



# SKIPTVET KOMMUNE

*Klart vi kan!*

*Kompetanse – Engasjement – Samspill*

## Planbeskrivelse for Kommunedelplan for sentrum 2022-2034 «Sentrumsplanen»



### HØRINGSUTKAST

*PlanID: 2020 0001*

*Saksnr. 16/695*

*Versjon: 03.03.2021, rev. 07.03.2022*

## Innhold

Forord.....	5
1.0 Sammendrag .....	6
1.1 Bakgrunn .....	6
2.0 Nasjonale, regionale og lokale målsettinger .....	7
2.1 Innledning – mål med planen .....	7
3.0 Planprosessen.....	8
3.1 Medvirkning.....	8
4.0 Planstatus og rammebetingelser.....	8
4.1 Overordnede planer .....	8
4.1.1 Nasjonale føringer .....	8
4.1.2 Fylkeskommunale og regionale planer .....	10
4.1.3 Kommuneplanens samfunnsdel 2019-2031 .....	11
4.1.4 Kommunedelplaner, reguleringsplaner og temaplaner .....	12
5.0 Demografi.....	16
6.0 Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold .....	17
6.1 Avgrensning av planområdet «Sentrumsplanen» .....	17
6.2 Dagens arealbruk.....	19
6.2.1 Struktur og estetikk .....	19
6.2.2 Eksisterende bebyggelse .....	19
6.2.3 Annen arealbruk .....	20
6.3 Landskap.....	20
6.3.1 Topografi og landskap .....	20
6.4 Kulturminner og kulturmiljøer.....	24
6.5 Naturverdier .....	25
6.5.1 Rødlistearter .....	25
6.5.2 Naturtyper .....	25
6.6 Rekreasjon og uteområder.....	27
6.7 Landbruk.....	28
6.8 Trafikkforhold .....	28
6.8.1 Kjøreadkomst .....	28
6.8.2 Veisystem .....	29
6.8.3 Trafikksikkerhet .....	29
6.9 Barns interesser.....	30
6.10 Sosial infrastruktur .....	30
6.10.1 Barnehage og skole .....	30
6.10.2 Sollia bo- og servicesenter.....	31

---

6.11 Universell utforming for utbygde områder .....	31
7.0 Folkehelse og levekår .....	31
7.1 Folkehelse.....	31
7.1.1 Utdannelse .....	32
7.1.2 Folkehelseprofilen for Skiptvet 2020.....	32
7.1.3 Aktiviteter .....	32
8.0 Klima og miljø .....	32
8.1 Klima .....	32
8.2 Energi.....	35
8.3 Klimatilpasning .....	35
8.4 Miljø.....	35
9.0 Kommunens organisasjon og økonomi .....	36
9.1 Organisasjon .....	36
9.2 Økonomi .....	36
10.0 Arealstrategi og arealdel .....	36
10.1 Fylkesplan .....	36
10.2 Sentrumsplan i.f.t. arealdelen fra 2019.....	38
11.0 Konsekvensutredning .....	39
11.1 Hovedendringer i ny sentrumsplan .....	39
11.2 Utredningstemaer .....	40
1 Naturmangfold .....	44
2 Økosystemer.....	44
3 Miljømål.....	44
4 Kulturminner og kulturmiljø .....	44
5 Friluftsliv .....	45
6 Landskap.....	45
6 Landbruk.....	45
7 Forurensning og støy .....	46
8 Vannmiljø .....	46
9 Sikring av jordressurser .....	46
10 Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger .....	47
11 Beredskap og ulykkesrisiko.....	48
12 Fareområder (Klimaendringer).....	48
13 Folkehelse og levekår .....	49
14 Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelnett .....	49
15 Barn og unges oppvekstvilkår .....	50
- Kriminalitetsforebygging .....	50
16 Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet .....	50

---

- Påvirkning av konkurranseforholdene .....	50
12.0 Konsekvensutredning for endringsforslag.....	51
12.1a Innspill ved planoppstart med planprogram i 2020 .....	51
12.1b Innspillvurdering etter 1. gangs høring .....	57
12.2 Delutredninger .....	58
13.0 Samlet vurdering og alternativer.....	69
13.1 Nåværende sentrumsplan og del av arealdelen (0-alt.) .....	70
13.2 Planforslag uten å berøre dyrka mark (alt. 1).....	71
13.3 Planforslag med noen berørt dyrka mark (alt. 2) .....	72
13.4 Konklusjon og planforslag .....	77
14.0 Vedlegg.....	85

*1. gangs høringsutkast*                    *03.03.2021*  
*Revidert etter 1. gangs høring*   *feb. 2022*  
*2. gangs høringsutkast*                *07.03.2022*  
*Vedtatt etter sluttbehandling*      -

## Forord

Skiptvets sentrale beliggenhet gjør at avstanden til alle byene i Østfold og veien til Oslo er kort. Liggende mellom E6 og E18 og med kort vei til jernbane i Askim og Sarpsborg kommer man seg raskt til mange sentrale steder.

Oppdatert undersøkelse i Kommuneprofilen viser at ca. 61 prosent av befolkningen 20-66 år i Skiptvet pendler ut av kommunen for å jobbe (2018).

Skiptvet er en landbrukskommune med til sammen om lag 100 aktive gårdsbruk. Det er lite industri og de fleste arbeidsplasser er innenfor offentlig virksomhet. Skiptvet kommune er den største arbeidsgiveren i kommunen. Det er en framtidsrettet og allsidig arbeidsplass med omtrent 357 ansatte i hel og deltidsstillinger som utgjør omtrent 282 årsverk (per 31.12.2020). De fleste ansatte yter tjenester i direkte kontakt med kommunens innbyggere. Kommunen har et mangfold av tjenester og det meste av ressursene går til barn, helse og omsorg. Vamma kraftverk i Glomma har historisk verdi, men ikke minst verdi ved at ca. 1,5 prosent av landets strøm fra vannkraft kommer herfra.

Skiptvet har en fantastisk natur med rike muligheter til fritidsaktiviteter igjennom hele året. Lysløypa brukes flittig både sommer og vinter. Når det er snø, er skiterrenget innbydende med oppkjørte løyper. Bergsjø badeplass og Glomma med alle dens muligheter innbyr til aktiviteter.

Vi har ett mangesidig kultur- og aktivitetstilbud i Skiptvet, og mange lag og foreninger som gjør at de som ønsker det, kan finne sin aktivitet.

Det er til sammen om lag 400 hytter i kommunen. De fleste i fin beliggenhet nær Glomma.

### Kommuneplanen:

Skiptvet kommune har, etter helt ny samfunnsdel 2019 – 2031, utført en lett rullering i 2019 av arealdelen og kommunedelplan for Sentrum. Sentrumsplanen fikk en tilpasset plangrense. Samfunnsdelen og arealdelene har tatt til følge premisser og føringer fra Fylkesplanen for Østfold mot 2050, vedtatt i 2018. FNs bærekraftsmål ble brukt i arbeidet med samfunnsdelen og planstrategi for Skiptvet 2020-2023.

Forslag til Sentrumsplan er utarbeidet etter Fylkesplanen og kommuneplanen fra 2019. Som beskrevet i planprogrammet er planen oppdatert med plangrense, «den langsiktige grense for senterstrukturen». Etter behandling av Sentrumsplanen skal arealdelen også rulleres.

Forslag til Sentrumsplanen skal sendes ut på høring. Informasjon om planarbeidet blir lagt ut på kommunens hjemmesider: [www.skiptvet.kommune.no/planer](http://www.skiptvet.kommune.no/planer) .

Spørsmål som gjelder planarbeidet, kan rettes til: Skiptvet kommune v/Frank van den Ring e-post: [frank.van.den.ring@skiptvet.kommune.no](mailto:frank.van.den.ring@skiptvet.kommune.no)

Uttalelsene til planforslaget sendes: Skiptvet kommune Postboks 115 1806 Skiptvet eller: [post@skiptvet.kommune.no](mailto:post@skiptvet.kommune.no)

besøksadresse: Storveien 24, 1816 Skiptvet, mellom 8:00 – 15:00, tel. 6980 6000

**Les viktig informasjon om koronavirus på kommunens hjemmesider!**



*Bilde: kveld ved Vammabrua – bindeledd mot Askim og videre (kilde: Evgeny Kunnikoff)*

## 1.0 Sammendrag

Kommunen har startet rulleringen av «**Sentrumsplanen**» parallelt med utarbeidelse av planstrategi. Sentrumsplanen er en kommunedelplan som viser arealdelområde for Meieribyen, tettstedet i Skiptvet kommune. Bestemmelser (se § nr.) er juridisk bindende. Retningslinjer gir veiledning om hvordan kommunens egne satsingsområder og strategier skal gjennomføres med nærmere angitte vilkår og prioritering. Det ikke gir rett til hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen

Planforslaget består av:

- Denne planbeskrivelsen med vedlegg:
- Planbestemmelser med vedlegg
- Arealplankart med separate temakart
- Konsekvensutredning: vurdering av arealinns spill
- Sammenlikning av 2 store boligfelt – Koffeldåsen og Larsåsen
- Delutredninger (bakgrunnsdokumenter):
  - Vurdering av Fylkesplanen (langsiktig grense og arealbehov)
  - Behovsanalyse for boligtyper
  - Klima-, energi og miljø
  - Kulturminnekartlegging
  - Trafikkanalyse

Planforslag er utarbeidet etter detaljerte utredninger for å få mest mulig oppdatert grunnlag for vurdering av innspill.

Konsekvensutredningen har vurdert foreslåtte arealer fra fylkesplanen for langsiktig utvikling. Alle framtidige arealformål i gjeldende arealplaner som er aktuelt er vurdert på nytt etter aktuelle kunnskapsgrunnlag. Til slutt er det vurdert forslag til arealinns spill fra interessenter.

Samlet vurdering har ifølge planprogrammet vurdert 3 alternativer med bruk av temaer.

Alternativer:

0-alternativ: nåværende planstatus med fylkesplanens tettstedsgrense og Larsåsen.

1-alternativ: Tilpasset tettstedsutvikling uten å berøre dyrka mark og Koffeldåsen.

2-alternativ: Tilpasset tettstedsutvikling med noe berørt dyrka mark og Koffeldåsen.

Temaer for samlet vurdering:

- Langsiktig grense og arealbehov
- Rekkefølgekrav
- Dyrka mark
- Miljø og strategiske valg

Foreslått 2-alternativ har videreført avsatte framtidige arealformål i gjeldende arealplaner eventuelt med endringsforslag. Videre boligutvikling for Meieribyen er omplassert til Koffeldåsen istedenfor Larsåsen. Det betyr at revidert grense for tettstedsutvikling er tilpasset arealer som er aktuelt for utbygging og videre utvikling jf. retningslinjer i fylkesplanen. Noen arealer berører innlemmet dyrka mark, hovedsakelig regulert fra før.

Plankartet er mer detaljert for å vise sammenhenger mellom tilstøtende arealformål.

## 1.1 Bakgrunn

**Kommuneplanen 2019 – 2031:**

Kommuneplanens samfunnsdel:

Ny samfunnsdel ble utarbeidet i perioden 2016 – 2018 og politisk vedtatt i 2019. Samfunnsdelen viser særskilte temaer og 3 hovedsatsingsområder for arealdelen og andre sektor-, interkommunale-, tema- og detaljplaner.

Under utarbeidelse av samfunnsdel og arbeidsverksted med Formannskapet i 2018 ble det bestemt å ha en lett rullering av arealdel for å oppnå behandling i Kommunestyret før oppstart av ny kommunevalgperiode etter sommer 2019.

#### Arealdelen:

Arealdelen er utarbeidet og kvalitetssikret etter pbl (plan- og bygningsloven) fra 2008, slik at saksbehandling skjer etter gjeldende lovverk. I tillegg til arealplankart med avsatte arealer for nåværende og framtidige arealformål er det vedtatt 4 juridisk bindende temakart med tilsvarende bestemmelsene og retningslinjer. Det handler om kvikkleirefare, flomfare, bevaring av kulturmiljø og kulturlandskap. Fylkesplanen «Østfold mot 2050» fra 2018 er innarbeidet i arealdelen og temakart for langsiktig grense for senterstruktur viser grunnlag for rullering av Sentrumsplanen fra 2015. Arealdelen fra 2019 med plannummer 20160003 har satt krav for rullering av Sentrumsplanen.

#### **Planprogram for Sentrumsplanen:**

Revidert planprogram for rullering av Sentrumsplanen, ble fastsatt 15.09.2020. Intensjonen med planprogrammet er å lage ny kommunedelplan jf. føringer i Fylkesplanen og kommuneplanen. Ny plangrense skal samsvare med ny langsiktig grense for senterstruktur. Etter rullering av Sentrumsplanen skal arealdelen rulleres utenfor den nye plangrensen til Sentrumsplanen.

#### **Organisering og ansvar:**

Det faste utvalg for plansaker er Formannskapet i Skiptvet, og har det politiske ansvaret for å utarbeide planforslaget. Rådmannen har det administrative ansvaret for å utarbeide planforslaget. Ansatte i virksomhet Plan- landbruk og teknikk deltar i det administrative arbeidet. Under utarbeidelse av planforslag ble det i en rekke verksteder diskutert temaer for videreutvikling av Meieribyen.

#### **Lovgrunnlaget:**

Kommuneplanen er et verktøy for planlegging av fremtidig utvikling. Arealdel skal vise sammenhengen mellom den samfunnsutviklingen som er forutsatt i samfunnsdel samt hvilke forutsetninger og konsekvenser dette innebærer for arealbruken. Arealdelen skal fastsette forutsetninger for disponering av arealene for å oppnå visjon, satsningsområder og strategier som er vedtatt i samfunnsdelen.

Plan- og bygningsloven sier i § 11-5:

*Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Det kan utarbeides arealplaner for deler av kommunens område.*

*Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivarettatt.*

*Plankartet skal i nødvendig utstrekning vise hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer.*

*Kommunen kan etter vurdering av eget behov detaljere kommuneplanens arealdel for hele eller deler av kommunens område med nærmere angitte underformål for arealbruk, hensynssoner og bestemmelser, jf. §§ 11-7 til 11-11.*

## **2.0 Nasjonale, regionale og lokale målsettinger**

### **2.1 Innledning – mål med planen**

Sentrumsplanen er basert på samfunnsdelen og arealdelen, som til sammen gir premisser for handlingsprogram samt økonomiplan.

I henhold til pbl skal Kommunestyret minst en gang i hver valgperiode utarbeide og vedta en planstrategi. Kommunestyret i Skiptvet har i planstrategien vedtatt at det skal utarbeides en ny sentrumsplan. I fastsatt planprogram datert 12.08.2020, er det prioritert:

Sentrumsplanen er utarbeidet av Skiptvet kommune. Den er i samsvar med ny forskrift om konsekvensutredning som trådte i kraft 21.06.2017.

Oversikt av mottatte innspill og registrerte endringsforslag finnes i kapitel 12. Innspill og vesentlige endringer er utredet i vedlagt konsekvensutredning om vurdering av arealinnspill.

Sentrumsplanen består av en planbeskrivelse, plankart for planområdet, planbestemmelser og delutredninger. Planbestemmelsene, plankart og utvalgte temakart er juridisk bindende.

## 3.0 Planprosessen

### 3.1 Medvirkning

Det er utarbeidet planprogram for planarbeidet. Planarbeidet er kunngjort i lokal avis samt på kommunens nettsider. I planprosessen er det etter behandling av planforslag til Sentrumsplanen planlagt folkemøte om å orientere og ha dialog om revidert sentrumsplan.

Planforslag skal sendes på høring slik plan- og bygningsloven § 11-14 krever. Sentrumsplanen skal oppheve noe gamle reguleringsplaner, og derfor er det også sendt ut høringsbrev til alle adressater som bor innenfor de områder som er regulert og hvor reguleringsplanen opphører å gjelde.

## 4.0 Planstatus og rammebetingelser

### 4.1 Overordnede planer

#### 4.1.1 Nasjonale føringer

På statlig nivå er det gitt en rekke signaler om hva departementene ønsker eller krever av den kommunale planleggingen:

- Nasjonale forventninger til regionale og kommunal planlegging (2019)
- **FNs bærekraftsmål og rapporten «The future is now» med seks innfallsvinkler**
- NTP 2018-2029, under rullering
- Retningslinjer for behandling av Støy..., T-1442, til enhver tid gjeldende versjon (2016)
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet..., T-1520, til enhver tid gjeldende versjon (2016)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- **Statlige retningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)**
- Nasjonal jordvernstrategi vedlegg 4 i Prop. 127 S
- Retningslinjer for «Flaum og skredfare i arealplaner», NVE 2-2011, revidert 22.05.2014 (rullering)
- Digitale veilederen: «sikkerhet mot skred i bratt terreng» erstatter: NVE 8/2014
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (2009)
- **Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)**
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)
- Klimaloven (2018) og ny Klimaplan 2021 – 2030 (under behandling)
- Veileder H-2401 Garden som ressurs, til enhver tid gjeldende versjon (07/2017)
- Nasjonale sykkelstrategi – Sats på sykkel! (Innst. S. nr. 240 kap. 6.4 (2003-2004))
- Nasjonale gåstrategi (2019) og SVVs veileder nr. 280 fra 2014
- Meld. St. 15 «leve hele livet» (2017 – 2018)
- Produktspesifikasjon del 1 for arealplan og digitalt planregister (Kartverket).

*Opplisting er ikke uttømmende...*



## FNs bærekraftsmål og rapporten «The future is now» med seks innfallsvinkler



Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge. Det er derfor viktig at bærekraftmålene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen (jf. pbl § 1-1 "Lovens formål" om bærekraftig utvikling).

De seks innfallsvinklene:

1. Livskvalitet, velferd og like muligheter
2. Bærekraftig og rettferdig økonomisk system
3. Bærekraftig arealforvaltning, matproduksjon og ernæring
4. Energiomlegging og tilgang til fornybar energi
5. Helhetlig by- og stedsutvikling
6. Miljø, økosystem og biologisk mangfold

Rullering av kommunedelplan for sentrum skal i hovedsak ha søkelys på innfallsvinklene bærekraftig arealforvaltning og **helhetlig by- og stedsutvikling**. Dette handler om både økonomisk og miljømessig bærekraft.

(kilde: «The future is now» og fylkeskommunens utredninger)

De aktuelle bærekraftsmålene er - - >



Formålet med de statlige planretningslinjene for klima- og energiplanlegging i kommunene er å:

- sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.
- sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene.
- sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.
- Kommunene skal i sin kommuneplan eller i egen kommunedelplan innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser og sikre mer effektiv energibruk med hensyn til klimatilpasning.
- miljøvennlig energiomlegging i tråd med denne retningslinjen.

Viktige nasjonale mål for barn og unges oppvekstmiljø er å:

- a) Sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.
- b) Ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

Formålet med rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er å:

- a) Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Gi kommunene bedre grunnlag for å innlemme og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.

- b) Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Kommunene skal sikre at krav til den kommunale planleggingsprosessen og at krav til fysisk utforming retningslinjene blir ivaretatt, samt klargjort hvor i kommunen ansvaret med å følge opp retningslinjene skal ligge. Kommunen skal i krav til den kommunale planleggingsprosessen bl.a. organisere planprosessen slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer frem og at ulike grupper barn og unge selv gis anledning til å delta.

Mål med Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging er at:

*«Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen. Det skal legges vekt på å oppnå gode regionale helhetsløsninger på tvers av kommunegrensene»*

I by og tettstedsområder bør en samarbeide slik at planleggingen i den enkelte kommune kan skje innenfor omforente regionale rammer etter disse retningslinjene. Prinsipper for en utbyggingsstruktur med bl.a. avgrensning av by og tettstedsområdene, senter/servicestruktur, grøntstruktur og de ulike typer hovedtransportsystemer, bør avklares. Disse prinsippene bør nedfelles i en fylkesdelplan og følges opp i kommuneplanene.

Framstilling av arealplankart for kommunedelplaner:

Kartverket har utarbeidet produktspesifikasjon del 1 for utforming av plankart:

Kommunedelplan er del av kommuneplanens arealdel og dermed også en oversiktsplan og ikke en detaljplan. Den omfatter en begrenset del av kommunen. Detaljeringsgraden for kommunedelplan er i målestokk 1:5000 – 1:10000. Det betyr at sammenheng mellom avsatte arealformål i kartet er viktigere enn plassert arealformålsgrænse. Jf. pbl § 11-14 er det tillatt arrondering i slike grenser dersom vurdering av et avgrenset område eller tomt er tvilsomt i plan- og byggesaker.

#### 4.1.2 Fylkeskommunale og regionale planer

Det foreligger følgende fylkes(del)planer og annet samarbeid i regionen som kan berøre Skiptvet kommune og Sentrumsplanen (ikke uttømmende):

- Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050, vedtatt 21.06.2018
- Regional transportplan - for Østfold mot 2050 og handlingsprogram 2018
- Fylkesdelplan for barn og unge 2009
- Regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2018-2029
- Regionalplan for folkehelse for Østfold 2012 - 2015
- Regionalplan Klima og Energi 2019 – 2030 for Østfold
- Kulturminneplan for Østfold 2010 – 2022
- Rapporten Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse i Østfold (KULA)
- Rammepplan for behandling av avkjøringsspørsmål – riks- og fylkesveier i Østfold 2009
- Statsforvalterens forventningsbrev 29.01.2020 og revidert versjon 28.01.2021
- Klimaprofil Østfold juli 2017
- Regional planstrategi 2020, vedtatt 18.12.2020

Ny fylkesplanens samfunnsdel har denne arealstrategien:

*I samfunnsdelen har østfoldsamfunnet definert mål og strategier for hvordan det er ønskelig at fylket utvikler seg. Samfunnsdelen har som mål å sikre en bærekraftig utvikling i Østfold, og den er derfor inndelt etter de tre bærekraftperspektivene:*

- *Klima og miljø*

- Verdiskaping og kompetanse
- Levekår og folkehelse

Momenter fra fylkesplanens arealstrategi for regionen Østfold og Skiptvet:

*Arealstrategien er verktøy for en bærekraftig utvikling. Vi skal utnytte arealene godt, ha levende bygder og lage kompakte og attraktive byer og tettsteder. De siste årene har vi sett et trendskifte i planleggingen i Østfold. Vi vender oss bort fra byspredning og unødvendig nedbygging av dyrka mark, til en klimavennlig utvikling hvor vi i større grad husholderer med arealene og tilrettelegger for mindre forurensende biltrafikk. Denne utviklingen må forsterkes.*

- *Tilpasning av langsiktig grense for senterstruktur skal ivareta mest mulig av arealbehov for Skiptvet. Fylkesplankartet viser om lag 2,53 km<sup>2</sup> tettstedsareal. Arealregnskapet for Indre Østfold gir for perioden 2009 – 2050 en pott basert på to scenarioer: 7,9 km<sup>2</sup> gitt 15 000 nye innbyggere (0,76 % vekst per år), og 11,3 km<sup>2</sup> gitt 20 000 nye innbyggere (1,02 % vekst per år).*
- *Kartdelen viser både eksisterende og framtidige arealer for tettstedsbebyggelse. Eksisterende arealer er samlet vedtatte arealformål fra arealdelen, Sentrumsplanen og detaljreguleringer. Framtidige arealer ligger stort sett i dyrka mark utenfor Sentrumsplanen.*
- *Moderne boliger har minst 2 oppvarmingskilder.*
- *Redusert bilbruk i tettsteder, restriktiv parkering, tilrettelegging for gang- og sykkelveier.*
- *Krav til lokalisering av nye boligfelt.*
- *Meieribyen er områdesenter med mellom 1000 – 5000 innbyggere.*
- *Boligutvikling skal skje som fortetting ved bedre arealutnyttelse i eldre bolig- og næringsområder.*
- *Planlegging må vurderes for større sammenhengende arealer, som kommunedelplan.*
- *Tettstedsutvikling skal vise differensiert boligtilbud.*
- *Regional planbestemmelse for lokalisering av handel og av arbeids- og / eller besøksintensive virksomheter.*

Delutredningen «[vurdering av Fylkesplanen](#)» viser mer detaljert oversikt om vurderte avsatte arealer og grenser for nåværende utvikling (oransje, på 2,15 km<sup>2</sup>) og framtidige tettstedsutvikling (skravert, på 0,38 km<sup>2</sup>).

#### 4.1.3 Kommuneplanens samfunnsdel 2019-2031

Den nye samfunnsdelen har følgende visjon:

### Gode levekår – Bo sentralt og landlig.

Aktuelle strategier for den kommunale arealforvaltningen, og særlig knyttet til sentrumsplan, er i samfunnsdelen definert til å være:

Gjennomgående tema Folkehelse og levekår:

- Fremme folkehelse gjennom god tilgjengelighet for alle, tilpassede boliger og gode muligheter for å ivareta egen helse gjennom fysisk aktivitet og sosial kontakt i bolig- og nærmiljøene
- Kommunen skal ha bærekraftig utvikling basert på folkehelse, naturkontakt, velferd og individuell mestring

Gjennomgående tema Klima- og miljø:

- Legge til rette for at utbyggere og innbyggere velger miljømessig gode løsninger i hverdagen.
- Vakre tanker og handlinger vokser i vakre omgivelser.

Gjennomgående tema Arealstrategi og Arealdel:

- Tilrettelegge for fortetting og transformasjon
- Langsiktig strategisk planlegging innenfor og utenfor senterstruktur, tettstedet Meieribyen og omlandet.

### **Satsingsområde Bokommune:**

*«Skiptvet skal være attraktiv for bosetting og næringsliv»*

*«Målet er at innbyggertall i kommunen skal øke minst 1 % per år»*

### **Satsingsområde Bokommune - Meieribyen:**

*«Meieribyen er det sentrale tettstedet i Skiptvet»*

- Kommunen har sine offentlige tjenester, som barnehage, barne- og ungdomsskole, helse- og omsorgstilbud på plass med framtidsrettede løsninger med kvalitet.
- Kommunen fremmer folkehelse gjennom god tilgjengelighet for alle, tilpassende boliger og gode muligheter for å ivareta egen helse gjennom fysisk aktivitet og sosial kontakt i bolig- og nærmiljø.
- Kommunen bidrar til variasjon i boligtyper med hensyn til størrelse, eierform og pris for å møte prioriterte gruppers behov i et presset boligmarked.
- Skiptvet kommune skal samarbeide med næringslivet å utvikle sentrum videre med varierte tilbud for opphold.
- Skiptvet kommune skal regulere større sammenhengende boligfelt i sentrum.
  
- Boligutvikling for ulike boligtyper med hensyn til det ulike aldersgruppene.
- Eneboliger og tomannsboliger plasseres på utsiden av tettstedet Meieribyen, og andre boligtyper mer i sentrale strøk med nærhet til Storveien.
- Fortetting gjennom høyere utnyttingsgrad og transformasjon, i hovedsak knyttet til området Storveien.

### **Satsingsområde Bokommune - Omlandet:**

*«Levende bosetting i kulturrikt omland»*

- Boligutvikling på omlandet er mulig i hele kommunen med unntak av evt. særlov som sier noe annet.
- For omlandet nær Glomma og store bekker, skal effektiv strandsone gi premisser for differensiert strandsoneforvaltning for bosetting og næring.
- Strategi for å opprettholde gårdstunstrukturen for attraktiv bosetning.

### **Satsingsområde Bokommune - Kulturlivet:**

*«Tett samarbeid med lag og foreninger og med frivilligheten for å videreutvikle kulturlivet»*

- Sammenkobling av gang- og sykkelvei med lysløyper
- Sikre grønnsstrukturer for friluftsliv (nærmiljø for lekeplasser og uteopphold)

### **Satsingsområde Infrastruktur:**

*«Bygge infrastruktur som støtter økonomisk utvikling og livskvalitet»*

- Oppgradere veier, vann og avløp i boligfelt i henhold til kommunale normer.
- Overvannshåndtering tilpasses klimaendringer.
- Aktivt samarbeid med parter om videre utvikling av veier, gang- og sykkelveier og sikring i Regional Transportplan.
- Skiptvet kommune skal arbeide for bedre buss- og togforbindelse.

### **Satsingsområde Næringsutvikling:**

*«Utvikle det etablerte næringslivet og stimulere gründere»*

- Utvikle gode lokaler for digital næring og forretningsutvikling.
- Skiptvet kommune skal videre utvikle og oppgradere sine næringsområder
- Legge til rette for videreutvikling av handel og servicetjenester i Meieribyen

Disse strategier er tatt med utredninger og brukt i samlet vurdering for planforslag.

#### **4.1.4 Kommunedelplaner, reguleringsplaner og temaplaner**

Aktuelle kommunedelplaner og temaplaner for utarbeidelsen av Sentrumsplanen er:

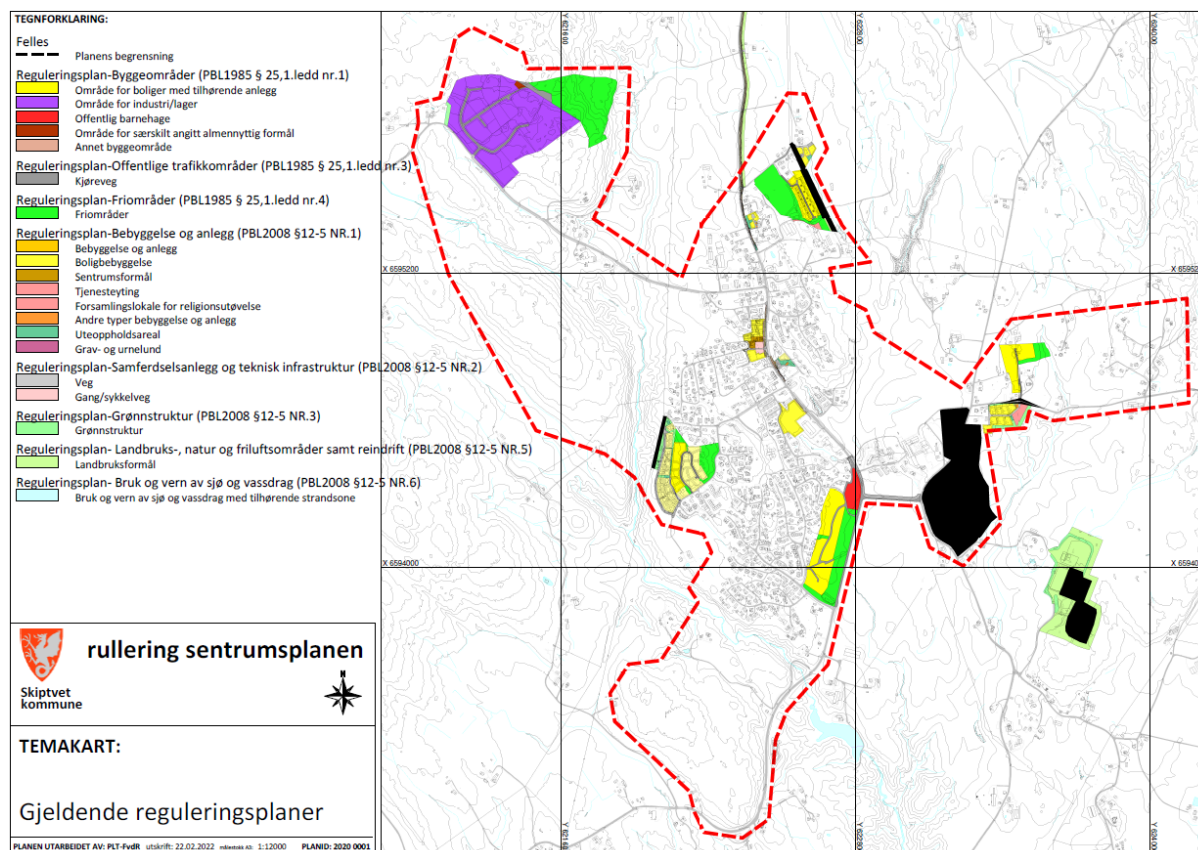
Plan ID	Navn	Status (vedtatt i år)
20140001	Sentrumsplanen, kommunedelplan	2015, under rullering
-	Plan for fysisk aktivitet	2011, tas med i ny plan *
-	Folkehelseplanen	2015, tas med i ny plan *
-	Helhetlig Risiko- og sårbarhetsplan	2013, rulleres (samt beredskapsplan)
-	Klima- og Energiplan, klimatilpasning	2011, utarbeides ny
-	Boligsosial handlingsplan	2018,
-	Trafikksikkerhetsplan	2013, utarbeides ny
-	Vann og avløp norm	2016, oppdateres
-	Vei norm	2016, oppdateres
-	Overvannsveileder Morsa Glomma sør	2018,
-	Lekeplass norm	2019, oppdateres sammen med sentrumsplan
-	*Kultur- og folkehelseplan	Ny plan utarbeides (samt fysisk aktivitet)
-	Kulturminneplan	Ny plan utarbeides (inkl. kulturhistorisk kartl.)
-	Omsorgsplan	Ny plan utarbeides

**Tabell 1:** Eksisterende temaplaner

Gjeldene reguleringsplaner innenfor planområdet med status:  
(Andre planer som pågår er tatt med til orientering.)

Plan ID	Navn	Status
<b>19980001</b>	<b>Voll boligfelt</b>	<b>Skal oppheves i rullering av sentrumsplanen</b>
19990001	Fjellshagen vest	Skal rulleres sammen med 20030003
<b>20030001</b>	<b>Brekkeåsen boligfelt</b>	<b>Skal oppheves i rullering av sentrumsplanen</b>
<b>20030002</b>	<b>Idrettsåsen boligfelt og idrettsplass</b>	<b>Skal oppheves i rullering av sentrumsplanen</b>
20030003	Fjellshagen øst og Trialbane	Skal rulleres sammen med 19990001
<b>20050003</b>	<b>Karlsrudden boligfelt</b>	<b>Skal oppheves i rullering av sentrumsplanen</b>
20100001	Kirkeplassen	Endret i 2020, delvis bygget ut
<b>20130001</b>	<b>Europris</b>	<b>Skal oppheves i rullering av sentrumsplanen</b>
20160001	Holstadåsen Øst boligfelt	Planvedtak 2017 opphevet av fylkesmannen, revidert planforslag under politisk behandling
20160004	Brekke Vest boligfelt	Under utbygging
20170002	Gang- og sykkelvei langs fylkesvei 115	Vedtatt (del 1 og 2), del 1 under utbygging
20180001	Torget sentrumsformål	Vedtatt, prosjektering pågår
20190001	Vesterås boligfelt, Storveien 40	Under utbygging
20190002	Areal øst for Karlsrudkrysset	Under utbygging
20190004	Meierigården, Storveien 8	Detaljregulering vedtatt 05.05.2021
20200002	Vidnesveien 23/31, boligfelt Kirkely	Detaljregulering startet opp
20210001	Storveien 13, lavblokk og forretning	Detaljregulering pågår

**Tabell 2:** Eksisterende reguleringsplaner innenfor planområdet



**Figur 1:** Oversikt over gjeldende reguleringsplaner. oppdatert

Detaljregulering i strid med overordnet plan eller føringer:

Pbl § 12-4 sier:

*Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.*

Fylkeskommunen og Klima Østfold har startet delprosjekt «Klimagamle reguleringsplaner».

Følgende detaljreguleringene er vurdert og er foreslått oppheving:

19980001 Vollfeltet boliger og offentlige og private tjenesteyting:

Planen er vedtatt 28.05.1998 etter pbl 1985. Siste endring er behandlet 14.05.2004. Planen er utbygd og har tilrettelagt omsorgsboliger og boliger samt barnehage langs Rognstubben, Eikveien og Doktorsvingen. Tomtene eies og driftes av borettslag Brekkevoll, Eika, private og kommunen. Bestemmelsene er utdatert og ikke tilpasset endringene underveis. Boliger i borettslag er til og med 2022 leiet ut som omsorgsboliger. Planen har ikke bestemmelsene om klimatilpassing ift. bl.a. overvann, harde flater og el-bil lading.

