

PLANINITIATIV

Detaljregulering etter Pbl. § 12-3

Boligbebyggelse Lyngåsveien (Del av B10)

24.06.2024
REV 27.09.2024

Forslagsstiller

Navn/firma:	Vegard André Østby
Kontaktperson:	Vegard André Østby
Adresse:	Lyngåsveien 6
E-post:	vegard@vomoghundemat.no
Telefon:	91 99 90 43

Konsulent

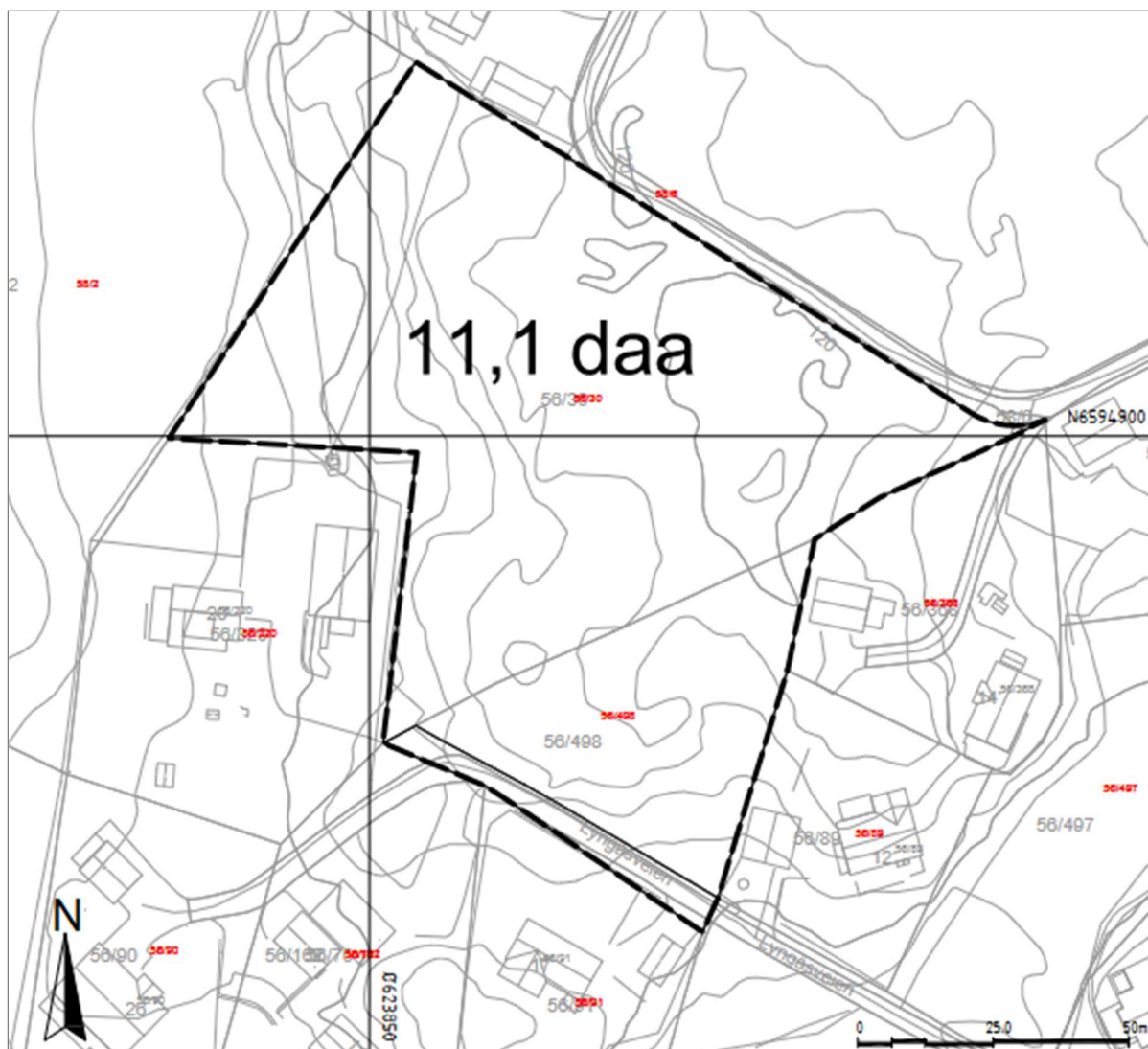
Navn/firma:	SH Prosjekt AS
Kontaktperson:	Janne de Jong
Adresse:	Morstongveien 60, 1859 Slitu
E-post:	janne@shprosjekt.no
Telefon:	40 45 43 49

