

## **OPPSTARTSMØTE I PRIVAT PLANSAK Dato 21.03.2019**

### **REFERAT – Akerskogen Nord**

**Referent: Siv-Thuva Jansson**

#### **Referatets innhold**

- 1 Generelle opplysninger
- 2 Hensikten med planarbeidet.
- 3 Arealstatus
  - 3.1 Eksisterende arealbruk
  - 3.2 Planstatus
  - 3.3 Aktuelle rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser, og andre føringer
  - 3.4 Pågående planarbeid som kan ha betydning for planarbeidet
- 4 Kommunale vedtekter og retningslinjer/veiledere
- 5 Avklaring av konsekvensutredning
- 6 Vurdering av oppstart
- 7 Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering
- 8 Tema som forslagsstiller ønsker å drøfte
- 9 Andre forhold
- 10 Åpenhet og medvirkning
- 11 Planavgrensning
- 12 Komplette planforslag – innhold og materiell
- 13 Videre arbeid
- 14 Kart og matrikkel
- 15 Gjennomføring
- 16 Framdrift
- 17 Gebyr
- 18 Bekreftelser

## 1 Generelle opplysninger

**Planens navn(adresse/stedsnavn):** Akerskogen Nord

**Plantype:** Detaljreguleringsplan

**Eiendom (gnr./bnr.):** 33/6, (33/8/11)

**Forslagsstillere:** Grunneier Torhild Aker

**Adresse:** Akerskogen 1, 1640 Råde

**Fakturaadresse:** Som ovenfor.

**Plankonsulent:** Rambøll Norge AS v/Per André Hansen og Julian Nicolay Skytterholm, Postboks 383, 1601 Fredrikstad

**Tlf:** +47 99349695

**E-post:** julian.skytterholm@ramboll.no

**Saksnummer:** -

**Kommunens saksbehandler:** Siv-Thuva Jansson (Plan og miljørådgiver)

**Tlf:** 943 18 493

**E-post:** Siv-Thuva.Jansson@Rade.Kommune.no

**Saksnummer:** 19/733-1

**Planinitiativ mottatt:** 18.01.2019

**Nasjonal planID:** 0135 2019 02

**Møtested Rådhuset Møtedato:** 21.03.2019

**Deltakere:**

Fra forslagsstiller: Grunneier Torhild Aker med svigersønn Berg. Rambøll AS ved Per Andre Hansen (Landskapsarkitekt) og Julian Nicolay Skytterholm (By- og regionplanlegger).

Fra kommunen: Siv-Thuva Jansson (Plan- og miljørådgiver)

Andre: -

## 2 Hensikten med planarbeidet.

Formålet med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse med tilhørende adkomst og parkering. Fritidsboligene tenkes som frittliggende hytter i en etasje. Maks mønehøyde ca. 6 meter. Foreløpig beregnet antall er ca. 12 fritidsboliger – dvs. ca. 1 fritidsbolig /2,5 daa brutto planareal.

## 3 Arealstatus

### 3.1 Eksisterende arealbruk

Planområdet er en del av eksisterende landbrukseiendom som i dag består av hovedsak på middels og lav bonitet.

### 3.2 Planstatus

Uregulert. Arealet er i all hovedsak avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel bak strandsonavgrensningen. Det foreligger plankrav for utbygging av området.

Planområdet grenser inntil 3 eksisterende reguleringsplaner:

- Akerskogen hytteområde, vedtatt 06.12.2018,
- Torkelstad hytteområde, vedtatt 12.05.2005 og
- Aker, Trond, hyttefelt og privat småbåthavn, vedtatt 22.06.2006

### 3.3 Planer med aktuelle føringer for arealene er

- [Kommuneplan med arealdel 2011-2022](#)
- [Fylkesplan Østfold, arealstrategi mot 2050, ny](#)

### 3.4 Aktuelle rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser, og andre føringer

- [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig -, areal - og transportplanlegging](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#)

### 3.5 Pågående planarbeid som kan ha betydning for planarbeidet

- [Rullering av kommuneplanen](#). Planprogram er sendt på høring.
- Klimaplan er under arbeid.

## 4 Kommunale vedtekter og retningslinjer/veiledere

- Rådes visjon: [I 2037 er Råde kjent som bygda med det store hjertet og "Østfolds matfat" – knutepunktet som tilbyr barn en trygg og god oppvekst i nærhet til naturen.](#)
- [Hovedplan for vann og avløp.](#)
- [Renovasjonsforskrift](#) med renovasjonstekniskavfallsnorm. Avfallsnormen ligger vedlagt – Det pågår arbeid med å legge til rette for kildesortering også i hytteområder og kan i følge normen avklares i reguleringsplan
- Lokal forskrift for utslipp fra mindre avløpsanlegg.
- Temaplan for opprydding i spredte avløp.