19990001 Fjellshagen næringsbebyggelse vest:

Planen er vedtatt 15.06.1999 etter pbl 1985. Siste endring er behandlet 23.07.1999. Fradelte tomter er ikke i samsvar med planen. Veistruktur er annerledes. Halvparten er tatt i bruk og andre delen av planen er under utbygging og midlertidig steinbrudd pågår fremdeles. Planen ble utvidet mot øst med reguleringsplan med nummer 20030003 for utvikling av trialbane. Overvannshåndtering krever oppdatering i.h.t. gjeldende lovverk og føringer. Klimatilpassing er viktig tema for rullering av planen. Næringsdrivende og kommunen eier tomtene. Kommunen planlegger å rullere begge planene og vurderer utvidelse mot sørøst.

20030001 Brekkeåsen boligfelt:

Planen er vedtatt 25.02.2003 etter pbl 1985. Siste endring er behandlet 12.12.2017. Ved rullering av sentrumsplanen i 2015 ble bestemmelsene opphevet og erstattet av bestemmelsene i sentrumsplanen. Planen er utbygd og tatt i bruk av private med de 3 siste boligtomtene i 2019. Planen ble ikke oppdatert med siste endringer om bl.a. tilrettelagt tursti og friområder. Arealformål er tatt med i sentrumsplan.

20030002 Idrettsåsen boligfelt og idrettsanlegg samt fotballbane:

Planen er vedtatt 25.02.2003 etter pbl 1985. Siste endring er behandlet 03.09.2019. Ved rullering av sentrumsplanen i 2015 ble bestemmelsene opphevet og erstattet av bestemmelsene i sentrumsplanen. Planen er utbygd og tatt i bruk av private. En tomt i nord er fremdeles ubebygd. Området består av arealer for fotballbane, idrettshallen, turdrag og ballbinge. Idrettslaget vurderer avlastningshall (se arealinnspill 34). Kommunen vurderer forslag for dropsone for barn til Vestgård skole. Tomtene er eiet av private, Skiptvet Idrettslag og kommunen.

20030003 Fjellshagen næringsbebyggelse øst og trialbane idrettsanlegg:

Planen er vedtatt 17.06.2003 etter pbl 1985. Siste endring er behandlet 13.06.2006. En næringstomt og delen for trialbane er tatt i bruk og øvrige delen for næringsbebyggelse er stort sett midlertidig steinbrudd. Se vurderinger under 19990001. I nordre delen bygges i dag høydebasseng for oppgradering av vannforsyning for Skiptvet. Tomtene er eiet av private, etablerte næringsdrivende og kommunen. Skiptvet motoraktivitetsklubb eier tomt med idrettsbygning. Arealformål for høydebasseng er endret til annen bebyggelse og anlegg, vannforsyning, i sentrumsplan.

20050003 Karlsrudengen boligfelt:

Planen er vedtatt 20.09.2005 etter pbl 1985. Siden vedtak er planen ikke «tatt i bruk» av grunneier eller annen interessent. Kommunen har ikke fått tomtedelingsplan for området. Planområdet ligger nord for fylkesvei Engskeiva. Sør for området pågår bygging av boligfelt Øst-Karlsrudkrysset. Krysset består av veiene Sundåsveien og Engskeiva og nåværende bebyggelse og regulerte arealer er tatt med i fylkesplanens langsiktige areal for tettstedsutvikling. Planen har manglende arealformål og bestemmelsene om lekeplass, uteopphold, overvannshåndtering og i tillegg krever avkjøring ny vurdering. Byggegrenser for garasjer stemmer ikke med gjeldende overordnet plan.

**Jf. pbl § 12-4 rettsvirkning av reguleringsplan gjelder:**

*Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.*

20130001 Europris og Kiwi forretning:

Detaljreguleringen er vedtatt 12.02.2013 etter pbl 2008. Planen har erstattet deler av tidligere gjeldende reguleringsplaner for sentrum 20050001 og Finlandsskogen 20060001. Disse to planer ble opphevet av sentrumsplanen i 2015. Området er i dag tatt i bruk som handelsområde (forretning) og parkeringsplass til Europris og Kiwi. Avsatt areal i planen er kombinert formål bolig / forretning / kontor. Avkjøring til parkeringsplass er utformet annerledes. I tillegg er det tilrettelagt for passeringslomme på Storveien. Sentrumsplanen er oppdatert med arealformål sentrumsformål og feltkode BS3, samt bestemmelsene for forretning fra detaljregulering.

Tomtene er eiet av Handelsbygg eiendom AS (AKA) og er leiet ut. Handelsbygg og Kiwi pleier å kombinere butikk og bolig formål i ett samlet bygning. Dagens Kiwi er vurdert som ikke aktuelt for eventuelt videre utvikling med boliger på andre etasje. Området er heller ikke aktuelt for boligutvikling. Handelsbygg har hatt kontakt og befaring med kommunen tidligere for å vurdere endring i utforming av avkjøringer og parkeringsplass ift. varebiler m.fl. Dersom bruken vurderes

endring krever det utarbeidelse av ny detaljregulering som tar hensyn til gjeldende overordnede føringer om bl.a. klimatilpasning og trafikkhåndtering.

#### Konklusjon om vurderte reguleringsplaner:

Involverte grunneiere blir informert om forslag til opphevelse av reguleringsplan i høringsperiode for planforslag for sentrumsplanen. Dette blir en parallell prosess med mulighet for innspill og synspunkt.

## 5.0 Demografi

Utgangspunktet for analyser i befolkningen er tall per dato 01.01.2020 og nylig oppdatert framskrivning av Statistisk sentralbyrå datert 18.08.2020.

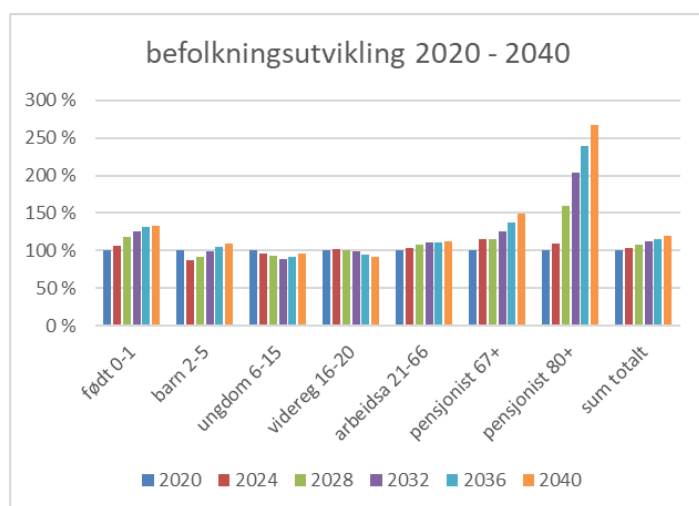
Ifølge statistikkbanken bor det ca. **1769** i Meieribyen, dette tilsvarer **46,5 %** av kommunens innbyggere. Andelen av befolkningen som bor i Meieribyen vil stige relativt sett, fordi Skiptvet kommune har en strategi som går ut på at boligbygging skal skje sentrumsnært. Det er likevel lov å dele ifra og bygge snitt 2 boliger per år utenfor sentrumsområdet i kretsene i kommuneplanens arealdel i henhold til fylkesplanens retningslinjer om maks 10 % av boligbygging i kommunen.

Totalt bor det **3805** personer i Skiptvet kommune i til sammen **1395** bygninger (kilde: befolkningsanalysen med tall folkeregister kombinert med matrikkelen) eller om lag **1564** boenheter. Fram mot 2040 er det forventet at befolkningen kan være **4548** og skal øke med om lag **743** personer. I gjennomsnitt bor det **2,43** personer i hver boenhet i Skiptvet, noe som skulle tilsi at det bygges om lag **306** boenheter i løpet av de neste **20** år. Det tilsvarer ca. **15** boenheter per år.

Befolkningstall for Meieribyen i 2040 kan da estimeres på om lag  $3805 + 669 = 2438$  personer som er snitt **53,6 %** av befolkningen i Skiptvet i 2040.

Denne analysen er en grov beregning og sier ikke noe om behov spesifisert i ulike boligtyper og ulike aldersgruppe. Delutredningen «behovsanalysen for boligtyper» går mer i detaljert analyse.

Planforslag for ny sentrumsplan har vurdert både framtidige arealformål, langsiktige arealer i fylkesplanen og endringsforslag for avsetting av sentrumsnært areal, som skal dekke behovet utredet i behovsanalysen basert overordnede føringer.



**figur 2:** kilde: SSB framskrivning per aldersgruppe og Skiptvet, datert 18.08.2020 for Skiptvet

I 2017 har KS allerede utredet framskrivning mot 2027 med en stor økning på om lag 32 % ift 2017 i aldersgruppe 67 år og eldre. Den nye framskrivingen fra i år viser en enda mer forventet økning og særlig i aldersgruppe 80 år og eldre. Estimert for kommende 12 år, som er «varighetsperioden» for arealdel og kommunedelplan, er om lag dobling av antall personer i denne aldersgruppen. I 2020 er det registrert 147 personer og estimert mot 2032 er om lag 298 personer, økningen er 102 %.

Kommunen vil jf. samfunnsdelen opprettholde historisk folkevekst på minst 1 % videre i framtiden.



For å få et bilde om utvikling mot 2050 i.f.t. Fylkesplanens periode, er det estimert folkemengde utvikling til om lag **4798** personer med samlet behov på om lag **2033** boenheter. Dette er en vekst på om lag **993** personer, som har behov for **469** boenheter. Det betyr en vekst på om lag 0,87 % per år fra 2020 til 2050.

Tabellen nedenfor viser oversikt fra delutredningen om behovsanalysen for de kommende perioder.

Tall i tabellen viser behov og sum av boenheter for 2 perioder mellom 2020 og 2050.

Perioden 2020-2032 viser 12-års varighetsperiode for arealplaner.

Perioden 2032-2050 viser et mer langsiktig perspektiv mot 2050.

Konklusjon er at regulerte og avsatte boligformål ikke går i tråd med behov.

Perioden (antall boenheter)	Behov	Detalj-regulert	Arealdel (regulert del)	Sum i planer	Saldo planer / behov
2020 – 2032	212	83	68	151	-61
2032 – 2050	257	43	23	66	-181
<b>Sum</b>	<b>469</b>	<b>136</b>	<b>91</b>	<b>227</b>	<b>-242</b>

**Tabell 1:** oversikt av regulerte boligfelt i arealplaner.

*Fotnote: Per 1.1.2021 er folketallet 3825 personer. Det er en økning på 20 i.f.t. 1.1.2020.*

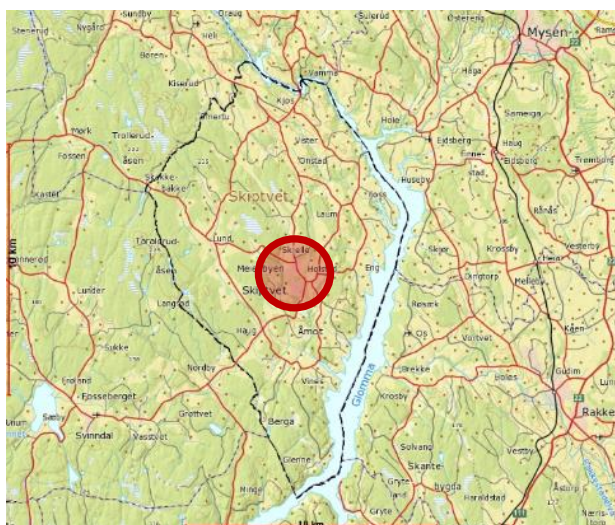
## 6.0 Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

### 6.1 Avgrensning av planområdet «Sentrumsplanen»

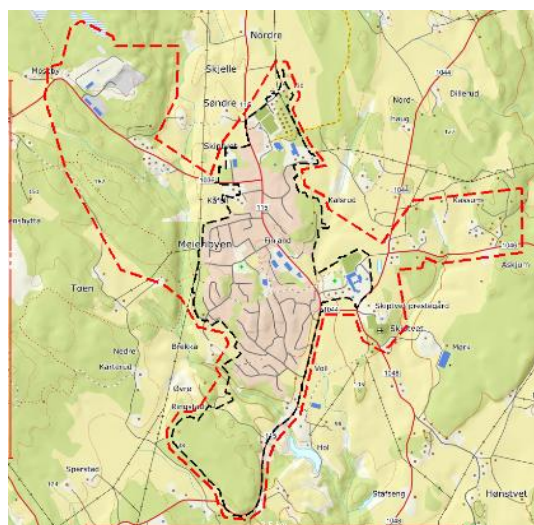
Arealdelen fra 2019 omfatter hele området for Skiptvet kommune eksklusivt arealformål avsatt i Sentrumsplanen fra 2015, sist justert i 2019. Sentralt i kommunen ligger området for sentrumsplanen som disponerer areal til boligområder, framtidig boligområder og offentlig formål i Meieribyen. I temakartet T6 vises avsatt langsiktig tettstedsgrænse i fylkesplanen. Den ligger til grunn for planforslag av ny sentrumsplan.

I planoppstartsvarslet med planprogram er omriss for utarbeidelse av ny sentrumsplan større. Dette ble gjort for å få med seg mulige arealer som kan være aktuelt for langsiktig utvikling av Meieribyen som sentralt liggende tettstedet i Skiptvet.

Nåværende areal for gjeldende sentrumsplan er på om lag 1,62 km<sup>2</sup> (mot Skiptvet totalt 101,1 km<sup>2</sup>).

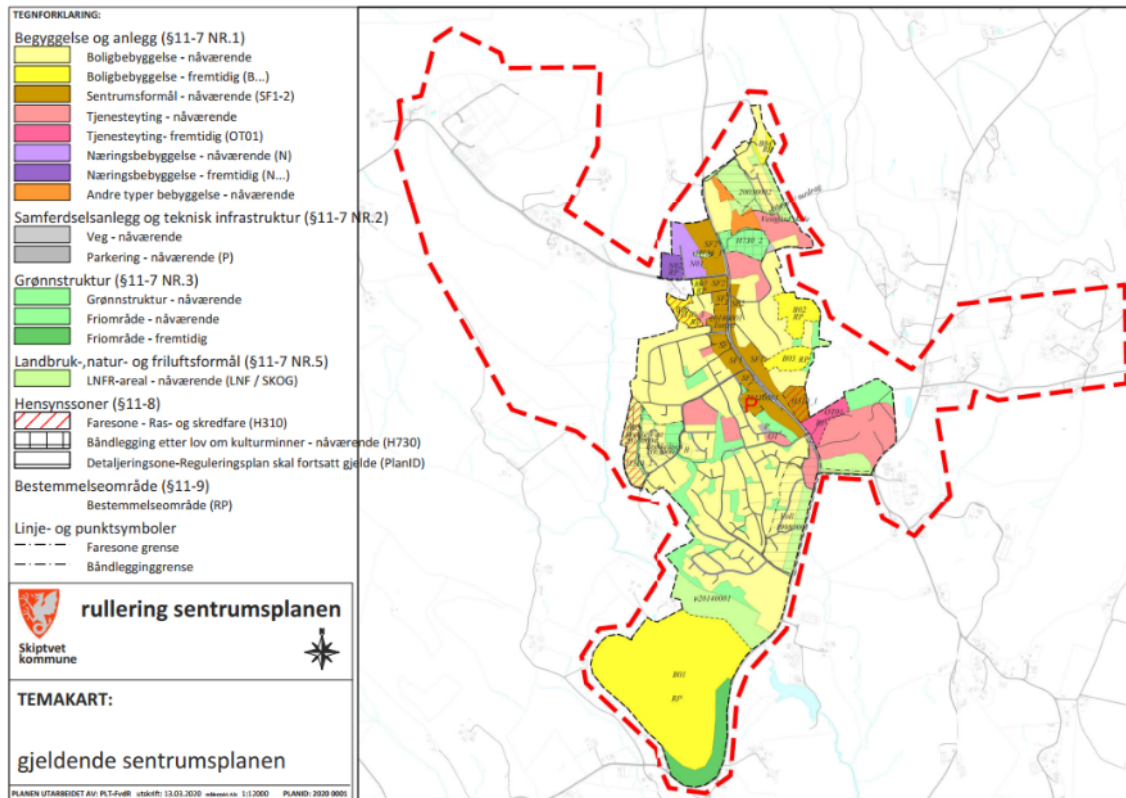


**Figur 3:** Oversiktskart Skiptvet kommune med markert plassering for ny sentrumsplan.

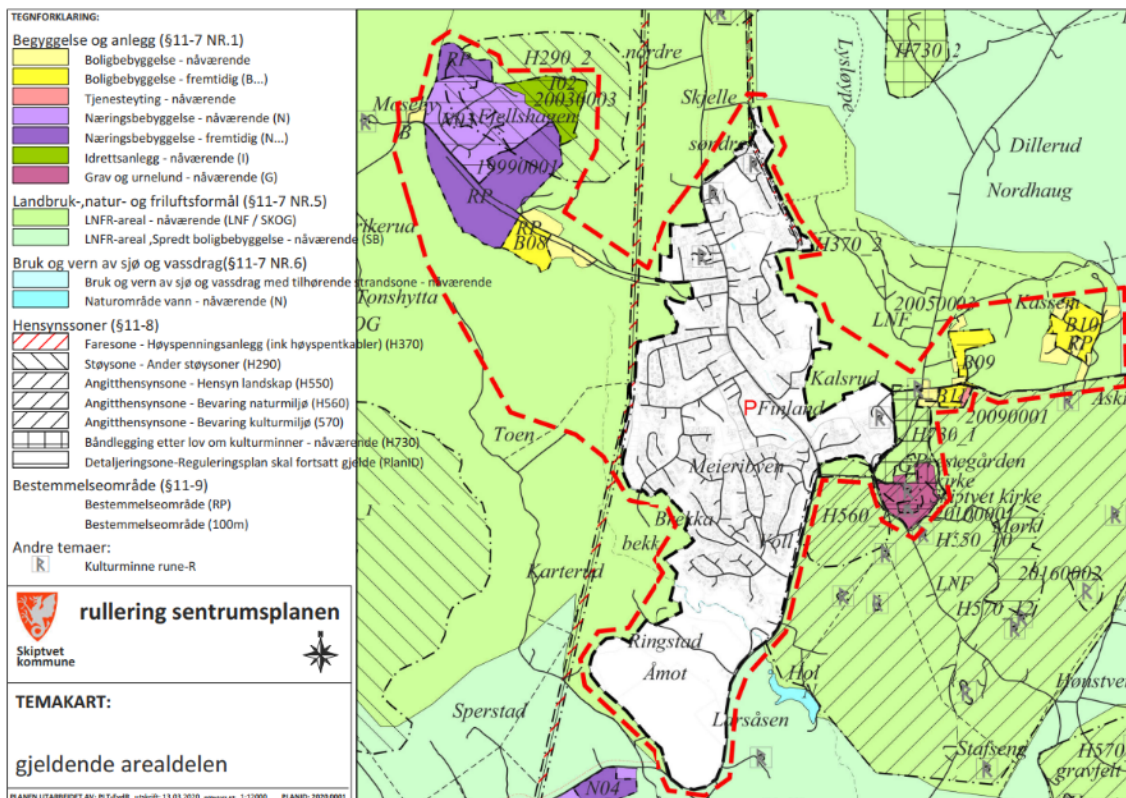


**Figur 4:** Oversiktskart Meieribyen med gjeldende plangrense jf. siste versjon av arealdelen (svart). Rød streklinje viser forslag til planomriss for varsel av planoppstart.

Utklippet nedenfor av gjeldende sentrumsplanen med nummer 20140001 viser status med siste endringer etter vedtak av arealdelen i 2019.



Figur 5: gjeldende sentrumsplanen



Figur 6: gjeldende arealdelen

**Figurer 5 og 6** viser i tillegg planomriss som er brukt i varsel for planoppstart. Den ble tilpasset langsiktig grense for senterstruktur fra Fylkesplanen. Områder rundt Fjellshagen i vest langs Lundsveien er tatt med, samt områder rundt Kirke og bebyggelse rundt krysset Sundåsveien – Engskleiva.

Planen viser at det ikke er flere områder igjen for videre langsiktig utvikling.

I planforslaget er alle framtidige arealformål vurdert på nytt om disse fremdeles er aktuelle for videre utvikling. Se kap. 12 med sammendrag fra delutredningen for konsekvensvurdering av arealinnsnitt.

## 6.2 Dagens arealbruk

### 6.2.1 Struktur og estetikk

Det viktigste strukturelle elementet i planområdet er fylkesvei 115. Dette er hovedveien fra Askim/Spydeberg gjennom tettstedet Meieribyen til de større byene i Østfold som Sarpsborg og Fredrikstad. Fra Meieribyen starter andre fylkesveier, Lundsveien (1036) mot vest til Våler og østover Tverrlinna (1044), og nordover Sundåsveien (1044) og sørover Vidnesveien (1048), begge mot landbruksområde langs Glomma.

Kommunen er en landbrukskommune som ligger langs Glomma i Østfold. Jordbruk ligger stort sett på østsiden mot Glomma, derimot ligger skogområder på vestsiden mot Våler og Spydeberg. På omlandet ligger spredtliggende gårder med samlet bebyggelse.

Kommunen har vedtatt samfunnsdelen med hensyn til estetikk: «vakre tanker og handlinger vokser i vakre omgivelser».

### 6.2.2 Eksisterende bebyggelse

Skiptvet kommune har flyttet og sentralisert ulike tjenester fra grendene til Meieribyen som kommunesenter. Barnehager Solhaug Finlandsskogen og Lindormen, Vestgård barneskole, Kirkelund ungdomsskole ligger nå i sykkel- og gåavstand i sentrum. Hestehoven gårdsbarnehage er en privat tjenesteyting som ligger langs Riukveien.

Sollia bo- og servicesenter utviklet ulike boformer i nærheten av tjenestene. Større butikker har etablert seg i sentrum av Meieribyen.

Det er for lite varierte boligtyper til ulike aldersgrupper ledig/til salgs i Meieribyen.

Utenfor tettstedet på landet bygges det ut med snitt to boliger per år.

Delutredningen «behovsanalyse for boligtyper» viser mer detaljert status for boliger i Skiptvet.

Per 1.1.2020 er det registrert 1385 bygninger som 3805 innbyggere bor i.

Derimot er det registrert 1703 boliger som er bebodd og ubebodd.

Fordeling ble kartlagt slik av SSB, se tabell 06830:

Boligtype	tettbygd	spredtbygd	sum
Enebolig	446	793	<b>1239</b>
Tomannsbolig	156	34	<b>190</b>
Rekkehus, andre småhus	114	8	<b>122</b>
Boligblokk	55	0	<b>55</b>
Bofellesskap	32	0	<b>32</b>
Andre bygninger	38	27	<b>65</b>
<b>totalt</b>	<b>841</b>	<b>862</b>	<b>1703</b>

**Tabell 2:** fordeling tettbygd og spredtbygd

Pendling utenfor kommunen øker stadig hvert år og utfordrer infrastruktur og trafikk.

Kulturrike Skiptvet er en selvstendig kommune med stadig folkevekst og attraktive varierte botilbud på landet for deg som jobber i byene rundt Skiptvet.

Meieribyen styrkes som tettsted med flere forretninger og lokalt høyere kvalitet i konkurrerende offentlige tjeneste langs fylkesvei 114 og 115 som forbinder Sarpsborg med Askim.

Skiptvet kommune som organisasjon effektiviseres med fremtidsrettet elektronisk utvikling, kompetanse og utnytter samarbeid med det frivillige arbeidet for å oppnå de integrerende og inkluderende satsingene kommunen har.

Kommunen skal tilby tjeneste slik at foreldre kan jobbe og at barn og unge skal få mer heldagsopplæring, og tjenester mot den eldre befolkningsgruppe øker.

Driftsenheter i landbruket blir stadig større. Det er svært populært å bo på gårder.

Skiptvet møter den digitale verden gjennom prosjekt for etablering av nytt fibernett i kommunen og videre i regionen.

### 6.2.3 Annen arealbruk

Kommunen preges av at det er stor landbruksaktivitet. Nærhet til landbruket er en viktig del av Skiptvets identitet, og vern av landbruksareal er sentralt i Skiptvet.

Noen deler innenfor tettstedet har innlemmete arealer i bruk som dyrka mark.

Det nevnes i delutredningen for «vurdering av fylkesplanen»:

- jordbruk nord for Tverlinna og rett sør for Sollia komplekset.
- jordbruk nord for kirkeplassen som del av detaljreguleringen.
- jordbruk langs vestsiden av Svinndalveien og øst for Eikveien.
- jordbruk sør for Vollveien og øst for Elgveien.

I planområdet rundt Meieribyen er det et samlet vassdrag Hoelsbekken. Bekker renner gjennom raviner på vest, sør og øst samles i sørøst og renner av mot Glomma. Det er et godt opparbeidet stinett her. Stiene her går videre ut i marka i Skiptvet, og er viktige å ta vare på, både for nærområder til rekreasjon, men også når det gjelder å legge forholdene til rette for god folkehelse.

Nylig ble det igangsatt arbeid i tett samarbeid med DNT Indre Østfold for kartlegging og merking av 17 km stier vestover helt mot Furukollen turhytte. Stien er tatt i bruk i årsskifte 2020 – 2021-

Langs Glomma finnes det flere friområder og turmuligheter. Et av hoved kulturområdene er Nes lense.

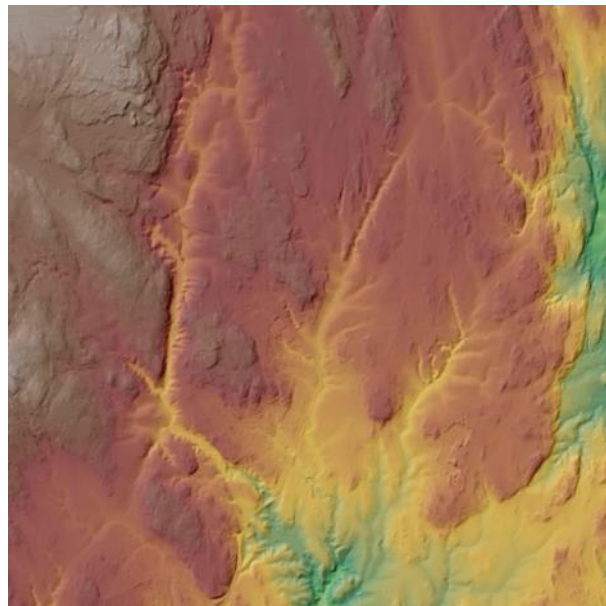
## 6.3 Landskap

### 6.3.1 Topografi og landskap

Planområdet for Meieribyen er omkranset og omfatter store areal med marine avsetninger, men også furukoller med fjell i dagen.



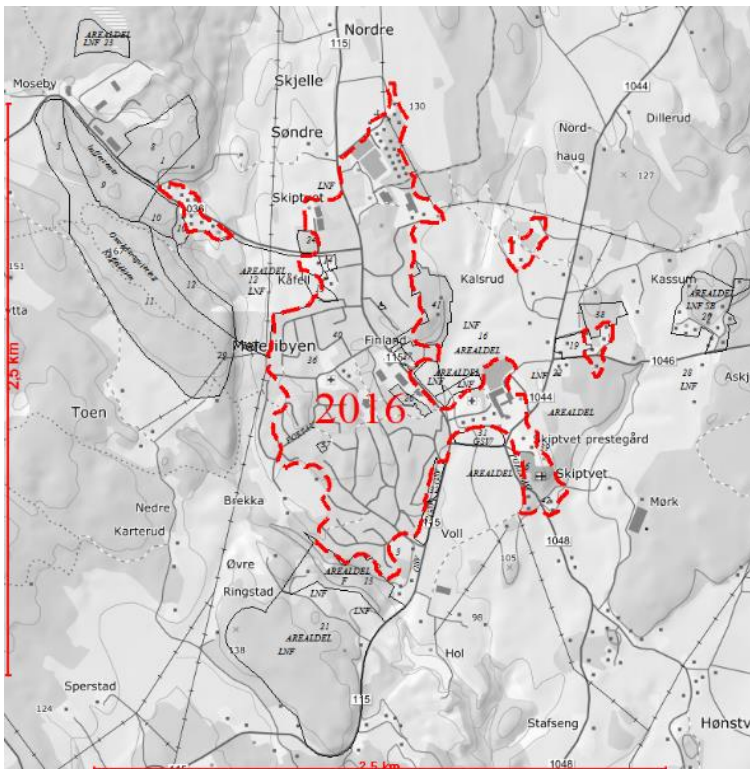
figur 7: Skyggerelieff (hoydata.no)



figur 8: Høydeplott (hoydedata.no)

Figurene viser området for Meieribyen i kupert landskap og tett inntil bratte ravine-bekkedaler på vest, sør og østsiden.

#### Tettstedsgrænse – analyse av SBB i 2016:

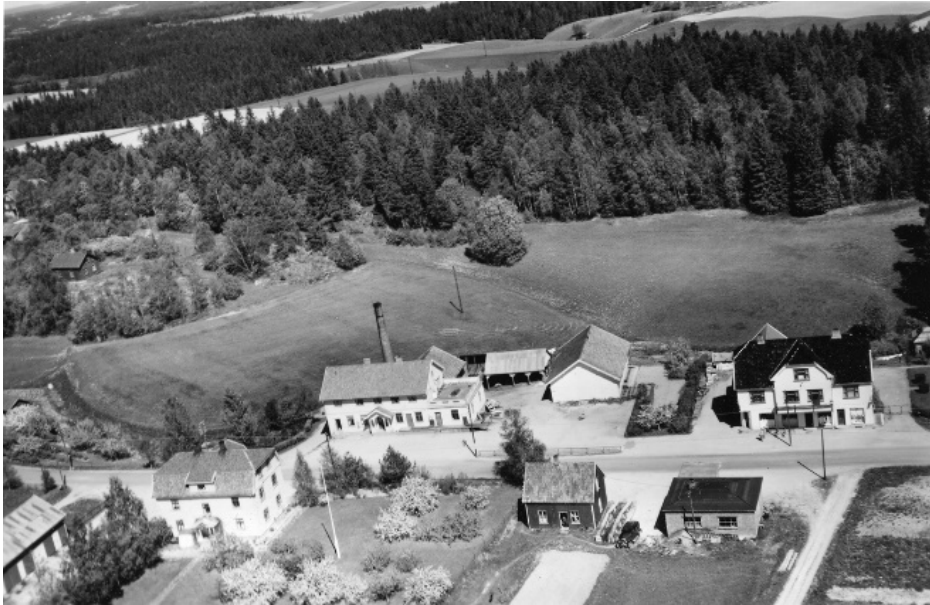


Figur 9: tettstedsgrænse (kilde SSB 2016)

Den geografiske analysen ovenfor viser samlet tettbebyggelse.

Det er tatt med bebyggelse langs Lundsveien (ved Fjellshagen) og Vidnesveien (sør for kirken).

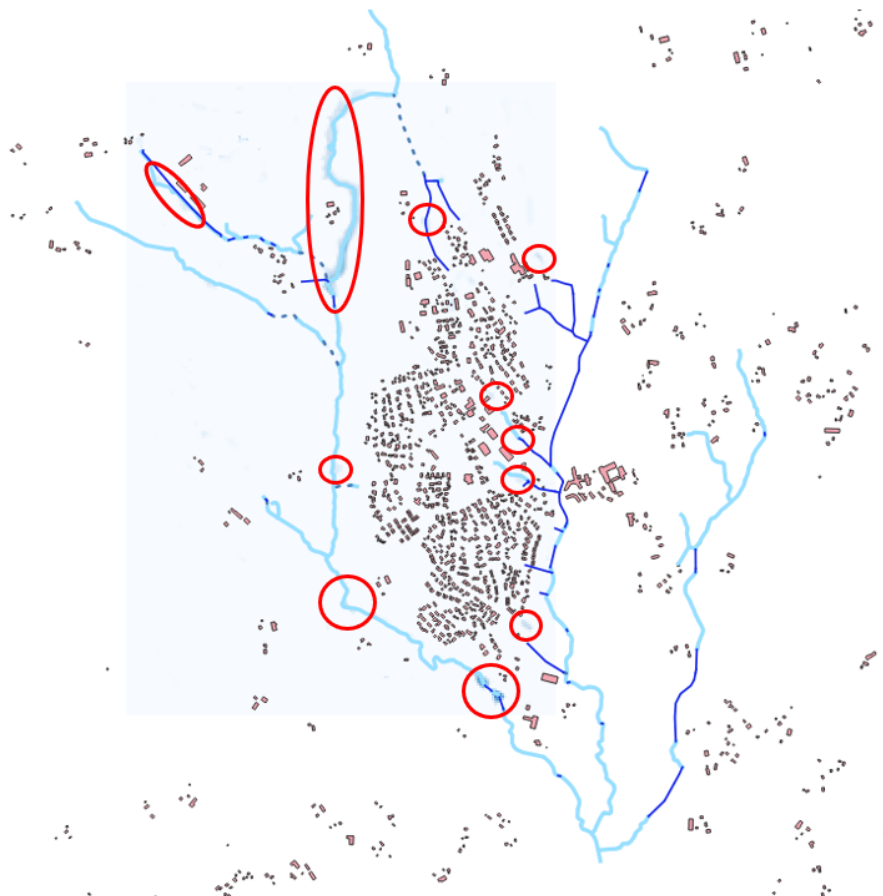
Tettstedet har fra lenge siden blitt utviklet langs nåværende Storveien med etablering av Meieriet. Tomten er i dag eiet av Meierigården AS som bygger opp bygningen på nytt med etablering av flere leiligheter. Historien og plassering ble brukt i mulighetsstudie for Meieribyen av Ola Roald arkitekter i 2014.



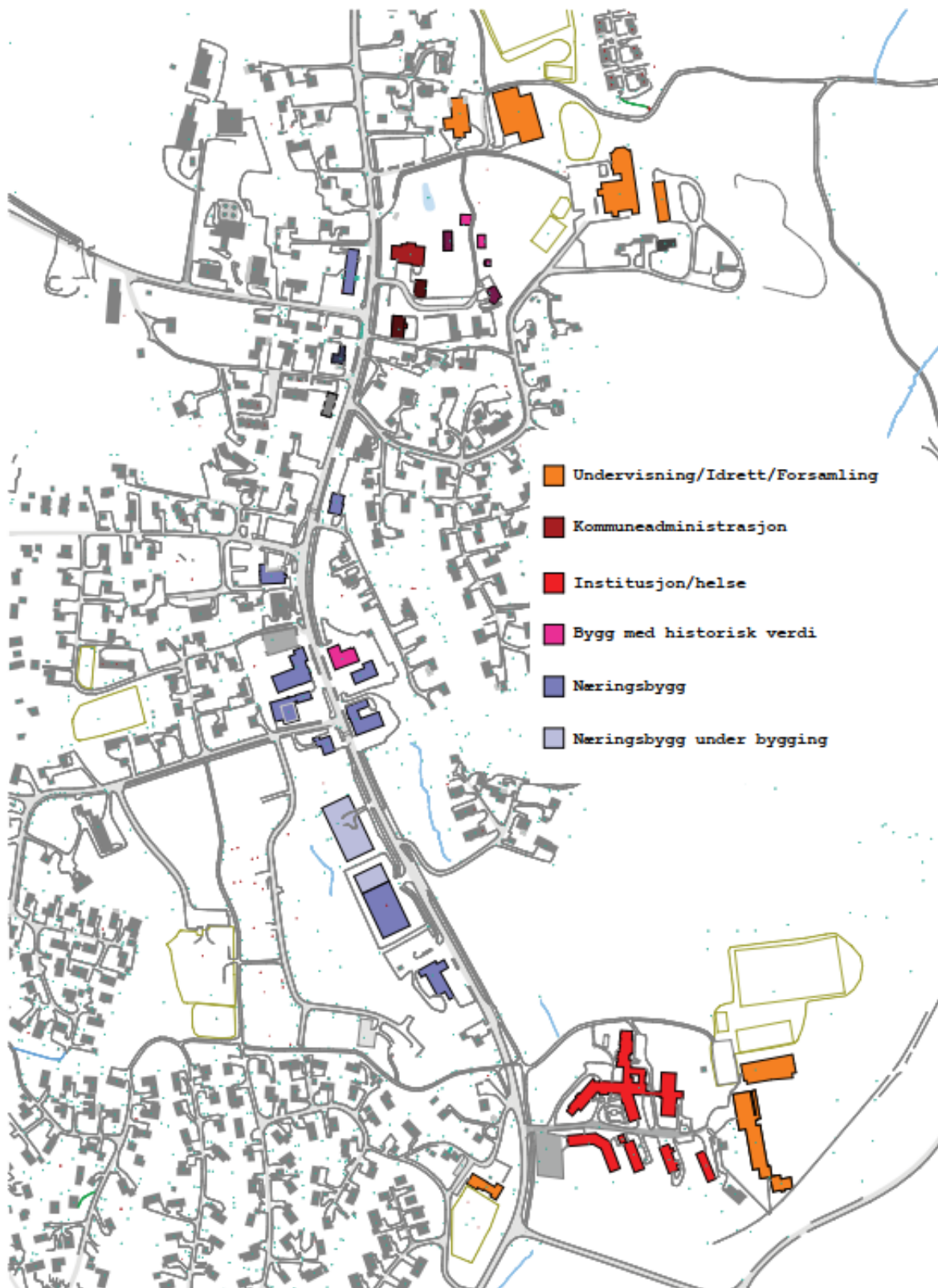
figur 10: flyfoto fra 1952 (Fylkeskommunen)

Delutredningen «Klima-, energi og miljø» viser mer detaljert status og utfordringer for vurdering av geotekniske forhold i planområdet for videre utvikling langs bekkedaler. 20 geotekniske rapporter er registrert i nasjonal database for grunnundersøkelse (NADAG).