Planområdet

Eiendommer (gnr/bnr)	Gbnr 56/498 og 56/30 samt del av 56/7 (Lyngåsveien)
Planområdets størrelse	11,1 daa
Nåværende bruk	Ubebygd areal og veiareal (Temakart T5: Spredt boligbebyggelse)
Forslag navn på plan	Detaljregulering for Lyngåsveien
Forslag til planavgrensning	Planområdet kan reguleres med eller uten tilknytning til Engskeiva. Se forslag til avgrensning av planområdet i figur 1. Lyngåsveien ned til Engskeiva kan inntas i planområdet ved behov (avklares i oppstartsmøte).

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet	Hensikten er å regulere det pågjeldende arealet til boligformål. Regulering av boligbebyggelse/regulerte tomter er i tråd med Skiptvet kommunes arealplan av 19.09.2019, dette er en del av arealformålsområde B10. Det planlegges regulering av syv boligtomter til ny frittliggende småhusbebyggelse med felles lekeplass.
----------------------------	--



Figur 1 Forslag til plangrense

Planlagte arealformål	• Boligbebyggelse, frittliggende (SOSI 1111) • Lekeplass (SOSI 1610) • Grønnstruktur (SOSI 3060) • Renovasjonspunkt (SOSI 1550) • Kjørevei/samferdselsformål (SOSI 2011) Mulig felles renovasjonspunkt med nabobebyggelse, plassert utenfor planområdet. Dette avklares med IØR i løpet av planprosessen. Listen over arealformål er ikke uttømmende. Hensynssoner kan komme i tillegg.
------------------------------	---

