilknytting til eksisterende turstier i området.

Figur 6 viser muligheten til å plassere bygninger og funksjoner basert på terrenghelning. De røde markeringene angir områder der terrenget er for bratt for etablering av boligområder eller er omfattet av støysone. Blå markering indikerer områder som er egnet for boligbebyggelse.



Figur 6 Mulighetssoner- rødt skravur viser bratte områder, og blå områder egnet for bebyggelse.

C) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak



Figur 7 Stedsanalyse- Sol og utsiktsforhold, planområdet har gode utsiktsforhold og solforhold.

Foreløpig stedsanalyse forteller oss at vi må dra nytte av terrenget på planområdet, med tanke på solforhold og utsiktsforhold. Eksisterende utkjørsel til Lundsveien vil benyttes videre, og det nye feltet vil få en adkomstvei fra grusveien. Grusveien vil oppgraderes. Plassering av adkomstvei vil vurderes nærmere i den videre planprosessen. Tomter skal fordeles slik at de har gode solforhold og mulighet til utsikt. Lekearealer legges slik at de er støyfrie, har gode solforhold og kan lett tilknyttes LNF områder.

D) Utbyggingsvolum og byggehøyder



Figur 8 Foreløpig skisse og programmering av planområdet

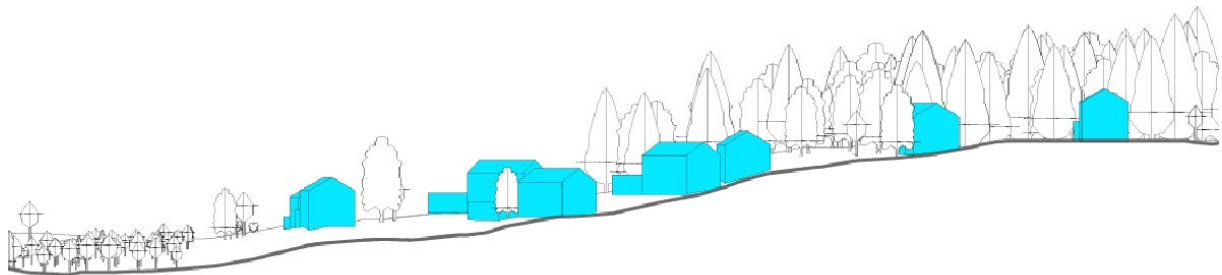
Figur 8 viser utvikling av eneboliger/tomannsboliger med en atkomstvei som knytter planområdet sammen. Prosjektet søker å kunne tilby boliger med god terrengtilpassning, og området skal utvikles

med en sterk grønnstruktur. Veiplasseringen skal optimaliseres for å få en arealeffektiv løsning for boligområdet, hvor mye av grønnstruktur og terreng kan bevares i planområdet. Illustrasjonen viser en mulig utvikling med til sammen 11 boenheter over 2. etasjer. Illustrasjonen viser et fotavtrykk som tilsvarer småhusbebyggelsen i nærområdet. Bygninger er plassert i henhold til veiutforming, sol skygge virkning, støy, terreng og utsiktsforhold. Planområdet har veldig god utsikt mot fremtidig boligfelt B08 sør for Lundeveien, samt Meieribyen.

Boligområdet vil være tilrettelagt for familier med barn med tilgjengelige lekearealer og grønnstruktur. Lekearealer vil være i henhold til kommunens lekeplassnorm. Parkering i henhold til sentrumsplanens bestemmelser og renovasjonspunkter løses også som del av planforslaget.

Konsept

Planlagt boligtypologi er eneboliger med og uten sekundær enhet samt tomannsboliger. De nye bygningsvolumene tilpasses både terreng og omkringliggende boligområder.



Figur 9 Terrangsnitt av planområdet: Nord til Sør

Terrangsnittet viser til hvordan bygninger er plassert langs terrengkoter og ivaretar utsynsmulighet for nabotomtene. Bygningshøyder holder seg innenfor sentrumsplanens bestemmelser på 8m. Boligbebyggelsen skal ikke virke dominerende i landskapet.

E) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planområdet er sentrumsnært med allerede etablert gang- og sykkelvei langs Lundsveien. Gjennom god fortetting bidrar også prosjektet til at flere folk får nærhet til Skiptvet sentrum. Avstand til sentrum legger til rette for redusert bilbruk. Dette vil styrke grønn mobilitet og det grønne skiftet, samt skape mer liv til Skiptvet som et tettsted.

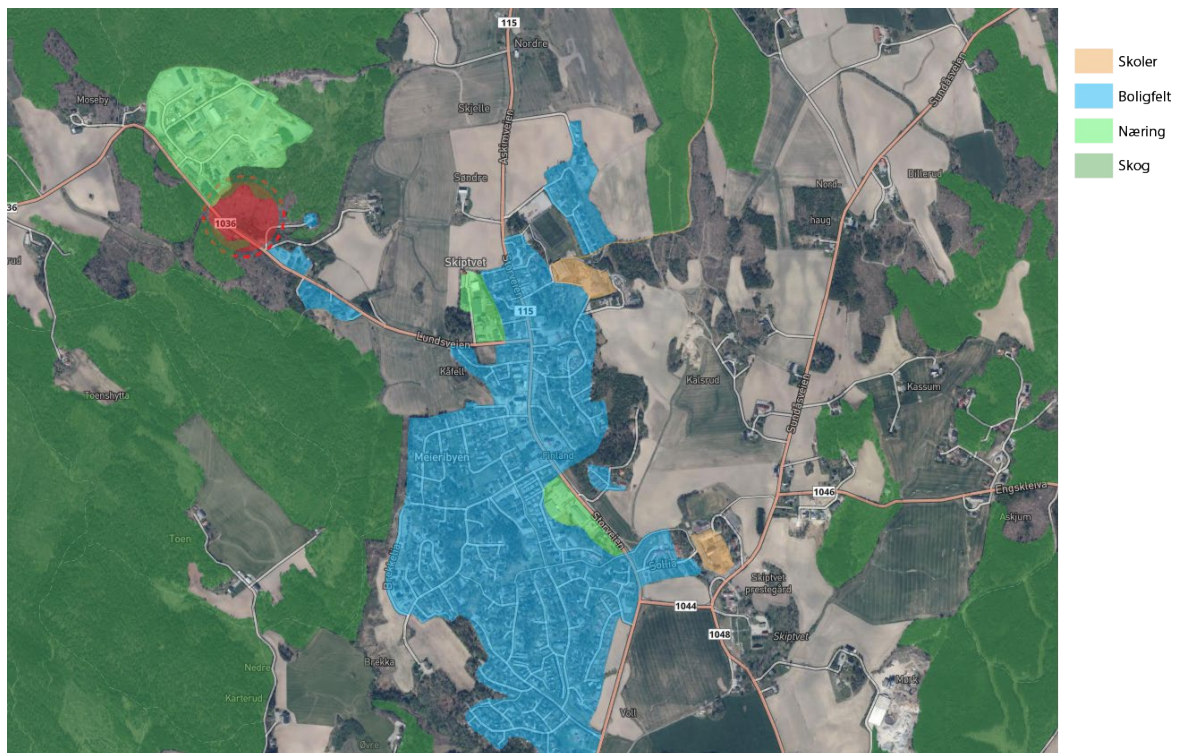
Det er mye synlig fjell i området, noe som er en fordel for boligetableringen.

Området endres fra et skogsområde (flatehogst i dag) til boligområde. Dette innebærer en miljømessig konsekvens, men det er en målsetting i prosjektet å kunne nyttiggjøre seg av den kvaliteten som denne grønnstrukturen er. Endringen er også av visuell karakter for eksisterende boliger i nærområdet.

Det vil legges til rette for at utrykningskjøretøy kan benytte atkomstveien fra Lundsveien. Det vil

legges opp til lokal overvannshåndtering.

Det vil planlegges gode lekearealer i nærheten av boligene. Det vil også være mulig med naturlek i grøntarealer sør og i nord-øst i planområdet.



Figur 10 Viser planområdet markert i rødt og forhold til skole og andre etablerte boligfelt.

F) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

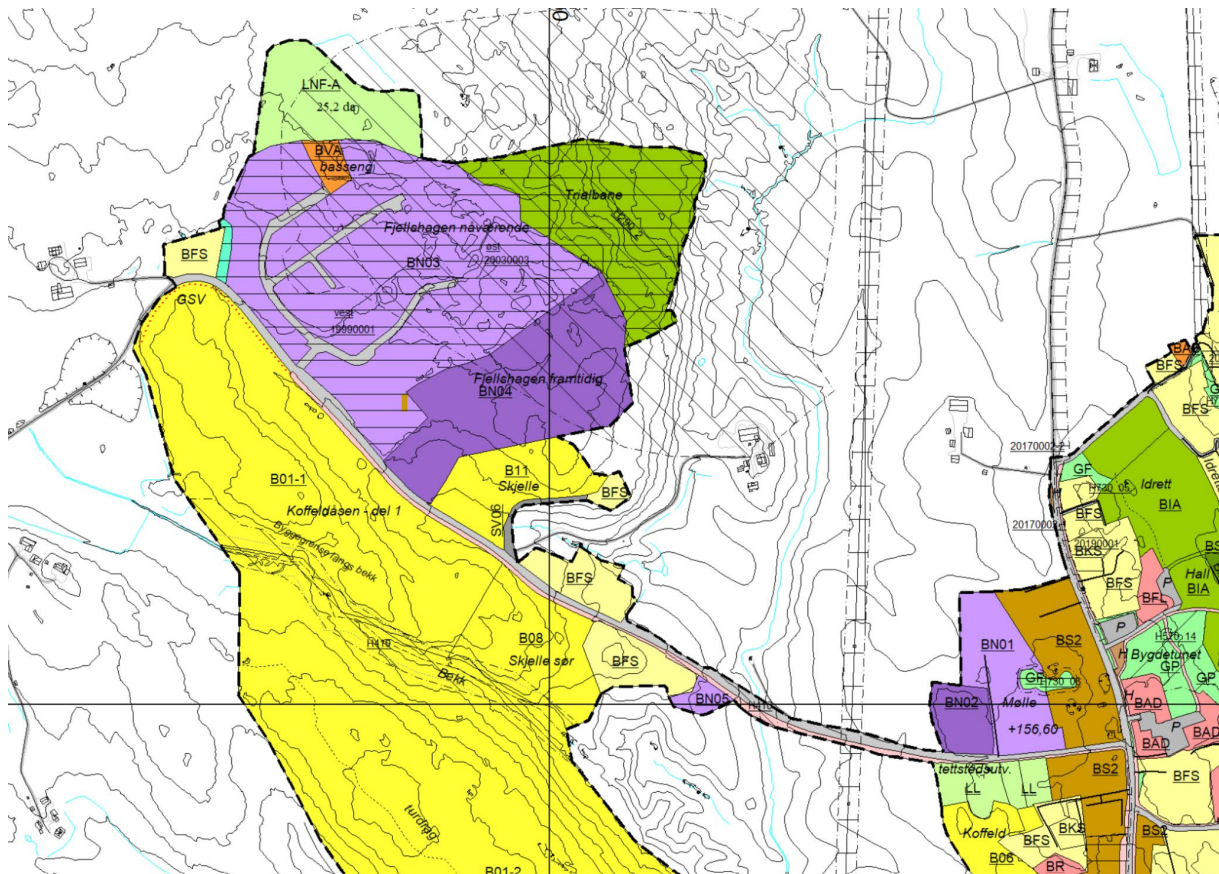
Det er viktig med befolkningsvekst for Skiptvet kommune. Det må derfor kunne tilbys tilgjengelige og egnede arealer for barnefamilier og folk i ulike målgrupper. Det vil prosjekteres store landlige tomter, noe som vil være attraktivt for barnefamilier og familier som er på utkikk etter landlige kvaliteter, med nærhet til Meieribyen. Gjennom et utbyggingsprosjekt som B11 vil det generere mer liv til tettstedet.

Det skal legges til rette for gode grøntarealer med rekreasjonsmuligheter, som igjen vil fremme god folkehelse.

Bygningsvolumer vil være lave, og vil dermed ikke skyggelegge omkringliggende boligområder.

