

Sarpsborg, 10.07.2025

Til
Fagmyndigheter

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID
DETALJREGULERING AV ØVRE LANGBRÅTEN, RÅDE KOMMUNE
GNR./BNR. 56/31
PLAN-ID: 3112 2025 06

Fagmyndigheter, grunneiere og naboer varsles med dette om at det skal igangsettes arbeid med detaljregulering av Øvre Langbråten (Jfr. Plan- og bygningsloven §12-8)
Det legges opp til at det kan gjennomføres parallell behandling av reguleringsplan og byggesak for Øvre Langbråten. (jfr. PBL §§1-7 og 12-15).

Forslagstiller er Råde kommune

Planområde

Planområdets avgrensning framgår av kartet under. Planområdets foreløpige areal er ca 13daa og omfatter eiendommen som skal utvikles og tilgrensende veier. Eiendom 53/100, 53/105 og 53/106 er tatt med for å sikre tilstrekkelig areal til friskt ved innkjøring til eiendom 56/31 og da det vurderes behov for å etablere fortau langs Skoleveien mellom Fredrikstadveien og tverrveien mellom Ringveien og Skoleveien. Planavgrensningen kan bli redusert i løpet av planperioden.



Figur 1 Forslag til plangrense ved varsel om oppstart

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting av eiendommen med omsorgsboliger og se på muligheten for å kunne etablere kontorarbeidsplasser.

Eiendommen er i dag bebygget med kommunale omsorgsboliger. Det er ett bygg i nord og i sør som skal videreføres. I midtre del av området har det vært 9 enheter fordelt på to rekker hvorav 4 har brent og er revet og ytterligere 5 enheter er i dårlig forfatning. Disse skal erstattes med ca 12 nye enheter.

Fortettingen som denne planen legger til rette for vil medføre at det frigjøres plass på helsehuset slik at det blir mulighet for flere og oppgraderte plasser der.

Konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger. Hvilke planer og tiltak som omfattes av forskriften fremgår av § 6, § 7 og § 8.

Tiltaket er ikke i tråd med formål i kommuneplanens arealdel og faller med dette inn under vedlegg II pkt 11j). Som følge av dette er tiltaket vurdert videre etter §10 iht. §8a).

Eiendommen er i dag fullt utnyttet og opparbeidet med bebyggelse, asfalt og gressplen. Tiltaket omfatter en videreutnyttelse av eiendommen med å erstatte utdatert bebyggelse med nye kommunale omsorgsboliger og en bedre utnyttelse av eiendommen enn dagens situasjon.

Det vurderes etter gjennomgang av punktene i §10 at det ikke er forhold som tilsier at tiltaket utløser krav om konsekvensutredning.

Det vurderes med dette at det ikke er krav om konsekvensutredning for detaljregulering av Øvre Langbråten.

Kontaktinfo og frist for innspill til planarbeidet:

Spørsmål eller innspill kan rettes til plankonsulent BAS Arkitekter AS ved Karoline Bergdal innen 24.08.2025 på:

Mail: karoline@bas-ark.no

BAS arkitekter AS
v/Karoline Bergdal
St.Marie gate 107
1706 Sarpsborg

Karoline Bergdal

Arkitekt MAA // +47 97011495 // karoline@bas-ark.no