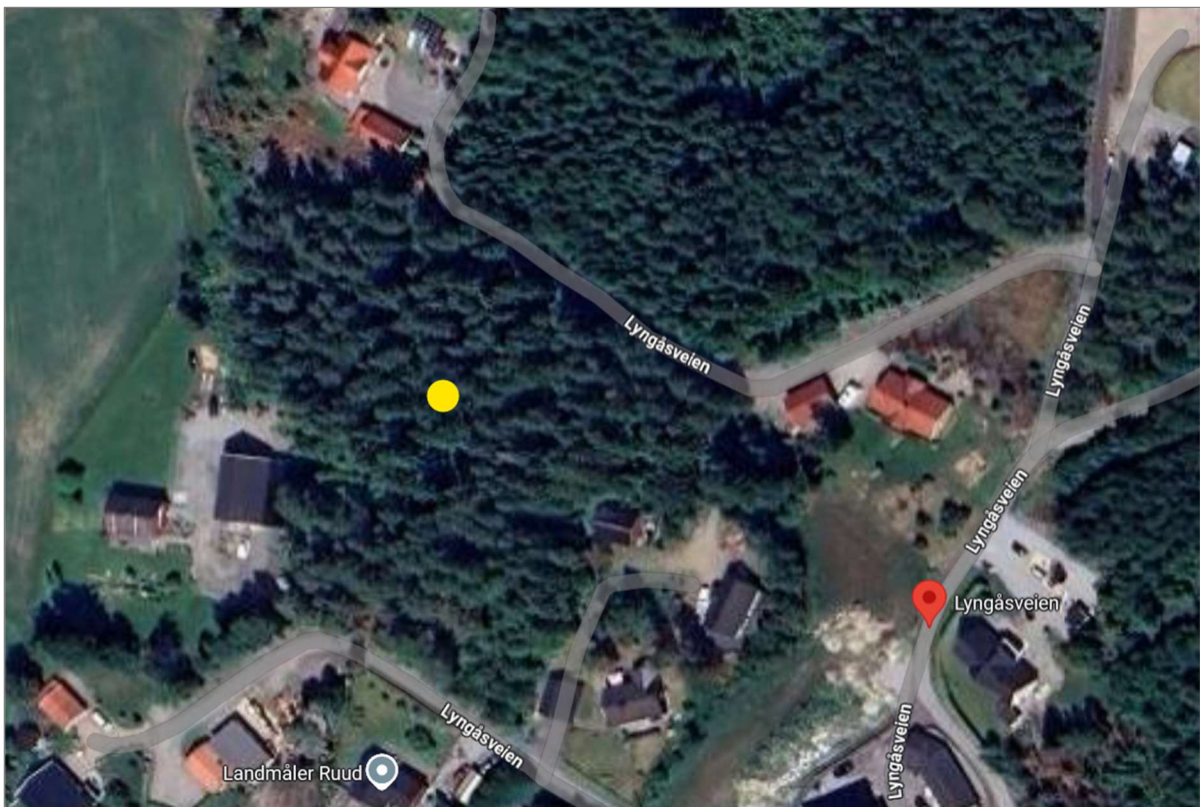
Dagens bruk

Planområdet er skogkledd, klassifisert som skog i AR5.

Området rundt planområdet er preget av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk med tilhørende landbruksjord og skog. Planområdet ligger om lag 1,5 km fra Meieribyen, adkomst fra sentrum via Sundåsveien og Engskeiva.



Figur 2 Bilder av planområdet, dagens situasjon

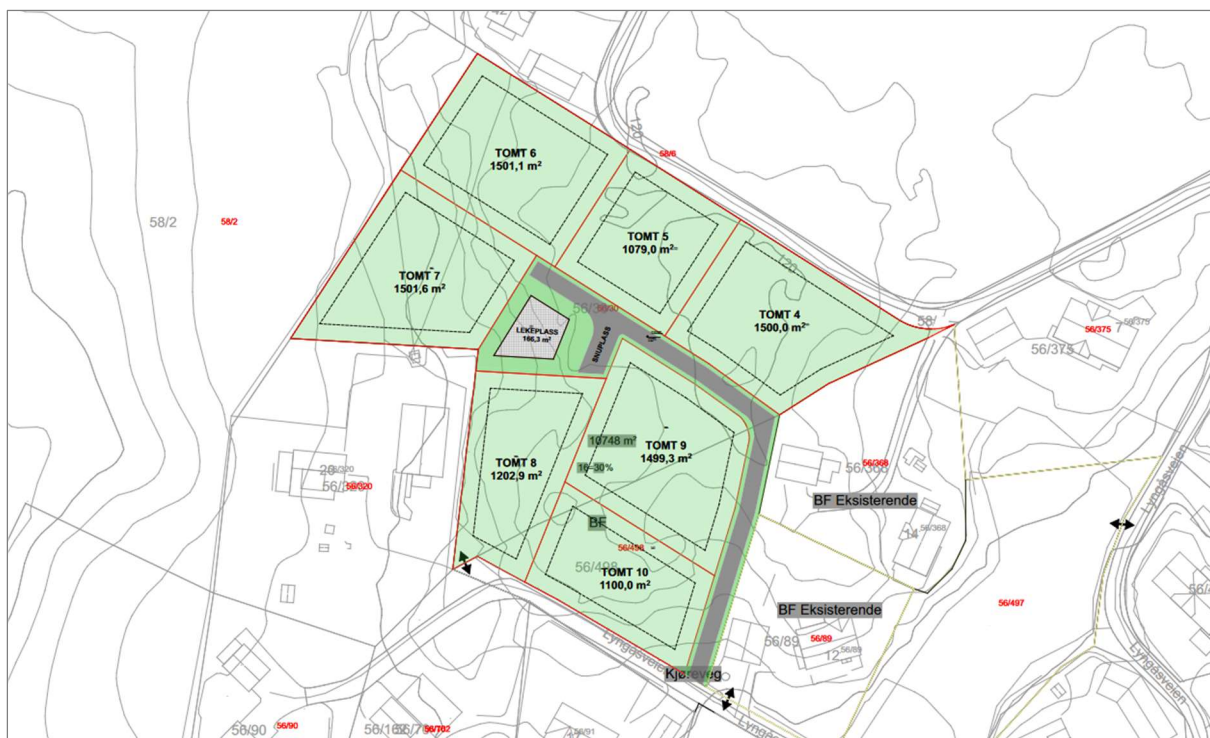


Figur 3 Flyfoto av området (Google Maps)

Fremtidig bruk

I planforslaget vil det utarbeides et forslag til utforming av området med inndeling i tomter. Lekeplass opparbeides iht. kommunens lekeplassnorm.

