

REFERAT OPPSTARTSMØTE I PRIVAT PLANSAK

Detaljregulering for Oksnøen Leir

Dato: 16.10.2024

Sted: Skråtorpveien 2B

Referent: Einar Gabriel Røssler



Referatets innhold

1 Generelle opplysninger.....	3
2 Hensikten med planarbeidet.....	4
3 Arealstatus.....	4
3.1 Eksisterende arealbruk.....	4
3.2 Planstatus.....	4
3.3 Overordnede planer med aktuelle føringer for arealene er (kan være flere).....	4
3.4 Aktuelle rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser, og andre føringer (kan være flere).....	4
3.5 Pågående planarbeid som kan ha betydning for planarbeidet.....	5
4 Kommunale temaplaner, vedtekter og retningslinjer/veiledere som kan ha betydning for planarbeid.....	5
5 Avklaring av konsekvensutredning.....	5
6 Vurdering av oppstart.....	5
7 Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet.....	5
8 Planavgrensning.....	9
9 Tema som ble drøftet.....	9
10 Andre forhold.....	9
11 Åpenhet og medvirkning.....	9
12 Komplette planforslag – innhold og materiell.....	9
13 Videre arbeid.....	10
14 Kart og matrikkel.....	10
15 Gjennomføring.....	10
16 Framdrift.....	10
17 Gebyr.....	11
18 Bekreftelser.....	11

1 Generelle opplysninger

Planens navn(adresse/stedsnavn): Detaljreguleringsplan for Oksnøen leir

Plantype: Detaljreguleringsplan

Eiendom (gnr./bnr.): 51/2, 9, 19, 30, 34, 38 og 39.

Forslagsstiller / tiltakshaver: Oksnøen leir ANS

Navn: V/Eivind Simonsen

Adresse: Oksnøen, 1640 Råde

E-post: leir@oksnoen.no

Organisasjonsnummer: 978 684 041

3

Fakturaadresse: Se over.

Fagkyndig plankonsulent:

Firma: Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Organisasjonsnummer: 834407922

Adresse: Strandstredet 1, Halden.

Postadresse: Postboks 91, 1751 Halden

Kontaktperson: Jon Rongen

Telefon: 913 11 275

E-post: jon.rongen@sgarkitekter.no

Prosjekt nr.: 13063

Kommunens saksbehandler: Einar Gabriel Røssler

Telefon: 47485079

E-post: enar.gabriel.rossler@rade.kommune.no

Saksnummer: 20/81

Planinitiativ mottatt: 14.01.2020

Nasjonal PlanID: 3112 2020 03

Møtested: Skråtorpveien 2

Møtedato: 16.10.2024

Deltakere:

Fra forslagstiller: Bengt Simonsen (Daglig leder), Eivind Simonsen (Grunneier), Eva Sophie Simonsen (Driftsleder), Jon Rongen (Plankonsulent)

Fra kommunen: Siv-Thuva Jansson (Plan- og miljørådgiver), Live Steen Haraldsen (Kommuneplanlegger), Einar Gabriel Røssler (Kommuneplanlegger og folkehelsestøtte)

2 Hensikten med planarbeidet

Møtets hensikt var å avklare videre prosess for arbeidet med planen. Fordi planinitiativet ble varslet i 2019 og planforslaget ble mottatt av kommunen 22. april 2024, mener kommunen at innspillene er utdatert, og at berørte parter og offentlige myndigheter bør få mulighet til å komme med nye innspill. Kommunen mente derfor er det var nødvendig med et nytt oppstartsmøte med påfølgende varsel om oppstart av planarbeid.

Kommunen og forslagsstiller ble enige om at det ikke var behov for å utarbeide et nytt planinitiativ, da det foreligger et planforslag, og planinitiativet er kjent.

Bakgrunnen for reguleringsplanen er en midlertidig dispensasjon fra 2019 for teltleir med gapahuk på Oksnøen. I dispensasjonen ble det stilt plankrav for å avklare arealbruken for leirskolen innen 2 år. På grunn av personlige forhold og usikkerhet under pandemien er planprosessen på forslagsstillerens side blitt forsinket. For forslagsstiller er det viktig å få planen på plass når ny generasjon skal ta over.