Utkast av overvannsanalysen viser at noen områder er utsatt for samling av overvann.



Figur 11: mulige områder som er utsatt til samling av overvann



### Meieribyen / analyse - funksjoner i sentrum



**Figur 12:** kartlegging av nåværende bygninger i sentrum langs Storveien (Ola Roald arkitekter).

Omlandet er et bølgende landskap langs Glomma med bekker i noen ravinedaler.

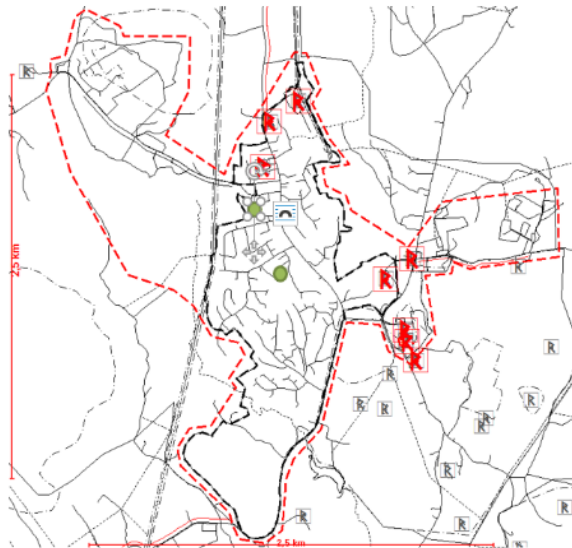
## 6.4 Kulturminner og kulturmiljøer

I planområdet og i Meieribyen er det registrert flere mindre gravfelt. Disse gravfeltene er i planen lagt inn som hensynssone, «båndlegging etter kulturminneloven» (H730).

Andre kulturmiljøer (H570) og kulturlandskap (H550) er kartlagt og lagt inn i juridisk bindende temakart, vedlegg til arealdelen, som hensynssone. Disse kart skal fremdeles gjelde for sentrumsplanen og arealdelen.

Delutredningen «Kulturminnekartlegging» viser mer detaljert oversikt over:

### Kulturminner:



**Figur 13:** Oversikt av kulturminner rundt Meieribyen.

12 røde fargelagte Kulturminner ligger innenfor plangrense.

2 andre er vurdert som uavklart eller fjernet.

Kjente kulturminner er tatt med i planforslag med oppdatert sikringszone som hensynssone «båndlegging etter kulturminneloven» kode H730 ( se § 412).

### Kulturminnevern for nyere tid:

Fylkeskommunen og Riksantikvaren anmoder kommuner å utarbeide kommunedelplan for Kulturminner. Kommunestyret har i møtet 17.09.2020 vedtatt under behandling av planstrategien for 2020-2023 å utarbeide en slik plan for Skiptvet. En del av arbeidet er kulturhistorisk stedsanalyse med bl.a. kartlegging av mulige kulturminner av nyere tid.

Kommunen har ikke prioritert slik stedsanalyse i kombinasjon med rullering av sentrumsplanen, derimot skal det planlegges i kombinasjon med utarbeidelse av kulturminneplan.

I dialogmøtet med Fylkeskommunen datert 24.09.2020 ble dette drøftet. Bestemmelsene fra arealdelen er videreført for sentrumsplanen med bl.a. § 532-2 om kulturminnevern for nyere tid. I tillegg kommer punkt 6.:

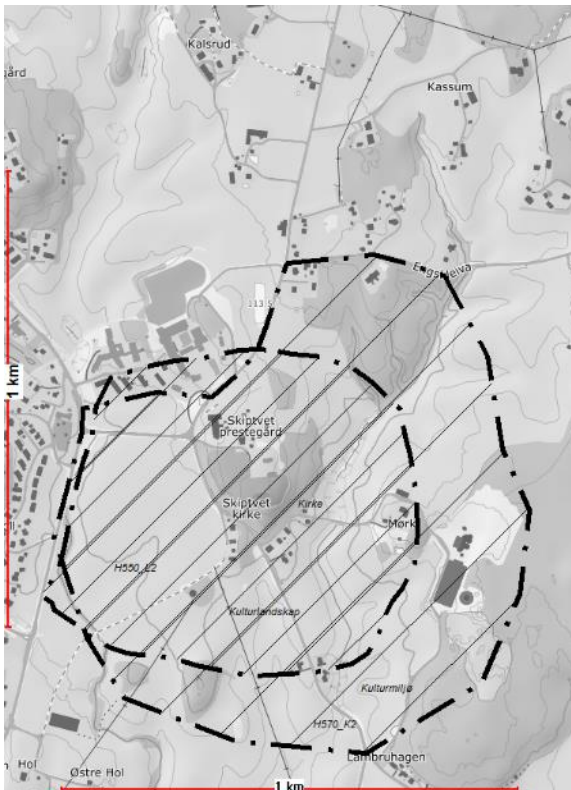
*«For bygninger i Meieribyen som er oppført før 1950, skal det ved søknad om endringer og/eller riving, innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning, som skal tillegges betydning.»*

### Kulturmiljø og kulturlandskap:

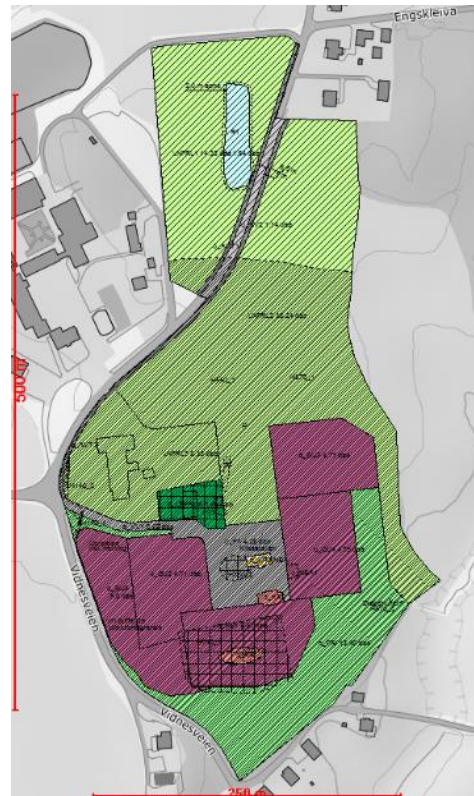
Juridisk bindende temakart for kulturmiljø og kulturlandskap som vedlegg til bestemmelsene, retningslinjene og arealplankart for Arealdelen fra 2019 blir uendret videreført for sentrumsplan (se R 4L og R4K. Aktuelle hensynssonene er H570\_K2 kulturmiljø og H550\_L2 kulturlandskap rundt



Skiptvet kirke. Disse ligger for en stor del utenfor sentrumsplan og gjeldende detaljregulering for Kirkeplassen vedtatt i 2016.



figur 14: utklipp fra temakart K3 og K4.



figur 15: detaljregulering 2010 0001

Detaljregulering for Kirkeplassen med detaljerte avsatte arealformål, hensynssoner osv. gjelder fortsatt uendret. Kommunen har valgt å vise gjeldende detaljregulering i sentrumsplanen med generaliserte arealformål som illustrasjon og detaljeringszone 910 der reguleringsplan fortsatt skal gjelde (kilde: kartverket, produktspesifikasjon del 1 § 1.5.2, side 1-31 tom. 1-33). Plankart for denne detaljreguleringen er etter samordning i møtet revidert som «mindre vesentlig endring». Plangrensen er tilpasset gjeldende eiendomsgrenser i nord langs gsv og mindre justering i sørøst mot boligtomt. I tillegg er hensynsone kulturlandskap H550\_10 fra arealdelen innarbeidet i samsvar med fylkesplanens temakart for kulturlandskap, se figurer 14 og 15.

kilde:

Temakart fra Fylkesplanen.

Riksantikvarens database Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (KULA)

Askeladdens kartportal

Østfold-rapporten «KULA» fra 1993 og særlig om avsatt areal langs Glomma.

## 6.5 Naturverdier

### 6.5.1 Rødlisterarter

Innenfor planområdet er det ikke registrert arter som er oppgitt i «Norsk rødliste 2006».

### 6.5.2 Naturtyper

Innenfor arealdelen samt sentrumsplanen er følgende naturtyper dominerende: (kilde www.naturbase.no)

kode	Naturtype	antall	Sentrum	Merknad
A07	Intakt lavlandsmyr i innlandet	3	-	-
D01	Slåttemark	1	-	-
D03	Artsrik veikant	5	-	-

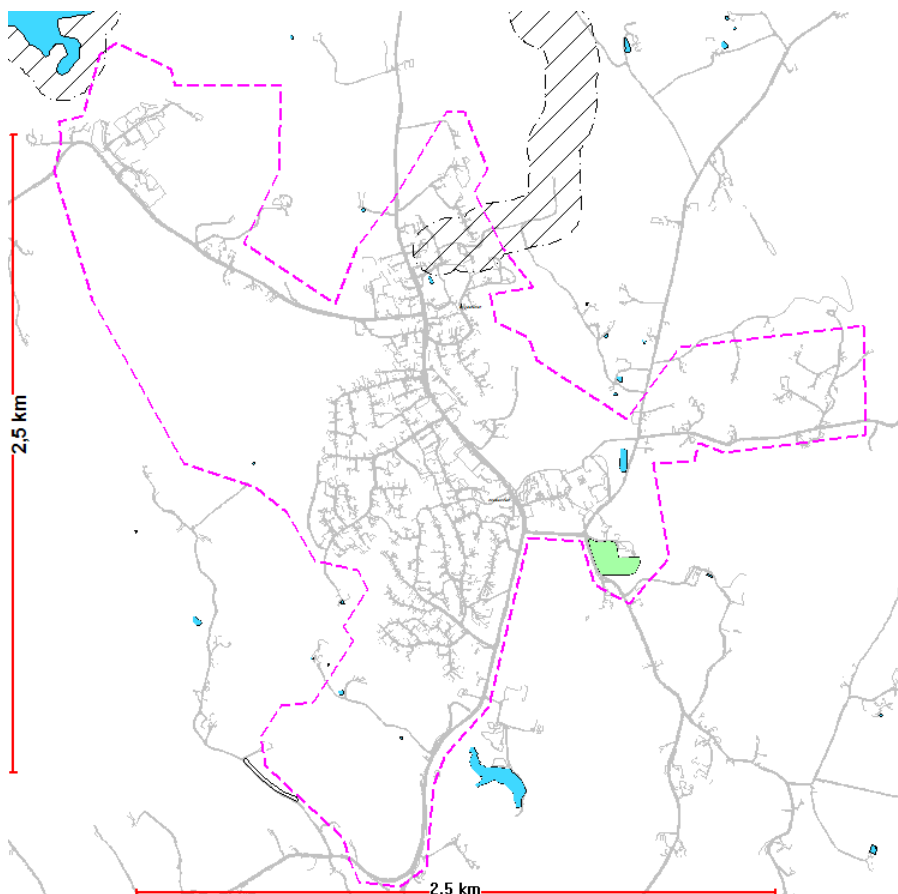
kode	Naturtype	antall	Sentrum	Merknad
D04	Naturbeitemark	9	-	-
D11	Småbiotoper	5	-	-
D12	Store gamle trær	1	-	-
D13	Parklandskap	3	1	Kirke
E06	Viktig bekkedrag	1	-	-
E09	Dam	116	5	1 kirke
E10	Naturlig fisketomme innsjøer og tjern	3	-	-
E12	Evjer, bukter og viker	2	-	-
F01	Rik edellauvskog	1	-	-
F05	Gråor-heggeskog	1	-	-
F08	Gammel barskog	1	-	-
F13	Rik blandingsskog i lavlandet	1	-	-
H00	Andre viktige forekomster	2	-	-
	<b>sum</b>	<b>155</b>	<b>6</b>	

**Tabell 3:** naturtyper

Breimosen som viktig myrområde med mindre arealer rundt seg ligger tett i nærheten av næringsområdet Fjellshagen langs Lundsveien. Ellers finnes dammen «Hol» i sørøst rett utenfor Meieribyen langs Svinndalveien som er samlingspunkt for vassdraget Hoelsbekken.

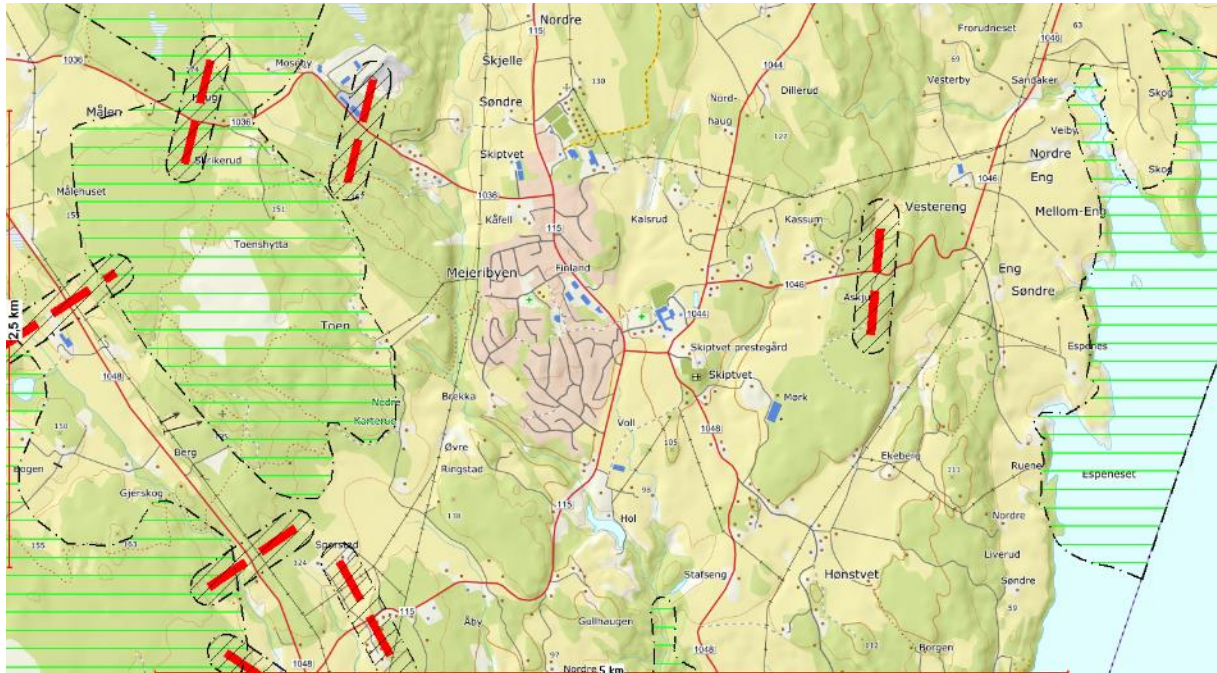
Utenfor plangrense:

Langs Glomma er delt kartlagt naturtype for leireraviner, utvalgt naturtype for Slåttemark ved Espeneset og Naturvernområder ved >Storsand og mindre del ved Lysakermoa, Eidsberg.



**Figur 16:** viser oversikt av naturtyper innenfor og rundt sentrumsplan. Skravert areal viser del av Breimosen og Lysløype som friluftsområder.

## Vilttrekk:



**figur 17:** utklipp av temakart for vilt (T2) som vedlegg til arealdelen.

Kartet viser samlede arealer rundt Meieribyen med viktige viltområder og trekkveier for hjortevilt. Det merkes at området langs Lundsveien og Fjellshagen samt Koffeldåsen i nordvest er berørt.

## 6.6 Rekreasjon og uteområder

Nord for Meieribyen er det et større idrettsanlegg, og starten på lysløypa i Skiptvet (se skravert areal i figur 16 ovenfor). Lysløypa er totalt ca. 5,4 km lang runde, og er mye brukt hele året til både trening og hverdagsturer. Planområdet grenser i vest mot et stort skogområde, rundt Dyrbekkveien og Koffeldåsen. I skogområdet er det opparbeidet og merket et nettverk av stier. For å komme inn på stinettet, er det flere startpunkt vest i boligfeltene.

Nes lense museet ligger langs Glomma med flott utsikt over elvelandskapet. Annet hvert år fremføres en forestilling av Nes Lense Teater.

Vamma vannkraftverk er et annet viktig uteområde i kommunen ved Glomma. Kraftverket er nylig oppgradert med helt ny turbin. Kraftverket er største anlegg i Norden.

Andre friluftsområder i kommunen:

DNTs tursti «Kulturminnestien» starter ved Idrettshallen og går til Furukollen turhytte med utsiktstårn langs søndre grense mot Våler. Andre stier fra Meieribyen går langs Hoelsbekken.

Fra Idrettshallen er det etablert belyst sti og skiløype.

Flere turstier i søndre delen av kommunen sør for Vidnes mot Glennetangen.

I vinter med nok snø tilrettelegges mange langrennsløyper i hele kommunen med mulighet for å starte turen ifra Meieribyen.

Innenfor Meieribyen er det flere uteområder som er i bruk til både lek og rekreasjon. Bak Kommunehuset i nordre delen av Meieribyen, «Bygdetunet», er det opparbeidet et flott område hvor det også er offentlig toalett. Mot Vestgård skole er det opparbeidet område for lek i skogen.

På sørsiden av Finlandsjordet barnehage i Meieribyen er det på privat initiativ opparbeidet en akebakke som blir mye brukt når det er snø. I nærheten av dette området er Meieridammen, som er et friområde som blant annet brukes som skøytebane om vinteren.

Nord for Kirkelund komplekset er det nylig tilrettelagt idrettsplass.

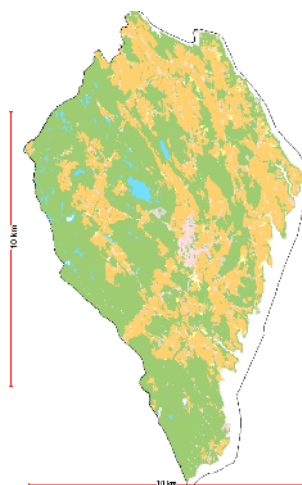
## 6.7 Landbruk

Meieribyen er omgitt av landbruksareal, og landbruket setter sitt preg på tettstedet. Innenfor planområdet dyrkes det korn på god jord med god arrondering. Jordvern står sterkt i Skiptvet kommune, som er et resultat av at landbruk er en viktig næring i kommunen. Deler av landbruksjorda er planlagt brukt til andre formål, blant annet framtidig utbygging av Sollia bo- og servicesenter.

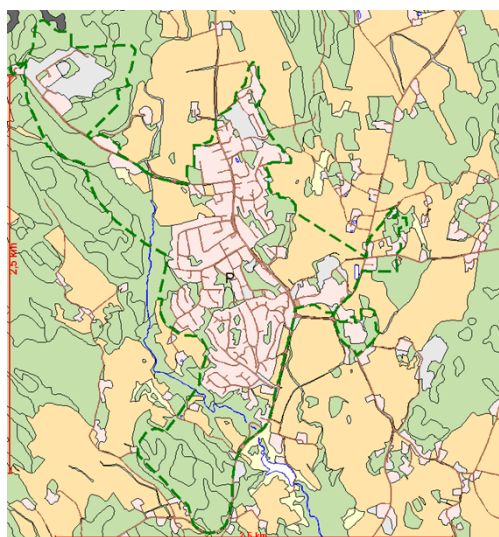
I kommuneplanens arealdel er det avsatt områder for framtidig boligbygging i sør. Området ble valgt blant annet med begrunnelse om å ta vare på landbruksareal i Meieribyen. Men areal som ligger i sentrum vil være under press, blant annet fordi det ikke er mange alternativer enn å omdisponere landbruksareal dersom Meieribyen skal vokse og få utvikle seg.

Skiptvet er en landbruks kommune med 53 % skogareal, 32 % jordbruksareal, 10 % vann (herav er 6 % Glomma) og 5 % anlegg.

forklaring FKB AR5 arealressurskart	Areal (dekar)	Andel (%)
Bebyggd	3339	3 %
Samferdsel	954	1 %
Fulldyrka jord (oransje)	31660	31 %
Overflatedyrka jord (oransje)	16	0 %
Innmarksbeite	1175	1 %
Skog (grønn)	53159	53 %
Åpen fastmark	1047	1 %
Myr (blå)	1464	1 %
Ferskvann (hvit)	8346	8 %
<b>Total</b>	<b>101161</b>	<b>100 %</b>



**Tabell 4:** oversikt av landbruk fra FKB (Felles KartdataBase)



Delutredningen « vurdering av Fylkesplanen » har gått gjennom avsatte arealer for framtidig langsiktig tettstedsutvikling (se § 10) og vektet disse opp mot mulig tap av dyrka mark (fulldyrka jord og overflatedyrka jord).

Snitt 14,3 % av avsatte arealer i Fylkesplanen berører dyrka mark. Herav litt mer enn halvparten avsatt til framtidige tettstedsutvikling.

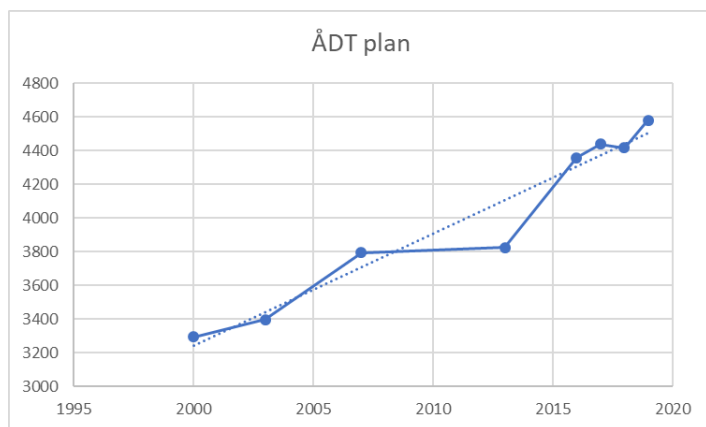
**Figur 18+19:** markslagskart med grønn = skog, oransje = dyrka mark, og øvrige er bebyggelse og veier.

Vedlagt delutredning «konsekvensvurdering av arealinns spill» har brukt samme vektning og bl.a. i tillegg vurdering om tap i opptak tonn CO<sub>2</sub>-e når samlet skogområde ble berørt av mulig utvikling.

## 6.8 Trafikkforhold

### 6.8.1 Kjøreadkomst

Fylkesvei 115 går igjennom hele Meieribyen. Siste trafikk telling fra 2018 på tellepunkt «Skiptvet Nord» viser at det er snitt 4417 biler (ÅDT = års døgn trafikk) som kjører fra og til Meieribyen per døgn. Dette er en økning ift. 2007 på om lag 16 %. Snitt økning per år siden 2000 er om lag 2 %.



**figur 20:** oversikt årsdøgntrafikk på fylkesvei 115 nord for Meieribyen.

Derimot er ÅDT for tellepunkt «Norby Øst» sør for Meieribyen snitt på 3102 biler.

Fylkesvei 115 er hovedvei for trafikk mellom Indre Østfold og Ytre Østfold, og er den korteste veien mellom regionene for Askim og Spydeberg. Med nytt sykehus på Kalnes er det forventet at trafikkmengden vil øke.

I delutredning «Trafikkanalyse» er forhold mer detaljert beskrevet. I perioden 2021 – 2022 er det planlagt å rullere trafikksikkerhetsplan fra 2013.

Trafikkmålinger fra 2018 på 5 avkjøringer i Meieribyen viste at 61 % av alle trafikkbevegelser er trafikk som kjører gjennom Meieribyen, og øvrige delen er trafikk av lokale trafikanter.

### 6.8.2 Veisystem

Ut ifra fylkesvei 115 i Meieribyen går det to fylkesveier som er hovedadkomst til Meieribyen for grendene både i øst (Tverrlinja som går videre nordover langs Sundåsveien, og sørover langs Vidnesveien) og vest (Lundsveien mot Våler med avkjøringer mot nord langs Langliveien og sørover langs Dyrbekkveien).

I tillegg er det et nettverk av både kommunale og private veier i Meieribyen til boligfeltene, skoler og andre offentlige servicetilbud. Utenfor på omlandet finnes det også noe kommunale veier.

Statens vegvesen har i 2018 oppdatert støykart for fylkesveier, som er tatt med i temakart for støy i arealdelen fra 2019. Temakartet skal også gjelde for Sentrumsplanen (se vedlagt temakart T3s på A3-format med område for Meieribyen).

### 6.8.3 Trafikksikkerhet

Utenfor Meieribyen er fartsgrense 80 km/t unntatt noe svinger med nedsatt fartsgrense til 60 km/t. Her finnes det ikke noen gang- og sykkelvei (gsv) langs fylkesvei 115. I starten av 2020 ble detaljreguleringen for gsv del 1 og 2 vedtatt. Første delen handler om strekningen langs Storveien mellom Vonheim og Idrettsveien og andre delen ligger nordover fra Idrettsveien langs Askimveien mot Lystveitveien. Del 1 bygges i 2021.

Ved Torget nord for Koffeldveien ble det nylig vedtatt detaljregulering for Torget, med fortetting med kvalitet til lav- og høyblokker for (omsorgs-) leiligheter og tilrettelegging for nytt bibliotek, kulturscene, servicekontor og rekkefølgekrav for bygging av manglende strekning for gsv mellom Sagveien og Koffeldveien. Første byggetrinn er startet i 2021.

Det er nedsatt hastighet gjennom Meieribyen, og det er etablert fartsdempere gjennom sentrum. I planområdet er det mulig for nærmest alle beboere å komme til butikk, boliger, barnehager og offentlige serviceorganer enten på gang- og sykkelvei, eller veier med fartsgrense 30 km/t. I nord er det en kortere strekningen som mangler gang- og sykkelvei langs fylkesvei 115 mellom Vonheim og Idrettsveien. Det planlegges bygging av fortau på østsiden av Storveien (se del 1 for gsv).

Nåværende og framtidige strekninger er nå tegnet inn i sentrumsplanen som arealformål. Endringsforslag for gsv er vurdert i delutredningen «konsekvensvurdering av arealinnspill». Aktuelle forslag handler om gsv langs Tverrlinna og Vidnesveien sør for Kirkeplassen. Traséen langs Engskleiva ble vurdert i detaljregulering for boligfelt Øst-Karlsrudkrysset. Tidligere i bygging for Statsbygg, i dag eiet av Fossum kollektivet, ble det dispensert for å ikke bygge gsv langs Engskleiva. På grunn av lite trafikkert fylkesvei er den tatt ut.

I Meieribyen har det ikke vært alvorlige trafikkulykker, men rett utenfor har det vært både dødsulykker og ulykker med alvorlig skadeomfang.

Skiptvet kommune vedtok i 2013 ny trafiksikkerhetsplan. Det som ble vurdert til å være det største problemet i sentrum, var trafikkavvikling i forbindelse med at foreldre kjører barn til skolene. Skoleplassene er ikke laget for dette. I tillegg er det et ønske at barn skal gå eller sykle til skolen, slik at de får trim og frisk luft før en skoledag. Skoleveisundersøkelsen som ble gjennomført i 2013 viste at det ikke var farlig skolevei som var årsaken til at barn ble kjørt, men at skolen ligger på vei til jobben allikevel samt at man fikk mer tid sammen med barna. Kommunen har startet prosjekt i 2019 med planlegging av 2 dropsoner «Kiss and Ride» i Meieribyen.

I dag er mobbe-situasjonen endret og kan gi økt utrygghet. Skoleveien er viktig også for å treffe venner og er generelt som en sosial arena for barna.

Ved rullering av samfunnsdelen i 2019 ble det konkludert i arbeidsverksteder med barn og unge på skolene at det savnes møteplasser og at de er interessert i å gå eller sykle til skolen.

Delutredninger for trafikkanalyse viser ellers til mulige nye temaer for rullering av trafiksikkerhetsplan. Det handler om fotgjengerfelt, fartsdempere, trafikkøyer og fartsgrenser.

Planforslaget tar med disse tiltak som utredningskrav i plan- og byggesaker: Snarveier i friluftsområder, sykkelparkering, el-bil ladestasjoner og øvrige bilparkering. Nåværende offentlige parkeringsplasser er tatt med i planforslag som eget arealformål.

## 6.9 Barns interesser

Barns interesser blir ivaretatt gjennom barnas representant og ved at kommunen samarbeider i planarbeidet med skolene og foreldreutvalgene på skolene.

I utarbeidelse av ny trafiksikkerhetsplan skal det gjennomføres ny skoleveiundersøkelse. I trafikkanalyse er konklusjoner fra tidligere dialog med barn og unge brukt som tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag.

Planforslag har lagt til grunn møter, intervjuer og verksteder med barn, unge og eldre, eller sine representanter i arbeid med samfunnsdelen og arealdelen i 2019.

Kommunen har vedtatt at barn og unge til og med 10. klasse kan få skolebuss når de bor mer enn 2 km fra skole. Befolkningsanalysen viser at det gjelder til sammen om lag 336 barn og unge i alder 2 – 15 år.

## 6.10 Sosial infrastruktur

### 6.10.1 Barnehage og skole

Det er full barnehagedekning i Skiptvet kommune. Innenfor planområdet er det i dag fire barnehager, tre i Meieribyen og en utenfor langs Riukveien, Hestehoven gårdsbarnehage. Barnehagene, Lindormen, Solhaug og Finlandsskogen i sentrumsområdet er drevet av Skiptvet kommune med til sammen 150 plasser. Hestehoven barnehage har om lag 40 plasser. Virksomheten Oppvekst utarbeider «barnehage bruksplan» for å kartlegge behov for utvidelse av kapasiteten. I delutredningen for «behovsanalyse for boligtyper» er en av konklusjonene at nytt stort boligfelt på Koffeldåsen krever en videre tilrettelegging av barnehage og barneskole. Dette er planlagt som krav i områderegulering for dette boligfeltet.

Skiptvet kommune driver to skoler. Vestgård skole har klassetrinn 1-4, mens Kirkelund har klassetrinn 5-10. Det ikke er videregående skole i Skiptvet. Virksomheten Oppvekst utarbeider «skole bruksplan» for å kartlegge behov for utvidelse av kapasiteten, i dag totalt på om lag 500 elever.

### 6.10.2 Sollia bo- og servicesenter

Sollia bo- og servicesenter er lokalisert innenfor planområdet. I eksisterende sentrumsplan er det avsatt areal til framtidig utvidelse nordover. Sammen med bo- og servicesenteret er det også andre tilbud innenfor helsesektoren som psykiatriboliger. Fossum kollektivet har etablert bosenter for ungdom utenfor Meieribyen langs Engskleiva.

Til sammen er det mye bygningsmasse som er disponert til helse- og omsorgsformål. Plasseringen av institusjonene er nærme butikker og offentlige servicetilbud, samt legesenter.

I 2018 ble utarbeidet Boligsosial handlingsplan som viser spesielle gruppers behov i samfunnet i Skiptvet. En del av behovet blir nå tilrettelagt i første byggetrinn for Torget. Omtankehuset bygger 22 omsorgsleiligheter og kommunen bygger i separat bygning 5 leiligheter med omsorgstjenester for funksjonsnedsatt ungdom. Andre del bestående av 12 leiligheter er for salgsmarkedet.

Del av framtidig arealformål nord for Sollia er imidlertid bygd ut som sansehage. Resterende del ligger på dyrka mark som ble vurdert som krevende på grunn av geoteknisk vurdering og undersøkelse for videre utvikling.

Ellers bygger kommunen to ekstra leiligheter som tilbygg til Sollia komplekset for demensavdeling med egen hage.

Delutredningen «behovsanalyse for boligtyper» viser også oversikt for omsorgsboliger.

Offentlige og private tjenesteytere tilbys i dag om lag 106 plasser/boenheter. Disse finnes i Sollia komplekset, bofellesskaper og borettslag.

Ifølge handlingsplanen er behovet 37 plasser/boenheter for perioden 2019-2022.

Dette behovet ble nylig tilpasset med 26 boenheter til. Avtalen for disse 26 omsorgsboligene med Borettslag Eika og Brekkevoll opphører i løype av perioden 2021-2022.

## 6.11 Universell utforming for utbygde områder

Under bygging i Meieribyen er det for en stor del utformet slik at det er lett for rullestolbrukere å ta seg frem. Alle nye boligkompleks/blokker har standard i forhold til gjeldene regelverk om heiser. Alle offentlige bygg og butikker er universelt utformet. I de eldre boligfelt er det en del bakker som kan være bratte og tunge å ta seg opp med manuell rullestol, men det skal ikke være områder som er vanskelig å ta seg fram med en vanlig elektrisk rullestol.

## 7.0 Folkehelse og levekår

### 7.1 Folkehelse

Folkehelse er særdeles viktig i all planlegging. Folkehelsen har nær sammenheng med flere andre parametere som utdannelse, arbeidsevne, antall som lever av trygd osv. I 2011 ble det levert en rapport fra Østfoldhelse, Skiptvet helse- og miljøundersøkelse 2011 Strategiske indikatorer- sosiale og demografiske forskjeller.

Hovedsatsing i temaplan for Folkehelse:

### **Øke mestring av egne liv og helse**

Kommunestyret har i møtet 17.09.2020 vedtatt planstrategien og utarbeidelse av ny kultur- og folkehelseplan med handlingsdel. Planen skal i tillegg ha søkelys på fysisk aktivitet.

«Leve hele livet»:

Stortingsmeldingen nr. 15 handler om reformen «Leve hele livet». I rulleringen av sentrumsplanen er føringer fra samfunnsdelen og folkehelseplanen lagt til grunn for utforming og vurdering av nye

arealer. Denne reformen foreslås å vurderes i rullering av samfunnsdelen og ny kultur- og folkehelseplan for Skiptvet.

### 7.1.1 Utdannelse

Tidligere innbyggerundersøkelse fra 2011 viser at innbyggere i kommunen er fornøyde med å bo i Skiptvet. Kommunens folkehelseprofiler over flere år viser utfordringer på noen viktige momenter. Kartlegginger viser at det er vesentlig sammenheng mellom utdannelsesnivå og helse. Et av temaene er at 33 prosent av ungdom i Skiptvet ikke fullfører videregående skole (kilde: Folkehelseinstituttet rapport 2014-2016). Dette er dårligere enn landets gjennomsnitt på 22 prosent. Undersøkelser viser at sannsynligheten er stor for at en som fullfører videregående skole klarer seg bedre. Frafallet fra videregående skole er betraktelig bedret i tidsrommet fra 2016 – 2020 til 20 %. Andel ligger nå på samme nivå som for fylke og landet (kilde: folkehelseprofil for Skiptvet 2016 – 2020).

### 7.1.2 Folkehelseprofilen for Skiptvet 2020

Profilen viser oppdaterte situasjoner ift. noen indikatorer om folkehelse.

Noen eksempler fra tabellen:

Ifølge Ungdata 2019,

er 49 % fornøyd med lokalmiljøet mot 69 % i fylke.

er kollektivtilbud bra for 23 % mot 68 % i fylke.

er 52 % med i fritidsorganisasjon mot 64 % i fylke.

Andel røykende kvinner er 10 % mot 5,3 % i fylke.

164 per 1000 har psykiske symptomer / lidelser mot 154 i fylke.