Under følger et utkast til tomteinndeling. Skissen er en førsteskisse som viser tentativ utforming av arealet. I planarbeidet vil plassering av nettstasjon, renovasjonsløsning mv. avklares. Slike hensyn kan gi behov for endringer i utforming.



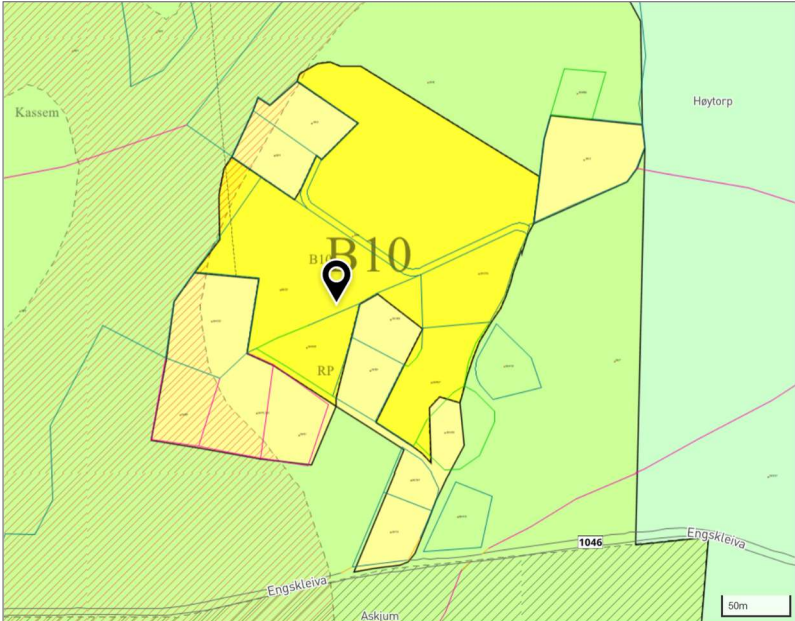
Figur 4 Skisse, forslag til utforming av planområdet (foreløpig)

Forutsetninger i KPA	Prosjektets planlegges ut fra forutsetningene i KPA. Relevante bestemmelser og retningslinjer, datert 31.10.2023: - B10 (26+35 daa) er avsatt til eneboliger og tomannsboliger, estimert 22 boenheter for hele B10, hvorav 13 boliger allerede er etablert (jf. Tabell A: Oversikt over arealformål i arealdelen 20160003). - Bestemmelser for ny boligbebyggelse, KPA § 302 og § 303: Det kan oppføres boliger på inntil 2 etasjer. Bygninger skal ha saltak, valmet tak eller pulttak med vinkel mellom 7 og 45 grader, alternativt flate tak. Mønehøyde maks 8 meter. Høyde måles i henhold til teknisk forskrift § 6-2 nr. 2. - Maks %-BYA: 30 %. - Boligtomter skal ha størrelse på maks 1 daa. For enebolig og tomannsboliger skal det være plass til garasje i tillegg til oppstillingsplass for 2 biler pr boenhet.
-----------------------------	---

	- Det foreligger krav om reguleringsplan for område B10. - Lekeplass etableres i henhold til kommuneplanens bestemmelser §§ 507 og 517 og kommunens lekeplassnorm (R7). Ved utarbeidelse av detaljregulering for boligfelt skal det brukes lekeplassnorm (se R7) for å utforme lekeplass som tiltak innenfor bebyggelse og anlegg med minst størrelse på 150 m². Jf. lekeplassnormen vil det inkluderes en rekkefølgebestemmelse i planen som sikrer at lekeområdet blir etablert før det gis brukstillatelse for boliger som lekeområdet tilhører til.
Motstrid	Utarbeidet skisse viser tomter på størrelse mellom 1000-1500 m². I gjeldende KPA ligger det et krav for boligbebyggelse til at tomter ikke skal være større enn 1 daa. Planinitiativet er i motstrid til gjeldende kommuneplan på dette punktet. Det ønskes imidlertid regulering av tomter større enn det KPA gir føringer om. KPA er under rulling, og ny KPA kan gi andre føringer for tomtestørrelser i dette området av kommunen. Tomtestørrelser må avklares i løpet av planprosessen.