## 5 Avklaring av konsekvensutredning

Før oppstartmøtet avholdes skal forslagsstiller gjøre en vurdering av om planen vil utløse krav om konsekvensutredning, jf. pbl § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning. Vurderingen skal følge referatet som vedlegg. Det er vurdert at planen ikke utløser KU men forslagstiller sender inn en vurdering opp i mot Konsekvensutredningsforskriftens paragrafer. Kommunen er enig i vurderingen.

## 6 Vurdering av oppstart

Formålet med planarbeidet er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Kommunen har dermed ingen merknad til at planarbeidet starter opp.

Det pågår et arbeid i kommunen med oppfølging av EUs vanddirektiv og opprydding i spredte avløp. En forutsetning for å legge til rette for nytt område for fritidsbebyggelse vil i

utgangspunktet være at området tilknyttes offentlig VA nett og at det ikke tillates etablering før dett kan ivaretas.

## **7 Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet**

Oppstillingen er ikke nødvendigvis uttømmende, jf. PBL §§1-1, 3-1 og 4-3 m fl.

Følgende temaer må belyses:

### Hvordan planforslaget støtter opp om kommunens visjon og gjeldene planer

Det foreligger bestemmelser om fritidsbebyggelse i kommunedelplanens arealdel som det forutsettes at bestemmelsene holdes innenfor.

### Teknisk infrastruktur og trafikkforhold

Adkomst helt fra hovedvei, tilgjengelighet, parkering, kapasitet, VA, overvann, energibruk, renovasjonsteknisk plan.

### Estetikk/Typologi/Byggeskikk

Estetikk, Størrelse

Form, struktur, funksjon,

Uttrykk, forhold til omkringliggende landskap og bebyggelse, grønnstruktur, terrengtilpasning.

### Sosial infrastruktur

Så lang det passer innenfor et område med fritidsbebyggelse.

### Miljøfaglige forhold

Stedsforming, attraktivitet, landskaphensyn, natur, tiliggende tur- og rekreasjonsområder, støy, luftforurensning, geoteknikk.

### Universell utforming

### Barn og unges interesser i planområdet

Feriested også for barn - (vurdere behov/bruk av areal til lek/aktiviteter)

### Verneinteresser

Biologisk mangfold, vurdering etter naturmangfoldsloven

Fornminner

### Naturfarer

Flom, rasfare, radon, grunnforhold

### Beredskap

Planprosessen skal i nødvendig grad vurdere områdets egnethet (analyse) og risiko og sårbarhet.

Planbeskrivelsen bør inneholde skisseprosjekt som i målestokk visualiserer virkningen av planforslaget med maks utbygging og virkningen på omgivelsene.

Planforslagets vikning på miljø og samfunn skal beskrives i planbeskrivelsen.

## 8 Tema som ble drøftet

Plassering av fritidsboliger og parkeringsareal.

- God landskap og terrengtilpasning er ønskelig. Utfordrende terreng tilsier en nøye vurdering i detaljreguleringen og antall tomter må tilpasses dette.

Vann og avløp

- Forslagstiller har avtale om påkobling til privat eksisterende minirensanlegg og borevann og ønsker at dette kan benyttes til offentlig VA-ledninger er på plass. Kommunen er i utgangspunktet opptatt av at det ikke skal gis igangsettelsestillatelse før offentlig VA kan tilknyttes. Nærmere planlegging og gjensidig orientering knyttet til dette må tas opp med fagområde VA i kommunen. Her er e-post til to av kontaktpersonene der:  
[sveinthomas.marcussen@rade.kommune.no](mailto:sveinthomas.marcussen@rade.kommune.no)  
[LarsErik.Thoresen@Rade.Kommune.no](mailto:LarsErik.Thoresen@Rade.Kommune.no)

Adkomst

- Det planlegges å benytte to adkomster fra hver side. Det anses å være fornuftig.
- Siden fritidsboliger etterhvert benyttes hele året må adkomst fra hovedvei inn til være egnet og bred nok for kjøring med renovasjonsbiler, brannbiler mv.

Grønnstruktur

- Viktig å ivareta bekkedrag og siden av høyden der fritidsboligene planlegges.
- Utfordringer knyttet til bevaring av enkelt trær og skjermende vegetasjon.

Eiendomsgrensener:

- Eiendomsgrensene vises som usikre. Kommunen mener det bør foretas en oppmåling slik at planen kun omfatter den aktuelle eiendommen.
- 

*(Etterskrift:*

Beredskap:

Endret klima fører til at det må planlegges for ekstremvær, både nedbør, vind og tørke.

