



Andrea Lumb

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

23/630 - 3 / FRARIN

30.08.2023

## Referat fra møte for planoppstart - Detaljregulering for boligfelt Skjelle plannr 20230003

Deltakere:

Andrea Lumb

May Lauritsen

Ole-Kristian Skjelle (okskjelle@gmail.com)

Kopi til:

Bjørn B. Eriksen

Karianne Karlsen Kullerud

Øyvind Thømt

### Referat fra Planoppstartsmøte

Planinitiativ for å regulere eiendommen/e Gbnr. 54/2 mfl. i Skiptvet.

Møtested i lokaler Storveien 24, 1816 Skiptvet,

**Torsdag den 24.08.2023, klokken 10.00.**

Deltakere i møtet:

rolle	Navn	Opplysninger
Forslagsstiller	Ole Kristian Skjell	<a href="mailto:okskjelle@gmail.com">okskjelle@gmail.com</a> 976 51 519
Plankonsulent	Andrea Lumb May Lauritsen	<a href="mailto:andrea@ostrelinje.no">andrea@ostrelinje.no</a> 93263211 <a href="mailto:may@ostrelinje.no">may@ostrelinje.no</a>
Saksbehandler i kommunen	Frank van den Ring	<a href="mailto:Frank.van.den.ring@skiptvet.kommune.no">Frank.van.den.ring@skiptvet.kommune.no</a>
Andre fra kommunen	Karianne Kullerud (Øyvind Thømt) Bjørn Branem Eriksen	Kommunalsjef Samfunn (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 kommunedelplan for sentrum (20200001) er området avsatt til **framtidig småhusbebyggelse, boligbebyggelse med kode B11, mfl.** (jf. §§ 301 osv. og 304 og andre §§)

Området er uregulert. Det er krav om detaljregulering.

*Skjelle (B11): B11 langs nordside av Lundsveien skal detaljreguleres som boligfelt med varierte frittliggende og konsentrerte boligtyper. Vei og nåværende bolig skal inkluderes detaljreguleringen.*

### Planinitiativ (jf. § 1)

Kommunen har mottatt 09.08.2023 søknad for planoppstart med planinitiativ. Planinitiativ rettes etter referatet og legges ved til referatet.

### 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:

Det er foreslått 8-12 boenheter. Ifølge figur 8 under punkt D er det avsatt til eneboliger. Det er en endring ift. avsatt krav i sentrumsplanen om varierte boligtyper. Det ønskes utredning om valgte boligtyper.

Etter vedtatt detaljregulering skal infrastruktur bygges, og tomter selger.

#### 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:

Planomriss inneholder om lag 19 dekar. Sentrumsplanen har avsatt minst 23,4 dekar, som inkluderer SV06 og BFS.

Planomriss tilpasses og leveres som SOSI til kommunen.

Bussholdeplass langs fylkesveien 1036 er foreslått å vurdere i utvikling av Koffeldåsen.

Berørte eiendommer: Gjerne ta med følgende eiendommer, 54/63, 65, 66, 69 og 100 (fylkesvei).

I tillegg til trafikkstøy bør det også nevnes (anleggs)støy fra Fjellshagen. Det er avsatt krav om buffersone mot Fjellshagen, utformet som voll med vegetasjon. Kommunen ønsker utredning om dette temaet.

I dialog med Viken fylkeskommune skal det vurderes endring i dagens fartsgrense 70 km.

Figur 6 med mulighetsstudie for boligtomter oppdateres.

### 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:

Det er orientert om sterk ønske fra kommunen til rundkjøring i boligfeltet for å ha alternative atkomster for utrykningskjøretøy. Se dialog med grunneier datert 2019. Kommunen ønsker utredelse om valgt løsning.

Geoteknisk forhold av nåværende grusvei undersøkes for å sikre fundamentering for bredere vei.

Fortau langs atkomstvei vurderes.

Figur 8 viser bare eneboliger (evt. med sekundær enhet). Det skal vurderes varierte boligtyper.

Plassering av felles renovasjonsanlegg, lekeplass, trafo, mfl.

Det skal vurderes mulighet for trygge stier fra boligfelt til nærmiljø.

Figur 9 viser terrengsnitt. Plassering av snittet vises i figur 8.

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

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

Merknader:

Krav til geoteknisk vurdering og flomfare vurdering. Det antas avrenning gjennom planområde over grusvei med bratt helning mot sør.

Langs nåværende grusvei ligger bratt skråning. Fundamentering av ny atkomstvei på nåværende grusvei utredes.