3,7 per 1000 har anmeldt vold mot 6 i fylke.

Signifikant forskjellig mot landet som helhet nevnes:

22,7 % bor alene i alder 45+ mot 23,8 % i fylke, og 25,5 % i landet.

### 7.1.3 Aktiviteter

Samtidig er det viktig for kommunen at forholdene legges til rette for lavterskeltilbud for trim og trening. Å være fysisk aktiv er positivt i forhold til fysisk helse, men også like viktig for den mentale helse. Dette kan utgjøre en forskjell mellom å være i arbeid eller å havne utenfor ordinært arbeidsliv. Gjennom arealplanen og gjennomføring av tiltak for å legge til rette for trim i nærområdet kan kommunen bidra til å legge forholdene til rette for trim i det daglige som å gå til butikken framfor å kjøre osv. Daglig mosjon trenger ikke nødvendigvis å være det som blir oppfattet som trening, men at daglige gjøremål utføres slik at befolkningen blir fysisk aktiv. Det finnes lokaler i Meieribyen som tilbyr mosjon og trening hele år rundt.

Å legge til rette for at friluftsanlegg blir lettere tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne (kartlegging av friluftsområder i kommunen).

Planforslaget vil sikre nåværende friluftsområder i Meieribyen mot utbygging og ulovlig bruk. Kommunen skal vurdere utredning for driftsplan for friluftsområder med nåværende og nye stikkveier. Ved Kirkelund skole er idrettsplassen tatt i bruk og åpner opp for trim og trening.

## 8.0 Klima og miljø

### 8.1 Klima

Kommunen har fått ansvar for å bidra med å nå landets mål om å kutte utslipp av CO<sub>2</sub> i 2030 og planlegging av tiltak knyttet mot klimatilpasning.

Kommunen har vedtatt å utarbeide ny klima- og energiplan for Skiptvet med søkelys på handlingsdelen. Kommunen skal legge til grunn regionalplan for Klima- og energiplan for Østfold for utforming av handlingsdel. Klimatilpasning er ved siden av klimautslipp en viktig del av planen. Se delutredningen for «klima-, energi og miljø».



Kort oversikt over hovedmålene i regionalplan med vurdering og kommentarer:

***Innen 2030 skal klimagassutslippene i Østfold være redusert med 80 % sammenlignet med 2016.***

Reduksjonsprosenten for Skiptvet kan være lavere enn på regionalt nivå. Dette er helt avhengig av hvordan 80 % er bygget opp og i hvor stor grad deler av dette er aktuelt for Skiptvet.

Skiptvet har ikke industri (0 ift. 50 % i Østfold som region). Samlet sjøfart- og transportdelen er ikke største delen, 29 % ift. regionen 50 %.

Andel jordbruk i Skiptvet er derimot størst, 56 % (kilde MD, 2019).

Konklusjon: Reduksjonsmålet er uansett lavere. Reduksjon for Skiptvet blir en viktig del av overordnet klimamål for Skiptvet og handlingsdel.

***Innen 2030 skal det produseres minst like mye energi i Østfold som det forbrukes, gjennom økning på minst 3000 GWh ved produksjon av fornybar energi, energieffektivisering, og økt fjernvarmeproduksjon.***

Fjernvarmeproduksjon finnes ikke i Skiptvet i dag. Dette er mulig tiltak som kan benyttes i områderegulering for nytt stort boligfelt.

***Innen 2040 skal all energiproduksjon og -bruk i Østfold være fossilfri eller avfallsbasert.***

Større energiproduksjon ligger utenfor Skiptvets geografi og ansvarsområde. Vannkraft på Vamma er fossilfri og bidrar på landets nivå med om lag 1,5 % av strømforsyningen.

Det er registrert 2 interessenter som satser på biogass. I tillegg er det registrert 3 gårdsvarmeanlegg med brensel i total effekt 200 kW.

***Innen 2050 skal det ikke slippes ut mer klimagasser i Østfold enn det bindes (netto null).***

Østfoldkommuner som har nye klimaplaner, har formulert dette hovedmålet slik at de skal bidra til måloppnåelse på region-nivå. Eksempel: Marker skal bidra til at Østfoldregionen oppnår netto klimagassutslipp innen 2050, ved både å kraftig redusere utslippene og øke CO<sub>2</sub>-opptakene.

Skiptvet har et godt utgangspunkt for å bidra til et slikt mål på grunn av opptak i sin store andel skog. Det gjenstår å få tilpasset rammeverket for hvordan CO<sub>2</sub>-opptak i skog og andre arealer skal godskrives for oppfyllelsen av lokale og regionale klimamål om netto null klimagassutslipp

***For å bidra til det globale lavutslippssamfunnet innen 2050 skal Østfold redusere forbruk og redusere klimafotavtrykket på varer og tjenester vi kjøper.***

Skiptvet deltar i regionalt prosjekt for felles klimavennlige innkjøpsavtaler. Oversikt nedenfor viser delprosjekt i Smart Skiptvet.

Aktuelle tiltak for arealdelen og videre i sentrumsplanen og detaljplaner:

1. Styrke kollektiv transport gjennom videre utvikling av nettverk.  
Tilrettelegging av gang- og sykkelveier langs busstopp, osv.
2. Ladeplasser for el-biler og el-sykler.
3. 3 trinns Overvannshåndtering sikret i offentlige og private grønnsstrukturer  
eksempel: maks **3 l/s** utslipp til overvannssystemer  
eksempel: maks **40 %** harde flater av tomter i sentrum  
Overvannsveilederen med vurdering etter blå-grønn faktor og klimafaktor 1,5.

Siden 2019 jobber kommunen med prosjekt «Smart Skiptvet». Her ble det utarbeidet delprosjekt som allerede har fått tilskudd for etablering av tiltak som bidrar med økt bevissthet om klimaet.

- Ladestasjoner for el-biler ved kommunehuset og Sollia komplekset.

- El-sykel parkering og ladestolper ved kommunehuset og Sollia.
- Energivennlige kommunale bygninger.
- Felles klimavennlige innkjøpsavtaler i region Indre Østfold.
- Anskaffelse av 4 el-biler til ansatte og utleie til befolkningen utenfor arbeidstid.
- Elektroniske, såkalte smarte vannmålere samt oppgradering av vann-nett med høydebasseng.

Endringsforslag for arealer er vurdert mot klimautslipp, opptak og forhold til dyrka mark i delutredningen «konsekvensvurdering av arealinnspill».

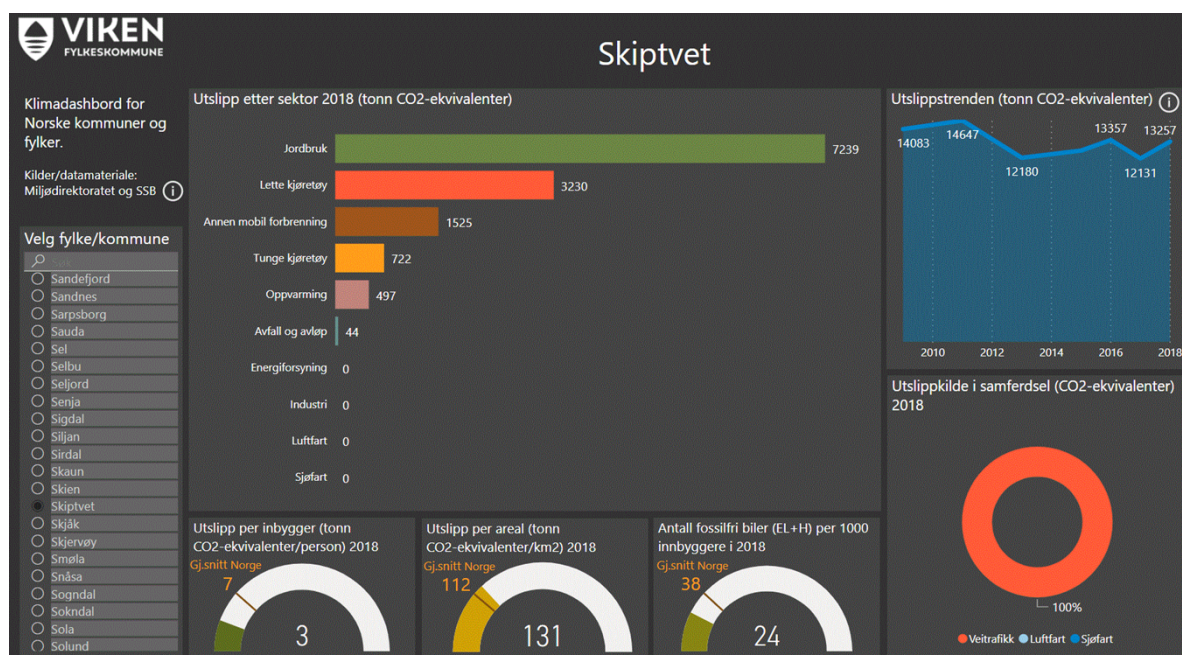
Klimautslipp for kommunen i 2019 er beregnet på 12 247 tonn CO<sub>2</sub>-e. I forhold til referanseåret 2016 er det en nedgang på 9,1 %. Opptak fra landbruk er beregnet på 21 620 tonn CO<sub>2</sub>-e. Klimakalkulator fra Nibio er brukt for å vise klimagassutslipp og opptak for å kunne sammenlikne konsekvenser for hvert innspill.

Klimaendringer:



Figur 21: klimaprofilen (Klima Østfold)

Klimadashbord for Skiptvet:



Figur 22: «klimadashbord» (www.viken.no)

## 8.2 Energi

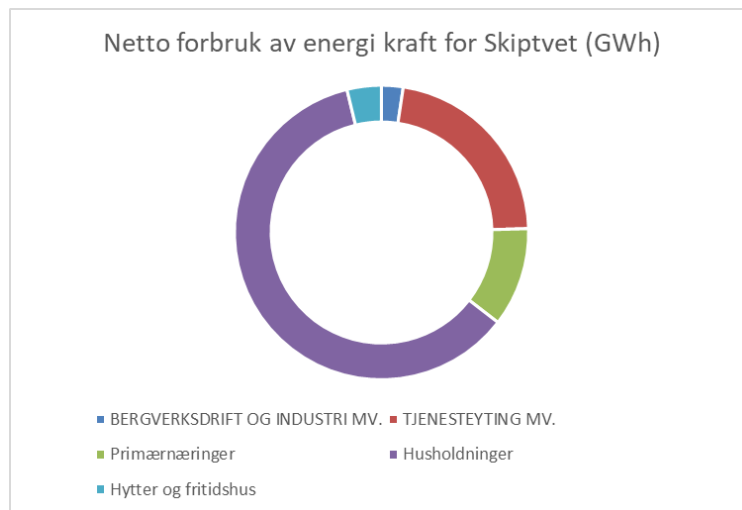
Forbruk av elektrisk kraft for Skiptvet for 2018 etter forbruksgruppe viser at husholdninger er største forbruker.

Ifølge delmål i regional plan skal energiforbruket i region Østfold reduseres med 10 % per innbygger i 2030 sammenliknet med 2016.

Reduksjon med 25 % av energibruken basert på gjennomsnittlig forbruk per innbygger. Det betyr per husholdning i Skiptvet med snitt 2,4 personer, at reduksjonen er om lag 286 kWh per år mot 2030 (1,8 % per år).

Energibruken i kommunale bygg skal reduseres på tilsvarende måte med 50 % mot 2030. Dette er 2,8 % per år. Kommunen driver bygningskroppen med samlet bruksareal på om lag 26 000 m<sup>2</sup>.

Kommunen har startet delprosjekt med klimavennlige kommunale bygninger.



Figur 23: Forbruk av elektrisk kraft for Skiptvet (i 2018 etter forbruksgruppe - SSB tabell 10314)

## 8.3 Klimatilpasning

Kommunen stiller høyere krav til å opprette og bevare grønnsstrukturer mellom bebyggelse i Meieribyen for å tjene folkehelse og håndtering av overvann lokalt.

## 8.4 Miljø

Vannsystemet i kommunen er under stor oppgradering i 2020. Det er et tap på om lag 20 % av vannet som leveres fra Askim. Det bygges høydebasseng på Fjellshagen og vannledningssystemet får kobling mot nabokommune for å sikre back-up og unngå tap.

Avløpssystem er koblet mot Hoel renseanlegg som ligger sør for Meieribyen langs østsiden av Svinndalveien. Kapasiteten til anlegget er 2000 PE som er vurdert som tilstrekkelig for utviklingen i kommende åra. Det utarbeides plan for drift og vedlikehold av anlegget i prosjekt Grønn slamhåndtering.

Overvannsledningsnett har antatt begrenset kapasitet. Nettet bør kartlegges og gjennom beregnes for å få mer tydelig oversikt over mengder som kan tas imot i dag og i framtiden.

Kommuneplanen har avsatt bestemmelsene om maks **3 liter/s påslipp** på kommunalt nett og maks **andel harde flater er 40 %** av vurdert areal. I tillegg gjelder overvannsveileder for Morsa og Glomma sør fra 2018.

Nylig kom Miljødepartementet (MD) med nyansert klimapåslag for nedbør:

## Nyanserte Klimapåslag for nedbør

	Dimensjonerende gjentakintervall < 50 år	Dimensjonerende gjentakintervall ≥ 50 år
≤ 1 time	40 %	50 %
>1 – 3 timer	40 %	40 %
>3 – 24 timer	30 %	30 %

tabell 5: kilde, MD webinar klimatilpasning.

Kommunen stiller høyere krav til å opprette og bevare grønnsstrukturer for folkehelse gjennom gangveier i sentrum.

### Aktuelle tiltak:

1. Grønnstruktur og gangveier i Meieribyen sikres i sentrumsplanen
2. Grønnstruktur skal ikke bygges ut
3. Naturvernområder Storesand og del av Lysakmoa som hensynssone i planen
4. Kulturmiljøer som hensynssone i planen
5. Naturtyper med høyere verdi for mangfold og samfunnet sikres som hensynssone: Breidmosen: turområde og habitat for skogsfugler.

## 9.0 Kommunens organisasjon og økonomi

### 9.1 Organisasjon

Arealdelen har avsatt arealformål knyttet mot offentlige tjenester driftet av kommunen. Disse ligger i hovedsak innenfor tettstedsområdet Meieribyen.

Kommunen har startet utredning for kompetanseplan i 2020.

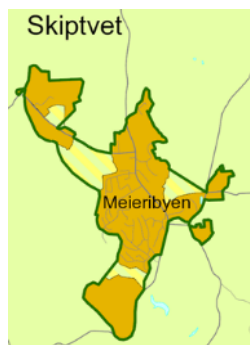
### 9.2 Økonomi

Bygningsmasser på om lag 26 000 m<sup>2</sup> blir driftet av kommunen gjennom budsjett og investeringsplaner. Kommunen deltar i regionalt prosjekt for klimavennlig energiforbruk.

## 10.0 Arealstrategi og arealdel

### 10.1 Fylkesplan

Fylkesplanen vedtatt i 2018 har satt av areal for langsiktig strategisk planlegging innenfor og utenfor senterstruktur. Senterstruktur består av to deler, tettstedsområdet og omlandet som ligger på landbruksområder rundt tettsted.



Utklippet til venstre viser utklipp fra digitalt fylkesplankart med omriss for tettstedet Meieribyen med samlet areal for tettstedsbebyggelse på 2,53 km<sup>2</sup>. Innenfor tettstedet vises det i oransje (2,15 km<sup>2</sup>) nåværende og framtidige arealformålene i kommune(del)planene. De skraverte områder (0,38 km<sup>2</sup>) viser de lokale valg mulighetene og handlingsrom for tettstedsutvikling.

I rullering av arealdelen har kommunen mulighet til å komme med nye forslag for tettstedsgrenser.

**Figur 24:** utklipp for Skiptvet, Meieribyen, fra Fylkesplankart vedtatt i 2018 som digitalt kart på kartportalen via [www.viken.no](http://www.viken.no).

Delutredningen «vurdering av fylkesplanen» går nærmere inn på status i aktuelle arealformål i både arealdelen, sentrumsplanen og gjeldende reguleringsplaner.

Arealanalyser viser følgende oversikt for arealfordeling for Skiptvet:

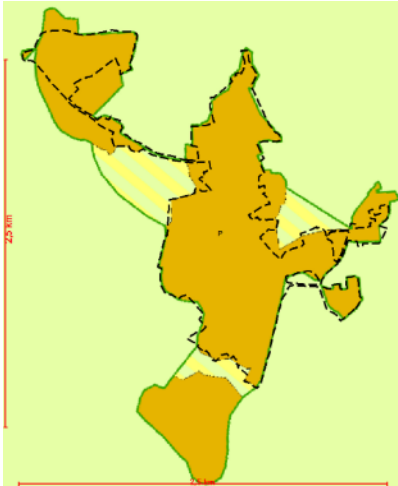
Delområde	Areal (km <sup>2</sup> )	Merknad
Sentrumsplanen samlet	1,627	
Arealdelen samlet	0,570	
<b>Delsum</b>	<b>2,197</b>	
Vurdering framtidige arealformål fra sentrumsplan	-0,399	Se vurderinger av arealinnspill
Del av sentrumsplan – LNF	-0,108	Se vurderinger av arealinnspill
Vurdering framtidige arealformål fra arealdelen	-0,241	Se vurderinger av arealinnspill
<b>Saldo</b>	<b>1,449</b>	
Grensejusteringer	-0,015	
Dyrka mark sikres som LNF	0,064	Innenfor tettstedsgranse
<b>Nåværende areal sentrumsplan</b>	<b>1,498</b>	<b>videreføres i ny plan</b>
Samlet areal for framtidig arealformål	0,686	Revidert etter 1. gangs høring
<b>Samlet tettstedsareal</b>	<b>2,184</b>	<i>Delt i nåværende og framtidig*</i>
Sentrumsplan utvidet med avklart arealformål LNF	0,417	Andel boligfelt som utgår og tilbakeføres til LNF
<b>Samlet areal for sentrumsplan</b>	<b>2,601</b>	
<i>* fotnote: Framtidig tettstedsareal</i>	<i>0,026</i>	
<i>Nåværende tettstedsareal</i>	<i>2,158</i>	

**Tabell 6:** arealoversikt (oppdatert)

**Konklusjon i delutredningen og vurderinger etter 1. gangs høring er at arealbehov for Skiptvet er 2,18 km<sup>2</sup>.**

**Dette er inkludert videreføring av nåværende arealer på om lag 1,49 km<sup>2</sup>.**

**Revidert samlet areal for framtidige arealformål er på om lag 0,69 km<sup>2</sup>. Dette er basert på detaljert behovsanalyse for varierte boligtyper med antatt fordeling i eneboliger, tomannsboliger, rekkehus / flermannsbolig, leiligheter i blokkbebyggelse og omsorgsboliger.**



**figur 25:** svart streklinje viser arealet på 1,49 km<sup>2</sup> som videreføres

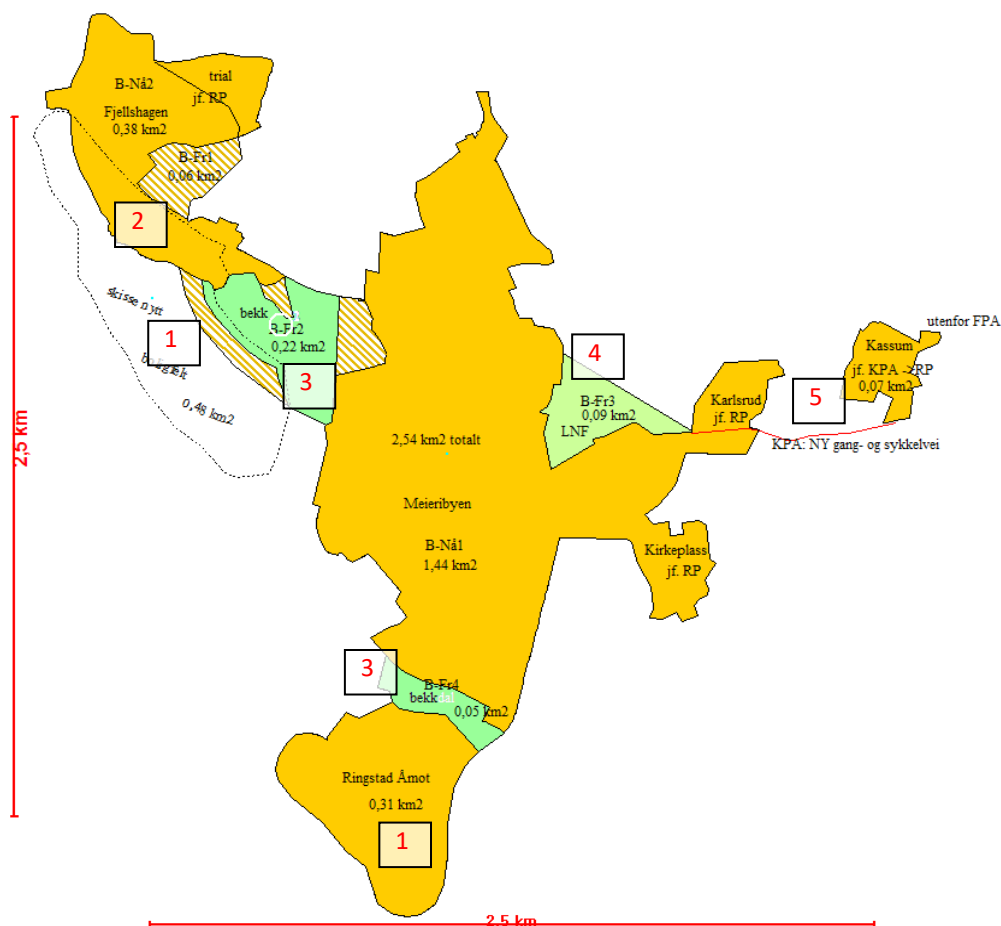
## 10.2 Sentrumsplan i.f.t. arealdelen fra 2019

I lett rullering av arealdelen i 2019 ble det avsatt grunnlag i planen for rullering av sentrumsplan jf. føringer i fylkesplanen og kommuneplanen.

Planforslag for sentrumsplan har vurdert endringer i arealformål i følgende rekkefølge:

1. Koffeldåsen og Larsåsen:  
Se delutredningen for «Sammenlikning 2 store boligfelt Koffeldåsen og Larsåsen».  
Denne utredningen ble behandlet i tidligere møterunde med Formannskapet som planutvalg i kommunen. I verkstedet 08.09.2020 kom det fram at det var ønskelig å få en mer detaljert vurdering for begge områder.  
-Larsåsen på om lag 239 dekar er avsatt som framtidig boligfelt i gjeldende sentrumsplan.  
-Koffeldåsen på om lag 460 dekar ble tidligere drøftet i planbeskrivelse ved rullering av gjeldende sentrumsplan i 2014.  
Delutredningen ble behandlet i kommunestyremøte for å få grunnlag for det videre planarbeidet.
2. Fjellshagen:  
Videre utvikling for Fjellshagen næringsområde eller endring og utviding for nytt boligfelt er avhengig av valget mellom Larsåsen og koffeldåsen.  
-Larsåsen: Fjellshagen kan utvikles eventuelt på begge sider av Lundsveien.  
-Koffeldåsen: Fjellshagen blir begrenset i videre utvikling, bare på nordsiden av Lundsveien.
3. Fylkesplanens framtidige tettstedsbebyggelse:  
Utvikling av skraverte områder (sør og vest) i fylkesplanen i forhold til bevaring av ravinedaler ved Hoelsbekken.
4. Fylkesplanens framtidige tettstedsbebyggelse:  
Utvikling av skraverte områder (øst) i fylkesplanen i forhold til tap av dyrka mark.
5. Framtidige arealformål i gjeldende arealdelen og sentrumsplan:  
Se oversikt ellers i planbeskrivelse om arealdelen og sentrumsplan.  
I tillegg vurderes det nye arealinnspill fra interessenter.

Skissen nedenfor viser ovenfor nevnte punkter fra 1 t.o.m. 5:



**Figur 26:**  
temakart for  
full rullering  
for

tettstedsutvikling med nummerte temaområder.

Figuren viser ny vurdering i ulike farger for mulig areal for sentrumsutvikling.

Grønne fargelagte arealer viser områder som egentlig ikke er egnet for sentrumsutbygging, men er bedre for å ivareta bekkedaler, LNF og bruk som nærområder for turer osv. For å beholde samme utviklingskrav i fylkesplanen skal området Koffeldåsen, sør for Fjellshagen mellom gårdene Koffeld og Thon, brukes som alternativ ift. Larsåsen.

## 11.0 Konsekvensutredning

### 11.1 Hovedendringer i ny sentrumsplan

Planforslaget er utarbeidet jf. føringer fra Fylkesplanen og kommuneplanen og har tatt hensyn til langsiktig utvikling med forslag for plangrense som revidert langsiktig grense for tettstedsutvikling.

Videre har planforslaget oppdatert bestemmelsene og retningslinjer med vedlegg som er tatt med videre fra arealdelen.

Alle temakart som vedlegg til arealdelen gjelder også for sentrumsplanen. Noen temakart er skrevet ut for nytt tettstedsområde.

**Arealplankart** for sentrumsplan er tilpasset med nye arealformålsgrenser etter detaljert vurdering av arealressurskart (markslagskart) og eiendomsgrenser i Matrikkelen. Arealplankart er derimot fremdeles et oversiktskart jf. kartverkets produktspesifikasjon. Utforming av kartet viser mer spesifiserte arealformål enn før. Dette har som fordel å se og vurdere sammenhengen bedre mellom de ulike avsatte arealformål.

Langsiktig grense for tettstedsutvikling er tilpasset arealformållets grense i planforslag for sentrumsplan.

Noen eksisterende boligformål er nå innenfor langsiktig grense (se bl.a. Engskleiva).

Kommunale veier og fylkesveier har fått egne arealformål.  
 Boligformål er spesifisert med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.  
 Offentlig og privat tjenesteyting er oppdatert.  
 Idrettsanlegg har fått rett arealformål.  
 Bygdetunet er tilpasset og har fått rett hensynssone for Kulturlandskap.  
 Formål «annen bebyggelse og anlegg for bebyggelse etter annet lov» er tilpasset energiloven.  
 Noen detaljreguleringer oppheves etter vurdering i § 4.1.4.  
 Andre detaljreguleringer gjelder fortsatt etter vurdering i § 4.1.4.  
 Tomt for høydebasseng på Fjellshagen har fått formål, annen bebyggelse og anlegg (vannforsyning).  
 Området bak Vestgård skole har fått rett formål for framtidig offentlig tjeneste.  
 De fleste framtidige arealformål i gjeldende plan er videreført i nytt forslag etter gjennomgått vurdering.  
 Private arealinns spill for fortetting som framtidig boligfelt langs Koffeldveien og langs Vollveien er tatt med.  
 Alle framtidige avsatte arealer har krav om detaljregulering.  
 Forslag for stort boligfelt på Koffeldåsen har krav om områderegulering og rekkefølgekrav.

#### Bestemmelsene:

Sentrumsplanen overtar relevante bestemmelser og retningslinjer fra arealdelen.  
 Sentrumsplanen har egne planbestemmelser.  
 Kulturminnevern for nyere tid er utvidet med bestemmelsen om bygninger før 1950.  
 Bestemmelsene om vurdering av fortetting på fradelt tomt: tomten har maks 4 boenheter.  
 Generelt er det tatt med bestemmelsene og tabell om minimum og maksimum størrelse på boligtomter, spesifisert for ulike boligtyper.  
 Det er tatt med minimumskrav for antall sykkelparkeringer per boenhet.  
 Bilparkeringsplasser er spesifisert som minimum og maks antall per boenhet.  
 Overvannsveileder for Morsa og Glomma sør (og blå-grønn-faktor) er spesifisert ved at det gjelder uansett maks påslipp 3 l/s til kommunal overvannsnett og maks harde flater er 40 %.  
 Støykrav også under anleggsperioden og vurdering av skjermingstiltak er presisert i bestemmelser.

## 11.2 Utredningstemaer

Konsekvensutredningsforskriften og særlig § 21 gir rammene for innholdet i konsekvensutredningen etter pbl. Med utgangspunkt i planbeskrivelsen skal det i konsekvensutredningen gis en beskrivelse og vurdering av virkningene som planen eller tiltaket kan få for miljø og samfunn. Tema som skal utredes gjennomgås i det følgende.

#### Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for Skiptvet kommune (ROS):

Denne ROS analysen ble utarbeidet i 2013 og skal i perioden 2020-2023 rulleres jf. vedtak i Kommunestyret om planstrategien for Skiptvet.

#### Kartlegging av hendelser / farer:

Nr	Tema	Ja	Nei	Kommentar
	<b>Natur og Miljø</b>			
1	Skred / ras / ustabil grunn (snø, is, stein, leire, jord og fjell)	X		Kartlagt i temakart for geoteknisk vurdering (kvikkleire skred). Behandles under en av faktorer i KU
2	Flom i vassdrag	X		Kartlagt i temakart for flom. Behandles under en av faktorer i KU.
3	Stormflo		X	Ikke aktuelt
4	Erosjon		X	Ikke aktuelt



Nr	Tema	Ja	Nei	Kommentar
5	Radon		X	Se utredning for radon i Skiptvet. Generelt krav i byggesak om radon sperre.
6	Skog- / lyngbrann		X	Se ROS 2013
<b>Natur- og kulturområde</b>				
7	Sårbar flora		X	Ikke aktuelt, se vurdering i planbeskrivelse om samlet NMF i naturbasen.
8	Sårbar fauna		X	Ikke aktuelt, se vurdering i planbeskrivelse om samlet NMF i naturbasen.
9	Verneområde		X	Ikke aktuelt. Området for bevaring av naturmiljø ligger akkurat utenfor tettstedsgrænse, sør for Tverrlinna.
10	Vassdragsområde	X		Hoelsbekken renner langs vest-, sør og østsiden av Meieribyen. Vurderes gjennom overvannsanalysen.
11	Kultur- /fornminne	X		Kjente områder for kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap kartlagt i temakart som juridisk bindende kart, videreføres i sentrumsplanen. Kulturminne av nyere tid undersøkes om bygninger fra før 1945 er involvert i plan. Ny kulturminneplan utarbeides i løype av 2021 – 2022. Vurderes nærmere gjennom delutredning for kulturminne osv.
12	Kulturlandskap	X		Se punkt 11 om kulturminne. Dyrka mark bevares mest mulig. Noen innlemmet teig innenfor senterstruktur vurderes for å opprettholde i ny plan.
13	Friluftsliv område		X	Regionale områder kartlagt i temakart. Mer lokale områder allerede sikret i arealdelen, videreføres til plan.
<b>Menneskeskapt</b>				
14	Vei, bro, knutepunkt		X	Ikke aktuelt
15	Tunnel		X	Gang- og sykkel tunnel under Storveien.
16	Sykehus /-hjem, kirke		X	Se ROS 2013
17	Brann, politi, SH		X	Brannstasjon i Meieribyen, bak Legesenter med kjørevei gjennom boligfelt. Kjørevei sikret i detaljregulering for Torget.
18	Vassforsyning		X	Stor oppgradering av vann-nett med høydebasseng pågår i 2020.
19	Behandling av avløp		X	Hoels renseanlegg prosjekteres for oppgradering. Kapasitet 2000 PE.
20	Strømforsyning		X	Eksisterende anlegg fungerer.
21	Elektromagnetisk felt	X		2 store kraftlinjer er etablert langs vest og østsiden av Meieribyen mot Vamma kraftverket langs Glomma i nord. Byggegrense sikret i reguleringsplaner og gjeldende arealdel og sentrumsplan. Nye forslag for bygg og anlegg (inkl. lekeplass) skal utformes utenfor disse sonene.
22	Dambrudd		X	Ved Vamma kraftverk ligger stor dam i Glomma.
<b>Forurensningskilder</b>				
23	Industri	X		Se reguleringsplan for Fjellshagen med midlertidig steinbrudd anlegg i drift. Videreutvikling og konsekvenser vurderes i ny detaljregulering.
24	Bolig / fritidsbolig		X	Bolig: nytt stort boligfelt skal først område reguleres med konsekvensvurdering.

Nr	Tema	Ja	Nei	Kommentar
25	Landbruk		X	Ikke aktuelt
26	Akutt forurensning		X	Ikke aktuelt
27	Støv og støy, industri	X		Se detaljregulering for Fjellshagen. Området er fremdeles under utbygging siden 1999.
28	Støv og støy, trafikk	X		Se temakart for støy langs fylkesveier. Videreføres i plan.
29	Støy, andre kilder	X		Se reguleringsplan for Trialbane bak Fjellshagen. Videreføres i plan.
30	Forurensning grunn		X	Ikke aktuelt innenfor senterstruktur
<b>Andre farlige forhold</b>				
31	Brann- /eksplosjonsfare		X	Ikke aktuelt
32	Farlig gods		X	Det ble kartlagt om lag 12 % lengre kjøretøy enn 5,6 meter gjennom Meieribyen på Storveien.
33	Ulykke på/ ved flyplass		X	Ikke aktuelt, Rygge flyplass ligger langt vekk fra Skiptvet.
34	Høyspentlinjer	X		Se punkt 21 om elektromagnetisk felt.
35	Avfallsbehandling		X	Ikke aktuelt. Henting av IØR som har behandlingsanlegg i Askim.
36	Vær	X		Viktig faktor for vurdering i konsekvensutredning av arealinns spill, ikke minst om pågående klimaendringer og klimautslipp (CO <sub>2</sub> ).
37	Ulykker i avkjøringer med gående / syklende		X	Ikke aktuelt. Det er regulert fortau og gang- og sykkelvei innenfor Meieribyen for manglende strekninger, om lag 500 meter.
38	Andre ulykkespunkt, vei	X		Storveien skal over tid bli hendelsesområde for utredning av tiltak for kryssende trafikanter. Dette kartlegges i plan og tas opp i rullering av trafiksikkerhetsplan i 2021 – 2022.
39	Eventuelt		X	Klimautslipp og opptak

**Tabell 7:** Kartlegging temaer for utredning

Her kommer de viktigste hendinger fram som det skal ses nærmere på i denne planen gjennom delutredning «konsekvensutredning av arealinns spill».

Denne delutredningen skal vurdere eventuelle alternativer og forslag til oppfølgingskrav gjennom bestemmelsene og retningslinjer.

Nr	Tema	Faktor	Merknad / informasjonskilde
7 8 9	Naturmangfold	1	Temakart for naturtyper Artsdatabanken og naturbasen
10	Økosystemer	2	Vassdragsbelte Temakart for naturtyper Hovedplan for vann
*	Miljøsmål	3	FNs bærekraftsmål, innfallsvinklene, Fylkesplanen Kommuneplanens samfunnsdel <b>Delutredning for behovsanalyse for boligtyper</b>

Nr	Tema	Faktor	Merknad / informasjonskilde
			<b>Delutredning for vurdering av Fylkesplanen (langsigtig grense og arealbehov)</b>
11 12	Kulturminner	4	Arealdelen fra 2019 temakart for kulturminne, kulturmiljø og kulturlandskap <b>Delutredning for Kulturminne osv.</b>
13	Friluftsliv	5	Temakart for friluftsområder og turkart.no samt kartbase for «tur- og friluftsruter»
12 13	Landskap	6	Temakart for kulturlandskap Kartportal av Nibio Mulighetsstudien for Meieribyen fra 2015
23 24 27 28 29	Forurensning	7	Støy og støv fra Fjellshagen under utbygging, steinbrudd Belastning av stort boligfelt på nærmiljø Se temakart for støy langs fylkesveier Se detaljregulering for Trialbane nord for Fjellshagen
10 18 19	Vannmiljø	8	Hoelsbekken langs vest-, sør- og østsiden av Meieribyen. Overvannsanalyse med bruk av geografiske høydedata og data fra vann-nett.no.
12	Jordressurser	9	Landbruk og særlig dyrka mark
	Transportbehov	10	<b>Trafikkanalyse</b>
1 2 34	Beredskap og ulykkesrisiko	11	Se temakart for geoteknisk vurdering (kvikkleire skred) og flom se Kommunal ROS fra 2013 se arealdelen om høyspentlinjer Geoteknisk vurdering av kvikkleireområder jf temakart
1 2 36	Klimaendringer	12	Vurdering av områder med flomfare jf. temakart Vær, særlig endringer, Overvannshåndtering jf. veileder <b>Delutredning for klima-, energi og miljø</b> <b>Klimakalkulator CO<sub>2</sub></b>
13 21	Folkehelse	13	Elektromagnetisk felt, se arealdelen Folkehelseplanen, bolig sosialhandlingsplan, Detaljregulering for gang- og sykkelveier <b>Delutredning behovsanalyse for boligtyper</b>
13	Tilgjengelighet for uteområder	14	Turstier og turdrag innenfor og mot omlandet rundt Meieribyen, se temakart og arealdelen med turdrag. Detaljregulering knyttet til gang- og sykkelveier. Trafikkmålinger i 2018 og 2019 og utført analyse knyttet til gang- og sykkelveier i kommunen. Statistikkbanken «Vi I Viken»
38	Barn og unges oppvekstvilkår	15	Skoleveier på tvers av Storveien. Skolevei-undersøkelser fra 2014. Undersøkelser ved utarbeidelse av samfunnsdel i 2018 – 2019. UNG data 2019.
-	Arkitektonisk og estetisk utforming	16	Universell utforming, ved transformasjon er fortetting med kvalitet viktig. Rekkefølgekrav i byggetrinn.

