

Til berørte myndigheter og interessegrupper

Deres ref.

Vår ref.
16174

Dato
30.05.2025

Varsel om oppstart av planarbeid. Detaljregulering for «Saltneskollen», Råde kommune.

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) §§ 12-1 og 12-8 varsles oppstart av arbeid med detaljregulering av «Saltneskollen» i Råde kommune. Det varsles samtidig om oppstart av arbeid med utbyggingsavtale, med hjemmel i pbl § 17-4.

Nasjonal planID vil bli 3112 202502. Forslagstiller er Eikelunden Eiendom AS.

Intensjonen med planarbeidet

Planområdet ligger med gangavstand til «Saltnes sentrum», rundt 750 m fra Spetalen skole og ca. 9 km sørvest for Karlshus sentrum. Det planlagte byggeområdet omfatter det meste av felt «B2 - Andersrødbakken» i kommuneplanens arealdel, og er i dag bebyggt med én hytte.

Formålet med planen er å legge til rette for boligbygging. Et planforslag vil bygge på arealbruken i kommuneplanens arealdel, der hovedintensjonen er å åpne for «varierte og arealeffektive boligbebyggelse» i form av konsentrert og frittliggende boligbebyggelse. Kommuneplanen krever også at det legges til rette for grønnstruktur, utkikspunkt og møteplasser i området.

En viktig del av planarbeidet vil være å sikre at tiltak innenfor planområde gjøres slik at området får en god estetisk utforming og landskapstilpasning.

Avgrensning av planområdet

Det varslede planområdet dekker totalt 65 daa, hvorav anslagsvis 44 daa vil bli framtidig byggeområde. Det varslede planområdet omfatter eiendommene:

Gnr. 91/bnr. 4, 5, 6, 10, 11, 15, 23, 25, 26, 29, 30, 32, 33, 39, 40, 43, 49, 50, 51, 62 og 73.

Gnr. 92/bnr. 1, 3-5, 40, 56, 242 og 605.

Gnr. 535/bnr. 335.

Selve byggeområdet omfatter eiendommen gnr. 91/bnr. 30. I tillegg er det tatt med arealer for å sikre adkomst til området, for framføring av fortau langs Andersrødveien i retning skolen og for å framføre nødvendig infrastruktur. Mange av eiendommene som er inkludert i det varslede planområdet er tatt inn fordi det eiendomsgrensene i området er registrert som «mindre nøyaktige» i eiendomsmatrikkelen. De to boligene (91/50 og 91/51) er tatt

inn det varslede planområdet fordi den ene eiendommen omfatter deler av et registrert kulturminne.

Området vil få hovedadkomst via Andersrødbakken. Plangrensen er formet slik at krysset mellom Andersrødveien og Andersrødbakken kan utbedres, samtidig som Andersrødbakken kan utvides. Det legges også opp til at gangadkomster vil kunne knyttes mot veiene Skauen og Åsliveien, samt via fortau fra Åsliveien fram til Kollen barnehage. Plangrensen vil innskrenkes gjennom planprosessen, og tilpasses eiendomsgrensene når disse er fastsatt.

Vurdering av krav om konsekvensutredning

Det ønskede tiltaket omfattes ikke av vedlegg I, men inngår i vedlegg II fordi en gjennomføring av planen innebærer «avskoging med sikte på omlegging til annen arealbruk». Planinitiativet må derfor vurderes etter forskriftens § 10.

Det er gjort en vurdering etter forskriftens § 10 som konkluderer med at lokaliseringen av planen ikke vil komme i vesentlig konflikt med kriteriene som inngår i forskriftens § 10, 3. ledd bokstav a-h) og dermed utløse krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 8.

Planmyndigheten ser ikke behov for å utarbeide et planprogram/konsekvensutredning av tiltaket. Relevante tema som omhandler miljø og samfunn vil allikevel utdypes gjennom planarbeidet. Det vil blant annet bli gjort en naturfaglig kartlegging i løpet av mai 2025.

Innspill til ny plan for området

For å kartlegge interesser og hensyn som berøres av planforslaget, ønskes innspill og ideer til planarbeidet. Før et planforslag leveres inn til kommunen vil det bli arrangert et åpent møte, der det vil bli informert om planarbeidet.

Innspill til planarbeidet rettes skriftlig til jon.rongen@sgarkitekter.no eller Stenseth Grimsrud arkitekter AS, Postboks 91, 1751 Halden **innen 30.06.2025**.

Planinitiativ, vurdering av behovet for konsekvensutredning og referat fra oppstartsmøte i plansak og er tilgjengelig på kommunens nettside: <https://www.rade.kommune.no/tjenester/saker-til-horing-kunngjoringer/>

Ta gjerne kontakt for mer informasjon eller eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen SG&CO



Jon Rongen
Arealplanlegger

Vedlegg:

1. Kart som viser planområdets avgrensning, datert 09.05.2025.
2. Planinitiativ, datert 18.02.2025.
3. Referat fra oppstartsmøte, 28.03.2025
4. Vurdering av behovet for konsekvensutredning, datert 05.05.2025