

Referat fra Planoppstartsmøte

Planinitiativ for å regulere eiendommene Gbnr. 56/30, /498 og del av /7.

Møtested i lokaler Storveien 24, 1816 Skiptvet,

Onsdag den 30.10.2024, klokken 10.00.

Deltakere i møtet:

rolle	Navn	Opplysninger
Forslagsstiller	Vegard Andre Østby	vegard@vomoghundemat.no
Plankonsulent	SH Prosjekt AS, Janne de Jong Benedicte Lysaker Larsen	janne@shprosjekt.no benedicte@shprosjekt.no
Saksbehandler i kommunen	Frank van den Ring	Frank.van.den.ring@skiptvet.kommune.no
Andre fra kommunen	Bjørn Branem Eriksen	Bygningsingeniør (fraværende)

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 kommuneplan, med planID 20160003, er området avsatt til Boligbebyggelse med kode B10. Området er uregulert.

Planinitiativ (jf. § 1)

Kommunen har mottatt 24.06.2024 søknad for planoppstart med planinitiativ.

Kommunen meldte tilbake at arealdel er under rullering med andre forslag enn avsatt i gjeldende plan, og etter intern samordning bekreftet 14.08.2024 å vente med planoppstart.

Forslagstiller deltok i informasjonsmøte om arealdel den 22.08.2024.

Forslagstiller sendte 12.09.2024 innspill til kommunen om nytt boligfelt for Lyngåsveien.

Kommunen inviterte grunneier til dialogmøte 18.09.2024 for å drøfte muligheter for veien videre.

Kommunen mottok 27.09.2024 revidert planinitiativ med forslag for å regulering søndre del av avsatt boligfelt B10 i gjeldende arealdel.

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:

Plangrense drøftet og foreslås endret slik:

-Utvidelse med atkomstveien Lyngåsveien mot fylkesvei.

(Trafikkanalyse skal avklare om Lyngåsveien krever oppgradering.)

-involvering av andre områder utenfor som kan være aktuelt for regulering

eksempel eksisterende renovasjonsanlegg med vendehammer (sør for Lyngåsveien)
..del av nabotomt 58/2 (vest for 56/30)

Forslag for kart med revidert plangrense sendes til kommunen for avklaring.

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.)
- Er det behov for søknad om rekvirering av oppmålingsforretning med grensepåvisning?

Merknader:

Området ligger om lag 170 meter fra fylkesveien Engskeiva (1046).

Plangrense drøftet ovenfor om utvidelse til fylkesveien for å innspill fra fylkeskommunen om eventuelle krav for utredning av tiltak langs fylkesveien (eksempel frisisiktsone). Det kan tas kontakt med samferdselsavdeling,

Maria Estela Garcia Novo, marianovo@ofk.no

Eiendomsgrenser:

Tomtene 56/30 og 498 er avklart.

Derimot er eiendomsgrense sør for Lyngåsveien (del av 56/7) mot tomtene 56/70,162 og 91 usikre.

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 utarbeides detaljregulering jf. gjeldende arealdel.

Vedtatt plan skal erstatte delvis arealdelen.

4) Virkninger av planen

(se § 1 f. og g.)

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

Merknader:

Dagens skog blir utviklet som boligfelt.

Ny lekeplass skal ha en positiv påvirkning for beboere langs Lyngåsveien.

Regulering av tiltak for velforening, felles renovasjonsanlegg.

Klimagassutslipp blir påvirket i noen grad.

Dagens vann- og avløpsnett blir påvirket.

Utforming av nytt boligfelt påvirker bokvalitet for eksisterende naboer i området.

Alle trafikanter bruker Lyngåsveien, og det skal fremdeles være trygt å gå og sykle.

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, her finnes alt om kommuneplan, sentrumsplan, veiledere, normer, temaplaner, reguleringsplan, planregisteret og kartportalen)

Merknader:

Foreslått planområde er søndre del av avsatt boligfelt B10 i gjeldende arealdel med planID 20160003 (sist revidert 31.10.2023).

Arealdelen er under rulling. Det tas med endringsforslag for å beholde boligbebyggelse istedenfor spredt boligbebyggelse avsatt i høringsutkast for 1. gangs høring.

Fylkeskommunen kom med anbefaling om å endre dette slik.

(se vedlagt utklipp, nedenfor)

Det vises til bestemmelsen i arealdel for maks kvote for boligbygging utenfor tettstedsavgrensning på 10% av totale kommunale boligbygging i planperioden.

Forslag til arealdelen går ut fra 29 boenheter tillatt i planperioden.