**Tabell 8:** faktorer for konsekvensvurdering

Risiko for de utvalgte hendingene er basert på tilgjengelig offentlig informasjon som varierer både i kvalitet og kvantitet mellom de identifiserte tema.

Kunnskap blir oppdatert med utarbeidelse av disse delutredninger:

- Vurdering av Fylkesplanen
- Sammenlikning av 2 store boligfelt – Koffeldåsen og Larsåsen
- Behovsanalyse for boligtyper
- Klima-, energi og miljø (klimatilpasning, geoteknisk vurdering og overvann)
- Kartlegging av kulturminner osv. (inkl. «nyere tid»)
- Trafikkanalyse (trafikkmålinger)

## 1 Naturmangfold

Gjeldende temakart for Naturtyper gjelder både for arealdelen fra 2019 og ny sentrumsplan. Etter kartlegging av mulige arter og naturtyper (se kap. 6) ifølge DN-håndbok 13 inkludert rødlistede naturtyper, og viktige områder for dyreliv, er det ikke funnet aktuelle registreringer som har konsekvenser i planforslaget.

Planforslaget er vurdert i forholdet til naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 -10 og om offentlig beslutningstaking i § 7.

Det finnes 2 raviner innenfor Meieribyen ved Finland og Karlsrudlia som er vurdert i vedlagt konsekvensvurdering av arealinnspill, se respektive 26 og 27.

Langs tre sider av Meieribyen renner Hoelsbekken i delvis ravinert bekkedal. Bekkedalene er sikret med arealformål og buffersoner.

Gjeldende temakart for vilt gjelder både for arealdelen fra 2019 og sentrumsplan.

Det blir både i naturbasen og i viltkartet kartlagt hjortetrek ved sørsiden av Fjellshagen og kryssing av Lundsveien. Se vurdering i delutredningen for 2 store boligfelt med sammenlikning om Koffeldåsen som ligger sør for Lundsveien. Breimosen som ligger nordvest for Fjellshagen er et viktig turområde og habitat for storfugl.

Det er avsatt krav om områderegulering for Koffeldåsen i planforslaget.

Kilde:

- Naturmangfoldlovens kap. II, Alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk.

## 2 Økosystemer

Vassdragsbeltet opprettholdes utenfor sentrumsplan i arealdelen med arealformål LNF og buffersoner rundt Hoelsbekken.

Ifølge vann-nett har vassdraget moderat tilstand. Det er ingen beskyttede områder kartlagt. Bekkene langs vest- og sørside får i liten grad avrenning.

Det ligger et stort renseanlegg Hol i sydøstretning fra Meieribyen med 2000 PE punktslipp.

Kommunen kartlegger og utreder løsning for anlegget. Det er avsatt krav for områderegulering for stort boligfelt Koffeldåsen som skal ta hensyn til behov ift. kapasitet av anlegget.

## 3 Miljømål

Nasjonale, regionale og kommunale mål er tatt hensyn til og er kvittert ut i kapittel om samlet vurdering.

## 4 Kulturminner og kulturmiljø

Juridisk bindende temakart for kulturmiljø og Kulturlandskap gjelder for både arealdelen og sentrumsplan. Detaljregulering for Kirkeplassen med nummer 20100001 gjelder fortsatt og erstatter deler av arealdelen og sentrumsplan, se detaljreguleringssone. Aktuelle hensynssoner er sikret og oppdatert i revidert versjon etter dialogmøtet med fylkeskommunen 24.09.2020. Endringene er justert i plankart og bestemmelsene som en mindre vesentlig endring (se notatet datert og sendt 06.10.2020 med forslag til endringene).

Automatisk fredete kulturminner er vist som hensynssone H730, båndlagt etter kulturminneloven, i planforslag.

Bestemmelsene om «Kulturminnevern for nyere tid» er oppdatert med bestemmelse om bygninger før 1950 (se § 6.4).

Hensynssone rundt kulturminne «Kåfell», med nummer 42120, øst for Skiptvet mølle er oppdatert med aktuelt sikringsgrense fra kartportalen Askeladden.

Se delutredningen for kulturminnekartlegging. Foreslått kulturhistorisk kartlegging i uttalelsen fra Fylkeskommunen blir utsatt til oppstart av utarbeidelse av ny kulturminneplan for Skiptvet jf. vedtak 17.09.2020 av planstrategi for Skiptvet 2020-2023.

Kilder:

- Kulturminneloven (kml)\*.
- Askeladden.
- Riksantikvarens database «KULA», se Østfold rapporten.
- [www.Kulturminnekart.no](http://www.Kulturminnekart.no) (fra historielag i Østfold).
- Notat fra dialogmøtet 24.09.2020 med Viken fylkeskommunen.

## 5 Friluftsliv

Temakartet for friluftsliv, T4, er oppdatert og brukes som illustrasjonskart til arealdelen og sentrumsplan. Det er fremdeles behov for brukervennlig turkart i kommunen. Turstigruppe i Skiptvet jobber tett sammen med DNT for å tilrettelegge for kulturminnestien på om lag 17 km som rundtur mot vest til Furukollen turhytte langs flere interessante minneverdige steder. Ellers har kommunen startet med å registrere tur- og friluftsruter gjennom Kartverkets kartportal «Rett i kartet».

Friområde (GF): Avsatte arealer mellom annen formål i Meieribyen skal være allment tilgjengelig med tilrettelagte nåværende og framtidige turveier, gangveier eller stier. Områder er ellers en viktig funksjon for håndtering av overvann for drenering, fordrøyning og videre avrenning.

Park (GP): Det gjelder nåværende «Bygdetunet» med «Mette-Marit stien» og viktige bygninger av kulturmiljøkarakter.

Kilder:

- Turkart Østfold
- Fortetting med kvalitet – Bebyggelse og grønnsstruktur T-1267, 1998 eller siste versjon.
- DN-håndbok 23 «grønn by ... arealplanlegging og grønnsstruktur».
- Regional plan for friluftsliv og fysisk aktivitet 2011-2014.

## 6 Landskap

Dette tema har sammenheng med kulturlandskapet og miljøer som er viktig å ta hensyn til.

Planforslaget har registrert gjeldende reguleringsplaner i arealdelen som detaljeringssone (kode 910). Følgende planer skal fremdeles gjelde og erstatter deler av sentrumsplanen (se § 4.1.4):

20100001	Skiptvet kirke (kirkeplassen), sist revidert 24.09.2020 som mindre endring.
20160004	Brekke Vest, boligfelt
20170002-1	Gang- og sykkelvei langs Storveien (fv115)
20180001	Torget i Meieribyen
20190001	Vesterås boligfelt langs Storveien
20190002	Øst-Karlsrudkrysset boligfelt langs Engskeiva
20190004	Meierigården (vedtatt i 2021)

Se eget avsnitt om vurdering av reguleringsplaner som skal oppheves (se § 4.1.4). Reguleringsplan for Meierigården med nummer 20190004 er under behandling.

## 6 Landbruk

Temakartet Viltkart, T2, gjelder som illustrasjonskart til både arealdelen og sentrumsplan. Temakart for landbruk, T5, viser arealer for ulike områder basert på markslagskart fra Nibio.

Landbruk (LL): Det er avsatt arealformål til nærværende landbruk.  
-Nord for Kirkelund skole, begge sider av gang- og sykkelvei (4,0 da).

-2 arealer mellom Eikveien og Svinndalveien (32,0 da).

-Deler av detaljregulering for Skiptvet Kirkeplassen, se 2010 0001 (18,3 da).

Kilder:

- DN-håndbok 23 «grønn by ... arealplanlegging og grønnstruktur»
- <http://kilden.skogoglandskap.no/map/kilden/index.jsp>

## 7 Forurensning og støy

Temakartet for støy, T3, langs fylkesveier gjelder som illustrasjonskart til arealdelen og sentrumsplan. Kart finnes også på hjemmesidene til Statens vegvesen. Se vedlagt kart T3s for Meieribyen.

Planforslaget viser retningslinjer for å bruke støykartet som grunnlag til utarbeiding av plan- og byggesaker. Ved vurdering av nye vesentlige endringsforslag skal det redegjøres for avbøtende tiltak slik at det ikke vil representere en miljørisiko.

Planforslaget viser retningslinjer og bestemmelser for klimareduserende tiltak som ligger til grunn i «Paris-avtalen» med langsiktige lavutslippsstrategi og klimatilpasning. Her spiller blant annen transport løsninger (største utfordring), grønne skiftet, klimavennlig attraktiv tettstedsutvikling en rolle. Fortetting og transformasjon bør velges framfor å ta dyrka mark. Dette temaet er kvittert ut for planforslag i samlet vurdering.

Kilder:

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, juni 2021 eller siste versjon.
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, 2012 eller siste versjon.
- Veileder klimahjelperen av DSB Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 2018 eller siste versjon.

## 8 Vannmiljø

Flomfare er tatt med som hensynssone langs Glomma og større bekker og kartlagt i juridisk bindende temakart for flomfare, K2. Kartet gjelder for både arealdelen og sentrumsplan. Se vedlagt kart K2s for Meieribyen.

I bestemmelser er det avsatt byggegrense langs viktige vassdrag, vist som streklinje i plankart.

Overvannsveileder og vedlegg «blå-grønnfaktor» skal ligge til grunn ved utarbeidelse av plan- og byggesaker. Kommunen har en begrenset kapasitet i overvannsnettet.

Det betyr at verdier i overvannsveilederen (se § 4.3.1) ikke gjelder i Skiptvet. Påslipp er maks **3 l/s** og det gjelder maks **40 %** harde flater. Klimafaktor er **1,5** (eller klimapåslag 50 %).

Kilder:

- Regional vannforvaltningsplan Innlandet & Viken Vannregion, 2022-2027.
- Overvannsveileder for Morsa – Nedre Glomma, 2018.
- [www.vann-nett.no](http://www.vann-nett.no)

## 9 Sikring av jordressurser

Temakart for landbruk, T5, viser arealer for ulike områder.

Hovedtema for en landbrukskommune som Skiptvet med ca. 60 % landbruk og 30 % skog.

Ved vurdering av nye vesentlige endringsforslag skal det redegjøres for avbøtende tiltak slik at det ikke vil representere (store) tap av jordressurser som dyrka mark og fulldyrket jord samt viktig skog.

Temakartet, T5, med arealressurskart AR5 som grunnlag viser geografisk analyse for areal som kan være aktuelt for spredt boligbebyggelse i omlandet og landbruksområder.

Planforslaget har vurdert hvert enkelt endringsforslag og har best mulig tatt vare på jordvern med å sikre større jord- og skogbruk i LNF. Se samlet vurdering som kvitterer ut dette temaet.

Sentrumsplan er utformet slik at minst mulig av LNF områder ligger innenfor langsiktig tettsteds grense og plangrense. Plankartet er ikke endret i forhold til meklingskartet fra 25.03.2010.

Noen arealressursgrenser i markslagskart (AR5) er brukt for å få høyere detaljnivå mellom skog og jordbruk (dyrka mark og fulldyrka jord). Se kapittel om vurderinger av endringsforslag.

Kilder:

- Arealressurskart, AR5 (markslagskart) se Kilde Nibio
- Meklingskart fra møtet 25.03.2010 (rullering av arealdel i 2010)
- <http://kilden.skogoglandskap.no/map/kilden/index.jsp>

## 10 Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger

Planforslag har videreført nåværende veistruktur og utvidet med nye framtidige strekninger etter delutredningen for konsekvensvurdering av arealinnspill.

I delutredningen for sammenlikning av 2 store boligfelt blir eksisterende gang- og sykkelveier (gsv) prioritert høyt for å velge Koffeldåsen framfor Larsåsen.

Dette gjelder andre arealinnspill for mindre store boligfelt og andre bygg- og anlegg.

Endringsforslag (6) for gsv langs Vidnesveien er vurdert som turdrag på grunn av smal sone mellom fotfyllingen og fylkesveien.

Annet endringsforslag (7) for gsv er vurdert i kombinasjon om tap av dyrka mark på innlemmete landbruksområder innenfor Meieribyen (se innspill 31, 32 og 33).

Forslag til fortau langs Brekkeveien ved avkjøring til Brekkestubben er tatt med som framtidig arealformål.

På grunn av vurderinger i vedtatt detaljregulering for Øst-Karlsruddkrysset og arealinnspill (38) for boligfelt Karlsruddengen, er gsv langs sørsiden av Engskeiva tatt med videre i sentrumsplan som utredningskrav langs lite trafikkert fylkesvei.

Nåværende fylkesveier og kommunale veier er avsatt som arealformål for å vise avgrensning av kjørebane inkludert rabatter og evt. veigrøfter. Se § 512 om byggegrenser.

Øvrige veier er avsatt som samferdselslinje for å vise avkjøringer til andre bebyggelse og anlegg formål. Nåværende energianlegg for kraftlinje Vamma på østsiden av Meieribyen opprettholdes etter energiloven, se feltkode BAB.

Offentlige parkeringsarealer er etablert ved:

Idrettshallen, Vonheim, Kommunehuset, Vestgård skole, Lindormen barnehage, Sollia bo- og servicesenter, Kirkelund skole og Kirkeplassen (detaljregulering 2010 0001). Øvrige parkeringsplasser er del av arealformål for bebyggelse og anlegg etablert av private forretninger, butikker, e.l.

Nåværende bussholdeplass (markert med «H») langs fylkesvei 115, Storveien, opprettholdes.

Det skal vurderes nødvendighet av evt. rekkefølgekrav i videre detaljplanlegging med hensyn til vei, vann, avløp, veilys osv.

Tidligere utredninger om trafikk er samlet i delutredningen for trafikkanalyse.

Status av gjeldende trafikksikkerhetsplan er oppsummert og konklusjon er at det er jf. planstrategien behov for ny kartlegging av skolevei for rullering av trafikksikkerhetsplan senere.

Planforslag for Holstadåsen øst er innarbeidet i sentrumsplan. I dialogmøtet 25.09.2020 med samferdselsavdeling i fylkeskommunen er konkludert at en større samlet kryssløsning på Storveien blir en langvarig krevende planprosess som skal prioriteres i handlingsprogram for samferdselsinvesteringer i Viken fylkeskommune i 2021. Se vurderinger i delutredningen om Holstadåsen (innspill 41).

Kilde:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 2018 eller siste versjon.
- Regional transportplan for Østfold mot 2050.

- Håndbok V123, Tilrettelegging for kollektivtransport på vei.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 2014.
- Trafikksikkerhetsplan for Skiptvet 2013-2019.
- Klima Østfold – regionalt samarbeid om klima- og energiarbeidet.
- Rammeplan for avkjøringsspørsmål 2010.

## 11 Beredskap og ulykkesrisiko

Aktuelle endringer i denne rulleringen er vurdert med bruk av rapport fra 2013 om overordnet risiko og sårbarhet analyse (ROS). Jf. vedtak om planstrategi blir denne planen rullert i kommende periode 2020-2023.

Aktuelle hendinger med merknad:

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| • Kvikkleirefare        | «mulig marinleire» NVE atlas, se temakart K1 og bestemmelser    |
| • Flomfare              | «flom aktsomhetskart» NVE atlas, se temakart K2 og bestemmelser |
| • Brann, beredskap      | -   |
| • Trafikk               | støysonekart som temakart med retningslinjer, se temakart T3s   |
| • Drikkevann            | prosjekt pågår om oppgradering med nytt høydebasseng            |
| • Svikt i vannforsyning | 20 % tap løses i prosjektet                                     |
| • Avløpshåndtering      | Hoels renseanlegg kartlegges                                    |
| • Svikt i veinett       | -   |
| • Svikt i tele og data  | -   |
| • Kriminalitet          | -   |
| • Arealbruk             | tema i vurdering av arealinnspill og alternativer               |
| • Radon                 | generelle bestemmelser minste krav                              |

Kilde:

- Helhetlig ROS analyse for Skiptvet kommune, vedtatt 10.12.2013.
- Kartlegging av Radon i Skiptvet kommune dagsett september 2013.

## 12 Fareområder (Klimaendringer)

Juridisk bindende temakart for kvikkleire, K1, gjelder for både arealdel og sentrumsplan. Se vedlagt kart K1s for Meieribyen. Temakartet er basert på kartet «mulig marin leire» og «løsmassekart med marine avsetninger og fyllmasse».

Hensynssoner viser områder med krav om geoteknisk vurdering i plan- og byggesaker. Deretter kan det være krav til nærmere geoteknisk undersøkelse for å avklare fare med eventuelle avbøtende tiltak. NVEs veiledere og maler brukes aktivt i slike utredninger.

Det skal gjennomføres prosjektering av de geotekniske forholdene på aktuelle steder slik at det ikke skal være fare for at tiltak forårsaker leirras og setter mennesker og miljø i fare.

Kvikkleireskred kan oppstå i områder med marine leirtyper, det vil si leirer som er dannet i salt sjøvann da havet sto høyere under og etter den siste istiden.

Kvikkleireskred kan oppstå gjennom enten naturlig erosjon eller menneskelige tiltak som utgravinger, utfyllinger og andre inngrep i terrenget. Kvikkleire kan gi stor fare for skader både i områder som glir ut og i områder som blir dekket over av skredmassene.

Se delutredningen for klima- og energi, klimatilpasning som behandler også temaer om flom, kvikkleire og overvannshåndtering.

Det er utredet geografisk analyse om mulige samlingsområder av overvann som ikke kan renne videre gjennom vassdragsbelte kombinert med lukkede overvannsgrøfter (rør).

Andre aktuelle tema i Skiptvet er flomfare langs Glomma og vassdrag. Juridisk bindende temakart for flomfare, K2, gjelder for hele kommunen. Flomsone for Meieribyen er vist på kartet K2s. Temakartet er basert på aktsomhetskart flom utarbeidet av NVE.



Kilde:

- Grunnforhold og områdets stabilitet, jf. TEK 10 § 7-3.
- «Flaum- og skredfare i arealplaner, 2-2011», revidert 22.05.2014.
- Sjekklister for vurdering av mulige flom- og skredfare, NVE
- Kvikkleireveileder, 1/2019, digital versjon finnes på [www.nve.no](http://www.nve.no)
- Nasjonal database for grunnundersøkelse, [www.NADAG.no](http://www.NADAG.no)
- Skredregistrering.no (NVE) viser kartlagte hendelser over tid.

### 13 Folkehelse og levekår

Folkehelse og levekår er en av gjennomgående temaer i samfunnsdelen som påvirker samfunnsutvikling i kommunen.

Sentrumsplanen som hoved utviklingsområde for samfunnet i Skiptvet har tatt vare på folkehelse. Planforslaget har tatt hensyn til temaer som påvirker folkehelse:

Støy, friluftsliv, fareområder, tettstedsutvikling med kvalitet, universell utforming, fysisk aktivitet i Meieribyen.

Nåværende arealformål for Idrettshallen, fotballbane, ballbinge ved Vestgård skole, aktivitetslek ved Kirkelund skole og trialbane ved Fjellshagen (se 20030003). Deler av nåværende lysløype er merket med feltkode BST.

Kommunen har prioritert å utarbeide ny kultur- og folkehelseplan med handlingsdel med i tillegg søkelys på fysisk aktivitet.

I vedlagt delutredning for konsekvensvurdering av arealinnspill er det vurdert forslag med hensyn til gang og sykle, avstander mot sentrum (område for Kiwi og Europris) i Meieribyen. En viktig avstand er 2 km som er vurdert mindre attraktivt for gåing.

Kilde:

- Regionalplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet, 2018 -2029.
- Regionalplan for folkehelse i Østfold, 2012-2015 / 2024.
- Folkehelseplan Skiptvet, 2015-2017.
- Meld. St. 15 «leve hele livet», 2017 – 2018.

### 14 Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelnett

Alle bør kunne få tilgang til uteområder og gang- og sykkelnett.

Nåværende arealdel og sentrumsplan viser nåværende og framtidige gang- og sykkelnett.

Et av tema i denne rulleringen er planlegging av ny gang- sykkelvei (gsv) fra Meieribyen nordover til brua over Glomma mot Askim og sørover til Svinndal.

Kommunen har utført overordnet konsekvensvurdering for ny gang- og sykkelvei mot nord og syd, som vedlegg til planprogram for detaljreguleringen.

Den ligger til grunn for endringsforslag for å planlegge gsv, nordover på østsiden av fylkesvei 115 og sydover skal ny gsv planlegges på vestsiden av fylkesvei 115.

Stikkveier er ellers et viktig tillegg til gang- og sykkelnett i Meieribyen. Planforslag har sikret nåværende friområder (grønne lunger) for å ta vare på eksisterende stier og planlegge manglende stier. Bekkedalen av Hoelsbekken inneholder en del av disse stiene.

Nåværende gang- og sykkelveier, både separat eller som fortau, langs fylkesveier opprettholdes og sikres. Øvrige gang- og sykkelveier driftes av kommunen iht. universell utforming og estetikk. Disse er utformet som separat liggende veier, fortau eller stikkvei gjennom friområder.

Fra noen år tilbake har kommunen tilbydd mulighet for stolpejakt i og rundt Meieribyen.

Orienteringskart for stolpejakten blir hvert år bedre og bedre. Tilgjengelighet er viktig tema for barn og unge samt eldre og funksjonsnedsatte.

Se [delutredningen for trafikkanalysen](#).

Trafikksikkerhetsplan blir utarbeidet i perioden 2020-2021.

Kilde:

- Nasjonale sykkelstrategi – Sats på sykkel! (Innst. S. nr. 240 kap. 6.4, 2003-2004).
- Nasjonale gåstrategi (2019) og SVV's veileder nr. 280, 2014.

### 15 Barn og unges oppvekstsvilkår

Kommunedelplan for sentrum, «Sentrumsplanen» har tatt hensyn til arealstrategiske tiltak for å følge opp de viktige vilkår at befolkning og ikke minst barn og unge har det bra og trygt i Meieribyen med avsatt areal til ute opphold, gangveier, leke plass og grønnstruktur. Utenfor Meieribyen kan det være interessant å kartlegge på hvordan de bruker naturen.

Mulig aktuelt tema for arbeidsdugnad er å kartlegge veier og stier fram til fritidsområder rundt omkring i kommunen. Viktig spørsmål er, kan de sykle trygt i vår kommunen?

Temakartet for friluftsliv, T1, gjelder for både arealdelen og sentrumsplanen.

Se delutredningen for Trafikkanalysen og konsekvensvurdering for arealinnspill. Her blir det vurdert om interessene blir ivaretatt i.h.t. trafikkmengde, fartsgrense, osv.

Lekeplassnormen fra 2018 er oppdatert som juridisk bindende vedlegg til planbestemmelsene. Uteopphold og lekeplass faller inn under bygg- og anlegg jf. pbl §§ 11-7 punkt 1 og 12-5 punkt 1. Se vedlagt oppdatert versjon av lekeplassnormen.

Kilde:

- Barn og unge og planlegging etter PBL, T-1513.
- Rikspolitiskretningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, T-2/08.
- Skoleveiundersøkelse fra 2013.
- Ungdata 2019 og folkehelse profilen.
- Trafikksikkerhetsplanen Skiptvet, 2013-2019.

### - Kriminalitetsforebygging

Overordnet risiko og sårbarhetsanalyse for Skiptvet har tatt med dette tema.

### 16 Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

En del retningslinjer og bestemmelser ligger allerede i sentrumsplanen. Det er tydelige bestemmelser om planlegging av felles uteområder osv. hovedsakelig i tettstedet.

Kilde:

- Estetikk veileder for Østfold, juni 2009.
- Estetikk i plan- og byggesaker, T-1179.
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming, 2005-2009.
- Universell utforming og planlegging etter PBL.
- Universell utforming og reguleringsbestemmelser.
- Husbankens livsløpsstandard (HB 7.B.1.9) om tilgjengelighet utover TEK 10.
- NS 110001-1:2009 Universell utforming av byggverk – del 1: Arbeids- og publikumsbygninger -> offentlige bygg.

### - Påvirkning av konkurranseforholdene

For planer som kan føre til vesentlig påvirkning av konkurranseforholdene skal konsekvensutredningen omfatte vurderinger om dette. I første vurdering ser kommunen det ikke aktuelt som tema i denne rulleringen.

## 12.0 Konsekvensutredning for endringsforslag

### 12.1a Innspill ved planoppstart med planprogram i 2020

Rullering av Sentrumsplanen og oppstart av planarbeidet er varslet til berørte parter i brev 17.05.2020 og kunngjort i Smaalenene avis 19.05.2020 i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Det kom inn totalt 10 uttalelser innen fristen 08.06.2020. I tillegg har kommunen registrert 11 andre innspill på forkant av høringsperioden. Alle uttalelser og innspill følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene knyttet mot Sentrumsplanen er referert nedenfor. Høringsperioden var 17.05.2020 – 08.06.2020.

Forslag til endring til arealformål er vurdert i delutredningen «vurdering av arealinnspill».

Følgende 11 innspill ble registrert på forkant av høringsperioden:

Ole Kristian Skjelle, mottatt 06.11.2019  
Per Olav Kristiansen, mottatt 13.01.2020  
August Hoel  
Alf Håvar Bro, mottatt 18.03.2019 (se 19/221-1)  
Else-Brit Lauritzen  
Tore Rafoss  
Sindre Johansen  
Christian Amundsen  
Skiptvet IL  
Etterkommere av Grøstad  
Flemming Arent Østereng

og innspill fra:  
Ungdomsrådet  
Kommunestyret

I høringsperioden ble registrert 10 uttalelser:

DSB, mottatt 26.04.2020  
Tone Lisbeth Østereng, mottatt 04.05.2020  
Indre Østfold Kommune, mottatt 06.05.2020  
Skiptvet Sokn (og fellesrådet), mottatt 05.06.2020  
Merete Skogstad, mottatt 02.06.2020  
Erik Jørgensen, mottatt 08.06.2020  
NVE, mottatt 08.06.2020  
Viken fylkeskommune (og Riksantikvaren), mottatt 05.06.2020  
Statsforvalteren i Oslo og Viken, mottatt 08.06.2020  
Statens vegvesen, mottatt 09.06.2020

#### **Vurderinger:**

Vurderinger er utført i to deler:

1. Bekreftelse av innspill for videre behandling i saksutredninger og konsekvensutredning.
2. Om innspill har grunn til å endre forslag til planprogram.

Forslag til vedtak handler om å fastsette revidert planprogram etter høring.

Konkret vurdering av endringsforslag for nytt planforslag for sentrumsplanen utføres separat og blir lagt fram i planforslag for utsending på 1. gangs høring.

#### Ole Kristian Skjelle (innspill 1)

ønsker å utvikle nytt boligfelt langs Lundsveien, sør for næringsbebyggelse Fjellshagen.

Arealet er om lag 12,5 dekar og arealformål er 8 eneboliger langs nordside av eksisterende

adkomstvei, i dag avsatt som næringsbebyggelse og LNF.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag, Rådmannen selv har dialog med ham om utvikling av areal i større sammenheng med videre utvikling av Fjellshagen. Ingen endring for planprogram.

Per Olav Kristiansen (innspill 5)

ønsker bygging av enebolig på tidligere fradelt tomt i svingen av Moseby ved Fjellshagen.

Arealet er om lag 0,8 dekar og er avsatt i dag som LNF.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag og vurderes i sammenheng med andre endringsforslag. Ingen endring for planprogram.

August Hoel (innspill 3)

ønsker bygging av boligfelt på hans og kommunens eiendom sør for Vollveien.

Arealet er om lag 11,6 dekar og er avsatt i dag som nåværende boliger.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram. Rådmannen selv har dialog med ham om avtaler angående del av kommunens eiendom. Han kan starte opp detaljregulering jf. gjeldende plan.

Alf Håvar Bro (innspill 4)

ønsker bygging av enebolig på del av eiendommen sør for Elgveien boligfelt.

Arealet er om lag 1,2 dekar og er avsatt i dag som friområde med turstier mot Hoelsbekken.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram.

Else-Brit Lauritzen (innspill 22)

vurderte å fortette tomten med flere boenheter langs Sundåsveien ved Karlsrudkrysset.

Arealet er om lag 3,2 dekar og er avsatt i arealdelen som nåværende boliger.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram. Arealet blir en del av ny sentrumsplan. Hun kan starte opp detaljregulering

Tore Rafoss (innspill 25)

spilte tidligere inn endringsforslag ved utarbeidelse av detaljregulering for Brekke vest.

Han ønsker forlenging av fortau langs Brekkeveien fra tidligere barnehage til adkomstvei til nytt boligfelt Brekkelia.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram.

Sindre Johannes Moseby (innspill 28)

stilte spørsmål til kommunen om å vurdere nytt boligfelt langs sørside av Engskleiva.

Arealet er om lag 42,5 dekar og er avsatt i arealdelen til LNF med hensynssone for kulturmiljø.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram. Det er sannsynlig at forslaget blir avvist på grunn av uheldig plassering.

Christian Amundsen (innspill 30)

sendte tidligere e-post til kommunen om å kunne bygge tomannsboliger i detaljregulering for Brekke vest. Han er ikke de eneste som har spurt om det. I dag er 9 av 18 tomter solgt.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram. Endringsforslag krever reguleringsendring.

Skiptvet IL (innspill 34)

hadde samordningsmøte med kommunen for ekstra avlastningshall for bl.a. håndball ved idrettsplassen og vest for Vestgårdskole. En slik hall krever minst 2,0 dekar.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram.

Etterkommere av Grøstad (innspill 27)

hadde spørsmål til kommunen om å kunne fylle ut del av ravine langs vestsiden av eksisterende borettslag Karlsrudlia.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram.

Flemming Arent Østereng (innspill 36)

hadde telefonsamtalen med kommunen om å vurdere fortetting av familieeiendom langs Koffeldveien. Arealet er om lag 5,4 dekar og er i dag avsatt til nåværende boliger.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram. Det kreves detaljregulering jf. gjeldende sentrumsplanen.

Ungdomsrådet (se utredningstema 15):

mener at biblioteket bør ligge på Kirkelund (se behandling 10.03.2020, sak 20/006).

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram

Kommunestyret (innspill 6, 26, 27 og 17):

Har i drøfting av saksframlegg kommet med spørsmål eller innspill for sentrumsplanen:

- Innspill 6: Utredning av fortau langs vestsiden av Kirkeplassen langs Vidnesveien for å sikre bl.a. skolevei i svingen (åpen post 11.02.2020).
- Innspill 26+27: Utredning for å ta i bruk ravinedaler i sentrumsplanen, ved Finland bak YX stasjon og ved Karlsrudlia.
- Innspill 17: Referatsak om orientering om sentrumsutvikling Karlsrudlia sør (se RS 18/047, 18.12.2018).

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram.

DSB:

sir at Fylkesmannen har ansvar for beredskap osv. ved behandling av arealplaner.

**Rådmannens kommentar:** tatt med til orientering. Ingen endring for planprogram.

Tone Lisbeth Østereng (innspill 29)

Hun kommer med innspill for å utvikle familiens eiendom vest for Koffeld til nytt boligfelt. Arealet er om lag 38,7 dekar og er avsatt som LNF og hensynssoner langs Hoelsbekken som ligger midt i tomten.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram. vestlig del av arealet er en del av "Koffeldåsen".

Indre Østfold Kommune:

Ingen merknader.

**Rådmannens kommentar:** Tatt til orientering. Ingen endring for planprogram.

Skiptvet Sogn (og fellesrådet) (innspill 39):

Sogn ønsker at delen av kirkens eiendom øst for prestegården og nord for kirkestallen blir omregulert for videre utvikling. Etter dialogmøte 15.07.2020 ble utviklingsideer kartlagt.

Arealet er om lag 1,6 dekar er avsatt som LNF og hensynssone for kulturmiljø i gjeldende detaljregulering for Kirkeplassen med plannummer 20200001, endret 13.12.2016.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram. Skiptvet Sogn kan starte reguleringsendring av gjeldende plan slik at temaer for videreutvikling av kirkeplassen blir vurdert i samarbeid med fylkeskommunen og riksantikvaren.

Merete Skogstad (innspill 24):

I dialogmøte 02.06.2020 ble ulike arealer rundt Koffeld gård langs Lundsveien drøftet. Innspill ble registrert for å endre framtidige næringsareal med kode N02 til kombinert bolig og næring.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag.

Erik Jørgensen (innspill 21):

Han er positiv til utvikling av arealet i sentrumsplanen avsatt til boliger på området Åmot nordre og

Ringstad. Familien eier nordre delen av området som kalles Ringstad.

Arealet har feltkode B01 og er om lag 312,8 dekar. Det kreves først områderegulering.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre som endringsforslag. Ingen endring for planprogram.

NVE:

De viser generelt til disse utredningstemaer for utarbeidelse av kommunedelplan.

- skredfare
- flomfare (tema i konsekvensvurdering)
- overvann (kartleggingsbehov)
- klimaendringer
- klimaprofil Østfold (kilde)
- "God overvannshåndtering krever plass"
- bestemmelser for permeable overflater (se arealdelen)
- byggegrensener mot vassdrag anbefales (se arealdelen)
- ivaretas allmenn interesser
- høyspentlinjer (se arealdelen)

**Rådmannens kommentar:** Fleste temaer er allerede tatt med i rullert arealdel og skal videreføres i sentrumsplanen. Planprogram revideres med henvisning til klimaprofil Østfold. Overvann og flom analyseres i planutredning. Se bestemmelsene 404 og 549 endret etter NVEs veileder 1/2019.