Det nevnes 2 T-kryss som ligger nært mot hverandre. En fra fylkesvei og en deretter som dannes ned ny vei til boligfelt og eksisterende gårdsvei som brukes også av nabo.

Det skal utrede atkomst for utrykningskjøretøy og renovasjon.

Det mangler tomannsboliger i Skiptvet.

Gjerne ta med stier som utflukt til nærmiljø, beskrevet som grunnstrukturer. Planomriss for varsling av oppstart bør inneholde nok areal for å vurdere og utrede planforslag.

Kryssing av fylkesveien vurderes om det er trygt for barn og unge.

#### **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. FNs bærekraftsmålene skal vurderes med aktuelle temaer for reguleringsplan.

(Bruk opplysninger på hjemmesider av kommunen, [www.skiptvet.kommune.no/planer](http://www.skiptvet.kommune.no/planer), her finnes alt om kommuneplan, sentrumsplan, temaplaner, reguleringsplan, planregisteret og kartportalen)

Merknader:

Tettstedsavgrensningen er grense for reguleringsplan.

Boligfelt ligger tett mot framtidig næringsbebyggelse for videre utvikling av Fjellshagen.

Det bør nevnes også interkommunale veiledere, fra IØR og IØBR.

Det vises til øvrige bestemmelser og retningslinjer for å utforme planforslag.

Det nevnes bl.a. kriterier for overvannshåndtering, maks harde flater på 40 %.

#### **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 veileder.

Kommunen viser spesielt til:

- Utredning om klimaendring, klimautslipp og klimatilpasning (tiltak)
- Støy og støv
- Flom- og skredfare, krav om geoteknisk vurdering ([Nasjonal database for grunnundersøkelser \(ngu.no\)](http://Nasjonal%20database%20for%20grunnundersokelser.ngu.no))
- Folkehelse
- Vei, vann, avløp, renovasjon og evt. trafo
- Overvannshåndtering, harde flater, blå-grønnfaktor, påslipp på kommunal nett
- Kulturminne, -miljø og –landskap
- 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](http://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](mailto:frank.van.den.ring@skiptvet.kommune.no) og kopi postmottak: [post@skiptvet.kommune.no](mailto:post@skiptvet.kommune.no)

Merknader:

Støyanalyse kreves også. Det pågår masseuttak nord for planområdet.

Teknisk plan jf. R700 utarbeides for tiltak langs fylkesveien.

Det kreves trafikkanalyse for å vurdere endringer på fylkesveien. Dialog om nedsetting av fartsgrense. Gående fra boligfelt skal krysse fylkesveien for å komme til gang- og sykkelvei.

Utredning for påkobling til kommunalt vann og avløp (det nevnes også pumpestasjoner). Spillvann- og vannledninger går langs sørsiden av fylkesveien, under gang- og sykkelvei.

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

Plannavn og plannummer.

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](http://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:

Plannavn: **detaljregulering for Boligfelt Skjelle, Gbnr. 54/2, m.fl.**

Plannummer: **20230003**

Det kreves ikke planprogram.

Varseldato: **om ca. 2 uker.**

Frist for innspill: **4 uker etter varseldato.**

Høringsinstanser og andre, også til:

Glomar eiendom AS (tiltakshaver for nabotomt).

«Miljørettet helsevern» i Sarpsborg kommune ønsker involvering i planarbeid som høringspart.

Varsel sendes til Liv-Torill Osland Lunde (905 80 640), via e-post: [ltol@sarpsborg.com](mailto:ltol@sarpsborg.com).

Virksomhet Helse og Mestring, Hanne Bøhler, skal få varsel i kopi via e-post:

[hanne.bohler@skiptvet.kommune.no](mailto:hanne.bohler@skiptvet.kommune.no)

Vy kollektivtransport er antatt ikke aktuelt (se uttalelsene i planoppstart for Skjelle sør).

Kommunen sender mottatt planoppstart videre til interne fagområder:

-barnetalsperson (nylig valgt ny representant), [ann-cecile.loken@skiptvet.kommune.no](mailto:ann-cecile.loken@skiptvet.kommune.no)  
-avdeling eiendom og prosjekt, med ansvar for vei, vann og avløp,  
[kenneth.schie@skiptvet.kommune.no](mailto:kenneth.schie@skiptvet.kommune.no)

Det tilrås sterkt å planlegge dialog med alle naboer.

Kommunen tilbyr å legge varsling som nyhet på hjemmesider.

## 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:

Krav om konsekvensutredning er vurdert tilstrekkelig og ikke aktuelt.

## 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:

Komplett planforslag for 1. gangs behandling er tenkt å levere i mars-april 2024.

