

REFERAT OPPSTARTSMØTE I PRIVAT PLANSAK

Nordre Tasken, trinn 2

Dato 3. juni 2020

Sted - Karlshus

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): Nordre Tasken, Trinn 2

Plantype: Detaljreguleringsplan

Eiendom (gnr./bnr.): 17/5, 17/7, 17/8, 17/9, deler av 17/1 og 18/1.

Forslagsstiller på vegne av hjemmelshaverne til 17/1 og 17/5:

MTS Arkitekter AS.

Adresse: Postadresse Værftsgata 7, 1511 Moss

Fakturaadresse: Erik Gammelsrød, Gammelsrødveien 9, 1580 Rygge

Hjemmelshavere:

Gbnr. 17/1: Katrine Kerr Gammelsrød og Erik Gammelsrød,

Gbnr. 17/5: Knut Huseby og Eirin Huseby, Grimstad

Gbnr. 17/7-9: Ann Birgitt Grimstad og Trygve Grimstad

Gbnr. 18/1: Tore Tasken

E-post: katrinekerr@hotmail.com og huseby.knut@gmail.com

Plankonsulent:, ved Kristoffer Ulvedalen.

Tlf: +47 9889 2384

E-post: firmapost@mtshus.no, kristoffer@mtshus.no

Saksnummer: -

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

Tlf: 943 18 493

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

Saksnummer: 20/843-5

Planinitiativ mottatt : 16.03.2020, supplert med planskisse 02.06.2020 – Befaring april 2020

Nasjonal planID: 0135 2020 04

Møtested Rådhuset Møtedato: 3. juni 2020

Deltakere:

Fra forslagsstiller: MTS Arkitekter AS ved Kristoffer Ulvedalen, Erik Gammelsrød og Knut Huseby

Fra kommunen: Siv-Thuva Jansson (Plan- og miljørådgiver). Vernes Hasanagiq (Byggesaksbehandler)

2 Hensikten med planarbeidet.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fradeling av ca.10 - 13 nye fritidseiendommer med tilhørende adkomst.

3 Arealstatus

3.1 Eksisterende arealbruk

Gbnr. 17/1 er landbrukseiendom med påstående skogsmark på arealet som inngår i planarbeidet.

Gbnr. 18/1 er landbrukseiendom med påstående skogsmark arealet som inngår i planarbeidet.

Gbnr. 17/5 og 17/7-9 er fradelte fritidseiendommer som ikke er utbygd.

3.2 Planstatus

Uregulert. I kommuneplanens arealdel (2011-2022) er planformålet for området avsatt som bygge og anleggsområde for «Nåværende fritidsbebyggelse». Det foreligger plankrav for fradeling av nye fritidseiendommer.

Områder ligger i Strandsonen, men bak 100 – metersbeltet.

3.3 Overordnede planer med aktuelle føringer for arealene er

- [Ny kommuneplan for Råde \(2020 – 2037\) - Samfunnsdel](#)
- [Kommuneplan med arealdel 2011-2022](#)
- [Klima og energiplan for Råde kommune 2019 – 2031](#)
- [Fylkesplan Østfold, arealstrategi mot 2050, ny](#)
- [Regional kystzoneplan for Østfold \(vedtatt 2014\)](#)

3.4 Aktuelle rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser, og andre føringer

- [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.](#)
- [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

- Pågående arbeide med ny kommuneplans arealdel.

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 sortering av avfall på felles hente sted der det ligger tilrette for det, i områder med fritidsbebyggelse.
- 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.

Fortetting med fritidsboliger innenfor område avsatt til bebyggelse og anlegg i den størrelse som her planlegges er vurdert i planinitiativet å ikke utløse krav om konsekvensutredning. Kommunen er enig i vurderingen, men forslagstiller må gå igjennom og vise til de enkelte punktene i KU forskriften og hvordan dette er vurdert.

Vurderingen skal følge referatet som vedlegg.

6 Vurdering av oppstart

Forutsatt at det tas vesentlig hensyn til estetikk, natur- og kulturlandskap og naturmangfold anses fortetting med nye fritidsboliger i eksisterende byggeområde å være i tråd med ønsket utvikling.

Det pågår et arbeid i kommunen med oppfølging av EUs vanndirektiv 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 dette kan ivaretas.

Oppstart av planarbeidet anbefales.

7 Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet

Opplistingen 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

Estetikk/Typologi/Byggeskikk

Estetikk, størrelse, terreng - og landskapstilpasning

Form, struktur, funksjon.

Uttrykk, forhold til omkringliggende bebyggelse, grønnstruktur

Teknisk infrastruktur og trafikkforhold

Adkomst, tilgjengelighet, parkering, kapasitet, VA, overvann, energibruk, renovasjonsteknisk plan

Miljøfaglige forhold

Stedsforming, attraktivitet, landskapshensyn, natur, tilliggende tur- og rekreasjonsområder.

Barn og unges interesser i planområdet

Hvordan tilrettelegges det for og ivaretas kvaliteter i området som ferie og rekreasjonssted for barn og unge?

Sosial infrastruktur

I den grad det er relevant for fritidsbebyggelse.

Universell utforming

Verneinteresser

Biologisk mangfold,
kulturminner og
kulturmiljø, SEFRAK,
verneverdige bygninger og
anlegg, etc.

Vurdering av virkningen for naturmangfoldet. (Naturmangfoldlovens § 7-12)

Naturfarer

Flom, rasfare mm.

