

# PLANINITIATIV

Detaljregulering etter Pbl. § 12-3

Boligbebyggelse, Lindhoel i Skiptvet kommune

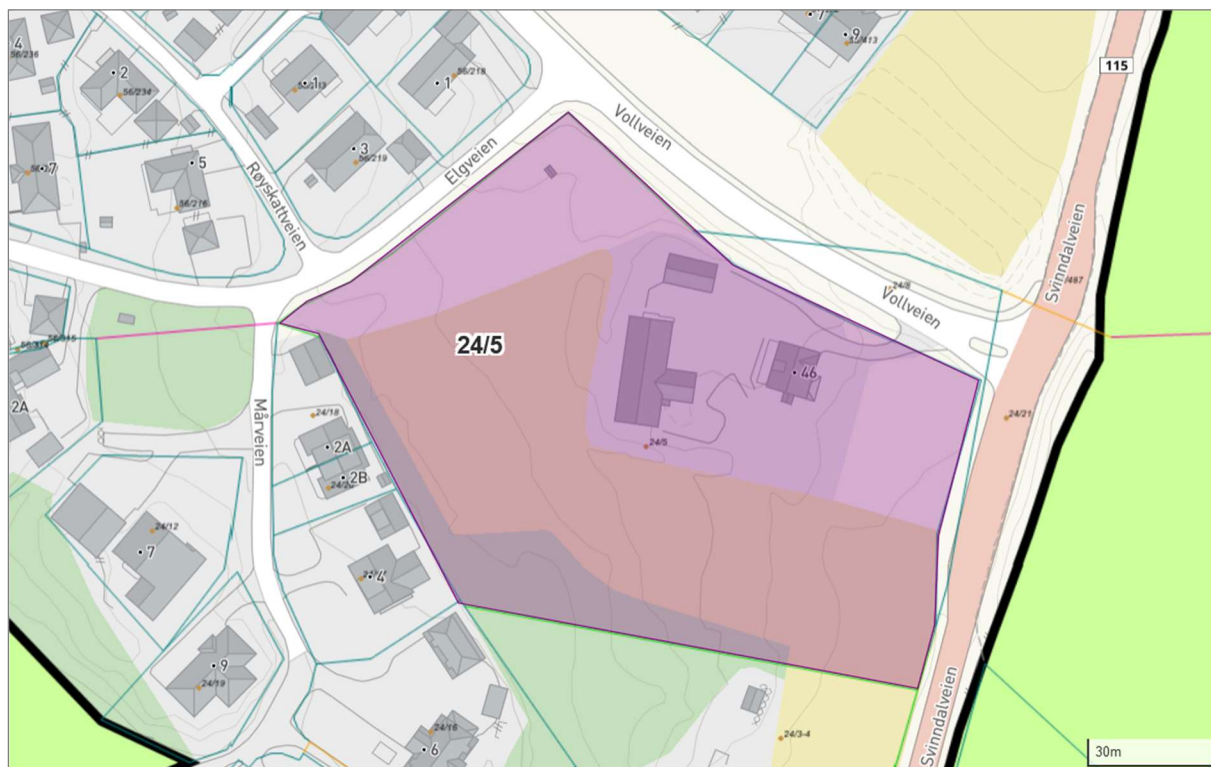
07.10.2024  
REV 24.01.2025

## Forslagsstiller


Navn/firma:	August Hoel
Kontaktperson:	August Hoel
Adresse:	Svinndalveien 46
E-post:	<a href="mailto:augusthoel@vb.no">augusthoel@vb.no</a>
Telefon:	901 901 97