4

3 Arealstatus

3.1 Eksisterende arealbruk

Området brukes i dag som leirskole. Større arealer innenfor planavgrensningen er skog, og ligger langs Vansjø.

3.2 Planstatus

I hovedsak ligger planområdet som LNF i Kommuneplanens arealdel, med unntak av leirskolens bebyggelse. Dette ligger som Offentlig eller privat tjenesteyting, og leirplassen nord i planområdet ligger som friområde.

Deler av leiren omfattes av reguleringsplanen for Oksnøya leirsted fra 1998, hvor bebyggelsen er avsatt til allmennyttig formål- undervisning og LNF.

3.3 Overordnede planer med aktuelle føringer for arealene er (kan være flere)

- [Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2037 for Råde kommune](#)
- [Kommuneplanens arealdel 2023-2037 for Råde kommune](#)
- [Klima og energiplan for Råde kommune 2019 – 2031](#)
- [Fylkesplan Østfold, arealstrategi mot 2050](#)
- [Regional kystsoneplan for Østfold](#)

3.4 Aktuelle rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser, og andre føringer (kan være flere)

- [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig -, areal - og transportplanlegging](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#)
- [Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021](#)
- [Statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging og klimatilpasning](#)

3.5 Pågående planarbeid som kan ha betydning for planarbeidet

- Kommunedelplan for kulturminner.

4 Kommunale temaplaner, vedtekter og retningslinjer/veiledere som kan ha betydning for planarbeidet

- 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.](#)
- [Plan for overvannshåndtering](#) (vedlegg 13 til KPA)
- [Temaplan for trafiksikkerhet i Råde kommune 2019 – 2023](#)
- [Strategisk næringsplan for Mosseregionen 2023 - 2024](#)
- [Naturmangfoldplan for Råde kommune 2024-2037](#)

5

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.

Intensjonen med planarbeidet er å legge til rette for videre drift av Oksenøen leir, og samtidig sikre allmennheten tilgang til det aktuelle området. Tiltaket er i all hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel.

Det er tidligere vurdert at tiltaket ikke utløses av KU forskriftens § 6 eller § 8 vedlegg II

Kommunen er enig i at tiltakene heller ikke nå utløser krav om konsekvensutredning.

Virkingen av planforslaget skal imidlertid fremkomme.

6 Vurdering av oppstart

Vurdering: Kommunen vurderer at tiltaket er i henhold til kommuneplanens arealdel.

Konklusjon: Oppstart av planarbeidet anbefales.

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 overordnede planer
Herunder FNs klimamål

Estetikk / Typologi / Byggeskikk
Estetikk, størrelse, terrengtilpasning.

Form, struktur, funksjon.

Uttrykk, forhold til omkringliggende landskap, grønnstruktur.

Høyder bør angis som kote-høyde i planen.

For å sikre gjennomføring av planforslag er det nyttig at tiltaket er så detaljert som mulig særlig der det er variasjon i terrenghøyder.

Etablere/bevare enkelt trær/ beplantning og lyssetting bør vurderes som positive / estetiske element.

Leirplassen ligger som Friområde i kommuneplanens arealdel. I utgangspunktet er hensikten med dette arealformålet at det offentlige skal ta over eierskap og drift. Det har imidlertid ikke vært intensjonen her. Det viktige er at arealet avsettes til friluftsmål og er tilgjengelig for allmennheten. Kommunen foreslår derfor at arealformålet i hovedsak endres i tråd med hensikten. Friluftsmål med sosi-kode 5130. Videre ligger LP1 over et areal som er mye større enn hva som er avsatt til bebyggelse og bør snevres inn. Dette av hensyn til landskap og naturmangfold og tilgjengelighet. Det ble foreslått at LP1 redusert til byggegrensen for leirplassen. Arealformålet rundt leirplassen bør besvare hva som er hensikten på dette arealet, og hos hvem ansvaret ligger, ved for eksempel en zipline. Det er derfor også ønskelig at planbeskrivelsen redegjør for driften.

Administrasjonen stiller seg positiv til valgt plassering av leirplassen.

Teknisk infrastruktur og trafikkforhold / trafiksikkerhet

Adkomst, tilgjengelighet, sikt, lys, parkeringskapasitet, VA, overvann, energibruk.