## 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](http://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:

For utforming og vurdering av trafo, renovasjonsanlegg, rundkjøring, kobling mot vann og avløp, osv. tas gjerne direkte med ansvarlig instans eller avdeling.

Det er ikke aktuelt å drøfte planinitiativ i regionalt planforum.

Kommunen sender nabo- og gjenboliste.

Revidert planinitiativ sendes som referatsak til relevante utvalg.

Det tilrås vurdering mot FNs bærekraftsmål, og utredning av arealregnskap, eksempel skog bonitet.

#### Planregisteret

Nærmere informasjon om planer i Skiptvet kommune finnes på hjemmesider:

[www.skiptvet.kommune.no/planer](http://www.skiptvet.kommune.no/planer)

Aktuelle kartopplysninger finnes her: (med gjeldende kart fra planregisteret)

<https://kommunekart.com/klient/indreostfold/situasjonskart> ( eller [www.indrekart.no](http://www.indrekart.no) )

Webhotell med oversikt av plandialog finnes i planregisteret:

[http://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_3015/gl\\_planarkiv.aspx?knr=3015](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](http://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. 64 400,00 (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:

Det pågår kommunevalg nå i høsten.

Det ble orientert om status i arbeid med Koffeldåsen.

Virksomhetsleder for Eiendom og prosjekt har ansvar for vurdering og vilkår for overtakelse av VA og vei.

Revidert planinitiativ med referat brukes videre i varsel og planarbeidet.

Referent:

Frank van den Ring

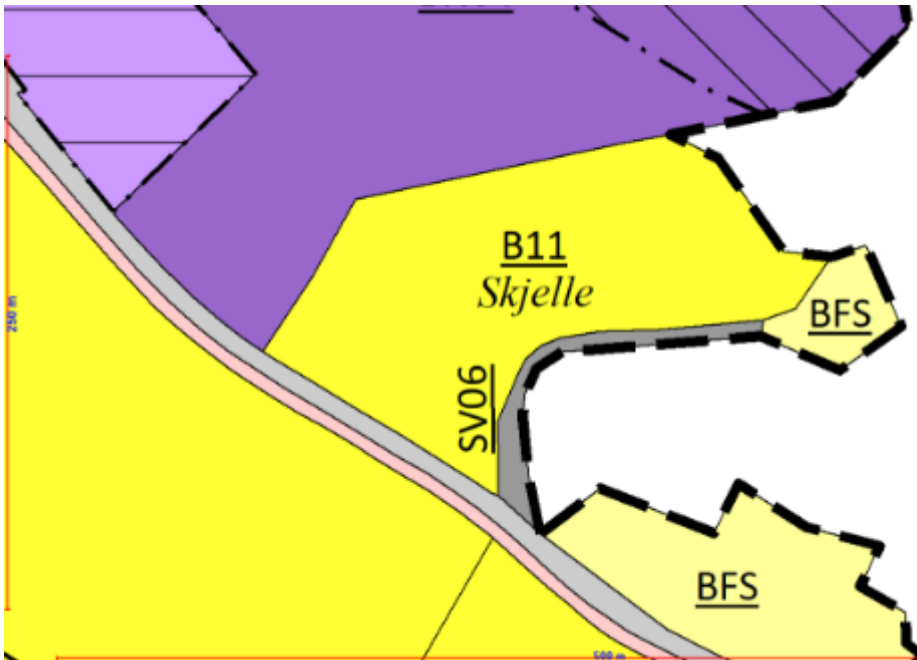
Rådgiver plan

**Skiptvet kommune**

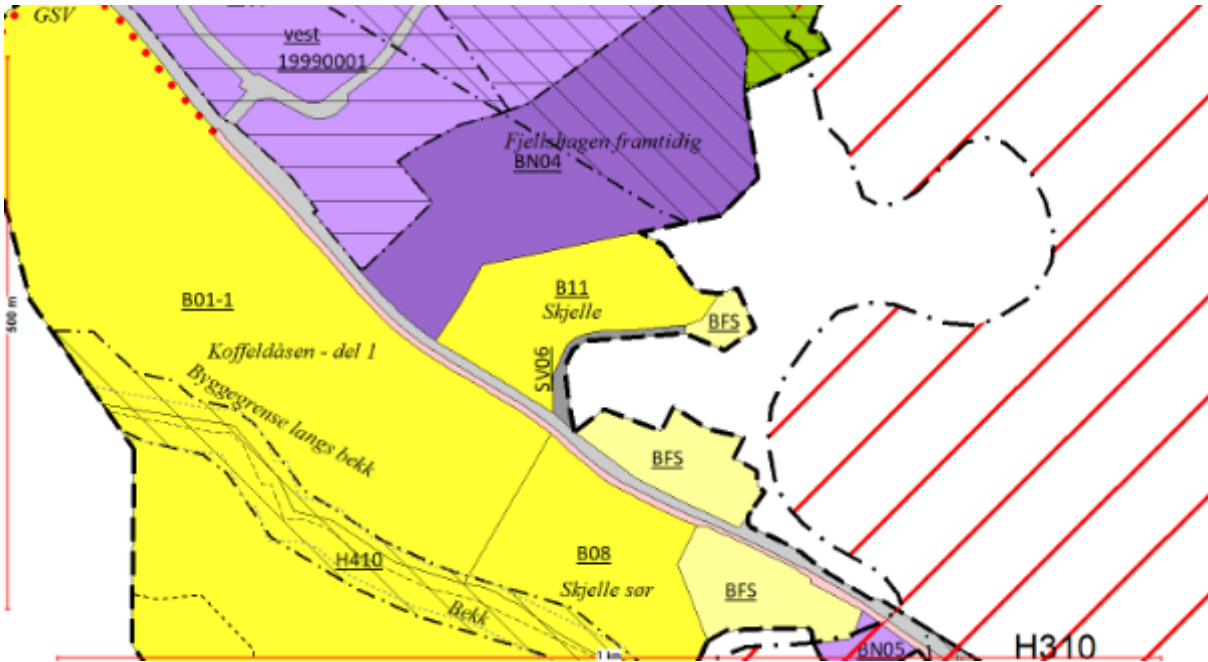
*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.*

## Vedlegg

Utklipp fra gjeldende sentrumsplanen:

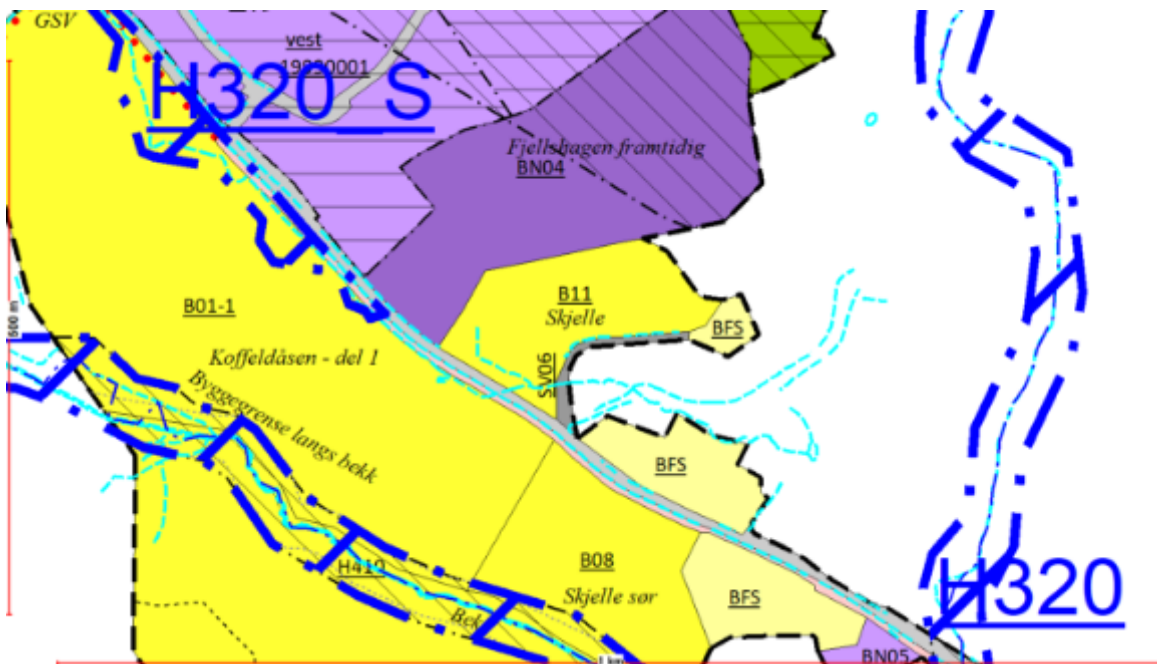


## Arealformål

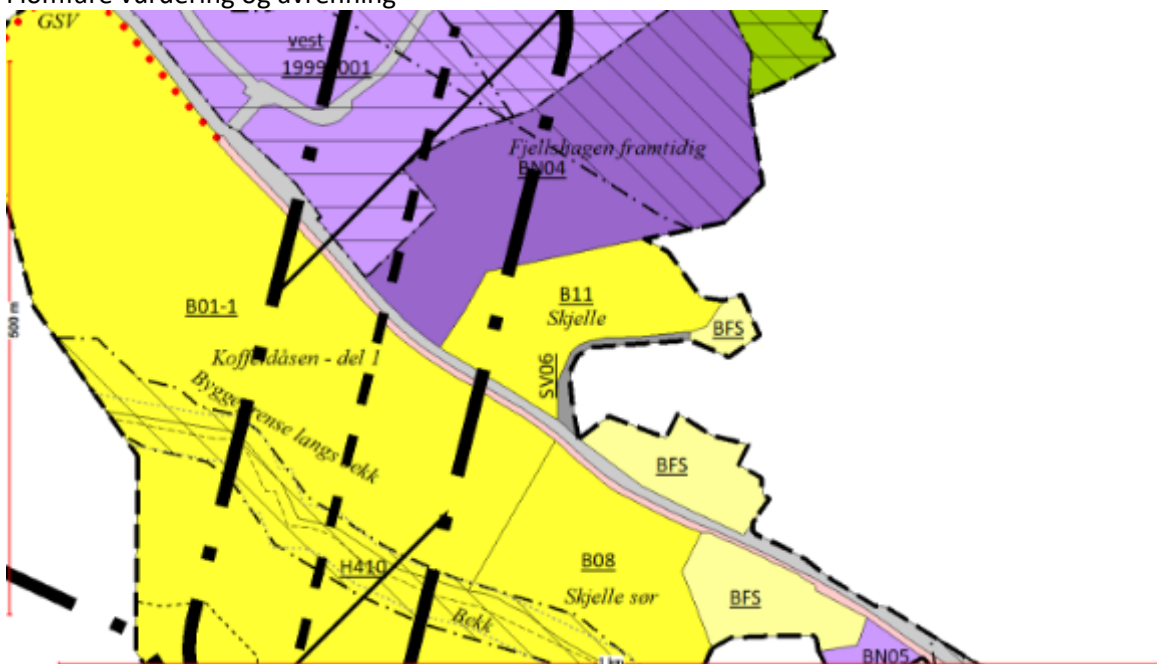


Kvikkleirefare vurdering. K1

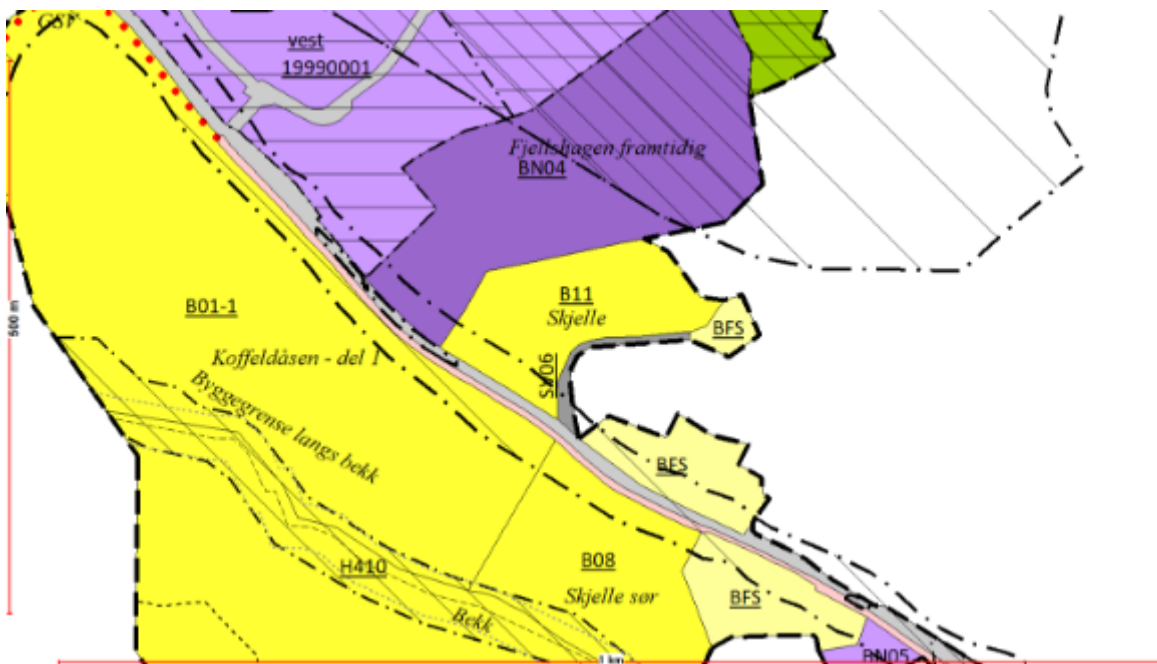




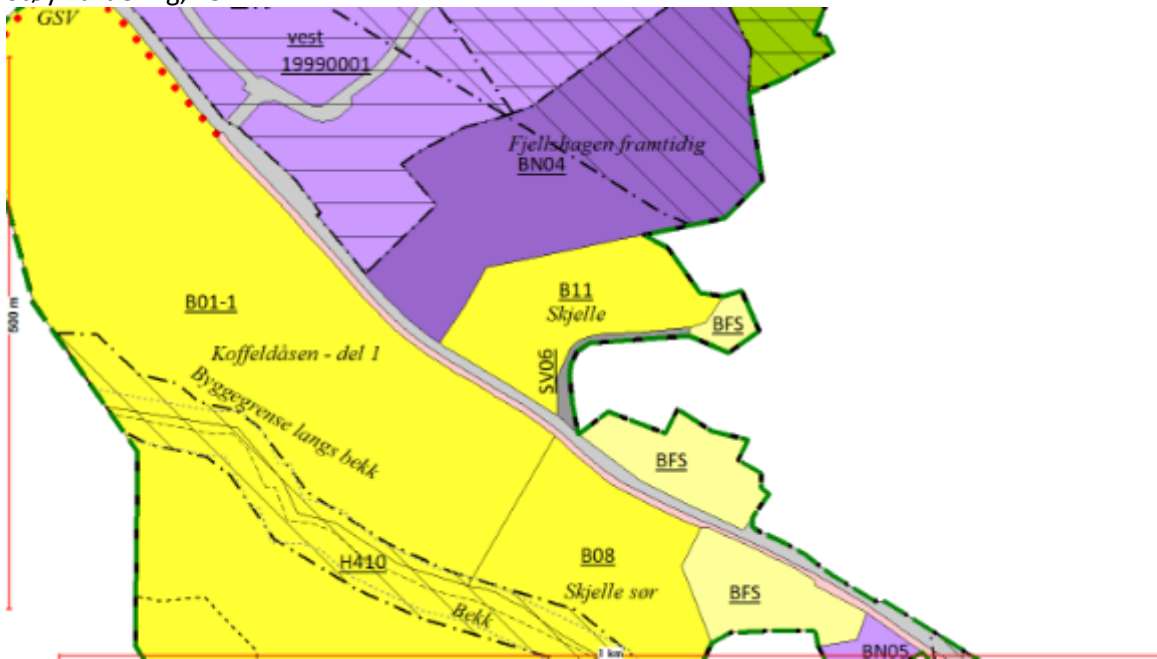
Flomfare vurdering og avrenning



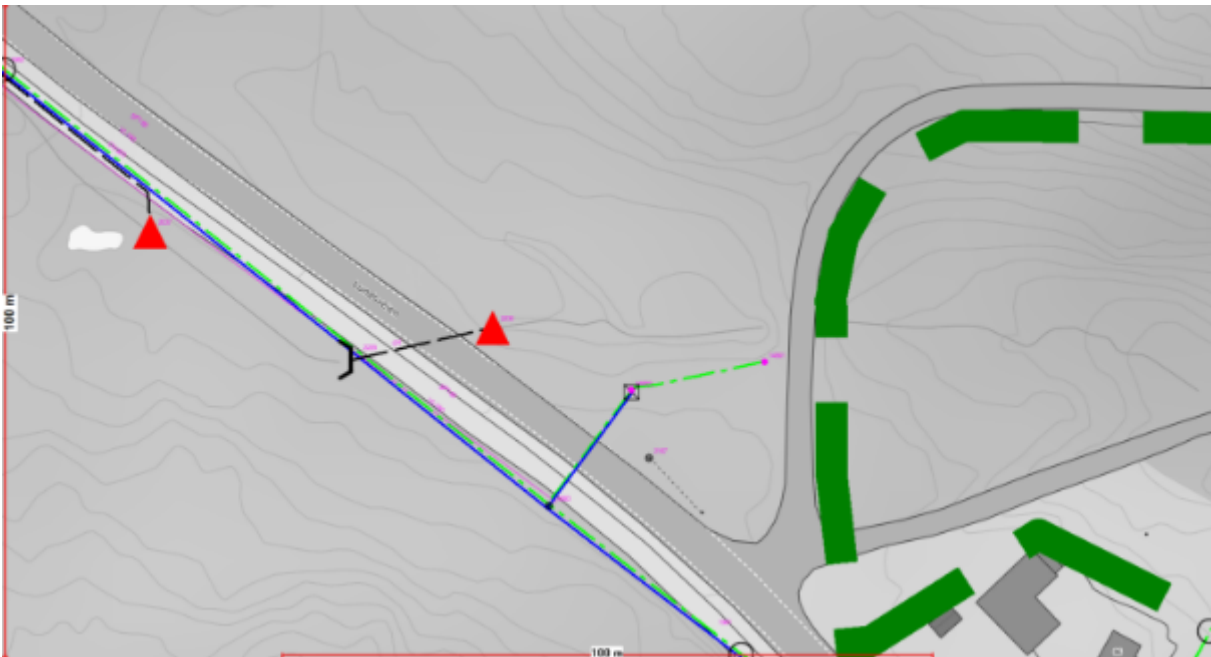
Vilttrekk, T2



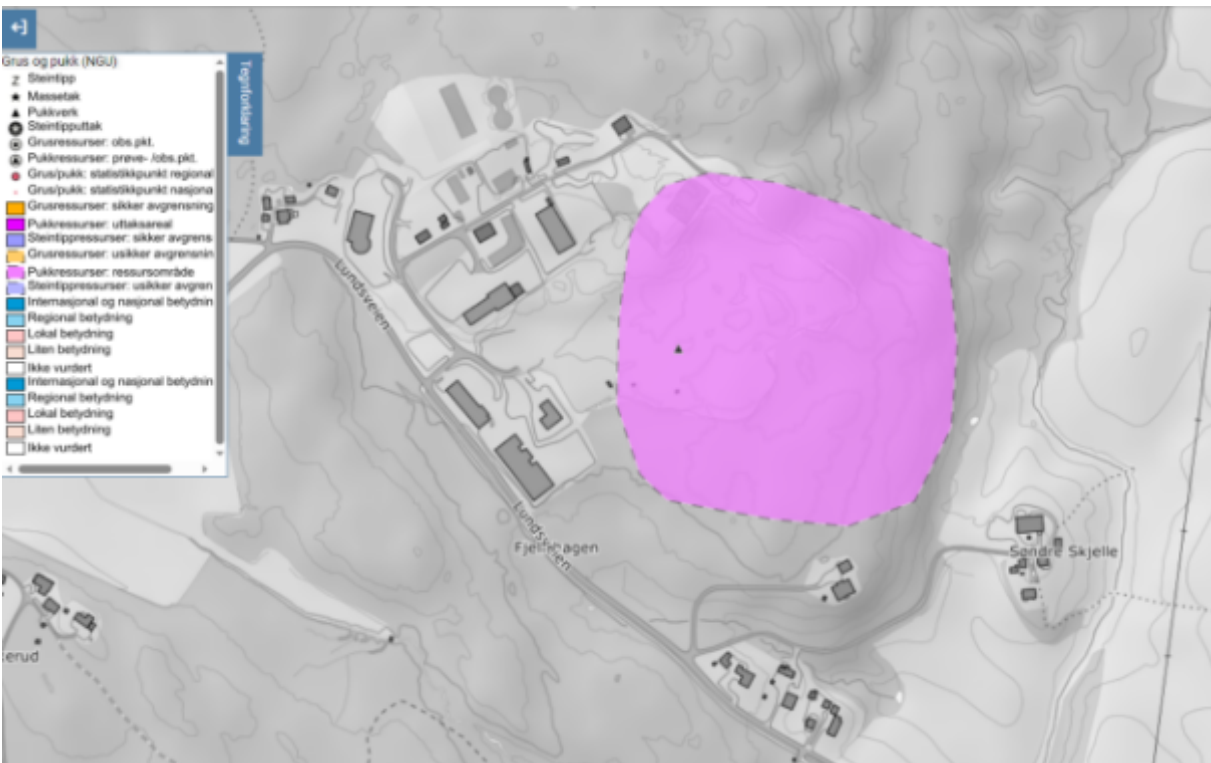
Støy vurdering, T3



Tettstedsavgrensning, T6



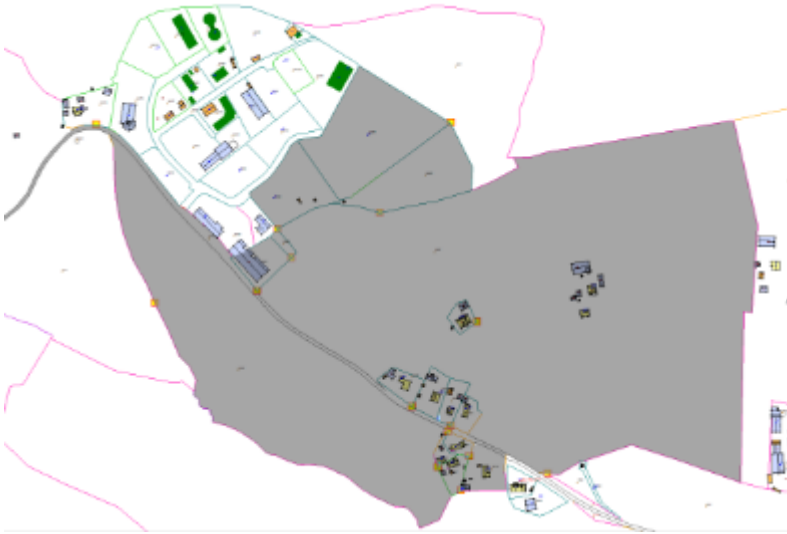
VA kartbase



Masseuttak nord for området – grus og pukk (kilde NGU)



Hoydedata-no



Oversikt over berørte eiendommer. Naboer, gjenboer:

Matrikelnr	ID	Navn	Status	Adresse	Poststed	Merknad