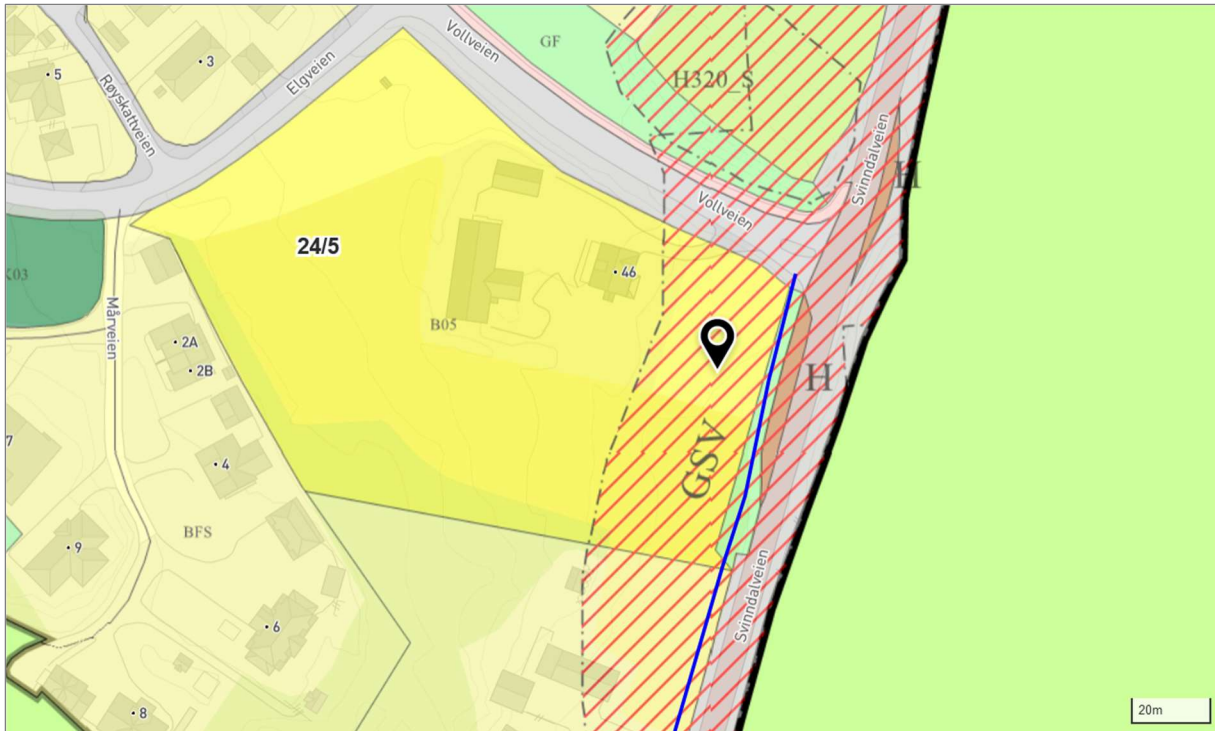
## Konsulent

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



## Hovedtrekk

Hensikten med planarbeidet	<p>Det søkes planoppstart for detaljregulering av Svinndalveien 46, gnr. 24, Bnr. 5.</p> <p>Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere tomten for etablering av ny boligbebyggelse.</p> <p>Hovedtrekk:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Detaljregulering av felt for ny bebyggelse, foreslått 20-24 boenheter i konsentrert bebyggelse, med støtteformål (lekeplass, renovasjon, parkering)</li><li>• Detaljregulering av eksisterende enebolig med tun til formål frittliggende boligbebyggelse, med muligheter for utvidelse av bygningsmasse</li><li>• Regulering av gang- og sykkelvei langs planområdet</li></ul>
Nøkkelopplysninger	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gbnr 24/5 har total størrelse 28 daa. Teigen på vestsiden av Svinndalveien utgjør om lag 13 daa. Planområdets utstrekning, inkludert samferdselsarealer, vil bli ca. 17 daa.</li><li>- Det planlegges avkjøring til boligbebyggelse til Elgveien via Vollveien ut på Svinndalveien (fv. 115). Veirett og avtale om påkobling av vann og avløp foreligger.</li><li>- Avkjøring til enebolig er i dag i Vollveien. Det utredes i planprosessen om denne kan beholdes.</li></ul>
Nåværende bruk	<p>Arealet er bebygget med enebolig med garasje og uthus.</p>  <p><i>Figur 1 Nåværende bruk av arealet</i></p>
Planlagte arealformål	<ul style="list-style-type: none"><li>• Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse (SOSI 1111 og 1112)</li><li>• Lekeplass/uteoppholdsareal (SOSI 1610)</li><li>• Parkering (SOSI 1119 eller 2080)</li><li>• Renovasjon (SOSI 1550)</li><li>• Samferdselsarealer, inkludert g/s-vei</li></ul> <p>Listen er ikke uttømmende.</p>