Viken fylkeskommune (og Riksantikvaren):

Her følger noen momenter fra uttalelser fra fylkeskommunen og riksantikvaren som sendte innspill til fylkeskommunen:

Innspill fra fylkeskommunen:	Rådmannens kommentar:
De viser til Fylkesplanen "Østfold mot 2050" på Vikens hjemmesider. Noen grep ->	
Det ville være å forvente at kommunen også kort drøfter betydningen av de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) i denne sammenhengen	Tas med videre
Fastsatt langsiktig grense i Fylkesplanen skal være utgangspunkt for utforming av ny plangrense for senterstruktur for tettstedsutvikling i Meieribyen.	Det stemmer.
De ytre grensene som er satt i fylkesplanen kan endres bare dersom det ikke går ut over dyrket mark, og må vurderes ift. andre nasjonale og regionale interesser.	Akkurat formål med rulleringen.
VFK spiller in at avgrensning av sentrumsområdet skal utredes i KU som eget tema.	Det blir aktuelt med samlet vurdering i KU.
Dersom det er behov for ytterligere kunnskap/utredninger, bør dette komme tydelig fram i planprogrammet	Planprogrammet viser til kilder og bakgrunnsmateriale.
VFK gir et sterkt faglig råd at disse temaene tas inn i KU som selvstendig utredningstema.	Det skal innarbeides aktuelle temaer i tabellen.
Vi spiller videre inn at arealpotten bør være et selvstendig tema med tydelige henvisninger hvordan utvidelse av sentrumsformålet vil ivareta dette. Vi fremhever at dette vil ha direkte føringer til senere rullering kommuneplanens arealdel.	Dette er nevnt i planprogrammet og skal presiseres i tema "miljø". I tillegg blir dette ett tema i samlet vurdering.
Vi spiller inn at alternativene skal utredes i henhold til de	Beskrivelse av de tre alternativer er

Innspill fra fylkeskommunen:	Rådmannens kommentar:
viktige temaene som vi lister opp ovenfor.	utgangspunkt for samlet vurdering. Presiseres bedre.
VFK spiller inn at føringer og arealstrategier i samfunnsdelplanen skal tydeliggjøres i plandokumentene for Sentrumsplan.	Tas med videre i planarbeidet og utforming av planforslag.
Det vises til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging ...	-
Det er viktig å presisere at alle arealene innenfor den langsiktige grensen ikke skal ses på som utbyggingsområder. Innenfor disse langsiktige grensene skal det være grøntarealer og friområder, og det kan være innslag av dyrket mark.	Tas med videre i planarbeidet.
VFK spiller inn at kommunen skal ha et bevisst forhold til hvilke nye utbyggingsområder som tas i bruk til forskjellig tid ved å prioritere en rekkefølge som skal styre hvilke områder som tas i bruk.	Tas med videre. Det bekreftes at i gjeldende plan er det allerede tatt med (bl.a. for B01 Åmot Nordre - Ringstad).
Viser til presisering av kart og bestemmelser for:	Tas med videre i planarbeidet.
Næringsbebyggelse Handelsområder Infrastruktur (tilråd trafikkanalyse) Kollektivtransport, gåing og sykkel Parkeringsstrategi, maksnormer for biler! Byggegrense i arealdelen videreføres. Rammeplan for avkjøringer	Se N1, N2 osv. se sentrumsformål se analysen fra 2018 for arealdelen og detaljreg. gsv  se § 513 byggegrenser se § 601, videreføres
Nyere tids kulturminner: Skiptvet har ikke kulturminneplan. De ser behov for å utarbeide kulturhistorisk stedsanalyse av planområdet. De viser til DIVE analyse som metode. De viser til RA sin forslag for bestemmelser.	<b>Se vedtak KS:</b> prioritert i planstrategien. Ved rullering av arealdelen er alle hensynssoner tatt med.
Stedsanalysen er grunnlag for reviderte hensynssoner.	tas med videre bestemmelser (se notat fra dialogen 24.09.2020).
Øvrige automatisk fredete kulturminner: Arealer som ikke ble registrert, får krav om reguleringsplan. Alternativ er å utføre arkeologisk registrering på KDP-nivå.	<b>Kulturhistorisk kartlegging utføres i kombinasjon med kulturminneplanen</b>  <b>Se reguleringskrav for framtidige arealer se notat fra dialogmøtet 24.09.2020</b>
Viser til H730 hensynssoner i arealdel / sentrumsplan som ikke stemmer.	<b>Dette er endret til H570, kulturlandskap.</b>
Tilråd å vurdere behov for regionalt planforum dialog i Sarpsborg.	Vurderes

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre. Planprogram revideres på noen punkter.

#### Fylkesmannen i Oslo og Viken:

Her følger noen momenter fra uttalelser fra fylkesmannen:

Innspill fra fylkesmannen:	Rådmannens kommentar:
Tilråd drøfting i regionalt planforum om eventuelle endringer i forhold til viktige føringer mot Fylkesplanen "Østfold mot	Vurderes

Innspill fra fylkesmannen:	Rådmannens kommentar:
2050".	
Fortetting med kvalitet Viser til pkt. 5.3 i st. planretn. linjer for samordnet planlegging (omdisponering av dyrka mark krever kartlegging potensial for fortetting og transformasjon).	Del av samlet vurdering
Viser til retn. Linjer for behandling av støy (T-1442) for konsekvenser ved fortetting og transformasjon. Avvikssoner?	Avvikssoner vurderes.
Sikres ute- og lekearealer for alle aldersgrupper. Kilde: meld. St. 18 (2015-2016) Friluftsliv...	Skal utredes i delutredning.
Det bør vurderes krav til blågrønn struktur.	Tas med videre i planarbeidet
Arealplaning med tanke på utenforskap og sårbare barn, unge og eldre, og ulikheter i folkehelse. Kilde: meld. St. 15 (2017-2018) leve hele livet.	Tas med videre i planarbeidet
Kilde: nasjonal strategi boligsosialt arbeid (2014-2020) på <a href="http://www.veiviseren.no">www.veiviseren.no</a>	Tas med videre i planarbeidet
Jordvern: med unntak av nødvendig infrastruktur skal ikke utbygging skje på dyrka mark.	Hovedtema i planarbeidet, del av samlet vurdering.
Avløp: kommunen må vurdere avløpssystemets tilstand og refereres mot Hoel renseanlegg.	Kommunen viser til brev sendt til Fylkesmannen i jan. 2020
Overvann: tilrår sikring at takvann avkobles.	Se arealdelen og overvannsveileder for Morsa og Glomma sør, blågrønn-faktor
Gjennomgås foreslåtte faktorene for KU	Revisjon av planprogram
Forventningsbrev 29.01.2020 flyttes til kap. Om føringer.	"
Samlet vurdering utføres også.	"

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre. Planprogram er revidert på noen punkter.

Statens vegvesen:

Her følger momenter fra innspill fra vegvesenet:

Innspill fra vegvesenet:	Rådmannens kommentar:
De vil nevne følgende føringer: -Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging -nasjonal sykkelstrategi -Nasjonal gåstrategi -Rammeplan for forvaltning av avkjøringer	Revisjon av planprogram allerede tatt med  tas med tas med tas med
Arealutnyttelse: hensyn til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet	Tas med videre i planarbeidet
Redusere transportbehovet	Se <u>delutredningen for arealinnspill</u>
Syklene og gående: etablere sammenhengende nettverk, parkering	Se <u>delutredningen for trafikkanalyse</u>
Bestemmelser for minimumskrav til antall	Tas med videre i planarbeidet



Innspill fra vegvesenet:	Rådmannens kommentar:
sykkelparkeringsplasser.	
Gåstrategi: gåing i nærmiljøet de folk bor. Eksempel snarveier med universell utforming. Kilder: "handlingsplan for universell utforming 2015-2019 og likestillings- og diskrimineringsloven.	Se <u>delutredningen for trafikkanalyse</u>
Universell utforming av transportsystem er samfunnskvalitet for personer med funksjonsnedsettelse.	Se <u>delutredningen for trafikkanalyse</u> se <b>§ 516</b> universell utforming
Luft: Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i.h.t. klima- og miljødepartementets retn. linjer (T-1520).	Sikret i bestemmelser (arealdel) videreføres i sentrumsplanen se § 1-9.1 d) reguleringsplan krav
Parkering: begrensning av parkering. Foreslås parkering under bakken. Det bør settes krav på maksimaltall for antall parkeringsplasser.	Vurderes og tas med videre, se sentrumsformål og <b>§§ 520 og 521</b> parkering (og tabell <b>T-521</b> )
Kollektivtransport: del av nettverk for syklende og gående. Kartlegging stoppesteder.	Del av trafikkanalyse
Støy: det må utredes tidlig i planprosessen. Kilde: T-1422 sist gjeldende versjon. Veileder M-128/2014.	Vurderes og videreføres fra arealdel §§ 402, 403 og 532, 533 og 534 til sentrumsplan.
Tabell 3 i T-1442 bør tas med som minimum	Se <b>§ 542</b> Støy og <b>tabell 3</b> .
Sikre støydempende tiltak under anleggsperiode i bestemmelser.	Revideres i bestemmelser. -> <b>§ 542</b> .
Vurdering av skjermingstiltak ved endring av infrastruktur sikres i bestemmelser.	Revideres i bestemmelser -> <b>§ 532</b> .
Trafikksikkerhet: viser til nasjonaltransportplanens kap. Barnas transportplan.	Vurderes, det rulleres trafikksikkerhetsplan (se planstrategi)
Bruker medvirkning av barn og unge Viser til viktige momenter for å øke trafikksikkerheten.	Kommunen har brukt dialog med elevrådet og ungdomsrådet ved rullering av arealdel og utarbeidelse av detaljreg. for gsv.
Rammeplan for avkjøringer tas inn i bestemmelser	Se arealdelen. Tas med videre i sentrumsplanen se <b>§ 601</b> .
Trafikkanalyse: det bør gjennomføres trafikkanalyse med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. -vurdering av trafikksikkerhet -trafikkavvikling i kryss og avkjøringer	Se utførte analyser i detaljreguleringer for boligfelt og gsv i Meieribyen.

**Rådmannens kommentar:** tatt med videre. Planprogram revideres på noen punkter.

### 12.1b Innspillvurdering etter 1. gangs høring

Kommunestyret har i møte 20.04.2021 vedtatt sak 21/026 å legge ut på høring planforslag for kommunedelplan for sentrum med noen endringer.

Punkt 13 i vedtaket krevde kvalitetssikring av valgte adkomstveier for Holstadåsen øst før utlegging gjøres.

Formannskapet, planutvalg for Skiptvet, har i møte 08.06.2021 vedtatt sak 21/052 at utført kvalitetssikring av konsulentfirma er utført tilstrekkelig for å legge ut planforslaget.

Planforslaget, revidert etter vedtaket 20.04.2021, ble lagt ut høring i perioden 09.06.2021 – 17.09.2021.

Kommunen har mottatt 13 høringsuttalelser fra private og høringsinstanser. Følgende uttalelser ble registrert i plansak 16/695 med nummer.

1. Camilla Gareid, datert 25.06.2021, nr. 51  
gjelder Lundsveien, trafikkvurderinger og tiltak tas med i rullering av trafiksikkerhetsplan.
2. Salutaris eiendom AS, datert 05.07.2021, nr. 50  
gjelder felt B08, tatt til orientering.
3. Bård Kjølund, datert 03.09.2021, nr. 55  
Innspill om moderne strømnnett og andre merknader er tatt med til orientering.
4. Gordon Bey og Franz Paulke, datert 10.09.2021, nr. 58  
Innspillene om veiaterkomst til ny nordre Holstadåsen boligboligfelt er registrert og tas med i detaljreguleringen.
5. Jorun Bilet, datert 12.09.2021, nr. 59  
Innspillene om veiaterkomst til ny søndre Holstadåsen boligboligfelt er registrert og tas med i detaljreguleringen.
6. NVE, datert 15.09.2021, nr. 60  
Endringsforslag om kvilleire og flom fare er innarbeidet i temakart og bestemmelser.
7. Anne Sollerud, datert 16.09.2021, nr. 61  
Råd om tomtestørrelse er tatt til følge. Bestemmelsene er endret til retningslinjer.
8. Statsforvalteren i Oslo og Viken, datert 15.09.2021, nr. 62  
**Innsigelse** om uavklart planstatus for bl.a. Larsåsen er innarbeidet i revidert planforslag.  
Utgått areal som boligfelt er avsatt til LNF i utvidet plangrense for sentrumsplan. Diss utgatte arealer ligger derimot utenfor tettstedsavgrensningen.
9. Skiptvet Mølle, datert 16.09.2021, nr. 63  
Innspillene om planlagt boligfelt sør for mølle er vurdert og ikke tatt til følge (se B06 og B07).
10. Uranienborg Landhandleri AS og Per Johan Haugen, datert 15.09.2021, nr. 64  
Innspillene om veiaterkomst til ny søndre Holstadåsen boligboligfelt er registrert og tas med i detaljreguleringen.
11. Skiptvet Høyre, datert 16.09.2021, nr. 65  
Endringsforslag for flere boligfelt er vurdert og ikke tatt til følge.
12. Viken fylkeskommune, datert 16.09.2021, nr. 66  
Uttalelsene ble drøftet i dialogmøte 01.02.2022. Planforslag er kvalitetssikret og rettet.
13. Statens vegvesen, datert 21.09.2021, nr. 68  
Uttalelsene er vurdert og kvalitetssikret i planforslag.

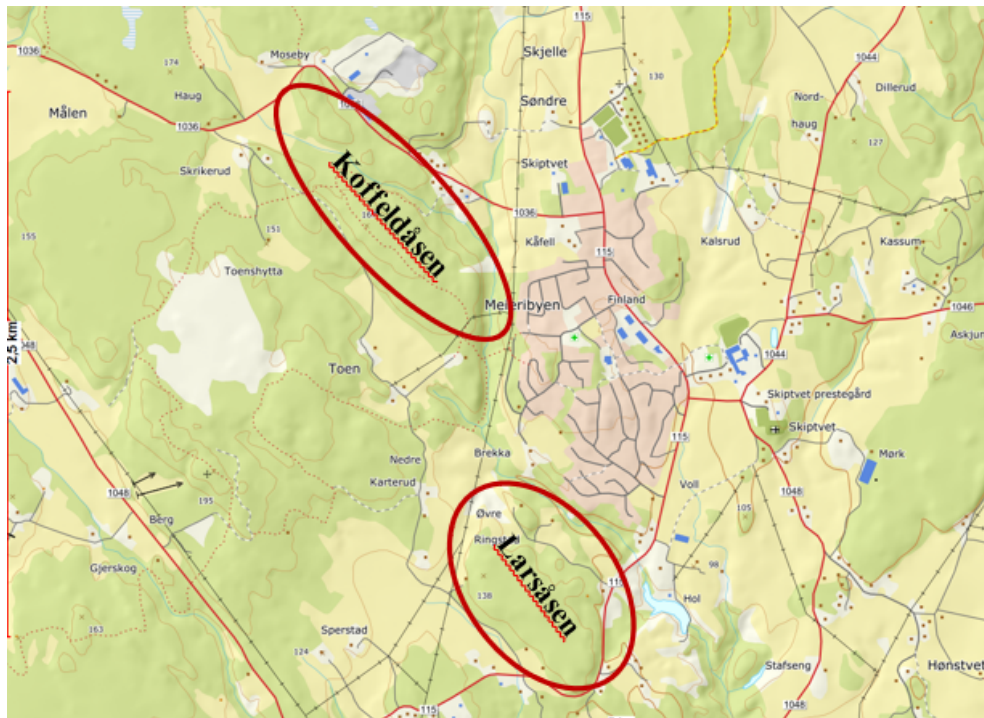
Høringsuttalelser er tatt med i saksbehandling som utrykte vedlegg. Endringsforslag er vurdert og innarbeidet i reviderte dokumenter for 2. gangs behandling. Innspillene er drøftet i saksframlegget for 2. gangs behandling.

## 12.2 Delutredninger

Her følger sammenfatninger fra delutredninger som hovedtrekk.

### Sammenlikning 2 store boligfelt Koffeldåsen og Larsåsen

Sammenfatning av delutredning for sammenlikning av to store boligfelt:



**Figur 27:** Plassering av to store boligfelt

*Sammenlikning av 2 større områder for langsiktig boligutvikling handler om*

- A) Koffeldåsen, 460 dekar*
- B) Larsåsen, 239 dekar*

*Etter gjennomgang av faktorer i konsekvensutredning for arealplan ble det foreslått å prioritere utvikling på Koffeldåsen langs Lundsveien.*

*Det betyr at avsatt boligfelt på Larsåsen (området Åmot – Ringstad) langs Svinndalveien går ut av gjeldende plan og «flyttes» til Koffeldåsen.*

*Koffeldåsen prioriteres fram for Larsåsen på grunn av følgende faktorer:*

- *Større areal sikrer langsiktig helhetlig boligutvikling for Meieribyen.*
- *Beliggenhet og solforhold er bedre for mesteparten av tomter.*
- *Landskap kan utvikles trinnvis over tid.*
- *Koffeldåsen «tar» mindre areal fra dyrka mark.*
- *Transport og avstander er i snitt kortere og tryggere.*
- *Klimaendring møtes bedre over tid.*
- *Det er lettere å komme seg til friluftsområder utenfor.*
- *Prosjektering av friområder innenfor arealet er bedre.*
- *Sentrum er tilgjengelig via gang- og sykkelvei.*
- *Avstander mot idrettsplassen og skiløype (lysløype) er kortere.*
- *Barn og unge har i snitt kortere skolevei langs nåværende veier.*
- *Grunnlag og tilgjengelig areal for ny barnehage og barneskole er bedre.*

*Det nevnes noen kritiske punkter:*

- *Dagens utbygging og framtidig videreutvikling på Fjellshagen som næringsbebyggelse krever avbøtende tiltak. Det foreslås bl.a. buffersone langs Lundsveien og boligfeltutvikling skal skje rettet mot sørvest.*

- *Koffeldåsen ligger nærmere mot bekkedaler som krever geoteknisk vurdering om det er aktuelt for geotekniske undersøkelser i tillegg.*
- *Uavhengig av valg for slikt stort boligfelt kreves områderegulering for trinnvis utvikling som kommunen har ansvar for. Det tilrås forprosjekt om kartlegging og estimat for investeringskostnader.*
- *Uavhengig av valget settes det krav om rekkefølge. Mindre arealer avsatt til boligutvikling i Meieribyen skal reguleres, prosjekteres og bygges ut først før en slik stor boligutvikling starter med områderegulering.*

#### Behovsanalyse for boligtyper:

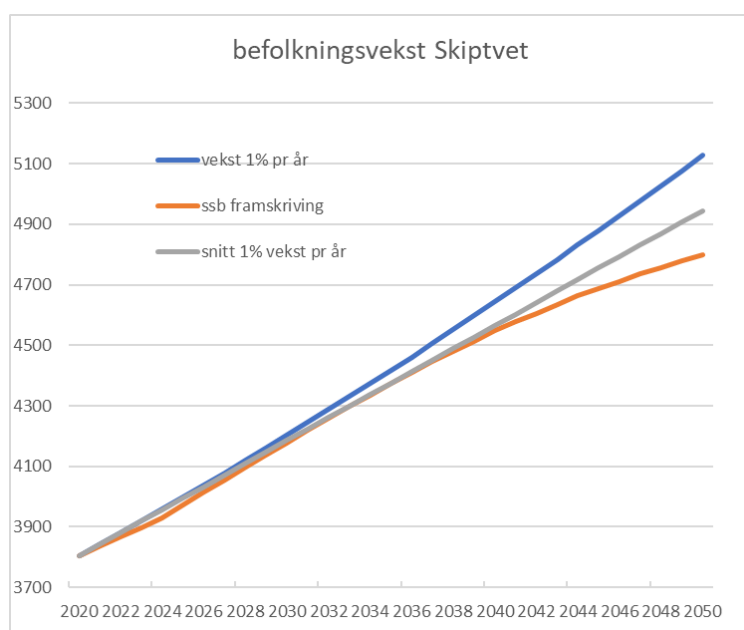
Per 1.1.2020 bor det 3805 personer i Skiptvet i om lag 1564 boenheter i ulike boligtyper. For å få et bilde om utvikling mot 2050 ift. Fylkesplanens periode, er det estimert folkemengde utvikling til om lag 4798 personer med samlet behov på om lag 2033 boenheter. Dette er en vekst på om lag 993 personer, som har behov for 469 boenheter.

Behovsanalysen har brukt framskriving av SSB datert 18.08.2020 for å utforme behov for aldersgrupper i Skiptvets samfunnet. Framskrivningen stemmer med ønsket snitt vekst på 1,0 % per år i.f.t. forrige år for 12-årsperioden for arealplaner. Etter 2032 mot 2050 blir framskrivningen i snitt lavere enn 1,0 %.

Delutredningen «Vurdering av Fylkesplanen» viser dette diagrammet og tabellen:

	Framskrivingstype:	2020	Endring 2020-2032	2032	Endring 2032-2050	2050	Samlet 2020-2050
	1,0 % vekst ift. året før	3805	482 (1,06%)	4287	841	5128	1323
	Snitt 1,0 % vekst i perioden	3805	456 (1,0%)	4261	684	4945	1140
	SSB 18.08.20	3805	454 (1,0%)	4259	539	4798	993

**Tabell 9:** tall for 3 scenarier for framskriving



**Figur 28:** sammenlikning av 3 ulike scenarier for framskriving

Behovsanalysen har i tillegg vurdert og antatt en viss endring i behov for hver aldersgruppe. Tabellen nedenfor viser behov og tilpasset behov mot 2032 og mot 2050.

### Behov mot 2032:

Kolonne b viser tilpasset behov med endret fordeling for noen aldersgrupper fra enebolig til andre boligtyper. Kolonne c viser fordeling i antall boenheter for samlede forslag for framtidige arealformål for boligutvikling mot 2032. Kolonne d viser estimert mulighet for fortetting innenfor nåværende arealformål mot 2032. Kolonne med saldo viser boligreserve mot 2032 for hver boligtype.

For omsorgsboliger mangler 10 boenheter mot 2032. Dette kan løses ved å utvide antatte boenheter i framtidig avsatt formål for offentlige tjeneste, institusjon, ifølge vurdert innspill 31 «Tverrlinna» som ligger sør for Sollia komplekset.

Boligtype:	Behov mot 2032	Tilpasset behov mot 2032	Revidert Planlegging mot 2032	Antatt fortetting mot 2032	Planlagt	Saldo bolig-reserve	merknad
	a	b	c	d	c+d	c+d-b	
Enebolig	114	55	71	4	75	+20	
Tomannsbolig	20	44	31	14	45	+1	
Rekkehus	15	35	43	3	46	+11	
Leilighet	33	70	54	19	73	+3	
Omsorg	31	49	39	0	39	-10	Manglende
<b>totalt</b>	<b>212</b>	<b>253</b>	<b>238</b>	<b>40</b>	<b>278</b>	<b>+25</b>	<b>Noe reserve</b>

**Tabell 10a:** Oversikt av estimat fra tilpasset analyse mot 2032 for boligtyper for hele kommunen\*.

\*Fotnote: Boenheter i tabellen kan ligge både innenfor og utenfor tettstedsavgrensningen. Ifølge retningslinjer i Fylkesplanen er maksimum andel spredt bolig tillatt utenfor avgrensingen 10 % av total kommunale boligbygging. Se diagrammet 37.

### Behov mot 2050:

Tabell for 2050 viser samme oppdeling i kolonner med tall fra 2020 mot 2050.

I denne tabellen kommer andre boligtyper i bilde som har negativ saldo for boligreserve.

I kolonne om saldo:

Enebolig mangler 16 boenheter,  
Leiligheter i blokkbebyggelse mangler 5 boenheter,  
og omsorgsboliger mangler 51 boenheter.

Økt mangel i omsorgsboliger er følge av antatt framskriving for stor vekst i pensjonistalder 67-79 og aldersgruppe 80+ med økt interesse for andre boligtyper enn enebolig.

Boligtype:	Behov mot 2050	Tilpasset behov mot 2050	Revidert Planlegging mot 2032	Planlegging 2032-2050	Planlagt	Saldo bolig-reserve	merknad
	a	b	c	d	c+d	c+d-b	
Enebolig	244	174	75	83	158	-16	
Tomannsbolig	44	70	45	32	77	+8	
Rekkehus	30	55	46	28	74	+19	
Leilighet	74	121	73	43	116	-5	
Omsorg	77	100	39	10	49	-51	Manglende
<b>totalt</b>	<b>469</b>	<b>520</b>	<b>278</b>	<b>196</b>	<b>474</b>	<b>-45</b>	<b>Noe reserve</b>

**Tabell 10b:** Oversikt av estimat fra tilpasset analyse mot 2050 for boligtyper for hele kommunen.

**Estimat for ny boligbygging for kommende 12 år:**

For kommende 12 årsperioden er estimert fordeling av boligtyper etter planlagt boligutvikling:

Boligtype fordeling mot 2032	enebolig	tomanns	Rekkehus / flermanns- bolig	Leilighet i blokk	Omsorgs- bolig	I alt
Antall pr år	6,3	3,8	3,8	6,1	6,3	26,2
Andel pr type	24%	14%	15%	23%	24%	100%
gruppering	<b>Småhusbebyggelse i boligfelt 100%</b>					
Andel pr gruppe	45%	27%	28%			

**Tabell 11:** Oversikt av estimert fordeling av boligtyper.

Tabellen er tilpasset siste endringer angående ekstra behov for 36 omsorgsboliger innen 2032 på grunn av frafall av 26 boenheter i borettslag Eika og Brekkevoll, samt ovenfor nevnte manglende 10 boenheter mot 2032 i tabell for boligreserve.

Trafikkanalysen:

*Med vedlegg: vurdering av utførte trafikkmålinger 2018-2019 (del av detaljregulering for gsv).*

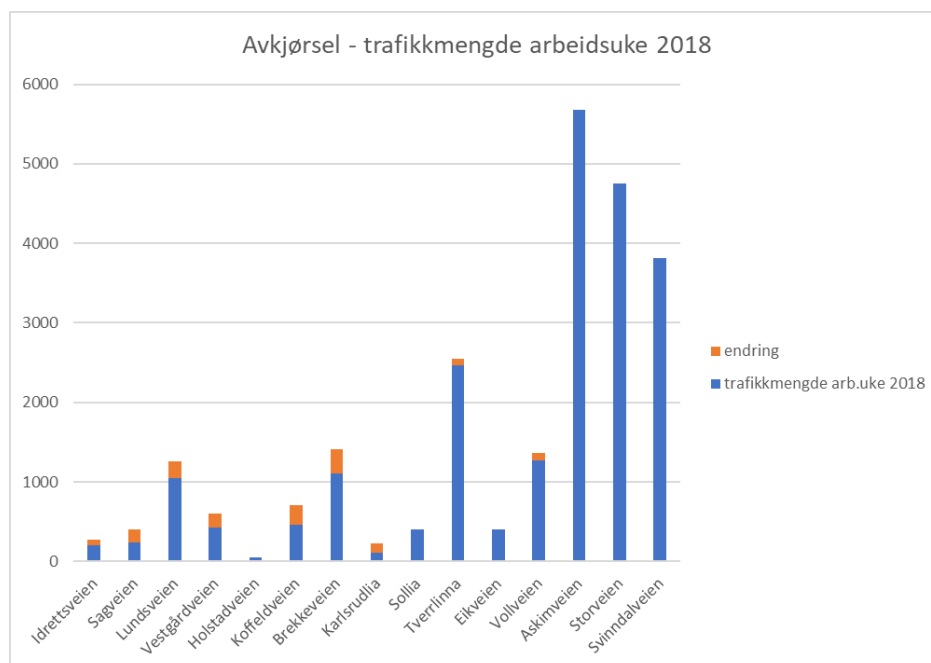
Friområder innenfor Meieribyen skal sikres for stikkveier.

Manglende gsv langs Storveien er planlagt, regulert eller under bygging.

Det blir fordelaktig å planlegge gsv langs Tverrlinna i kombinasjon med nye arealer for videre utvikling innenfor tettstedsgrænse. Derimot er disse aktuelle arealer i dag i bruk som dyrka mark (se innspill 31).

Endringsforslag for gang- og sykkelvei langs deler av Vidnesveien (se innspill 6) er tatt med som framtidig formål. Utforming som fortau blir en stor utfordring på grunn av krevende tiltak langs fyllingsfoten av kirkeplassen.

Øvrige tiltak vurderes i rullering av trafikksikkerhetsplanen.



**Figur 29:** estimat av trafikkmengder for avkjøringer fra Storveien og endring etter boligbygging.

Diagrammet viser estimert endring for hver vei i Meieribyen i følge av planlagt framtidig boligfelt. For å sammenlikne trafikkmengde i en arbeidsuke er trafikkmengder for Fylkesvei 115 vist i 3 siste stolper.

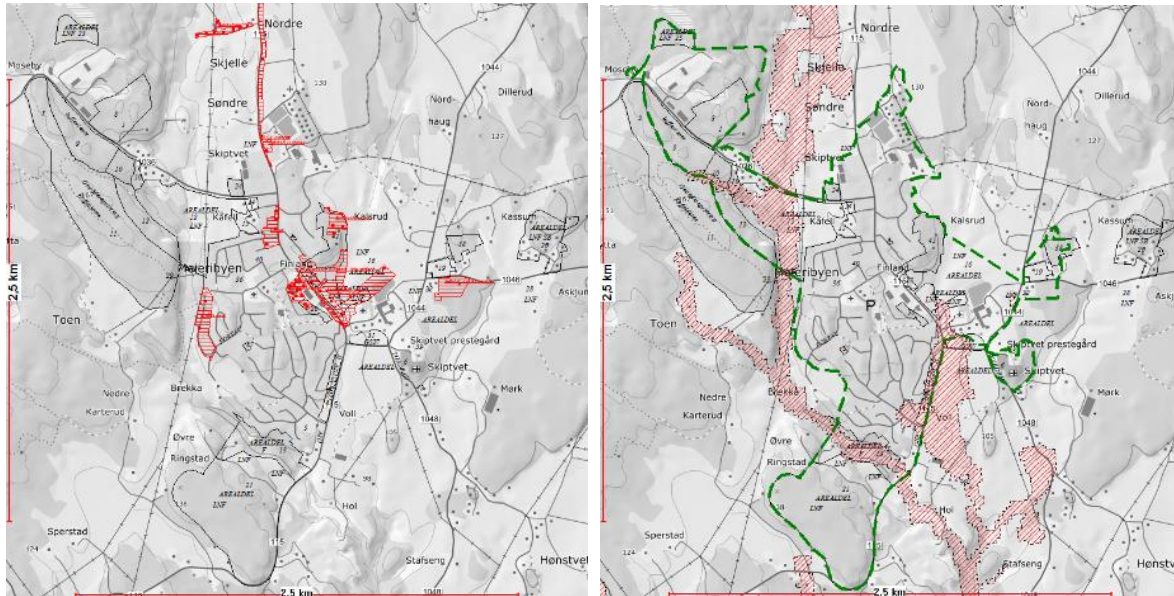
Klima, energi og miljø (Flom-, kvikkleire og overvannsanalyser):

*Med vedlegg: vurdering av utførte geotekniske rapport til og med 2020 (se NADAG).*

Tap av CO<sub>2</sub> opptak fra skog er en faktor i vurdering av arealinnspill. Netto klimaeffekt bli beregnet også for en periode av 20 år, jf. beta versjon av klimakalkulator fra Nibio / MD.

Samfunnet er nødt til å endre hverdagens vaner med å trafikkere i og til Meieribyen. Arealinnspill er vurdert med å vise avstand til sentrum. Nåværende gang- og sykkelveier er kartlagt og vurdert opp mot eventuell manglende strekninger.

Noen innspill blir vurdert om generell avstand til sentrum i Meieribyen.



**Figur 30:** kart til venstre viser del av 19 prosjekt som ble vurdert av geoteknikker

**Figur 31:** kart til høyre viser mulige flomfare i bekkedaler rund Meieribyen.

Kulturminnekartlegging (overordnet):

Delutredningen ble drøftet i dialogmøte 24.09.2020 med fylkeskommunen.

Hovedtema i møtet var kvalitetssikring av miljøer og landskap på og rundt Kirkeplassen jf. fortsatt gjeldende detaljregulering med plannummer 2010001. Planen justeres litt med mindre vesentlige endringer i.f.t. plangrense.

Annet tema var presisering av kulturminnevern for nyere tid, og særlig om bygninger i Meieribyen fra før 1950 som kan være aktuelt for vern etter pbl.

Kulturhistorisk kartlegging er et verktøy som gir god oversikt over slike bygninger. Kommunen har vedtatt å utarbeide ny kulturminneplan. Denne kartleggingen brukes som grunnlag sammen med ny kulturhistorisk kartlegging ved utarbeidelse av ny kulturminneplan. Juridisk bindende temakart om kulturmiljø og kulturlandskap gjelder for hele arealet i kommunen. Automatisk fredete kulturminner i arealdelen vises med rune-R og aktuelle kulturminner innenfor sentrumsplanen med hensynssoner H730 (båndlegging etter kulturminneloven).

Vurdering av Fylkesplanen:

Overordnet vurdering av arealplankartet til fylkesplanen har gitt konklusjon at nåværende arealformål på 1,50 km<sup>2</sup> av totalt areal for tettstedsbebyggelse (2,53 km<sup>2</sup>) for tettstedsutvikling for Meieribyen er grunnlag for videre utvikling med arealer utenfor.

Mulige arealer som er vurdert, er samlet på om lag 1,47 km<sup>2</sup>. Dette arealet er eksklusiv nye arealinnspill som stort sett ligger innenfor nåværende arealer eller alternativer.

Utgangspunkt for å dokumentere arealbehov for sentrumsplan er å bruke framskrivning fra SSB sitt MMM-alternativ fra 18.08.2020.

Kommunen satser på snitt vekst 1,0 % per år. Scenariet B i Fylkesplanens arealpott for regionen Østfold eksklusiv Rakkestad viser samme veksten. SSB sin framskrivning av befolkningsutvikling i Skiptvet viser samme takt mot 2032, derimot senkes veksten mot 2050 betraktelig.

Konklusjonen er at ved rullering av sentrumsplanen i kommende år bør ny framskrivning av SSB brukes for å estimere ny 12-års periode.

#### **Konsekvensvurdering av arealinnspill:**

Slik blir forslag for prioritering av Koffeldåsen tatt med i vurdering av andre innspill. Tabell 4.1 viser endringsforslag som tas med videre:

*Tabell 4.1 – Godkjente arealinnspill:*

nr	Forslag	Areal (dekar)	konklusjon	merknad
3	Hoel boligfelt Vollveien	11,6	Videreført boligfelt med fortetting, 50 % dyrka mark.	reguleringskrav
5	Moseby boliger, sør over	47,7	Del av <b>Koffeldåsen</b>	Revidert innspill i lag med nabo.
6	Vidnesveien gsv	1,1	Gang- og sykkelvei tas med videre	Byggeplan blir utredet i dialog med fylkeskommunen.
8	Fjellshagen mot sørøst N03	72,9	Utvidelse av næring sørøst over med buffersoner videreføres.	Planlegges ny detaljregulering av området samt gjeldende regulerings-planer for Fjellshagen.
9	Fjellshagen sørvest for Lundsveien som boliger	77,0	Del av stort boligfelt <b>Koffeldåsen</b> .	Fjellshagen næring utvikles på nordsiden av Lundsveien
10	Skjelle boligfelt B08	27,3	Beholdes som eget boligfelt med krav om detaljregulering	Detaljreguleres separat fra Koffeldåsen.
11	Koffeldåsen større boligfelt	326,9	Del av <b>Koffeldåsen</b>	områderegulering
12	Koffeldåsen langsiktig utvikling (Delen i fylkesplanen)	51,5	Resterende areal koblet til innspill 11, del av <b>Koffeldåsen</b>	Områderegulering, (Hoelsbekken, øvrige del beholdes som LNF, 169,1 da i arealdelen)
22	Karlsrudkryss boligtomt Sundåsveien	3,2	Flere boenheter på nåværende eneboligtomt	Bestemmelsene for fortetting og tomtestørrelse.
25	Brekkeveien, forlenge fortau, 220 meter.	0,6	Framtidig gsv langs sør-siden av Brekkeveien.	Krever dialog med grunneiere og tilpasset bredde.
36	Koffeldveien 44, flere boenheter	5,4	Boligformål. Krav om reguleringsplan.	En av de største eneboligtomter igjen i sentrum.



nr	Forslag	Areal (dekar)	konklusjon	merknad
38	Reguleringsplan for Karlsrudengen, nr. 20050003	20,2	Arealformål opprett-holdes, reguleringsplan oppheves, kreves ny detaljregulering.	Planen er ikke «tatt i bruk», planen mangler flere formål som kreves i dag, lekeplass, flere boligtyper, osv.
41	Planforslag for Holstadåsen øst	47,9	Avsatt areal i sentrumsplan tilpasses samlet areal fra planforslaget. Fremdeles krav om detaljregulering med adkomstvei.	Revidert planforslag etter opphevet planvedtak i 2018 er under politisk behandling.