3015-54/56	F-180988	FIK DAMIAN	Bosatt (B)	RÅDYRVEIEN 1	1816 SKIPTVET	
3015-54/56	F-210586	FIK EWA MARTA	Bosatt (B)	RÅDYRVEIEN 1	1816 SKIPTVET	
3015-54/14	F-290136	KARLSRUDENGEN INGVAR	Bosatt (B)	LUNDSVEIEN 81	1816 SKIPTVET	
3015-54/67	F-220740	KARLSRUDENGEN REIDUN S	Bosatt (B)	LUNDSVEIEN 83	1816 SKIPTVET	
3015-54/15	F-260236 F-230366	GRØNLUND OLAV (Død) GRØNLUND TORE	Død (D) Bosatt (B)	(Adresse mangler) STENSRUDVEIEN 117	1816 SKIPTVET	Sønnen overtok eiendom
3015-54/15	F-190995	GRØNLUND MARTIN	Bosatt (B)	LUNDSVEIEN 69	1816 SKIPTVET	Ny beboer, leier
3015-54/64	F-121162	BJERKE THEA BIRGITTE	Bosatt (B)	SUNDÅSVEIEN 69	1816 SKIPTVET	
3015-54/64	F-080462	KARLING FRANK ARVID	Bosatt (B)	SUNDÅSVEIEN 69	1816 SKIPTVET	
3015-54/38	F-230392	GRØNLUND FREDRICK ONSTAD	Bosatt (B)	SAGVEIEN 3C	1816 SKIPTVET	
3015-54/20	F-040789	GRØNLUND RONNY	Bosatt (B)	LUNDSVEIEN 84	1816 SKIPTVET	
3015-54/29	F-231273	AASEN ANN KRISTIN	Bosatt (B)	LUNDSVEIEN 80	1816 SKIPTVET	
3015-54/29	F-031069	SKÅLTVEIT NILS	Bosatt (B)	LUNDSVEIEN 80	1816 SKIPTVET	
3015-54/41	F-221249	SOLLID HARALD DAGFINN	Bosatt (B)	LUNDSVEIEN 78	1816 SKIPTVET	
3015-54/41	F-060146	SOLLID TORGUNN SKJELLE	Bosatt (B)	LUNDSVEIEN 78	1816 SKIPTVET	
3015-54/97	F-290487	ØSTBY OLE MAGNUS	Bosatt (B)	LUNDSVEIEN 88	1816 SKIPTVET	
3015-54/2	F-050857	SKJELLE OLE KRISTIAN	Bosatt (B)	Lundsveien, Lundsveien 96	1816 SKIPTVET	
3015-54/2		GLØMAR EIENDOM AS				Part i detaljreg. Skjelle sør
3015-54/100	S-921693230	VIKEN FYLKESKOMMUNE		Postboks 220	1702 SARPSBORG	Fylkesvei 1036
3015-54/65	S-817882072	RAFOSS TORE INVEST AS		Roseveien 2	1816 SKIPTVET	
3015-54/63	F-050857	SKJELLE OLE KRISTIAN	Bosatt (B)	Lundsveien, Lundsveien 96	1816 SKIPTVET	
3015-54/69	S-979550480	NORDBY PUKK AS		Greakerveien 26	1892 DEGERNES	
3015-54/66	S-817882072	RAFOSS TORE INVEST AS		Roseveien 2	1816 SKIPTVET	