Figur 2 Utsnitt av Kommunedelplan, sentrumsplan for Skiptvet, 20200001

## Utfyllende opplysninger

<p>Gjeldende plansituasjon</p> <p><b>Kommunedelplan Sentrumsplanen Vedtatt 13.9.2022</b></p>	<p>Arealet er uregulert, men omfattes av Sentrumsplan for Skiptvet, vedtatt 13.9.2022.</p> <p>Arealet er avsatt til B05 Fremtidig boligbebyggelse.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arealet tillates detaljregulert til boligbebyggelse med frittliggende og konsentrert boligbebyggelse, i variasjon. Det foreligger plankrav, jf. §506.</li> </ul> <p><i>«Hoel (B05): B05 langs Vollveien og Elgveien skal detaljreguleres som boligfelt med varierte frittliggende og konsentrerte boligtyper. Det skal reguleres gang- og sykkelvei langs Svinndalveien.» (§304)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deler av arealet ligger innenfor faresone H310_A skred/rasfare. Områdestabiliteten må avklares i planprosessen.</li> </ul> <p><i>«For alle planer og tiltak innenfor områder vist som hensynssone for ras- og skredfare skal faren vurderes og dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK 17 § 7-3 med veiledning, herunder den til enhver tid gjeldende kvikkleireveileder 1/2019 fra NVE.» (§404)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er planlagt gang-/sykkelvei langs Svinndalsveien på dette arealet, bestemmelser i kommuneplanen gjelder (§304 og §314)</li> </ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rekkefølgekrav i sentrumsplanen er relevante, §§507-512</li> <li>• Krav til teknisk infrastruktur, §505</li> <li>• Sentrumsplanen oppgir minstekrav for uteoppholdsarealer, jf. §§516-517</li> <li>• Byggegrense, §512:   <i>«Innenfor sentrumsplanen skal byggegrensen langs fylkesvei 115 for arealer avsatt til sentrumsformål gå i en avstand på 15 meter målt fra midtlinjen av veien. For øvrige arealer innenfor sentrumsplanen langs fylkesvei 115 skal byggegrensen gå i en avstand på 20 meter. Fra øvrige fylkesveier innenfor sentrumsplanen er byggegrensen 15 meter. Fra gang- og sykkelveier, liggende langs fylkesvei, skal byggegrensen gå i en avstand på 15 meter fra midtlinjen av veien. Dispensasjon fra bestemmelsene om byggegrense langs fylkesvei behandles av Skiptvet kommune og kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Viken fylkeskommune skal få uttale seg før det gis dispensasjon, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-1.»</i> </li> <li>• Lekeplass etableres i henhold til kommuneplanens bestemmelser §517 og kommunens lekeplassnorm (R7).   Ved utarbeidelse av detaljregulering for boligfelt, skal det brukes lekeplassnorm (se R7). Lekeplass som tiltak innenfor bebyggelse og anlegg skal utformes med størrelse på minimum 150 m<sup>2</sup>. Øvrige kvalitetskriterier gjelder (solforhold, helningsforhold mv.)   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. </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Skiptvet kommunes lekeplassnorm</li> <li>• Skiptvet kommunes veinorm</li> <li>• VA-norm for Skiptvet kommune</li> <li>• Overvannsveileder for Morsa og Glomma sør</li> </ul>
Andre hensyn/ nødvendige avklaringer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geotekniske avklaringer inkludert skred/rasfare, grunnforhold</li> <li>• Overvannshåndtering på tomt, skal inngå i VA-plan for området</li> <li>• Plassering av avfallspunkt(er) avklares med IØR</li> <li>• Energitilførsel og behov for ny netstasjon avklares med Elvia</li> <li>• ROS-analyse utarbeides i planprosess</li> <li>• Biologisk mangfold kartlegges</li> <li>• Krav til regulering av g/s-vei langs fylkesvei, utarbeidelse av teknisk plan</li> </ul> <p><b>Avklares i oppstartsmøtet:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planområdets utstrekning / varslingsområde</li> <li>• Behov for midtveismøte</li> </ul>
Prosess	Planprosessen gjennomføres i henhold til krav til planprosess for private reguleringsforslag, nedfelt i Plan- og bygningslovens plandel (Kap. 12) og Forskrift