**Tabell 12:** Oversikt fra delutredning for vurdering av arealinnspill - godkjent.

Følgende innspill blir **ikke** tatt med videre. Det foreslås eventuelt en alternativ løsning:

Tabell 4.2 – avviste arealinnspill:

nr	Forslag	Areal (dekar)	konklusjon	merknad
1	Skjelle boliger sør for Fjellshagen	12,5	<b>Alternativ:</b> Beholdes som næring.	Næring prioriteres for å beholde samlet areal, se innspill 8.
2	Skjelle langsiktig utvikling (Askimveien)	3,8	Dyrka mark. Beholdes som <b>LNF</b> .	Tettstedsgrænse tilpasses.
4	«Bro» eneboligtomt langs Hoelsbekken	1,2	Ravine og buffersone mot Hoelsbekken ( <b>LNF</b> ).	Friområde med tursti beholdes.
13	Hoelsbekken	69,1	Sammenhengende ravine og bekkedal som ikke skal utvikles for bygg og anlegg formål. Beholdes som <b>LNF</b> .	Arealet blir del av arealdelen med LNF formål og hensynssone for bevaring av landskap.
20	Lyngåsveien Boligfelt langs Engskleiva	67,2	<b>Alternativ:</b> for langt vekk fra sentrum, krever større tiltak.	<b>Vurderes i arealdelen som spredt bolig tillatt i LNF områder.</b>
21	Stort boligfelt Larsåsen	312,8	Koffeldåsen prioriteres. Endres til <b>LNF</b> . Se fotnote...	Tettstedsgrænse tilpasses nordover
23	Fjellshagen nord (N03) mot Breimosen	25,4	Endres til <b>LNF</b> . Buffersone mot Breimosen fugleliv.	Utvikling prioriteres sørover. Se innspill 8.
24	Skiptvet mølle næring og boliger (N02)	8,1	<b>Alternativ:</b> Området beholdes som næringsbebyggelse for å sikre videreutvikling ved Skiptvet mølle e.l.	Opprettholdes næring. Se innspill 8.
26	Finland, ravine bak YX bensinstasjon	7,6	<b>Alternativ:</b> Opprettholdes som friområde / park og viktig fordrøyningsområde.	Krever mye mindre tiltak for å ta bruk som trygt uteopphold. Grønn lunge.
27	Karlsrudlia, ravine langs Storveien	5,8	<b>Alternativ:</b> Søndre delen beholdes som friområde / fordrøyningsområde, nordre	Samme som innspill 26, grønn lunge.

nr	Forslag	Areal (dekar)	konklusjon	merknad
			delen som sentrumsformål / avkjøring.	
28	Askjum gård langs Engskeiva	6,0+	Gårdsplass som del av landbruk opprettholdes som LNF	Se innspill 20 om avstand til sentrum.
29	Koffeldjorden boliger	11,8	<b>Alternativ:</b> Vestlig del er del av stort boligfelt <b>Koffeldåsen</b> , øvrige del er LNF, Hoelsbekken friluftsområde.	Se innspill 11 og 12 samt andre innspill.
30	Brekkelia ledige tomter som tomannsbolig	10,0	<b>Alternativ:</b> Boligformål, beholdes for eneboliger.	Det er 5 tomter igjen om salg fortsettes med enebolig.
32	Øst for Eikveien, vest for Svinndalveien, nordre delen, del av senterstruktur.	7,8	Beholdes som <b>LNF</b>	Ikke passende for utvikling trangt langs fylkesvei med 80 km/t. Innenfor tettsteds-grense.
33	Øst for Eikveien, vest for Svinndalveien, søndre delen, del av senterstruktur.	8,0	Beholdes som <b>LNF</b>	Ikke passende for utvikling trangt langs fylkesvei med 80 km/t. Innenfor tettsteds-grense.
34	Idrettshall, utvidelse	2,0+	Ikke aktuelt.	Eventuelt framtidig behov kreves omprioritering av hele idretts- og skole område.
35	Karlsruelia rekkehusfelt, privat eiet del av nordre del av ravine	1,2	Beholdes som friområde.	Se innspill 27 om vurdering av ravine.
37	Krokusveien boliger (resterende del av utbygd borettslag)	1,1	<b>Alternativ:</b> Endres til friområde.	Opprettholdes dagens bruk som friområde med etablerte turstier. Grønn lunge.
39	Endringsforslag i detaljregulert kirkeplassen	1,6+	Omregulering av Åpen fastmark til bebyggelse for grav og urnelund behandles i reguleringsendring	Reguleringsplan med plannr. 20100001, sist endret og vedtatt i 2020 gjelder fram for arealdel /sentrumsplan.
40	Damveien, flere boenheter på mindre del av tomten	1,3	<b>Alternativ:</b> Boligformål spesifiseres med bestemmelsene om fortetting. Forslag til minste tomtestørrelse 600 m <sup>2</sup> .	Parallelt med sentrums-plan behandles dispensasjon for flermannsbolig på fradelt tomt.
42	Kirkely, flere boenheter langs Vidnesveien sør for kirke	7,6	2 eneboligtomter i dag beholdes som LNF og endres IKKE til nåværende boliger. Dette gjelder også andre tomter vest for Vidnesveien.	I samsvar med strategi i Fylkesplanen ble disse tomter ikke tatt med som del av senter-struktur. Planoppstartsvarsel for detalj-regulering satt på vent. Området ligger i

nr	Forslag	Areal (dekar)	konklusjon	merknad
				kulturmiljø/landskap for Skiptvet kirke.

**Tabell 13:** Oversikt fra delutredning for vurdering av arealinns spill – ikke godkjent.

Følgende innspill blir tatt med videre i overordnet **samlet vurdering**.

Det foreslås eventuelt en alternativ løsning:

*Tabell 4.3 samlet vurdering*

nr	Forslag	Areal (dekar)	Vurdering og konklusjon	merknad
7	Gang- og sykkelvei langs Tverrlinna	1,6	Er aktuelt dersom området nord for Tverrlinna avsettes til sentrumsutvikling, <b>se innspill 31</b> .	Viktig trafikkåre som mangler trygg løsning for gående og syklende mot Kirkeplassen og Kirkelund skole
14	Koffeld, langs Lundsveien / Sagveien, del av senterstruktur	2,5+1,8	Mindre areal på 1,8 som er mer fordelaktig enn innspill 16, avsettes til boligformål sammen med 2,5 da.	Dyrka mark, vestlig del og østlig delen er avsatt til boligformål se B07. totalt 4,3 da.
15	Koffeld langs Sagveien (B06) inkludert fradelt tomt.	11,9	Beholdes som framtidig boligformål sammen med utvidet B07 (innspill 14) I tillegg er det mulig å sikre Koffeld gårdsplass som areal for <b>framtidig tettstedsbebyggelse</b> .	Infrastruktur under bakken er fordelaktig for utvikling med bl.a. omsorgsboliger.
16	Karlsruud 2, framtidig tettsted i Fylkesplanen	84,9	Stort landbruk i drift som ligger i kupert bølgende landskap med antakelig større utfordringer for å sikre arealet mot kvikkleire skred, avsettes til <b>LNF</b> .	Det vises til geoteknisk rapport fra konsulent om utførte boringer i området langs Storveien og nord for Sollia.
17	Karlsruudia sør (SF1) langs Storveien	12,1	Bølgende landskap med dyrka mark. Tids- og investeringskrevende. I tillegg er adkomst fra Storveien avhengig av prioriteringer i fylkes-kommunen. Endres til <b>LNF</b> . Delen eget av kommunen har mulighet for <b>framtidig tettstedsbebyggelse</b> .	Krever geotekniske tiltak for utbygging kan skje. Delen langs Storveien er mulig areal for tilrettelegging for friområde, overvannshåndtering, e.l. lenger fram i tiden.
18	Sollia utvidelse mot nord (OT01)	10,4	Dyrka mark, geoteknisk krevende tiltak. Endres til <b>LNF</b> .	Se innspill 31 som alternativ: sør for Sollia.
19	Karlsruudkryss, framtidig tettsted i Fylkesplanen	20,2	Landbruk i drift som ligger mellom Sundåsveien og regulert boligfelt	Ligger tett mot Karlsruudkrysset som har gsv forbindelse med

nr	Forslag	Areal (dekar)	Vurdering og konklusjon	merknad
			Karlsrudden, avsettes som <b>LNF</b> . Sørlig del har mulighet for <b>framtidig tettstedsbebyggelse</b> .	Kirkelund skole, Sollia og sentrum via Storveien.
31	Nord for Tverrlinna, sør for Sollia, offentlig tjeneste, institusjon.	15,6	Areal er mer fordelaktig enn innspill 18. Aktuelt som alternativ	Kan utvikles helhetlig inkl. gsv (innspill 7) og sammenføres med tilstøtende arealer.

**Tabell 14:** Samlet vurdering av arealinnspill

Vurdering av tilstøtende arealer for langsiktig framtidig tettstedsbebyggelse:

Tabell 4.4 framtidig tettstedsbebyggelse:

nr	Forslag	Areal (dekar)	Vurdering	Konklusjon
12, 15 nord	LNF, nåværende gårdsplass langs Lundsveien	6,2	Planlagte boligfelt sør og øst for dette arealet skal sette press på området sør for Lundsveien	Videreføres og tas med videre innenfor langsiktig tettsteds-grense.
17 del	LNF området langs østside av Storveien med tilpasset areal	8,0	Delen eiet av kommunen. Arealet kan over tid fungere som friområde, overvannshåndtering e.l.	Tas med videre innenfor langsiktig tettsteds-grense.
19 sør	LNF området nord for Engskeiva med tilpasset areal	12,6	Planlagt boligutvikling skal sette press på området.	Tas med videre innenfor langsiktig tettsteds-grense.

**Tabell 15:** Vurdering av mulige arealer for framtidig tettstedsbebyggelse.





Fotnote:

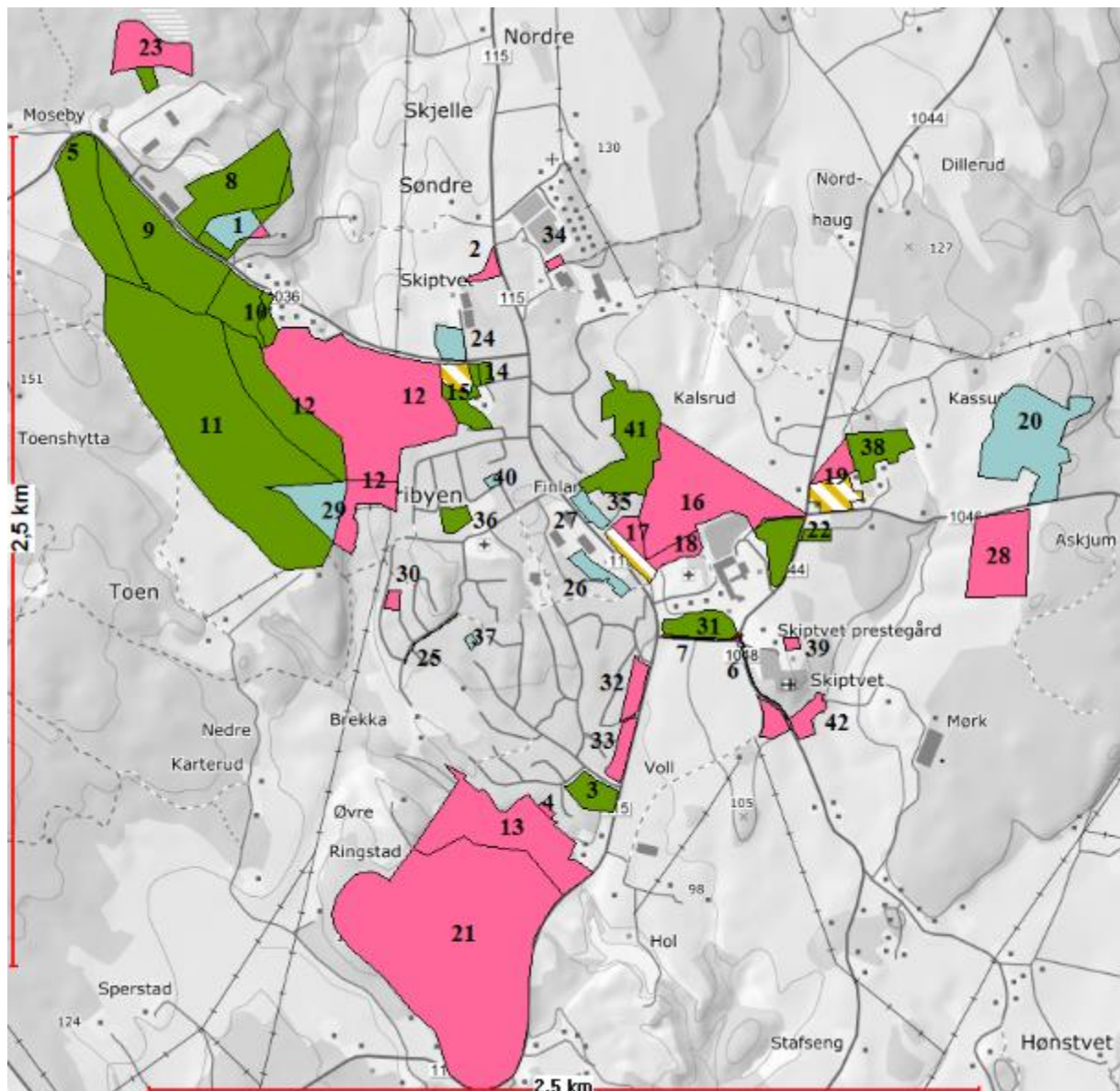
**Innspill 21, LNF området nord for Åmotsvingen, tidligere boligfelt Larsårsen, på 316,2 dekar:**

Det kom inn spørsmål fra politikere om muligheten for å beholde dette som framtidig tettsted. Ut fra behovsanalyse mot 2050 har Koffeldåsen nok kapasitet for å sikre langsiktig utvikling. Derfor tas det **ikke med videre** innenfor langsiktig tettstedsgrense.

Oversikt av vurderte arealinnspill:

- rosa: avvist, se **tabell 13 og 14**.
- lys blå: alternativet ble godkjent, se **tabell 13**.
- mørk grønn: godkjent eller uendret ift. gjeldende arealplan, se **tabell 12**
- skravert: forslag til framtidig tettstedsbebyggelse, se **tabell 14+15**

	Innspill IKKE med
	Alternativ løsning MED i planforslag
	Innspill MED i planforslag
	Fremtidig tettsted



Figur 32: arealinnspill som ble vurdert i «konsekvensvurdering av arealinnspill»

### 13.0 Samlet vurdering og alternativer

Planprogrammet har avsatt temaer for å kvittere ut valgte alternativer og endringsforslag for helhetlig vurdering.

Temaer for samlet vurdering av nevnte alternativer:

- Langsiktig grense og arealbehov
- Rekkefølgekrav
- Dyrka mark
- Miljø, overordnede strategier

Aktuelle alternativer:

1. Nåværende sentrumsplan og del av arealdelen (0-alt.)
2. Planforslag uten å berøre dyrka mark (alt. 1)
3. Planforslag med noe berørt dyrka mark (alt. 2)

### 13.1 Nåværende sentrumsplan og del av arealdelen (0-alt.)

Dette er «0-alternativet» som blir brukt for å vise status på nåværende plan.

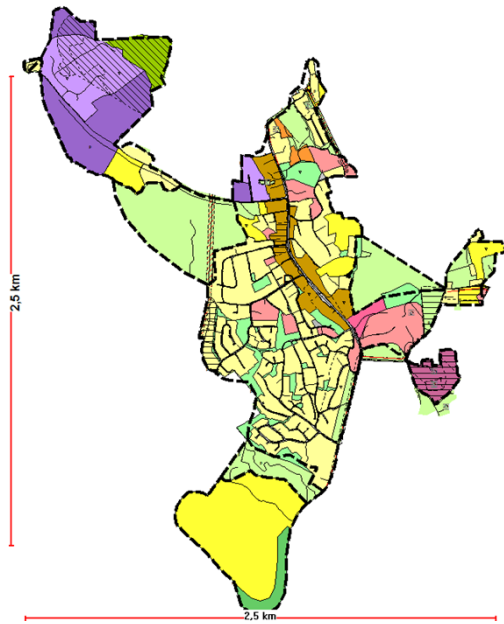
#### Langsiktig grense:

Samlet areal for sentrumsplanen er på 1,63 km<sup>2</sup> og for arealdelen 0,52 km<sup>2</sup>.

Disse arealene på til sammen 2,15 km<sup>2</sup> er avsatt i fylkesplanen som nåværende tettstedsutvikling.

Andre på 0,38 km<sup>2</sup> er avsatt til langsiktig tettstedsutvikling. Totalt er areal for tettstedsbebyggelse på 2,53 km<sup>2</sup>.

Avsatt grense har noen avvik ift. planer i planregisteret.



**Figur 33:** 0-alternativet

#### Rekkefølgekrav:

Larsåsen (innspill 21) på om lag 0,31 km<sup>2</sup> er avsatt til stort boligfelt med rekkefølgekrav om områderegulering. Larsåsen dekker ikke behovet ifølge delutredningen i behovsanalyse.

Kommunen har ansvar for å utrede en slik områderegulering jf. pbl § 12-2.

Andre rekkefølgekrav handler om avklaring for adkomstveier til nye boligfelt.

#### Dyrka mark:

0,12 km<sup>2</sup> av dyrka mark er berørt av avsatte arealformål. Noen innlemmete arealer er avsatt til framtidige boligformål, sentrumsformål, offentlig tjeneste og detaljregulert gravlund. Resterende mindre del, på 0,03 km<sup>2</sup>, er avsatt til LNF. I tillegg er 0,18 km<sup>2</sup> av dyrka mark i fylkesplanen berørt av langsiktig utvikling. Til sammen er 0,30 km<sup>2</sup> dyrka mark berørt av utbyggingsareal.

Siden 2009 har kommunen rapportert omdisponering av dyrka mark på om lag 5 dekar. Siste detaljregulering for gsv langs fylkesvei 115, vedtatt i 2020, skal omdisponere om lag 6,5 dekar (lengde 1,2 km langs østsiden av Askimveien).

Se oversikt nedenfor med nåværende LNF områder i bruk som dyrka mark.

#### Miljø:

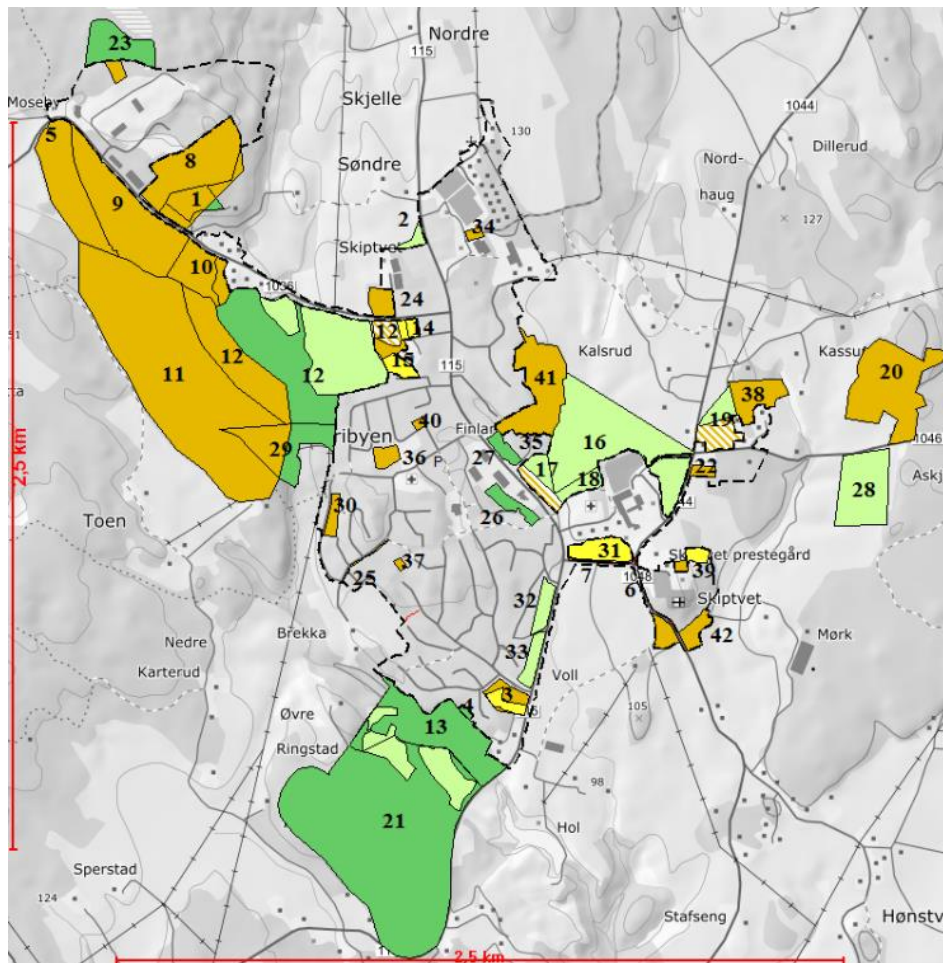
Meste parten av framtidige arealformål er avsatt til boligformål som ikke ble utarbeidet videre til regulering og bygging. Eneste utvikling siden 2015 er regulering og bygging av boligfelt Brekke vest. Planforslag for Holstadåsen er fremdeles under politisk behandling.

Planlagte arealformål har ikke tatt hensyn til nylige endringer i samfunnet og forventninger for kommende 12 år med doubling i aldersgruppe 80+. Private aktører har de siste årene tatt initiativ til å omregulere eneboligtomter til leiligheter som fortetting. Søknader ble ofte behandlet som

dispensasjon fra sentrumsplanen. Nylig vedtatt samfunnsdel har avsatt strategier jf. nasjonale og regionale føringer. Det mangler ellers ledige tomanns bolig-tomter. Fortetting med kvalitet og søkelys på transformasjon skal sikres i kommuneplanens arealdel samt sentrumsplan som kommunedelplan. Klimatilpasning krever annerledes syn på utnytting av arealer til tomter.

Gjeldende arealplaner krever uansett rullering for å justere langsiktig grense. Rekkefølgekravet for stort boligfelt kan oppdateres med klimahensyn for krav om fjernvarme e.l. Dyrka mark blir berørt for 12 % (0,30 av 2,53 km<sup>2</sup>). Dette er en forholdsvis stor del i.f.t. allerede omdisponerte arealer. Konsekvenser for CO<sub>2</sub> opptak blir mindre på grunn av utbygging i skogområder. Det skjer hovedsakelig i planlagte framtidige arealformål for bl.a. Fjellshagen, Holstadåsen, Larsåsen og Karsrudengen. Til sammen handler det om 0,60 km<sup>2</sup> skog.

Oversiktskart: nåværende dyrka mark:



**Figur 34:** arealinnspill ordnet etter dyrka mark.

- Brun: arealinnspill ikke på dyrka mark
- grønn: arealinnspill ikke aktuelt for bygg og anlegg utvikling (friluftsområde/friområde)
- lys grønn: arealinnspill på dyrka mark, avsettes til LNF.
- Gul: arealinnspill på dyrka mark, tas med videre i planforslag (3,14,15,31 og kirke)

### 13.2 Planforslag uten å berøre dyrka mark (alt. 1)

Dette er «1-alternativet» som blir brukt for å vise situasjon uten dyrka mark berøres.

#### Langsiktig grense:

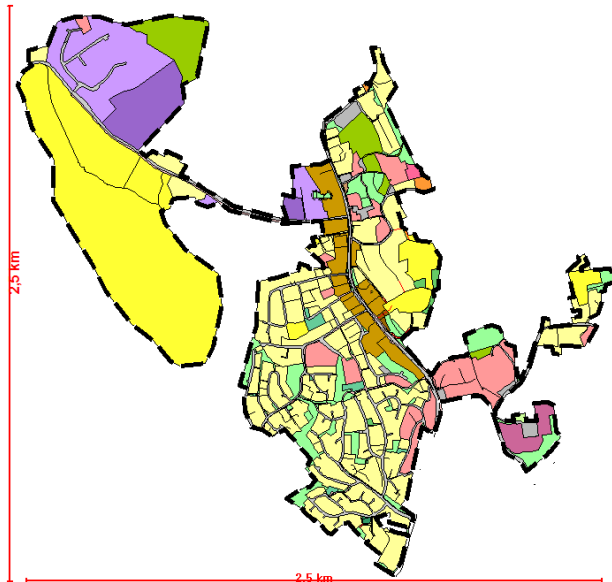
Netto arealet for tettstedsutvikling er utgangspunkt for vurdering av dette alternativet.

Samlet areal er på 1,46 km<sup>2</sup> inkludert avsatt til LNF områder. Delen for allerede regulerte arealformål

berørt av dyrka mark (0,03 km<sup>2</sup>) er fremdeles tatt med (se detaljregulering for Skiptvet kirke). Mulige videreutviklinger finnes på Fjellshagen, Holstadåsen, prioritert området for stort boligfelt Koffeldåsen og Karlsrudengen, til sammen, 0,62 km<sup>2</sup>.

Andre mindre områder avsatt i dag til framtidig boligfelt og sentrumsformål utgår på grunn av berørt dyrka mark. Det gjelder boligfelt langs Lundsveien, Karlsrudlia sør, Sollia nord, Hoel boliger, osv. til sammen 0,05 km<sup>2</sup>.

Totalt 2,08 km<sup>2</sup> kan brukes for langsiktig tettstedsutvikling.



figur 35: 1-alternativ

#### Rekkefølgekrav:

Koffeldåsen på om lag 0,46 km<sup>2</sup> er avsatt til stort boligfelt med rekkefølgekrav om områderegulering. Kommunen har ansvar for å utrede en slik områderegulering jf. pbl § 12-2.

Andre krav handler om avklaring for adkomstveier til nye boligfelt og fjernvarme.

#### Dyrka mark:

Dyrka mark blir ikke berørt. I detaljregulering for Skiptvet kirke er om lag 3 dekar dyrka mark avsatt til grav- og urnelund.

#### Miljø:

Utviklingen videre kan bare skje utenfor tettstedet. Nesten alle avsatte framtidige boligarealer er tatt ut av sentrumsplan. Holstadåsen og Karlsrudengen er ikke berørt av dyrka mark og er eneste boligfelt som kan utvikles på kort sikt innen 12-årsperioden av sentrumsplanen. Gjeldende detaljregulering for Karlsrudengen krever ny regulering med hensyn til gjeldende kommuneplanen og klimaendringer. Andre utviklinger skal skje med transformasjon og fortetting med kvalitet. Utvikling av stort boligfelt Koffeldåsen har krav om områderegulering som krever ekstra lang tid før detaljering og utbygging kan starte.

Tapt opptak (tonn CO<sub>2</sub>-e) fra skogområder liggende ved Fjellshagen, Koffeldåsen og Karlsrudengen, er til sammen 0,56 km<sup>2</sup>.

Samlet sett er dette alternativet mindre interessant for utvikling for kommende 12 år. Kommunen får mindre areal til disposisjon for trinnvis boligutvikling med spredte investeringer.

### **13.3 Planforslag med noen berørt dyrka mark (alt. 2)**

Dette er «2-alternativet» som blir brukt for å vise situasjon for helhetlig tettstedsutvikling med noe berørt dyrka mark.

#### Langsiktig grense:

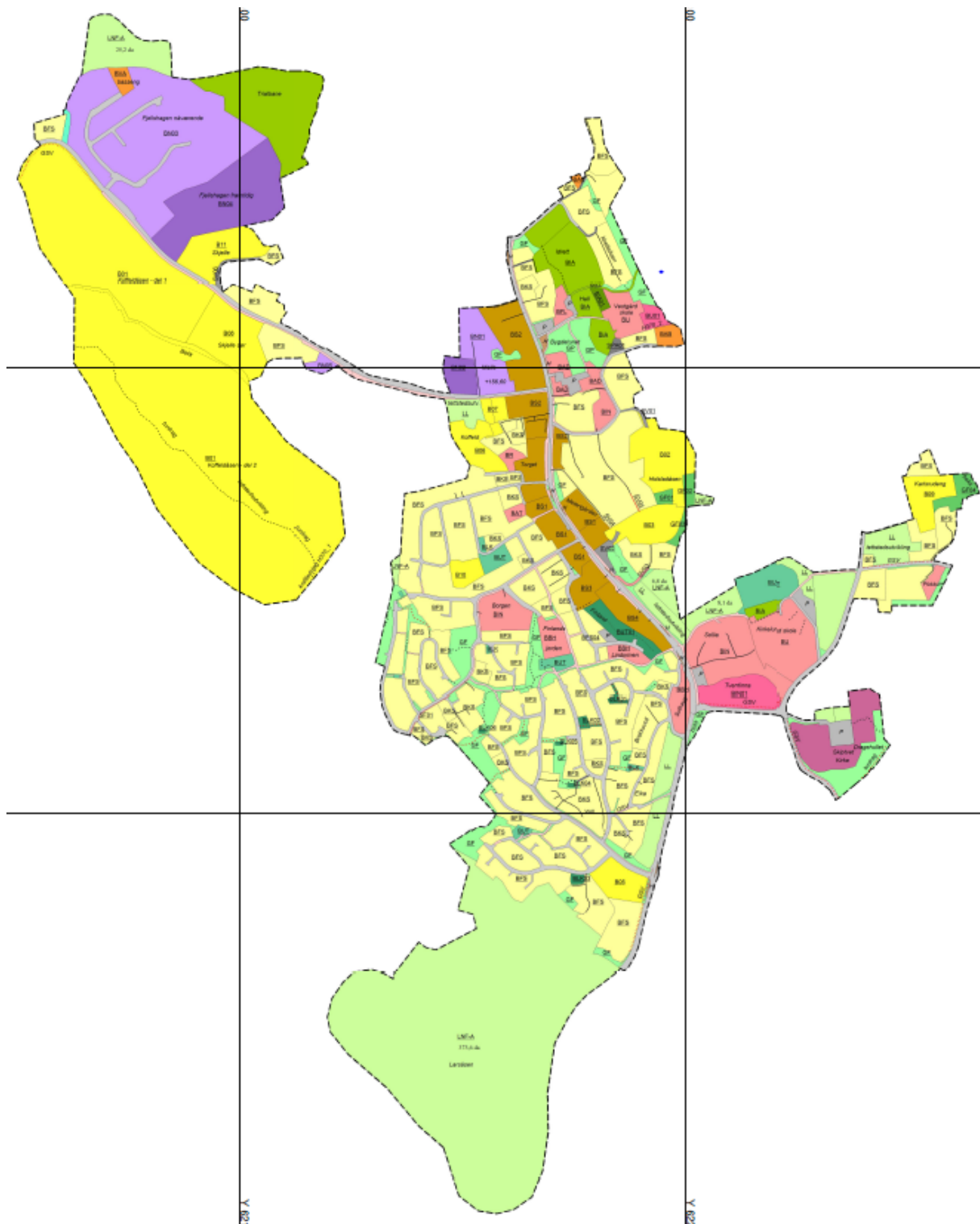
Netto arealet for tettstedsutvikling er utgangspunkt for vurdering av dette alternativet.



Samlet nåværende arealformål er på 1,48 km<sup>2</sup>.

Oversikten i tabellen nedenfor viser tilleggsarealer for videre utforming av nåværende tettstedsbebyggelse på om lag 0,69 km<sup>2</sup>. Dette er inkludert opprettholdte arealer for LNF, i bruk som dyrka mark. I tillegg er det avsatt LNF områder på om lag 0,03 km<sup>2</sup> for å sikre framtidig tettstedsbebyggelse. Samlet areal for tettstedsbebyggelse blir 2,20 km<sup>2</sup>.

Innenfor nåværende tettstedsbebyggelse blir 0,03 km<sup>2</sup> dyrka mark berørt av framtidig arealformål.



**figur 36:** revidert 2-alternativet, inkludert boligfelt B11 og endrete arealer til LNF (oppdatert).

Innspill nr.	område	arealformål	Nåværende tettsted	Framtidig tettsted	Andel dyrka mark
3	Hoel boligfelt, Vollveien	Framtidig boligformål innenfor tettstedet	-		5,3
5,9,11,12,29	Koffeldåsen	Framtidig Stort boligfelt, krav for områderegulering	444,7		-
8 (1)	Fjellshagen sør	Framtidig næring, videre utvikling med reguleringskrav	72,9		-
10	Skjelle sør, B08 Lundsveien	Framtidig boligfelt	27,3		-
14	Koffeld, Lundsveien	Framtidig boligfelt	4,3		4,3
15 nord	Koffeld gård	<b>LNF - Framtidig tettstedsbebyggelse</b>		6,2	-
15	Koffeld, Sagveien	Framtidig boligfelt, omsorg	11,9		6,0
16 tilpasset	LNF øst for Kirkelund skole	<b>LNF</b>	3,2		Opprettholdt
17+18 tilpasset	Karlsruudia, Storveien	<b>LNF - Framtidig tettstedsbebyggelse</b>		7,6	7,6
19 tilpasset	Karlsrudkrysset, sundåsveien	<b>LNF - Framtidig tettstedsbebyggelse</b>		12,6	9,1
24	Skiptvet mølle	Framtidig næring	8,1		-
31, 7	Tverrlinna, sør for Sollia	Sentrumsformål og offentlig samt gsv	15,6		15,6
32	Svinndaldalen nord, øst Eikveien	<b>LNF</b>	7,8		Opprettholdt
33	Svinndalveien sør, øst Eikveien	<b>LNF</b>	8,0		Opprettholdt
36	Østereng boligfelt, Koffeldveien	Framtidig boligformål innenfor tettstedet	-		-
38	Karlsruudengen, Engskleiva, reg. plan	Framtidig boligfelt, krav for ny regulering	23,5		-
41	Holstadåsen nord og sør	Framtidig boligfelt (planforslag for reg. plan)	47,9		-
	<b>Samlet areal for utvidelse av tettstedet</b>		<b>675,2</b>	<b>26,4</b>	<b>16,7</b> <b>31,2</b>

**Tabell 16:** arealinnspill vurdert for videreutvikling av tettstedet.

Godkjente arealinnspill ellers ligger innenfor tettstedsgranse.

Det gjelder bl.a. boligfelt for Hoel, langs Vollveien, med krav om detaljregulering (innspill 3). I arealet på 11,6 dekar ligger delvis innlemmet dyrka mark på om lag 5,3 dekar.

(I detaljregulering for Skiptvet kirke med nr. 2010 0001 er det regulert 3,8 dekar til grav- og urnelund.)

#### Rekkefølgekrav:

Koffeldåsen på om lag 0,46 km<sup>2</sup> er avsatt til stort boligfelt med rekkefølgekrav om områderegulering. Kommunen har ansvar for å utrede en slik områderegulering jf. pbl § 12-2.

Andre krav handler om avklaring for adkomstveier til nye boligfelt og fjernvarme.

Innen 12 år er det mulig å møte behov for nye boliger og næring er fremdeles sikret på Fjellshagen.

Ny næringsbebyggelse er også mulig utenfor sentrum nær Glomma på allerede planert areal for tidligere deponi for Vamma kraftverk.

Mulige områder som kan tas opp for boligfeltutvikling i kommende 12 år:

-Holstadåsen, se planforslag for detaljregulering.

-Ny detaljregulering for Karlsrudengen, nord for Engskleiva.

-Innlemmet felt Koffeld langs Lundsveien som flermannsbolig, krav om regulering.

-Innlemmet felt Koffeld langs Sagveien, krav om regulering (infrastruktur er utbygd!).

-Lundsveien, «Skjelle sør» B08, krav om regulering (eksisterende avkjøring).

-Sollia sør, institusjon langs Tverrlina med gsv, krav om regulering.

#### Dyrka mark:

Ifølge tabellen ovenfor er om lag 31 dekar på dyrka mark (0,03 km<sup>2</sup>). Det betyr 1,4 % av tettstedet.

Derimot har alternativet opprettholdt dyrka mark som LNF på om lag 0,22 km<sup>2</sup>.

#### Miljø:

Utviklingen videre er sikret for kommende 12 år mot 2032 og videre til 2050. Framtidige arealformål i gjeldende arealplan og sentrumsplan er vurdert opp mot prioritert valg for stort boligfelt på Koffeldåsen. Mindre arealer for framtidige boligformål er videreført på grunnlag at det bidrar til fortetting med kvalitet og effektiv bruk av eksisterende infrastruktur. Noen arealer er tatt ut på grunn av større utfordringer for å utvikle på dyrka mark og kvikkleire samt utfordring for trafikksikre løsninger.

Andre utviklinger kan skje gjennom nye bestemmelser og retningslinjer om transformasjon og fortetting med kvalitet. Utvikling av stort boligfelt på Koffeldåsen kan planlegges senere og over lengre tid på grunn av krav om områderegulering som krever ekstra lang tid før detaljering og utbygging kan starte.

Tapt opptak (tonn CO<sub>2</sub>-e) fra skogområder liggende ved Fjellshagen, Koffeldåsen og Karlsrudengen, er til sammen 0,56 km<sup>2</sup> (se samlet oversikt om klimaeffekt nedenfor).