Plansituasjon

Sentrale statlige planretningslinjer:	- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) - Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995) - Veileder om barn og unges interesser i planlegging (2018) - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
Fylkesplan	Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050
Kommuneplan	Kommuneplan for Skiptvet, arealdelen, vedtatt 19.09.2019.

	 Kommuneplanen er under rulling. Nytt forslag til kommuneplan har vært på høring med høringsfrist 12.9.2024.
Avvik fra kommuneplanens føringer	Planinitiativet legger til grunn en tomteinndeling med tomtestørrelser høyere enn 1 daa. Dette blant annet for å overholde begrensningene i antall nye boenheter som kommuneplanen har avsatt på området B10.
Hensynssoner i KPA	 Randsone i B10 er inkludert i hensynssone ras- og skredfare. Dette gjelder i hovedsak ikke gårds- og bruksnumrene i foreslått planområde. Markert flik av gbnr 56/30 er eneste overlapp mellom planområdet og hensynssone for ras- og skredfare. Ingen andre kjente hensynssoner i planområdet.

Gjeldende reguleringsplaner	Arealet er uregulert.
Tilstøtende reguleringsplaner	Ingen

Utredningsbehov

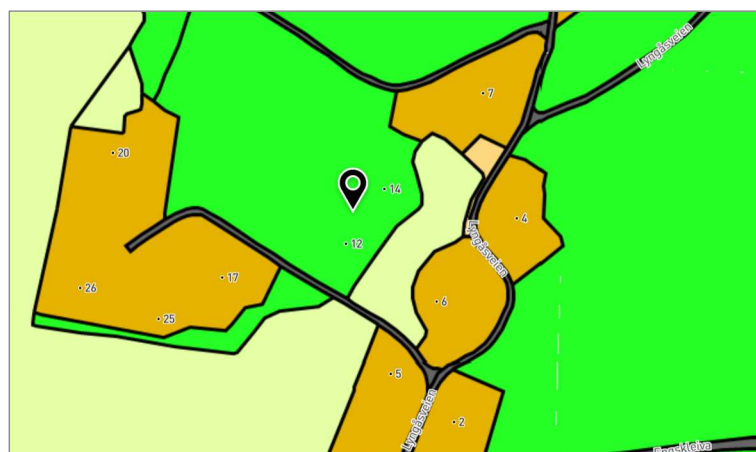
Omfattes planen av forskrift om konsekvensutredninger?	Det vurderes at planen ikke vil falle inn under forskrift om konsekvensutredninger, jf: • § 6, planer som alltid utløser krav om KU og der det kreves planprogram eller melding: Planlagt tiltak faller ikke inn under omfanget som nevnt i § 6 a-c. • § 7, planer som alltid utløser krav om KU, men som ikke krever melding: Planlagt tiltak faller ikke inn under omfanget som nevnt i § 6 a-c. • § 8, planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn: Planlagt tiltak faller ikke inn under omfanget som nevnt i § 10, annet, tredje og fjerde ledd.
Skal det utarbeides planprogram	Nei
Spesielle utredningsbehov	Det forventes ingen spesielle utredningsbehov, men ulike temaområder vil behandles i planbeskrivelse og rapporter.
Temaområder	- Vei og adkomst - Biologisk mangfold - Grunnforhold - Overvannshåndtering - ROS-analyse
Vei og adkomst	Mest hensiktsmessig adkomst til enkelttomtene utredes i planprosessen. Adkomst til planområdet vil gå via Engskleiva og Lyngåsveien. Antatt god kapasitet på begge veistrekninger.
Biologisk mangfold	Biologisk mangfold må kartlegges i planprosessen. I miljødirektoratets databaser er det ikke registrert verken arter av forvaltningsinteresse eller fremmede arter i planområdet.
Grunnforhold	Det må foretas geotekniske avklaringer i tråd med NVEs veileder 1/2019. Det er ingen kjente fareområder eller aktsomhetssoner i planområdet. Jf. NGUs løsmassekart består området av hav- og fjordavsetninger med antatt liten infiltrasjonsevne. Hele planområdet ligger under marin grense.