	<p>om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (2018).</p> <p>Fagmyndigheter, offentlige organer, grunneiere, festere, naboer og andre berørte varsles om igangsetting av planarbeid og har mulighet for medvirkning i høringsperioder.</p> <p>Minimum følgende myndigheter og offentlige aktører skal varsles:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Statsforvalter</li> <li>- Fylkeskommune</li> <li>- Statens vegvesen</li> <li>- Mattilsynet</li> <li>- Indre Østfold renovasjon</li> <li>- Indre Østfold brann og redning</li> <li>- Elvia (netteier)</li> </ul> <p>Fullstendig varslingsliste leveres av kommunens planavdeling eller utarbeides av plankonsulent i samarbeid med planavdeling.</p> <p>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.</p>
--	--

## Foreløpig skisse/situasjonsplan over arealet

Situasjonsplanen er en foreløpig illustrasjon av hvordan tomten kan utnyttes. Planen viser ikke endelig løsning. Behovet for ulike boligtyper og fortettingspotensialet analyseres i planprosessen.

### Konsentrert boligbebyggelse

Deler av boligmassen samt deler av lekeplass er tegnet inn i gul støysone. Plasseringene forutsetter at støyforhold er løsbart slik at de overholder kravene i Retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442). Utformingen av området kan endres blant annet av hensyn til støy. Detaljerte støyberegninger vil bli utført i planprosessen.

Situasjonsplanen viser antatt ca. plassering av ny byggegrense mot fylkesvei etter regulering av g/s-vei. Det er tegnet inn p-plasser innenfor arealet. Korrekt byggegrense mot fylkesvei og mulig bruk av arealet innenfor byggegrense avklares med Viken fylkeskommune i løpet av planprosessen.

### Frittliggende boligbebyggelse

Eksisterende tun reguleres til frittliggende boligbebyggelse, i utgangspunktet reguleres til at eksisterende bebyggelse videreføres, men det vil foreslås bestemmelser som gir et fremtidig mulighetsrom, blant annet for utvidelse av eksisterende garasjebygg og eventuelt en fremtidig utvidelse eller utskiftning av eksisterende bolighus.





## Annet

Fylkesplan	Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050
Sentrale statlige planretningslinjer:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)</li> <li>- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)</li> <li>- Veileder om barn og unges interesser i planlegging (2018)</li> <li>- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)</li> </ul>

## Utredningsbehov

Omfattes planen av forskrift om konsekvensutredninger?	<p>Det vurderes at planendringen ikke vil falle inn under forskrift om konsekvensutredninger, jf.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• § 6, planer som alltid utløser krav om KU og der det kreves planprogram eller melding: Planlagte endringer faller ikke inn under omfanget som nevnt i § 6 a-c.</li> <li>• § 7, planer som alltid utløser krav om KU, men som ikke krever melding: Planlagte endringer faller ikke inn under omfanget som nevnt i § 6 a-c.</li> <li>• § 8, planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn: Planlagte endringer faller ikke inn under omfanget som nevnt i § 10, annet, tredje og fjerde ledd.</li> </ul>
--	---

Skal det utarbeides planprogram	Nei
Spesielle utredningsbehov	Ingen forventede, men diskuteres i oppstartsmøtet.

## Fagkyndig planforetak

Navn/firma:	<b>SH Prosjekt AS</b>
Kontaktperson:	Janne de Jong
Adresse:	Postboks 65, 1851 Mysen
E-post:	<a href="mailto:janne@shprosjekt.no">janne@shprosjekt.no</a>
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
- Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050
- Sentrumsplan for Skiptvet kommune 2022-2034
- Planarkiv [www.arealplaner.no](http://www.arealplaner.no)
- Kommunekart [www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com)