Mye av landskapet skal søkes bevart. Det gjelder også vegetasjonsfeltet langs Lundsveien i sør bevarer som visuell skjerming mot veien, samt eksisterende vegetasjon i nord-øst bevarer. I tillegg programmeres det terrengtilpassede boligområder, med nærhet til skogen.

G) Forholdet til kommune- plan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid



Figur 11 - Kommunedelplan - Sentrumsplanen, datert 13.09.2022, viser området som fremtidig bolig- bebyggelse, felt B011.

Eiendommene ligger i randsonen av Meieribyen og er direkte tilknyttet LNFR områder med jordbruk og skogsarealer.

Skiptvet kommune har satt mål om vekst i kommunen, ved å utvikle attraktive tettsteder med allsidige botilbud. Området er spesielt godt tilpasset boligutvikling siden det ligger i nærhet til eksisterende teknisk infrastruktur. Dette vil bidra til å redusere klimagassutslipp.

Andre kommunale veiledere av betydning for planarbeidet:

Kommunal vegnorm for Skiptvet kommune, datert 10/2016

Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Morsa og Glomma Sør, datert 23/08/2018

Kommunal vegnorm for Skiptvet kommune, datert 10/2016.

Lekeplassnorm for Skiptvet kommune, datert 04/23

VA-Norm for Skiptvet kommune datert juli 2016.

Andre interkommunale veileder:

Veileder for renovasjon - Indre Østfold renovasjon IKS

Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap- Indre Østfold brann og redning IØBR

H) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Som del av planprosessen vil blant annet disse temaer utredes:

Landskap. Gjennom grundige landskap- og tettstedsanalyser vil løsninger som hensyntar terrengforhold, sol/skygge, innsyn/utsyn og tilknytning til naturområde- der utformes. Arkitektonisk kvalitet med gode terrengtilpasninger vil bli vektlagt i en eventuell videre reguleringsprosess.

Geotekniske forhold må avklares og vurderes i reguleringsfasen.

Overvannshåndtering og VA tilknytning skal redegjøres for i egen VAO-rapport.

Barn og unges interesser er et viktig utredningstema i det videre planarbeidet.

Forhold til massehåndtering skal også utredes i det videre arbeidet.

I) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil utarbeides en ROS-analyse.

Planarbeidet vil utrede grunnforhold på og omkring eiendommen slik at eventuelle forekomster av kvikkleire kartlegges og nødvendig tiltak iverksettes.

Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy skal ivaretas og beskrives.

Forslagstiller vurderer det dithen at behandling av planfaglige tema, avklart i kommende oppstartsmøte samt ROS-analyse og eventuelle delutredninger vil være tilstrekkelig for å ivareta samfunnssikkerheten.

J) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Veimyndigheter, Statsforvalteren og fylkeskommune, IØR, IØBR, NVE, samt berørte grunneiere og naboer skal høres i planprosessen. DNT Indre Østfold, Skiptvet Idrettslag- Ski og sykkelgruppa

Miljørettethelsevern

Sarpsborg, Rakkestad, Våler og Indre Østfold kommune

Elvia

Kommunen besørger å høre sine fagetater i prosessen, og spesielt viktig blir kommunens barnetalsperson.

K) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det forutsettes god dialog med Skiptvet kommune under planprosessen, med forankring av løsninger underveis.

Det vil legges til rette for nabomedvirkning i henhold til lov og forskrift. Det anses ikke å være et spesielt behov for medvirkning med allmenheten utover dette, men dette kan diskuteres med planmyndighet.

L) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvens- utredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Forslagsstillers KU vurdering opp mot forskriftens §§ 6 - 8.

§6 -planforslaget omfattes ikke av tiltak opplistet i forskriftens VEDLEGG 1, siden det vurderes at planforslaget er i tråd med overordnet plan (kommune- planens arealdel) som disponerer området til boligformål.

§7 – planforslaget omfattes ikke av tiltak opplistet i forskriftens VEDLEGG 2.

§8 – Tiltaket vurderes til ikke å ha vesentlig negativ innvirkning på miljø og samfunn iht. kriteriene satt i §10.

Planforslagets planbeskrivelse vil, uavhengig av forskriften, inneholde vurdering av konsekvenser for nærområdet i forhold til fortetting med annen bygningstypologi, med annen utnyttelse og høyder, enn tilgrensende boligområde.