Overvann	Overvannshåndtering på egen tomt. Overvannsberegninger gjennomføres i planprosess.
Kulturminner	Ingen registrerte kulturminner i planområdet.
Flom og skred	Området er ikke skredutsatt eller flomutsatt, jf. NVEs databaser og aktsomhetskart.

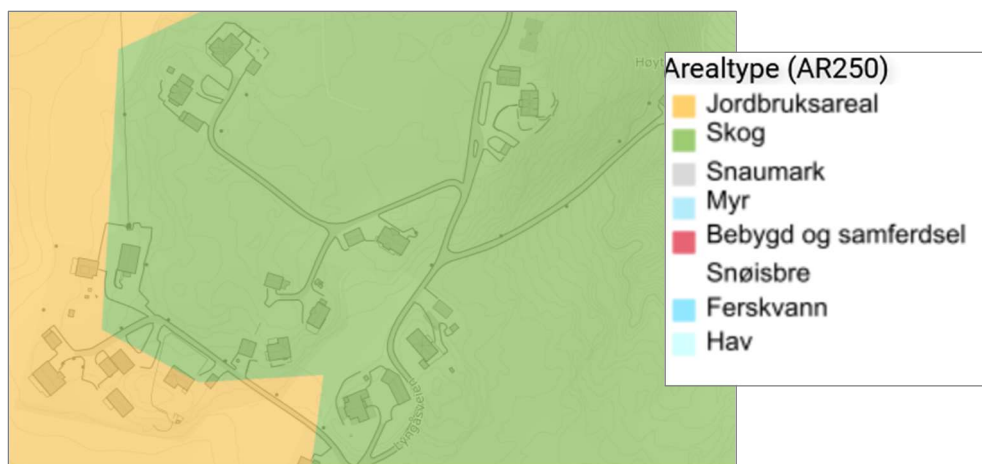
Relevante kartutsnitt



Figur 5 Løsmassekart (NGU)



Figur 6 Temakart T5 Arealbruk, KPA Skiptvet



Figur 7 Arealtyper AR250, Kilden Nibio

Varsling og medvirkning

Planprosessen gjennomføres i henhold til krav til planprosess for private reguleringsforslag, nedfelt i Plan- og bygningslovens plandel (Kap. 12) og Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (2018).

Berørte organer og andre interessenter som skal varsles om planoppstart	Fagmyndigheter, offentlige organer, grunneiere, festere, naboer og andre berørte varsles om igangsetting av planarbeid og har mulighet for medvirkning i høringsperioder. Varslingsliste leveres av kommunens planavdeling eller utarbeides av plankonsulent i samarbeid med planavdeling.
Prosesser for samarbeid og medvirkning	Medvirkningsmøte/åpent møte kan arrangeres ved behov. Det forventes likevel ikke å være problemstillinger eller motstridende interesser som gjør det aktuelt å arrangere åpent møte ifm. reguleringsforslaget. Nabomøte kan arrangeres ved behov/ønske.

Fagkyndig planforetak

Navn/firma:	SH Prosjekt AS
Kontaktperson:	Janne de Jong
Adresse:	Postboks 65, 1851 Mysen
E-post:	janne@shprosjekt.no
Telefon:	+47 40454349

Kilder

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling, L27.06.2008 nr 71 (Plan- og bygningsloven)
- Forskrift om konsekvensutredninger, F21.06.2017 nr 854
- Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, F08.12.2017 nr 1950
- Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging (2023-2027)
- Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050
- Veien til et bærekraftig Viken - regional planstrategi 2020-2024
- KPA for Skiptvet kommune, vedtatt 19.9.2019
- Planarkiv Gisline Webplan
- Kilden, www.kilden.nibio.no
- Kommunekart, www.kommunekart.com