Adkomsten til leirskolen er ikke helt kurant da veien er smal og gir ikke rom for møtende trafikanter. Av hensyn til trafiksikkerhet ønsker kommunen at man skal se videre på dette i planarbeidet. Møteplasser ble trukket frem som en løsning på dette. Det ble vist til at det allerede er lommer som fungerer som møteplasser frem til leiren. Forslagsstiller mener at når hensikten er at man skal gå til leiren er det ikke ønskelig å gjøre det lettere å kjøre bil inn på området. Veien er mer et gangareal det går an å kjøre på. Det ble avklart at veien på øya ikke har et veilag.

Kommunen mente det kunne være utfordringer med at offentlig parkering og friområde ble benyttet til å snu busser, hente levere barn og unge pga trafiksikkerhet. Leirskolen burde også ha en funksjonell adkomst for levering av varer mv til leirskolen.

For å gi muligheter for eventuell nødvendig utbedring mener kommunen at veien ned til broa bør tas med i planavgrensningen. Da er det viktig at man varsler naboer og de som benytter veien.

For brann og redning, finnes det brannpumpe på området. Fra tidligere vet man at brannbil har adkomst til leiren. Det anbefales at disse forholdene redegjøres i planen, da tidligere reguleringsplaner har hatt utfordringer med dette.

Kommunen stilte spørsmål om hva slags ferdsel som er på de interne veiene (TV1-2). Grunneier svarer at TV1 er i hovedsak en ridesti og er ikke bredere enn at man kan kjøre ATV på denne. TV2 er en smalere sti som ofte ligger under vann. Kommunen mener derfor at denne fremstår heller som en tursti. Forslagsstiller og kommunen ble enig om at TV2 fjernes fra plankartet.

Kommunen mener at § 7.1 i planforslaget fremstår vag.

Leirplassen brukes av mange turgåere og det ble diskutert hvordan man kan ivareta leirskolens behov for leirplassen. Kommunen mener man bør unngå mulige konflikter om rett til bruk. Forslagsstiller forteller at dette ikke har vært et problem tidligere. I foreslåtte bestemmelser er leirplassen og leirskolen for øvrig regulert som allment tilgjengelig, som kan bli en utfordring. Det bør sees på løsninger som regulerer ferdsel, og tilgang til leirplassen ved sommersesongen, som for eksempel skilting. Skiltingen må ikke begrense rettigheter man faktisk har. Skiltingen bør oppføre hvilke rettigheter man har og godkjennes av kommunen.

Veien inn på leirskoleområdet kan også oppleves privat og bør derfor skiltes når det skal være åpent for allmenn ferdsel. Grunneier mener at av sikkerhetsårsaker er det uhensiktsmessig at mange ferdes i området. Kommunen er enig i at dette ikke er gunstig, og i det videre planarbeidet skal det derfor sees på muligheter for å kanalisere ferdselen mot leiren og naturområdene.

Man ønsker at allmennheten skal ha tilgang til området, og man vil ikke begrense noe som er der i dag.

Forslagsstiller foreslår at turveier og veiene er tilgjengelig for allmenn ferdsel, men at resten av leirskoleområdet skal være begrenset. Dette kan være utfordrende da adkomsten til leirplassen gjennom FTU3 ikke har en sti før formåls grensen i nord. Forslagsstiller skal se på løsninger for dette.

Friluftslovens rettigheter og plikter gjelder uavhengig av regulering.

Videre bør planen også klargjøre hvor det var tenkt å plassere våningshus og stabbur i delområdet L4. For fremtidige eiere kan det være en utfordring at ferdsel går gjennom et tun.

Miljøfaglige forhold

Stedsforming, attraktivitet, landskapshensyn. Hensynssone landskap.

En utfordring for planarbeidet er at større deler av planområdet ligger innenfor 100-meterssonen for Vansjø som betyr et totalforbud for alle tiltak. I Friområdet som er avsatt i kommuneplanen kan det vurderes å legge til rette for allmennhetens friluftsliv som badebrygge o.l.

Som tilbakemelding til plankartet må også bryggene legges inn fordi de er festet til land og er derav søknadspliktige. I dag er disse oppført ulovlig. Videre bør også badeplasser og bruk av vannet reguleres inn.