Dette er utredet etter føringen i gjeldende fylkesplanen, se retningslinje 1.13.*

**Retningslinje for boligbygging utenfor tettstedsavgrensningen:*

Kvote for maksimum andel spredtbygde boliger er etter gjeldende fylkesplanen for Østfold, fra 2018. Kommunen kan etter vurdering legge til rette for høyere antall spredtbygde boliger for en begrenset tidsperiode og totalen i kommuneplanperioden skal likevel ikke overstige den prosentvise rammen, avsatt til 10 % av totale kommunale boligbygging.

Fylkeskommunen viser til «Plangrunnlag for regionale planer», 23. mai 2023, som overordnet føring.

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 gjeldende veiledere.

Kommunen viser spesielt til:

- Utredning om klimaendring, klimautslipp og klimatilpasning (tiltak)
- Støy og støv
- Flom- og skredfare, krav om geoteknisk og flomfare vurdering ([Nasjonal database for grunnundersøkelser](http://Nasjonal%20database%20for%20grunnundersokelser.ngu.no) (ngu.no))
- Folkehelse
- Vei, vann, avløp*, renovasjon og evt. trafo
- Overvannshåndtering, harde flater, blå-grønnfaktor, påslipp på kommunal nett
- Massehåndtering
- 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.

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 og kopi til postmottak: post@skiptvet.kommune.no

Merknader:

*Statsforvalteren har kommet med innsigelse for manglende dokumentasjon for avløpshåndtering i Skiptvet kommune. For nye reguleringsplaner skal det legges inn følgende rekkefølgebestemmelse:

«Før igangsettingstillatelse:

Før tilknytting av avløpssvann til offentlig nett skal det dokumenteres at det aktuelle avløpsanlegget driftes i henhold til tillatelse og forurensningsregelverket, samt at det har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpssvann fra den foreslåtte utbyggingen.»

*Åvløpshåndtering skal beskrives tilstrekkelig i planforslag og relevante vedlegg.
(se vedlagt notat om avløpshåndtering Skiptvet 27.06.2024, for Hoel renseanlegg)

Andre temaer:

- minste uteoppholdsareal sikres innenfor eller utenfor som nærmiljø (se § 516 og § 517).
- tilrås sti fra lekeplass til veien nord for planområdet og skog (del av skog som uteoppholdsareal?)
- ny trafo vurderes
- eksisterende trafo med mindre kraftlinje på vestsiden av tomt 56/30 vurderes.
- husk å bestille beregning av magnetisk felt ved Elvia AS for å danne byggeforbudssone.
- for alternative løsningen som nedgravde strømledninger tas kontakt med Elvia.
- tomtestørrelse dokumenteres
- krav til påkobling kommunalt vann- og avløpsnett (rammeplan for VAO).
- massehåndteringsplan
- det skal vurderes varierte boligtyper (det foreslås bare eneboliger).
- trafikkanalyse
- overvannshåndteringsplan etter ny overvannsveileder, jan. 2024 (se hjemmesider av kommunen).
- husk at kommunen har strengere krav til overvannshåndtering, se arealdelens bestemmelser.
- dyrka mark og dyrkbar jord vurderes, mulighet for makebytte med nabotomt 58/2?

7) Planvarsel informasjon

(se § 1 j. og k.)

Plannavn: detaljregulering for <evt. navn>, Gbnr. <>/<>, m.fl. , <stedsnavn>

Plannummer: 2024000?

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 (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 Lyngås, Gbnr. 56/30, 498, mfl.**»

PlanID: **20240001**

Offentlige organer:

Østfold fylkeskommune

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Statens vegvesen

Indre Østfold brann og redning

Indre Østfold renovasjon

Elvia AS

NVE

og:

Barnas representant, e-postadresse:

Ann-Cecile Løken Christiansen

ann-cecilie.loken@skiptvet.kommune.no

Sarpsborg kommune, Miljørettet helsevern

Liv-Torill Osland Lunde

ltol@sarpsborg.com

Kommunen får varslingsbrev i kopi.

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:

Punktet er tilstrekkelig dokumentert i planinitiativet datert 27.09.2024.

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:

Planoppstart varsles: før Jul 2024

Underveismøte: utkast med tydelige drøftingspunkter, etter sommer 2025

Planforslag leveres: før Jul 2025

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.ofk.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:

Det anbefales dialog med naboer (velforening).

Kommunale tekniske anlegg er tilgjengelig, se vedlagt utklipp (leveres som SOSI-fil).

Kommunen varslar planoppstart på hjemmesider med bruk av varslingsbrev.

Planregisteret

Nærmere informasjon om planer i Skiptvet kommune finnes på hjemmesider:

www.skiptvet.kommune.no/planer

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

www.arealplaner.no (eller www.indrekart.no)

Gebyr

For behandling av private reguleringsplaner tar kommunen gebyr.

