



Janne de Jong

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

24/647 - 3 / FRARIN

27.01.2025

Referat av møte 23.01.2025 om planoppstart for detaljregulering boligfelt Lindhoel - 20250001

Planinitiativ for å regulere del av Gnr./Bnr. 24/5, mfl.

Møtested i lokaler Storveien 24, 1816 Skiptvet,

Torsdag den 23.01.2025, klokken 12:30, møterom Lund.

Deltakere i møtet:

rolle	Navn	Opplysninger
Forslagsstiller	August Hoel Svinndalveien 46 1806 Skiptvet Vegard Moen	August.hoel@vb.no vegard@byggmestermoen.no
Plankonsulent	SH prosjekt AS Janne de Jong *	janne@shprosjekt.no
Saksbehandler i kommunen	Rådgiver plan Frank van den Ring	Frank.van.den.ring@skiptvet.kommune.no
Andre fra kommunen	Virksomhetsleder Harald Foss Bygningsingeniør Bjørn Branem Eriksen	harald.foss@skiptvet.kommune.no bjorn.eriksen@skiptvet.kommune.no

*Fotnote: Anne Ringstad deltok ikke i møtet.

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 (sentrumsplanen) er området avsatt til variert boligbebyggelse, framtidig med krav om detaljregulering (B05). Det avsatt framtidig gang- og sykkelvei langs fylkesveien fv115.

Området er uregulert.

Planinitiativ (jf. § 1)

Kommunen har mottatt 07.10.2024 søknad for planoppstart med planinitiativ, datert 24.09.2024. Planlegging av planoppstart etter dialog utsatt på grunn av pågående saksgang og endring i ansatte i kommunen.

Gjennomgang av forehåndslevert informasjon i planinitiativ datert 24.09.2024:

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:

->Se planinitiativ, avsnitt hensikt med planarbeid, foreløpig skisse og bilde på framside.

Det gjelder vestlig del av tomten Gbnr. 24/5.

Plangrense: midtlinje veier (både kommunal- og fylkesvei) for å sikre frisktlinje mm.

Naboer på vestsiden har bygninger tett på eiendomsgrense (se vedlegg).

Hovedtrekk:

Det ønskes 20-24 konsentrerte boligbebyggelse.

Derimot har sentrumsplanen avsatt området til varierte boligtyper.

Del av området blir avsatt til eksisterende enebolig med ønsket utvidelse av bygningsmasse.

Tomtestørrelse, arealformål og bruksformål utredes.

Utredning av forslag til gang- og sykkelvei langs østside ved fylkesveien med eksisterende busslomme.

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:

->Se planinitiativ, avsnitt nøkkelopplysninger og nåværende bruk.

Planområdet gjelder vestlig del av Gbnr. 24/5 på 12 786 m² og tilstøtende arealer nevnt i 1).

Samlet areal for eksisterende bygninger* er 310+50+116 = 476 m².

Lager brukes til verktøy og kjøretøy.

Det vises til eksisterende avkjøring fra Vollveien som ligger tett mot krysset Volleveien-Svinndalveien (fv115). Tunet hadde tidligere avkjøring direkte fra Svinndalveien. Derfor er adresse «Svinndalveien 46».

Det er ikke kjente kartlegginger mm.

I dialog med fylkeskommunen skal det avklares behov for trafikkanalyse, teknisk plan for tiltak langs fylkesvei.

Grunneier har i samarbeid med oppmålingsingeniør avklart eiendomsgrenser.

*fotnote:

Bygninger på eiendommen er ikke oppdatert, se ortofoto. Plasthall er fjernet og garasje er bygd.

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 planforslag for detaljregulering som delvis skal erstatte sentrumsplanen.

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:

Planinitiativ har konsekvenser for trafikkmønster på Elgveien, Vollveien og Svinndalveien.

Arealbruk og drift på eksisterende tun har konsekvenser for planlagt boligbebyggelse.

Skisse viser ny tomt på 3744,8 m² med eksisterende bygninger samlet på 476 m².

Det er tenkt å utvide eksisterende lagerbygg nordover for å skjerme tunet mot nytt boligfelt.

Kommunen vil ha utredning om tomtestørrelse, arealformål, osv.

Forslag til bare konsentrerte boligbebyggelse har konsekvenser for boligmarked som ønsker varierte tilbud.

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:

Se planinitiativ, gjeldende plansituasjon:

Regionale planer er under rullering. Det vises til «Plangrunnlag for regionale planer, mai 2023».

I tillegg til nevnte bestemmelser om felt B05, Hoel, gjelder også:

-lekeplass med minst 150 m² og minst bredde 10 m.

-Felles MUA sikres innenfor planområde med størrelse jf. § 517.

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.

Gjeldende kommune(del)plan har flere vedlegg og viser til gjeldende veiledere og normer.

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](#) (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 e.l.

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 postmottak: post@skiptvet.kommune.no

Merknader:

Se planinitiativ, andre hensyn / nødvendige avklaringer:

*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 avløpsvann 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 avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen.»