- Tilrettelegging for god adkomst for brannvesen for slukking og tilstrekkelig slukkevann må ivaretas.
- God overvannshåndtering.
- Beliggenheten kan tilsi at fremtidige fritidsboliger her kan bli vindutsatt. Dette bør det tas høyde for i planleggingen av utforming av fritidsboligene)

## 9 Andre forhold

(Dette er punkter å tenke gjennom (listen er ikke uttømmende)

- Er det behov for trafikk- og trafikksikkerhetstiltak i området?
- Er det anlegg som må opparbeides i forbindelse med prosjektet?
- Er det eksisterende anlegg (f.eks. vei, gang- og sykkelveier, lekeplass) som må fungere i anleggsperioden?
- Skal det reguleres riggplass?
- Hva kan prosjektet bidra med som merverdi til området)

## 10 Åpenhet og medvirkning

Åpenhet og medvirkning i planlegging er en viktig premiss i plan- og

bygningsslovgivningen (bl.a. gjennom § 5-1 og de enkelte prosessbestemmelser), og berørte enkeltpersoner og grupper skal gis anledning til å delta aktivt i planprosessen. Kommunens barnetalsperson [Maren.Husebye@Rade.Kommune.no](mailto:Maren.Husebye@Rade.Kommune.no) forventes koplet inn i prosessen.

Planoppstart varsles i Moss avis og Fredrikstad blad + kommunens nettside.

## 11 Planavgrensning

I hovedsak som på kommuneplankartet.

*(Etterskrift: Det kan gjerne vurderes å ta med skog som friområde/ nærturområde på sidene. Det er ønskelig at det avsettes skogsareal mellom hyttefeltene og skape forutsigbarhet for dette på detaljplannivå. Vil ikke medføre økte gebyrer. )*

## 12 Komplette planforslag – innhold og materiell

### Oversendelsestidspunkt

Kopi av kunngjøringsannonse med dato – etter innspillfasen

Kopi av varslingsbrev - etter innspillfasen

Kopi av varslingslisten - etter innspillfasen

Kopi av innkomne merknader ved oppstart -etter innspillfasen

Plankart – Før førstegangsbehandling

Reguleringsbestemmelser (pdf og Word fil) - før førstegangsbehandling

Planbeskrivelse(m/ev. KU) (pdf og Word fil) - før førstegangsbehandling

Sammendrag av innkomne merknader med forslagsstillers kommentarer (pdf og Word fil- før førstegangsbehandling

Illustrasjonsmateriale – før førstegangsbehandling

Utredninger / tilleggsrapporter – før førstegangsbehandling

## 13 Videre arbeid

Samhandling mot kommunen etter oppstartsmøtet:

- Bestille digitale kart og naboliste av Kristian Bakke [Kristian.Bakke@rade.kommune.no](mailto:Kristian.Bakke@rade.kommune.no)
- Kommunen oversender liste med aktuelle høringsinstanser
- Konsulent oversender forslag til planavgrensning til saksbehandler. Fila skal være i SOSI-format (gjeldende versjon).
- Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planområdet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og ev. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse.
- Annonsering i avis skal koordineres med annonsering på kommunens nettside.
- Etter at innspillsperioden er over og konsulent har sammenfattet innspillene, kan det avholdes et møte med kommunen ved behov. Det kan også være aktuelt å gi endrede føringer for reguleringsarbeidet.
- Når planforslaget på det nærmeste er ferdig bør det avholdes et møte med kommunen. Det nødvendige materiale må sendes saksbehandler min. 3 uker før møtet. Her gjennomgås materialet og nødvendige rettinger/supplement gjennomgås.
- Det justerte materialet oversendes saksbehandler for gjennomgang. Digital plan skal være godkjent. Fila skal være i SOSI-format (gjeldende

versjon).

- Komplette planforslag sendes til kommunen for videre behandling. Annen type samhandling kan avtales under veis.

## 14 Kart og matrikkel

### Grunnkart og matrikelopplysninger

Digitalt grunnkart og plankart. Kontakt Kristian Bakke  
Oppmåling av usikre eiendomsgrenser  
Oversikt over hjemmelshavere, naboer og gjenboere.

### Plankart

Plankartet leveres digitalt i SOSI standard og som pdf-fil. Inkl. SOSI-kontroll  
Digital fremstilling skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.

## 15 Gjennomføring

Forslagsstiller ønsker at planprosessen skal gå så raskt som mulig innenfor de frister som foreligger.

### 16 Framdrift

Forslagsstillers planlagte dato for varsling:

Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:

Antatt førstegangsvedtak i antall uker etter at komplett søknad er mottatt: Inntil 12 uker

Antatt endelig planvedtak i antall uker etter at komplett søknad er mottatt: Dette er avhengig av om planforslaget er i tråd med gjeldende planer eller ikke.

### 17 Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens [betalingssatser for saksbehandling etter plan – og bygningsloven](#).

Faktura for enkelt planavklaringsmøte, ref. punkt 3.4.1 i betalingssatsene vil bli ettersendt. Gebyret er på **kr: 4740,-**

### 18 Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i



rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom saken stagnerer kan kommunen etter en tid vurdere behov for et nytt oppstartsmøte, før saken kan gjenopptas. Dersom saken ansees som uaktuell kan kommunen etter en periode avslutte saken. Planforslaget skal utarbeides av fagkyndige.