- Radon
- Grunnforhold

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

Områdets egnethet (analyse) og risiko og Sårbarhet skal utredes.

Virkning for miljø og samfunn skal beskrives i planbeskrivelsen.

8 Tema som ble drøftet

Strandsonen

I planbeskrivelsen står det at planområdet ligger bak strandsonen. Det viste seg ikke å være riktig. Området ligger i strandsonen og de føringer som foreligger i kommuneplanens arealdel for denne sonen forventes legges til grunn for planarbeidet. Det vil blant annet si at de enkelte fritidsboligene ikke skal overstige BYA på 90 kvm.

Estetikk, landskaps- og terrengtilpasning

Området består av en langstrakt kulle som er synlig fra sjøen, selv om sjøen ligger ca. 350 meter unna, og i landskapet for øvrig. Kullen er omgitt av dyrket mark og noe skog. Terrenget er meget kupert. Kullen innehar estetiske naturkvaliteter knyttet til blant annet geologiske formasjoner og vegetasjon knyttet til furutrær på skrin mark.

Det er ønskelig at planforslaget forsøker å ivareta disse kvalitetene ved at plassering av fritidsboligene og veiadkomsten/e hensyntar dette på en god måte. Planen bør være detaljert. Plassering av fremtidig bebyggelse bør i størst mulig grad avklares i planen og

det må redegjøres for virkningen ved blant annet bruk av snitt-tegninger på langs og på tvers.

Behov for sprengningsarbeid og etablering av støttemurer bør minimaliseres gjennom god planlegging og klare bestemmelser.

Det er også ønskelig at planen gjennom bruk av planformålet, f.eks. grønnstruktur e.l. og / eller bestemmelser, sikrer at eksisterende naturkvaliteter på de delene som ikke skal bebygges, ivaretas.

Fremtredende silhuettvirkning bør unngås.

Høyde

Forslagstiller ønsker å avvike noe fra føringer om mønehøyder i KP for tomtene som er svært bratte. Her vil beregning fra gjennomsnittlig terreng føre til at mye av tilgjengelig høyde forsvinner som følge av terrenget. Dette vil igjen føre til at man øker terrenginngrepene for å få fornuftig høyde på noen av fritidsboligene. For tomtene som er preget av daler og topper er det ønskelig å øke tillatt høyde med 1,0m.

Rådmann ser at det kan være hensiktsmessig for å ivareta behovet for en ønsket utnyttning opp imot ønske om å redusere terrenginngrepet.

Parkering

Det må avsettes tilstrekkelig parkeringsareal. Dette bør redegjøres for. For tomter der etablering av parkeringsplasser på eiendommen vil medføre omfattende terrenginngrep bør det vurderes å sette av felles parkeringsareal.

Tomtestørrelsen

Tomtestørrelsen som vist på planskissen, på mellom 1- 1,6 daa, anses å være egnet.

Risiko og sikkerhet

Kollen er stupbratt mot øst. Hvordan unngå fare for fall mv og avbøtende tiltak i den forbindelse, må inngå i planarbeidet.

Renovasjon

Det er ønskelig at det legges til rette for felles oppstillingsplass, fortrinnsvis som en felles løsning for hyttebebyggelsen på stedet.

Det er en eksisterende oppstillingsplass for de øvrige hyttene i nærheten, men grunneier av gbnr. 17/1 vurderte å flytte denne.

Kommunen anmodet grunneier om å samarbeide med de øvrige hyttefeltene og Movar om å legge til rette for en felles løsning med nedgravde containere.

Veiadkomsten til hentepunkt må tilfredsstillе kommunens / Movar sine krav. Det må tas høyde for fritidsboliger som benyttes hele året.

Det bør vedlegges en renovasjonsteknisk plan for løsningen på avfallshåndteringen.

Energi / solsellepanel

Det bør tilrettelegges for mulighet for å kunne benytte solselle panel og klimavennlig teknologi.

Rekkefølgebestemmelser

Det bør tas inn rekkefølgebestemmelser om tilknytning til offentlig / privat VA ledning og etablering av felles renovasjonsløsning for strøket, før tomtene kan bebygges.

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 premis i plan- og bygningslovgivningen (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 forventes koplet inn i prosessen.

Planoppstart varsles i Moss avis + kommunens nettside.

11 Planavgrensning

I utgangspunktet som i planskissen men gi rom for eventuell justering av grense som følge av oppmålingsforretning.

12 Komplette planforslag – innhold og materiell

Oversendestidspunkt

Kopi av kunngjøringsannonse med dato – etter innspillsfasen

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
 - 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 innspillperioden 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 underveis.

14 Kart og matrikkel

Grunnkart og matrikelopplysninger

Digitalt grunnkart og plankart. Kontakt Kristian Bakke

Det er nødvendig med en oppmålingsforretning for å få klarhet i grensene.

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

Rekkefølgebestemmelser kan være aktuelt. Se under kapittel 8. ovenfor.

Det er andre berørte grunneiere i planområdet. Gjennomføring av eventuelt planforslag som berører deres areal vil være avhengig av deres samtykke. Samtykke bør derfor foreligge før planen vedtas.

16 Framdrift

Forslagsstillers planlagte dato for varsling: Så fort som mulig.

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

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 kommunens kapasitet på tidspunktet, men senest 12 uker etter at planen er ferdig vurdert og klargjort for endelig vedtak fra rådmannen.

17 Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingssatser for saksbehandling etter plan – og bygningsloven.

Faktura pålydende **kr 4 977**, - for planavklaringsmøte vil bli ettersendt.

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.