Samlet sett er dette alternativet mest fordelaktig for utvikling for de kommende 12 år. Tap av dyrka mark er begrenset og ligger på arealer i nåværende sentrumsplan fra 2015. Kommunen har tilstrekkelig areal til disposisjon for trinnvis boligutvikling.

#### **Klimaeffekt:**

Samlet klimaeffekt for 2-alternativet med godkjente arealinnspill og endringsforslag er 1086 tonn CO<sub>2</sub>-e per år klimagassutslipp som gir en negativ effekt på opptak av skog som blir endret til bygg og anlegg. Samlet skogareal som over tid går tap er om lag 600 dekar. Om lag 60 dekar er ikke tatt med fordi dette allerede er hogd ned ved Holstadåsen nord og området langs sør-siden av Lundsveien (Skjelle).

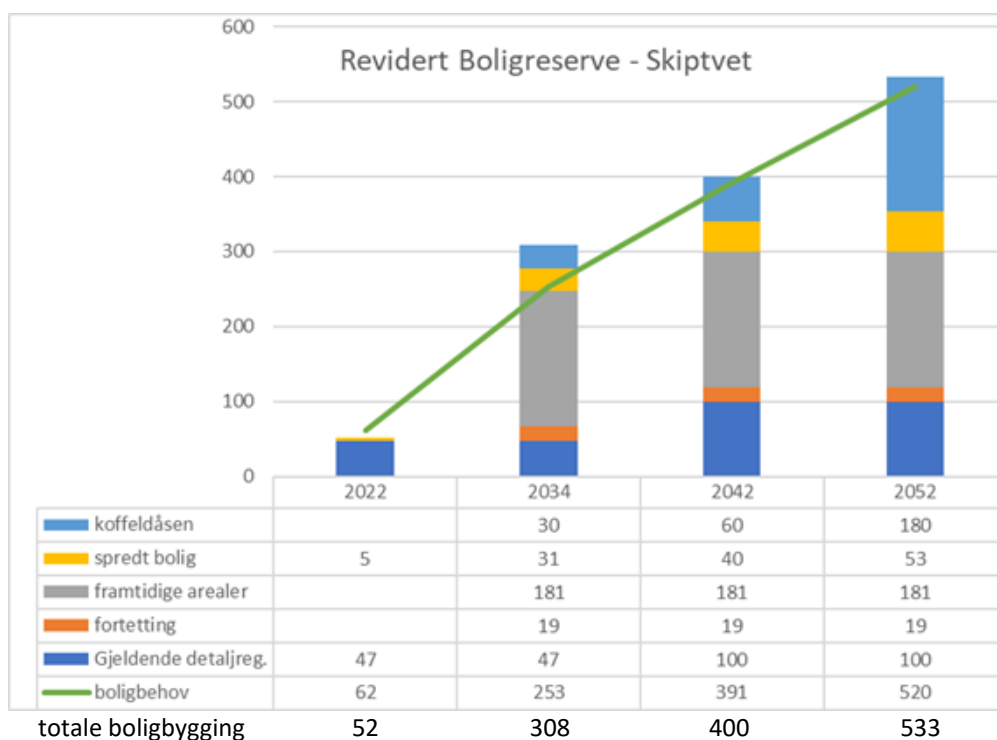
Samlet klimaeffekt er saldo. Tapt delen for opptak er på om lag -201 tonn CO<sub>2</sub>-e per år og delen for utslipp på grunn av bygg og anlegg er på om lag 1344 tonn CO<sub>2</sub>-e per år.

Samlet tapt opptak er om lag 0,9 % av opptaket for hele Skiptvet (-21 620 i 2015).

Samlet økning i utslipp er om lag 10 % av utslippet for hele Skiptvet (13 357 i 2018).

#### **Boligreserve over tid:**

*Tallene er fra tabellen nedenfor (se tabell 20).*



**figur 37:** utvikling for antall boenheter, detaljreguleringer, sentrumsplan og endringer etter planforslag.

Planforslag for sentrumsplan har med innarbeidete godkjente arealinnspill og valgt stort boligfelt for Koffeldåsen følgende boligreserve for perioden 2022 – 2052:

#### **Vurdering av diagrammet i figur 37:**

**Grønn Skrå linje** viser kumulert behov og tid på om lag 70 boenheter per 4 år, og gjelder for hele kommunen.

Kolonner nedenfra oppover viser:

**Mørke blå:** 47 bygde boenheter i gjeldende detaljreguleringer mot 2032 og økes med 53 til 100 i 2042 (innenfor sentrumsplan).

**Oransje:** det bygges 19 nye boenheter som fortetting innenfor sentrumsplan mot 2032 og videre er det usikkert.

**Grå:** Mot 2032 er det antatt regulering og bygging av 181 boenheter innenfor sentrumsplan.

**Lys oransje:** andel tillatt spredt boligbygging utenfor sentrumsplan med maks 10 % av totale boligbygging.

Samlet antatt planlagt vekst mot 2034: 308 boenheter.

Det er antatt snitt 70 boliger per 4 år i antatt takt for 1 % befolkningsvekst jf. Fylkesplanens føringer, scenariet B og SSB sitt framskriving datert 18.08.2020. Dette samsvarer også med satsingen i Samfunnsdelen. Mot 2034: 212 boenheter.

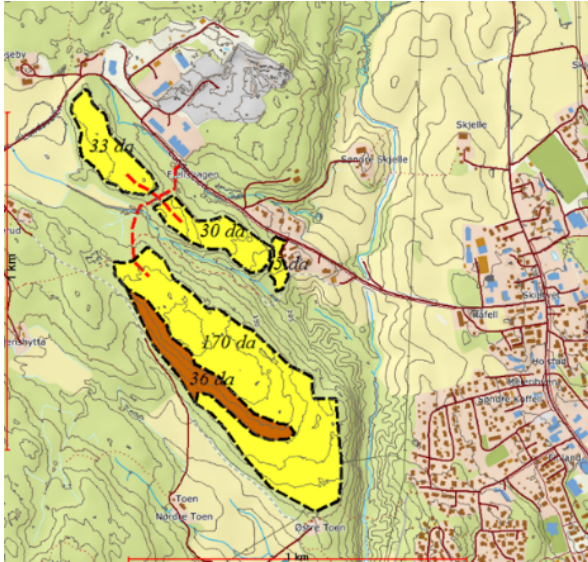
**Grønn linje** viser derimot antatt behov etter alternativanalyse som tar høyde for endret boligtypebehov for noen aldersgrupper. Antatt endringen skjer fra enebolig til andre boligtyper. Mot 2034: 253 boenheter.

Per saldo er antatt boligreserve per 1.1. 2034: 308 minus 253: + 55 boenheter.

Utbygging på Koffeldåsen er planlagt fra og med 2032, med utgangspunkt at områderegulering og første detaljregulering skal starte før 2034 (innenfor varighetsperiode for sentrumsplan).

### Koffeldåsen – skisse:

Oppdatert skisse nedenfor viser en mulig utnyttelse av tilgjengelig areal for flere boligfelt. Skisse viser buffersone mot Lundsveien og næringsvirksomhet på Fjellshagen. Koffeldåsen er delt i to ved bekk som renner fra nordvest til sørøst til Hoelsbekken. Delområdet markert med B08 er ikke del av Koffeldåsen.



**Figur 38:** skisse fra delutredningen «sammenlikning 2 store boligfelt» med landskapsanalyse for plassering for delfelter sør for Lundsveien.

eksempel for framdriftsplan:

- 2030: områderegulering
- 2032: detaljregulering for første trinn
- 2034: bygging av første boligfelt langs Lundsveien.

## 13.4 Konklusjon og planforslag

2-Alternativet, med forslag for langsiktig utvikling med noen berørte arealer på innlemmet dyrka mark, foreslås å legges ut på høring.

Planforslaget har tatt hensyn til:

- Gode levekår – sentral bosetning og landlig beliggenhet (samfunnsdelens visjon)
- Befolkningsvekst 1,0 % per år mot 2032
- Langsiktig tettstedsutvikling mot 2050
- God tilgjengelighet og muligheter for fysisk aktivitet
- Bærekraftig utvikling med naturkontakt
- Fortetting og transformasjon
- Utvikling innenfra og ut
- Varierte boligtyper
- Minst mulig tap av dyrka mark
- Kollektivtransport
- Prioritering av gang- og sykkelveier i og mot sentrum
- Klimatilpasning

Konklusjoner fra samlet vurdering (se § 13.3 tabell 16):

Koffeldåsen, 444,7 dekar (se felt B01):

Stort boligfelt foreslås som framtidig arealformål for boligbygging samt andre formål for å

imøtekomme kort og langsiktig behov for varierte boliger. Det er satt krav om samlet områderegulering. Arealet er tilpasset Toen gårdsbruk i sør.

Videre detaljregulering kan deles i 2:

Del 1 på 120,8 dekar ligger langs Lundsveien og skal utvikles først med varierte boligtyper, buffersone, friområder og offentlige tjeneste for å imøtekomme boligbehov etter 2034.

Øvrige del 2 på 313,9 dekar ligger sørover og skal utvikles senere enn 2042.

Innspill 8 - Fjellshagen sør, 72,9 dekar (se felt BN03):

Avsatt framtidig næring beholdes og ligger sør for nåværende næringsområde under utbygging.

Det settes krav for detaljregulering for hele området for å sikre adkomst gjennom nåværende areal dersom en aktør vil utvikle innenfor framtidig arealformål.

Nordre delen av Fjellshagen mot Breimosen på 25,3 dekar utgår som framtidig næringsbebyggelse og er tilbakeført til LNF (se LNF-A).

Innspill 10 - Skjelle sør, 27,3 dekar (B08):

Avsatt framtidig boligfelt langs Lundsveien beholdes. Interessent vurderer oppstart av

detaljregulering. Arealet blir ikke del av Koffeldåsen. Derimot settes krav om at adkomstvei gjennom felt kan fortsettes nordvest over til senere utvikling i delfelt langs Lundsveien i Koffeldåsen.

Innspill 14-15 - Koffeld, 11,9 og 4,3 dekar (B06 og B07):

Avsatte arealer langs Sagveien beholdes med noen tilpasninger for framtidig boligformål. Det vurderes å utvikle omsorgsboliger også.

Koffeld gård, 6,2 dekar:

LNF. Foreslås som **framtidig tettstedsbebyggelse** dersom B06 og B07 blir utbygd.

Karlsruudia (sør), Storveien, 7,6 dekar:

LNF. Foreslås som **framtidig tettstedsbebyggelse** dersom friområder og infrastruktur krever endring langs østsiden av Storveien.

Øvrige arealer i dyrket mark ble tilbakeført til LNF, 2 arealer på 6,8 og 8,1 dekar (se LNF-A).

Karlsrudkrysset, Engskleiva, 12,6 dekar:

LNF. Foreslås som **framtidig tettstedsbebyggelse** dersom B09 blir utbygd for å sikre videre utvikling over tid.

Innspill 21 - Larsåsen, Svinndalveien, 316,2 dekar:

Arealet blir avsatt til nåværende **LNF** i arealdelen (se feltkode LNF-A).

Innspill 24 - Skiptvet Mølle vest, 8,1 dekar (BN02):

Avsatte arealer langs Lundsveien vest for mølle beholdes som framtidig næringsbebyggelse for å sikre næringsutvikling nærmere sentrum.

Innspill 31 - Tverrlinna, 15,6 dekar (BIN01):

Foreslås som videre utvikling til offentlige tjeneste, institusjon, sørover for Sollia komplekset. Dette er et bedre område enn innspill 18, nord for Sollia. Begge ligger på dyrka mark. Derimot er området langs Tverrlinna lettere for utvikling med antatt mindre utfordringer ift. geotekniske forhold om sammenføring med eksisterende infrastruktur på Sollia.

LNF-områder innenfor tettstedet, samlet 32 dekar:

Følgende arealer er avsatt i sentrumsplanen som LNF innenfor tettsted. Det ble vurdert om disse kunne brukes for videreutvikling med kort avstand til sentrum.

-Nord for kirke ligger LNF-areal som er sikret i detaljregulering for Skiptvet kirke.

-Øst for Kirkelund skole ligger LNF-areal i bruk som del av større dyrka mark.

-Vest for Svinndalveien ligger 2 arealer avsatt i reguleringsplan som friområder. Slik som i gjeldende sentrumsplan beholdes disse som LNF. Planlagt GSV blir ikke tatt med videre. Fra Doktorsvingen kan en gå og sykle gjennom Eikveien sørover til Vollveien.

Innspill 38 - Karlsrudengen, Engskleiva, 23,5 dekar (B09):

Avsatte arealer nord for Engskleiva beholdes som framtidig boligfelt. Gjeldende reguleringsplan fra 2005 oppheves. Det er avsatt krav om detaljregulering for samlet området med nåværende og framtidig bebyggelse. Rekkefølgekrav for gsv langs Engskleiva opprettholdes også.

Innspill 41 - Holdstadåsen øst, 47,9 dekar (B02 og B03, samt friområder og adkomstveier):

Planforslag for detaljregulering er innarbeidet i planforslag for sentrumsplan med valgte adkomstveier fra Storveien (sør), Holstadveien (gsv), Holstadåsen (3 boliger på toppen) og Vestgårdveien (nord). Sentrumsplanen viderefører krav om detaljregulering og krav for avkjøringer for kjøretøy samt gående og syklende til nytt boligfelt.

Del av arealet på 1,3 dekar mot øst er imidlertid tilbakeført til LNF (se LNF-A i kart)

Øvrige:

2-Alternativet viderefører avsatte arealer som framtidig arealformål på begrensete områder med dyrka mark, til sammen 0,03 km<sup>2</sup> (31,2 dekar, se tabell 16 ovenfor).

Ett mindre areal på 1,4 dekar vest for Koffeldveien boligfelt er tilbakeført til LNF (se LNF-A i kart).

I tillegg blir helhetlig bolig-, areal- og transportplanlegging ivaretatt. Foreslåtte arealer ligger i nærheten av sentrum i Meieribyen med god eksisterende infrastruktur.

Rekkefølgekrav gir tydelige vilkår for å utvikle mindre store arealer nært sentrum før et stort boligfelt bygges ut. Kommunen har nylig hatt dialog med eiendomsselskap som er interessert i å utvikle 27,3 dekar langs Lundsveien, se boligfelt B08 nord for nåværende boliger. Dette initiativet er sikret i planforslag slik at framtidig arealformål B08 opprettholdes som eget areal med krav for detaljregulering, slik som det er i dag i arealdelen fra 2019.

Tettstedsareal:

Arealbehov for tettstedsbebyggelse blir som følgende (oppdatert):

Nåværende arealformål og LNF	1,47 km <sup>2</sup>
<u>Godkjente framtidige arealformål</u>	<u>0,68 km<sup>2</sup></u>
<b>Totalt område for sentrumsplan:</b>	<b>2,15 km<sup>2</sup></b>
<u>Forslag til utvidelse med tilstøtende areal*</u>	<u>0,03 km<sup>2</sup></u>
<b>Totalt område for tettstedsgrense</b>	<b>2,18 km<sup>2</sup></b>
<u>Samlet areal for arealer med LNF-A</u>	<u>0,42 km<sup>2</sup></u>
<b>Totalt område for sentrumsplan</b>	<b>2,60 km<sup>2</sup></b>

*\*Spesifisering av tilstøtende arealer, avsettes i sentrumsplanen som LNF:*

- *Areal eiet av kommunen langs Storveien* 0,01 km<sup>2</sup> (LNF, på dyrka mark)
- *Areal nord for Engskleiva* 0,01 km<sup>2</sup> (LNF, på dyrka mark)
- *Areal sør for Lundsveien, Koffeld* 0,01 km<sup>2</sup> (LNF, gårds plass)

Andre arealer:

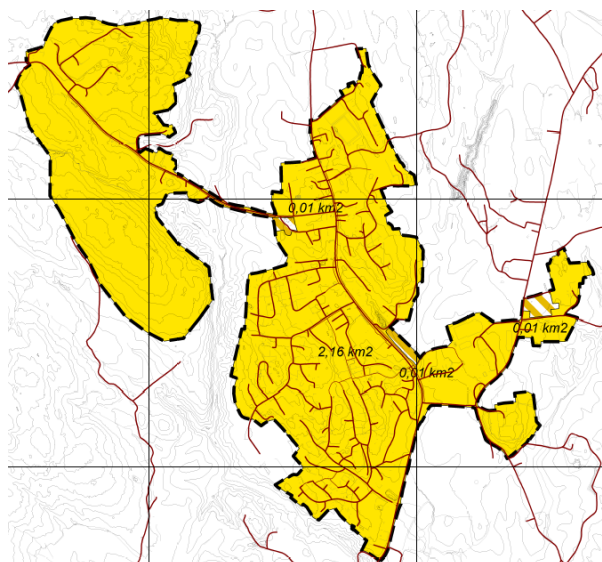
Hoelsbekken avsettes som LNF områder i arealdelen 0,30 km<sup>2</sup> (samlet, sør og vest for Meieribyen)

Tettstedsbebyggelse:

Samlet areal for tettstedsbebyggelse er på om lag 2,18 km<sup>2</sup> (se figur 39).

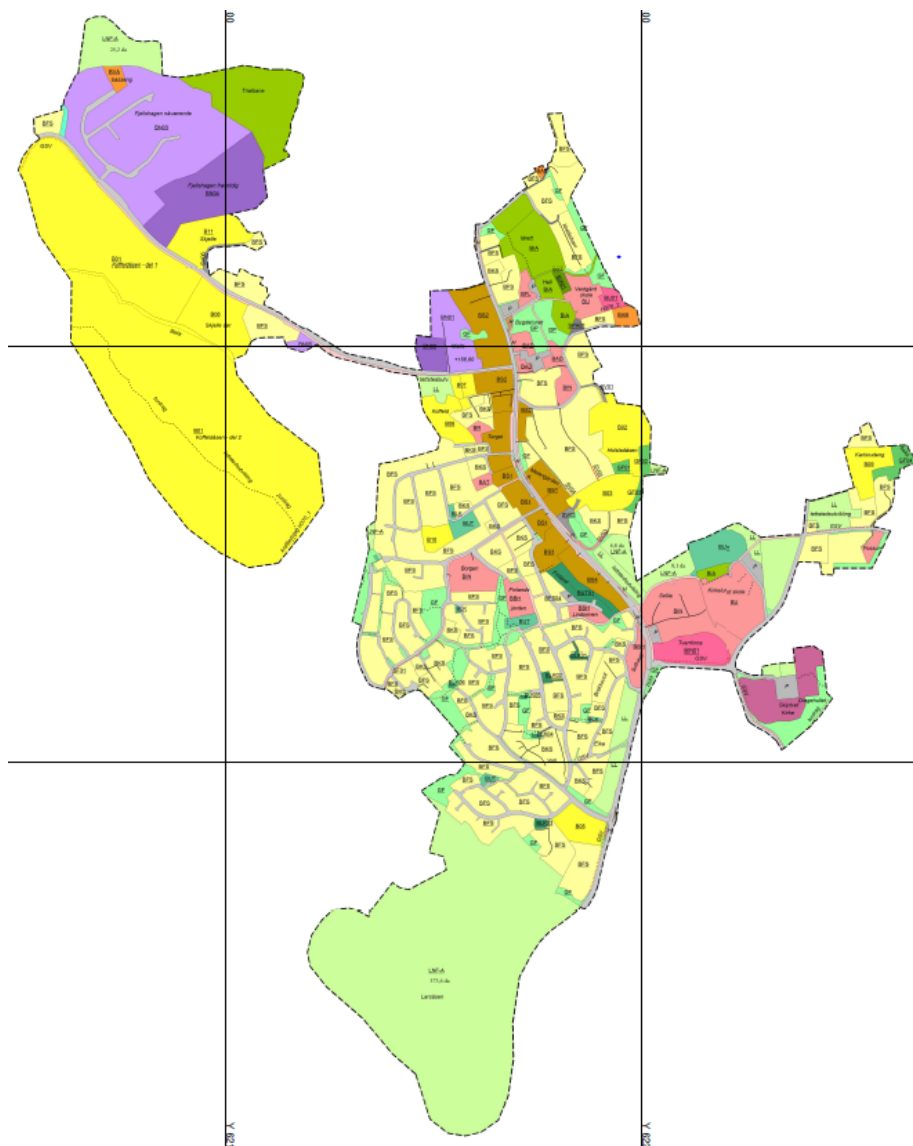
Utklippet nedenfor viser forslag til ny sentrumsplan med samlet areal på 2,60 km<sup>2</sup> (se figur 40).

Hoelsbekken på vest og sør-siden av Meieribyen (om lag 0,30 km<sup>2</sup>) er ikke tatt med i sentrumsplanen, og skal videreføres som LNF i arealdelen (se innspill 12 og 13). Derimot har deler av disse bekkedaler en viktig funksjon for uteopphold og for å komme seg ut i kort avstand fra bebygde strøk.



**Figur 39:** Forslag til tettstedsbebyggelse og langsiktig grense (oppdatert).

Oransje: nåværende tettsted	2,15
Skravert: framtidig tettsted	0,03
<b>Samlet tettsted</b>	<b>2,18 km<sup>2</sup></b>



**Figur 40:** planforslag for ny sentrumsplan inkludert framtidige tettstedsbebyggelse (LNF) og overførte arealer til LNF (LNF-A), samlet areal for tettstedet er 2,60 km<sup>2</sup> (oppdatert).



Oversikt over arealbehov for utredete alternativer (i km<sup>2</sup>):

Oversikt over alternativer				
arealer i km <sup>2</sup>				
tema	0-alt	1-alt	2-alt	2-alt rev
<b>samlet tettsted</b>	<b>2,53</b>	<b>2,08</b>	<b>2,20</b>	<b>2,18</b>
andel nåværende formål	1,51	1,46	1,48	1,47
andel framtidig formål	0,64	0,62	0,69	0,68
<b>nåværende tettsted</b>	<b>2,15</b>	<b>2,08</b>	<b>2,17</b>	<b>2,15</b>
<b>framtidig tettsted</b>	<b>0,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>
andel dyrka mark	0,18	0,00	0,02	0,02
andel friluftsområde Hoelsbekken	0,20	0,00	0,00	0,00
<b>rettet tettsted (eks. friluftsomr.)</b>	<b>2,29</b>	<b>2,08</b>	<b>2,20</b>	<b>2,18</b>
Ekskluderte arealer, tilbakeført til LNF				0,42
<b>Revidert areal for sentrumsplan</b>				<b>2,60</b>
dyrka mark	0,30	0,03	0,05	0,05
dyrka mark som LNF i planforslag	0,00	0,00	0,22	0,22
andel dyrka mark som utbygging	21 %	1 %	2 %	2 %
andel skog	0,60	0,56	0,56	0,56
andel skog	26 %	26 %	25 %	25 %

Tabell 17: oversikt over arealfordeling for hvert alternativ

Arealregnskap for planforslag sammenliknet med gjeldende arealplaner.

Skiptvet - sentrumsplan AREALREGNSKAP		planforslag	geldende		
kode	arealformål	areal (da)	areal (da)	endring (da)	merknad
1110	boligbebyggelse	1177	1042	135	saldo Koffeldåsen
1130	sentrumsformål	87	114	-27	Karlsruudia sør ut
1160	Offentlig eller privat tjenesteyting	139	157	-18	Sollia tipasset mot sør
1300	Næringsvirksomhet	213	356	-143	endring Fjellshagen
1400	Idrettsanlegg	96	51	45	rettet arealformål
1500	Andre typer bebyggelse og anlegg	8	13	-5	
1600	Uteoppholdsareal	37	0	37	rettet arealformål
1700	Grav-og urnelund	26	46	-20	mer detaljert
2010	Veg	152	80	72	veier som flater
2050	Hovednett for sykkel - GSV	35	0	35	gsv som flater
2070	Kollektivknutepunkt - H	2	0	2	
2080	Parkering - P	16	1	15	offentlig parkering
3002	Blå/grønnstruktur - BN03	1	5	-4	
3040	Friområde - GF	117	165	-48	rettet arealformål
3050	Park	13	0	13	rettet arealformål
5100	LNF	481	539	-58	se spesifikasjon*
		2601	2569	32	
*spesifisering LNF i planen					
5100	LNF-A rettet planstatus	417	0	417	overføres arealdel
5100	LL - tettstedsutvikling langsiktig	26	0	26	rettet arealformål
5100	LL - øvrige arealer	39	539	-500	se spesifikasjon
		481	539	-58	

Tabell 18: arealregnskap

## Oversikt av boligutvikling over tid i dekar:

Felt-kode	Boligfelt	Areal (da)	2022-2034 (da)	2022-2034 (da)	2034-.. (da)
B01	Koffeldåsen del 1*	120,8		120,8	
B01	Koffeldåsen del 2	313,9			313,9
B02	Holstadåsen – nord	25,6	25,6		
B03	Holstadåsen – sør	15,5	15,5		
B05	Hoel	11,6	11,6		
B06	Koffeld -sagveien sør	12,9	12,9		
B07	Koffeld – sagveien nord	4,3	4,3		
B08	Skjelle søndre	27,3	27,3		
B09	Karlsruudengen	13,1	13,1		
B10	Østereng	5,6	5,6		
B11	Skjelle	20,1	20,1		
BIN01	Sollia omsorgsboliger	15,6	15,6		
	Sum framtidige boligfelt	586,3	151,6	120,8	313,9
	Øvrige framtidige arealformål	94,0	94,0		
	Sum framtidige arealformål	680,3	245,6	120,8	313,9
	Nåværende arealformål	1477,8	1477,8		
LL	Øvrige arealer – langsiktig utvikling	25,7			25,7
	<b>Totalt</b>	<b>2183,8</b>	<b>1723,4</b>	<b>120,8</b>	<b>339,6</b>
	Kommentar:	Tettsteds-areal	Planlagt for 12 år	Reguleres før 2034	Langsiktig utvikling

Tabell 19: Framtidige boligfelt med arealer i dekar.

\*fotnote: samlet areal er delt i boligfelt på om lag 54 dekar og øvrige til friområder som buffer mot Lundsveien, bekkedal og Fjellshagen.

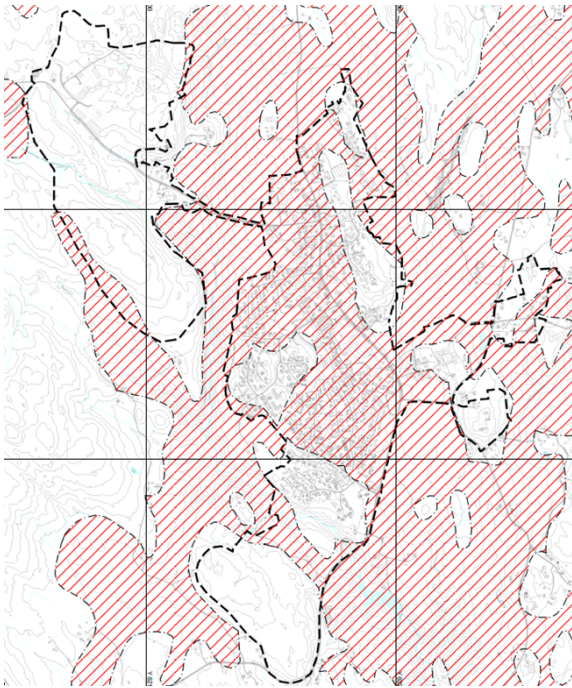
**Oversikt av boligutvikling i antall varierte boenheter basert på utgangspunkter i boligbehovsanalysen:**

Felt-kode	Framtidig Boligfelt	Antall varierte boenheter	Boenheter i 2022-2034	Boenheter i 2034-2042	Boenheter i 2042-..
B01	Koffeldåsen del 1	60	30	30	
B01	Koffeldåsen del 2	pm		?	pm
B02	Holstadåsen – nord	39	39		
B03	Holstadåsen – sør	22	22		
B05	Hoel (fortetting)	13	13		
B06	Koffeld -sagveien sør	21	21		
B07	Koffeld – sagveien nord	6	6		
B08	Skjelle søndre	36	36		
B09	Karlsrudden	12	12		
B10	Østereng (fortetting)	8	8		
B11	Skjelle	12	12		
BIN01	Sollia omsorgsboliger	12	12		
	<b>Sum framtidige boligfelt</b>	<b>241</b>	<b>211</b>	<b>30</b>	<b>pm</b>
	Øvrige framtidige arealformål	0			
	Nåværende arealformål: - fortetting planlegges, bygges - detaljreguleringer bygges	19 100	19 47	? 53	
LL	Øvrige arealer – langsiktig utvikling	0			pm
	<b>Sum</b>	<b>360</b>	<b>277</b>	<b>83</b>	<b>pm</b>
	Spredt boligbygging 10% av kommunal boligbygging	40	31	9	pm
	<b>Sum kommunal boligbygging</b>	<b>400</b>	<b>308</b>	<b>92</b>	<b>pm</b>
	<b>Tilpasset behovsanalyse</b>	<b>391</b>	<b>253</b>	<b>138</b>	<b>pm</b>
	<b>saldo</b>	<b>9</b>	<b>55</b>	<b>-46</b>	<b>pm</b>
	Kommentar:		Planlagt for 12 år	Videre utvikling	Langsiktig utvikling
	Boligreserve		5 boliger per år		

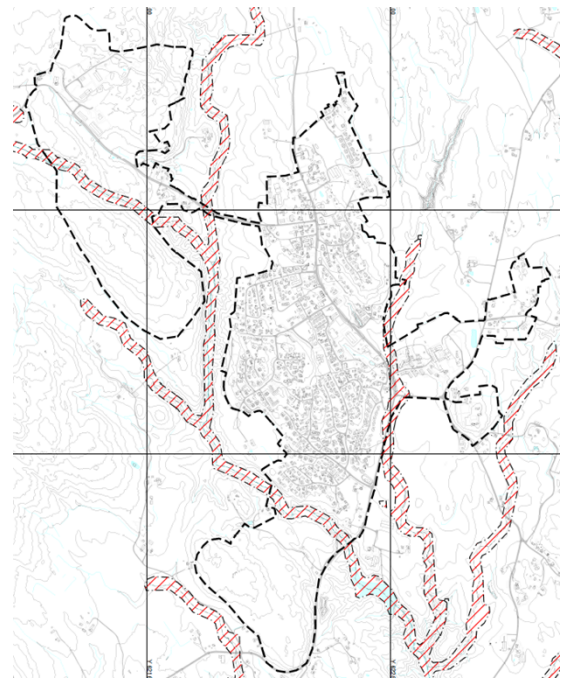
**Tabell 20:** tall boenheter for framtidige boligfelt over tid.

*Fotnote: tallene er brukt i utforming av diagrammet i figur 37 ovenfor.*

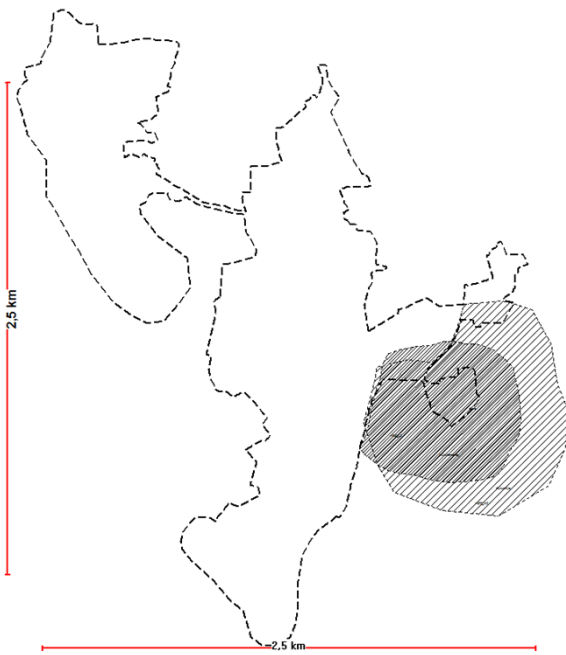
Utklipp av juridisk bindende temakart med foreslått areal for tettstedsbebyggelse:



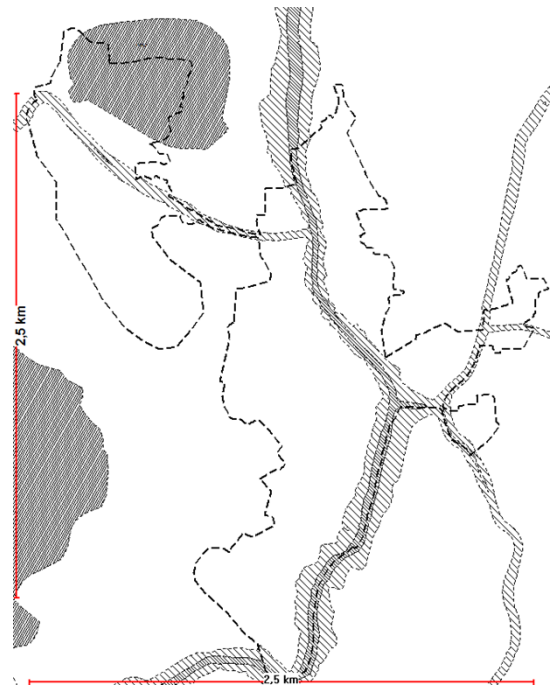
K1s: Kvikkleire fare, oppdatert



K2s: flom fare, oppdatert



K3s og K4s: Kulturlandskap og kulturmiljø



T3s: temakart for støy (veiledende)

## 14.0 Vedlegg

- A1 arealplankart, nedkopiert versjon er på A3-format målestokk 1:12 000.\*
- B1 Bestemmelser som eget hefte, med vedlegg.
  - Tabell med forklaring av koder for arealformål i arealplankart og bestemmelser.
  - Lekeplassnormen, revidert 29.02.2021
- Konsekvensutredning, vurdering av arealinnspill
- Sammenlikning av 2 store boligfelt – Koffledåsen og Larsåsen

Andre temakart (delen for sentrumsplan) på A3-format med målestokk 1:12 000:

- K1s - Juridisk bindende temakart for geoteknisk vurdering og risikoklasse kvikkleire
- K2s - Juridisk bindende temakart for flomfare
- K3+4s - Juridisk bindende temakart for Kulturlandskap og -miljø
- T3s - Temakart for støysoner langs fylkesveier
- T6 – Temakart for langsiktig arealgrense, tettstedsavgrensning (endret grense).

Delutredninger:

se : [http://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_3015/gl\\_planarkiv.aspx?knr=3015&planid=20200001](http://webhotel3.gisline.no/Webplan_3015/gl_planarkiv.aspx?knr=3015&planid=20200001)

- Vurdering av Fylkesplanen
- Behovsanalyse for boligtyper
- Klima, energi og miljø
- Kulturminne
- Trafikk

*\*fotnote: A1 Arealplankart på A1-format med målestokk 1:5000 finnes i planregisteret.*

Ikke vedlagte kart:

Se: [http://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_3015/gl\\_planarkiv.aspx?knr=3015&planid=20160003](http://webhotel3.gisline.no/Webplan_3015/gl_planarkiv.aspx?knr=3015&planid=20160003)

*Disse er uendret videreført som vedlegg til arealdelen vedtatt i 2019:*

- *K1 - Juridisk bindende temakart for geoteknisk vurdering\*\*, revidert*
- *K2 - Juridisk bindende temakart for flomfare\*\*\*, revidert*
- *K3 - Juridisk bindende temakart for Kulturlandskap*
- *K4 - Juridisk bindende temakart for Kulturmiljø*
  
- *T1-b - Temakart for naturtyper, vedlegg til retningslinjer*
- *T2-b - Temakart for vilt, vedlegg til retningslinjer*
- *T3-b - Temakart for støysoner langs fylkesveier*
- *T4-b - Temakart for friluftsliv, vedlegg til retningslinjer*
- *T5-b - Temakart for landbruk (markslagskart)*

*\*\* fotnote: Temakartet er basert på revidert kart for mulige marine avsetninger (kilde: kartportal NGU og løsmassekart)*

*\*\*\* fotnote: Temakartet er basert på ny aktsomhetskart for flom (kilde: kartportal NVE)*

Alle kart kan finnes digitalt på kartportalen: [www.indrekart.no](http://www.indrekart.no) .