Planen bør også redegjøre for lagring og lagerbehov med tanke på at det har ligget mye rundt på området. Forslagsstiller informerte om at dette er påtenkt innenfor FTU2 #3. Kommunen viser til forurensingsloven og risiko for skader. Lagring som blir stående, kan bli oppfattet som avfall.

Kommunen anbefaler også å redegjøre for lagring av båter i planen.

Landskapshensyn skal vektlegges.

Barn og unges interesser i planområdet

Friområdet skal tilrettelegges for allmenn bruk.

Verneinteresser

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

Virkingen av planen for naturmangfoldet skal fremgå i plandokumentene.
(Naturmangfoldlovens § 7-12).

Selv om planen ikke regulerer for større naturinngrep er det ønskelig at det reguleres mer grønnstruktur. Spesielt er det snakk om odden, sør i FTU1, og rundt leirplassen. Dette er for å bevare landskapet og å verne om naturmangfoldet i tråd med Naturmangfoldsplanen. Forslagsstiller ble informert om kartgrunnlagene i Rådes naturkart fra denne planen etter spørsmål om nye datagrunnlag for rødlistearter.

Reguleringsformål og avgrensing for FTU3 ble diskutert. En naturlig avgrensning ville kanskje ha vært mot fjellveggen i øst, imidlertid ønsker forslagsstiller å videreføre formålsavgrensningen fra eksisterende reguleringsplan (PlanID: 3112 095) og dermed kunne regulere for fjellklatring i dette området.

Kommunen anbefaler også å endre FTU3 til et grønnstrukturformål/lekeareal for å forhindre omfattende tiltak. Forslagsstiller mente dette ikke var nødvendig når det ikke er tillatt å bygge der.

Naturfarer

*Flom, rasfare mm.
- Grunnforhold*

Kommunen er enig i at flomsone basert på 200-årsflom er tilstrekkelig.

ROS

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

Virkning for miljø og samfunn

Virkning for miljø og samfunn skal beskrives i planbeskrivelsen.

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

8 Planavgrensning

Kommunen anbefaler at avgrensning utvides for å inkludere Oksenøya veien ned til broa.

9 Tema som ble drøftet

De forannevnte temaene ble omtalt. I tillegg følgende:

- Slik som bebyggelsen er nå, gir planforslaget etter kommunens beregninger, rom for rundt 1300-1400 kvadratmeter mer bebyggelse på leiren med en total BRA i FTU1-3 på 4018 m² (FTU2 bra 10% av 10 192 m², og FTU3 BRA 15% av 19 995 m²).
- I tillegg kommer våningshus og stabbur i LNFR4. Det ble drøftet plassering.
- Grunneier informerer at nå er eiendommene på området sammenføyd og foreslått planavgrensning og leirskolens eiendom er nå i samsvar.

9

10 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 og lekeplass) som må fungere i anleggsperioden?*
- *Skal det reguleres riggplass?*
- *Hva kan prosjektet bidra med som merverdi til området?*

11 Åpenhet og medvirkning

Åpenhet og medvirkning i planlegging er en viktig premisse 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.

Planoppstart varsles i Moss/Fredrikstad avis + kommunens nettside.

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 (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. Kommunen benytter tjenester fra Ambita infoland og plankonsulent bes henvende seg til dem.
- Kommunen oversender liste med aktuelle lokale 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. Digitalplan 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.

Det er ønskelig at dialogen mellom forslagstillere og administrasjon om temaer som har vært drøftet nærmere, fremkommer ved behandling av utlegging av planforslaget til høring og offentlig ettersyn.

14 Kart og matrikkel

Grunnkart og matrikelopplysninger

Det er nødvendig med en oppmålingsforretning dersom det foreligger usikre grenser der planavgrensningen eller formålsgrenser skal gå.

Plankart

Plankartet skal fremstilles i tråd med Forskrift om kart og stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister. 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

Det kan være aktuelt med rekkefølgebestemmelser, som sikrer gjennomføringen.

16 Framdrift

Forslagsstillers planlagte dato for varslings:

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

11

17 Gebyr

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

Faktura pålydende kr 32 000, - 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.