*Avløpshåndtering skal beskrives tilstrekkelig i planforslag og relevante vedlegg (rammeplan for vann, avløp og overvann). (se vedlagt notat med status for Hoel renseanlegg)

Oversikt over avklaringer:

- skredfare
- overvann og flomfare (jf. ny overvannsveileder jan. 2024 og krav i sentrumsplanen §§540-541)
Lokal fordrøyning, eksempel på laveste terreng på areal langs fylkesveien.
- renovasjon, ikke på kommunal eiendom langs Elgveien og Vollveien!
- nettstasjon (nærmeste trafo står langs Elngveien)
- ROS
- NMF
- gs langs fylkesvei, busslomme, mm. I teknisk plan i dialog med fylkeskommunen

også:

- støyanalyse (mulig støy fra tun i drift?).
- trafikkanalyse, teknisk veiplan i planen.
(vurdering av alternative avkjøringer til boligfelt og tun, husk vendhammer)
- masseforvaltning (forflytting av matjord eiendommen på østsiden av fylkesveien).
- vannforsyning (påkobling kommunal nett, med trykkøker).
- avløpshåndtering (påkobling kommunal nett).
- veilyspan for boligfelt.
- vurdering av dyrka og dyrkbar jord.
- byggegrense mot naboer med bygninger tett på grense, Gnr. 24, Bnr. 18, 20, 17, 16 og 3-4.
- arealformål og BYA for nytt boligfelt og for fradelt tomt.

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

Plannavn og plannummer fastsettes. Kommunenummer er 3116.

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 e.l. (evt. kan kommunen sende liste)

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles?

Det vurderes: NVE, Mattilsynet, nabokommuner, m.fl.

Situasjonskart med avklart plangrense leveres til kommunen som PDF **og SOSI**.

Kommunen får varselbrev med vedlegg som mottaker for intern behandling, registrering i planregister og utlegging på hjemmesider.

Merknader:

Plannavn: **detaljregulering for boligfelt Lindhoel, Gbnr. 24/5, m.fl.**

Plannummer: **20250001**

6 uker høring.

Forslagsstiller foreslår plannavn etter stedsnavn fra før for området «Lindhoel».

Offentlige organer:

Østfold fylkeskommune (plan, samferdsel, teknisk etat, kollektivtrafikk, ...)

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Statens vegvesen

Sarpsborg kommune, Miljørettet helsevern, Liv-Torill Osland Lunde*

Indre Østfold brann og redning

Indre Østfold renovasjon

Elvia AS

Etter samordning: ikke flere instanser.

Skiptvet kommune videresender varselbrev med vedlegg for intern behandling:

Ansvarlig for vei, vann og avløp

Barnas representant

Helse og mestring

*e-postadresse: ltol@sarpsborg.com

8) Konsekvensutredning (se § 1 l.)

- i) Forslagsstiller bør vurdere om det vil bli krav om konsekvensutredning (KU), 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:

Konklusjon: Se planinitiativ, utredningsbehov.

Planendringen vil ikke falle inn under forskriften om KU.

9) Framdrift

Saksbehandlingstid, politisk møtekalender: se hjemmesider av kommunen.

(se www.skiptvet.kommune.no «Innsyn»)

Kommunen tar imot **komplett** planforslag for administrativ vurdering etter pbl § 12-11.

Underveismøte før innsending av planforslag og ev. forslag for møtedato vurderes.

Merknader:

Underveismøte: ønsker å ha dialog om avklaring av varierte boligtyper.

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 DXF-fil, SHAPE-filer, PDF-kart og eventuelt SOSI-fil.

Merknader:

Kommunens råd:

Det ligger ledninger og rør langs Elgveien, Vollveien og fylkesveien på kommunal eiendom.

Kommunen ønsker utredning for felles avkjøring for både boligfelt og nåværende tun.

Avkjøringen vurderes lenger vekk fra krysset Vollveien-Svinndalveien.

Kommunen overta vann- og avløpsnett etter ferdigattest.

Kommunen vurderer å overta drift og vedlikehold av veier i boligfelt.

Utbyggingsavtale vurderes også.

Ved varsel av planoppstart skal planforslag redegjøre for 14 – 24 varierte boenheter.

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 hjemmesider www.skiptvet.kommune.no , søk «gebyrregulativ» eller bruk

link: <https://www.skiptvet.kommune.no/budsjetter-og-aarsrapporter.520434.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. 110 920,00 (2025).

Skulle det skje endringer underveis, skal det tilpasses gebyr.

Første del, kr. 20 680,00, sendes etter planoppstartsmøte (eventuelt med ekstra beløp for behandling av planprogram).

Andre del fastsettes og sendes etter administrativ vurdering av mottatt komplett planforslag.

Avsluttende merknader:

Fakturaer sendes til August Hoel.

Planinitiativet oppdateres (se tomtestørrelse **12 766** m², **Østfold** fylkeskommune, foreløpig skisse).

Forslagsstiller vil undersøke om adresseendring er aktuelt dersom tunet hans får annen avkjøring.

Forslagsstiller skal utrede forslag med klimatilpassete tiltak (eksempel: solpanel, grønt tak, mfl.).

Dato: 23.01.2025

Sted: Meieribyen, Skiptvet

Referent: Frank van den Ring, rådgiver plan

Hilsen

Frank van den Ring
Rådgiver plan
Skiptvet kommune

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Vi ber om at du benytter følgende lenke for å svare på dette brevet:

<https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/941962726>

Kopi til:

Bjørn B. Eriksen

Harald Foss

Mottakere:

August Hoel

Janne de Jong

Vegard Moen

Vedlegg:

Utklipp av eiendomskart tomt Gbnr. 24/5, del vest for Svinndalveien.

Pil viser til bygninger tett på grense mot vest (se avtale mellom naboer).

Plasthall er fjernet og garasje på 50 m² er tatt i bruk.