Se kommunens gebyrregulativ 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. 105 280,00 (2024).

Skulle det skje endringer underveis, skal det tilpasses gebyr.

Første del sendes etter planoppstartsmøte (kr. 20 680,00).

(eventuelt ekstra faktura for behandling av planprogram.)

Andre del sendes etter administrativ vurdering av mottatt komplett planforslag.

Avsluttende merknader:

Kommunen anbefaler sterkt å levere et komplett planforslag for vurdering om det skal tas opp til politisk behandling.

Dato: 30.10.2024

Sted: Meieribyen, Skiptvet

Referent: Frank van den Ring, rådgiver plan

Vedlegg:

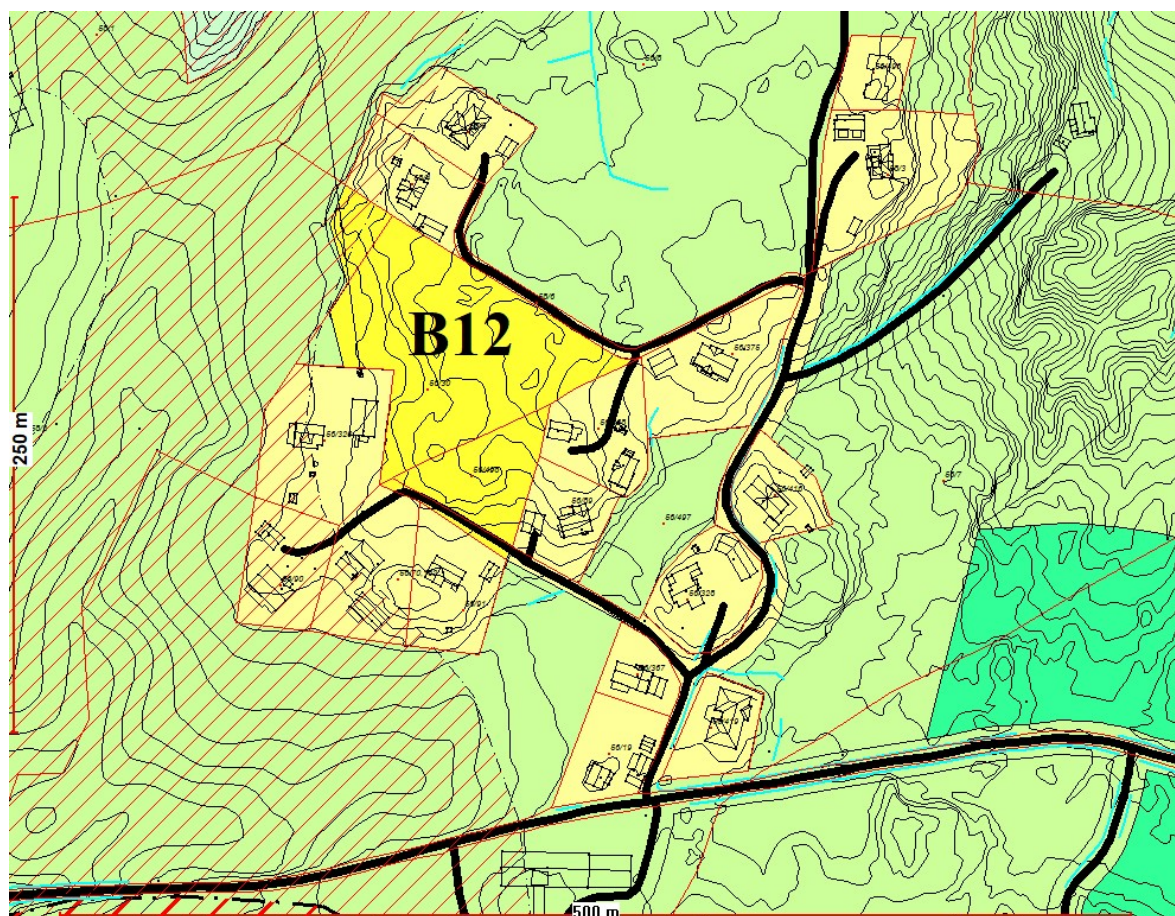
-Endringsforslag for boligfelt i revidert arealdel etter høring

-Kart for kommunal tekniske anlegg (og SOSI-fil)

-Notat om avløpshåndtering Skiptvet 27.06.2024 (status for Hoel renseanlegg)

Vedlegg:

Endringsforslag for boligfelt Lyngåsveien i revidert arealdel etter høring:



Kommunale tekniske anlegg:

