

Detaljregulering - Saltneskollen

Dato: 28.03.2025

Sted: Rådhuset, Råde.

Referent: Siv-Thuva Jansson/ Einar Gabriel Røssler/ Jon Rongen



Referatets innhold

1 Generelle opplysninger.....	3
2 Hensikten med planarbeidet.....	4
3 Arealstatus.....	4
3.1 Eksisterende arealbruk	4
3.2 Planstatus	5
3.3 Overordnede planer med aktuelle føringer for arealene er (kan være flere)	6
3.4 Aktuelle rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser, og andre føringer (kan være flere)	6
3.5 Pågående planarbeid som kan ha betydning for planarbeidet	6
4 Kommunale temaplaner, vedtekter og retningslinjer/veiledere som kan ha betydning for planarbeidet	6
5 Avklaring av konsekvensutredning	6
6 Vurdering av oppstart	7
7 Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet	7
8 Planavgrensning	16
9 Tema som ble drøftet	17
10 Andre forhold	18
11 Åpenhet og medvirkning.....	18
12 Komplette planforslag – innhold og materiell	18
13 Videre arbeid	18
14 Kart og matrikkel.....	19
15 Gjennomføring	20
16 Framdrift	20
17 Gebyr	21
18 Bekreftelser	21

1 Generelle opplysninger

Planens navn(adresse/stedsnavn): Saltneskollen, Andersrødbakken, Saltnes.

Plantype: Detaljreguleringsplan

Eiendom (gnr./bnr.): Gnr. 91/bnr 5, 11, 30, 32, 50, 51 og 73

Forslagsstiller / tiltakshaver: Eikelunden Eiendom AS

Navn: Bjørn Tollefsrud

Adresse: Perlemorveien 3, 1639 Gamle Fredrikstad

E-post: bjorn@eikelundeneiendom.no

Organisasjonsnummer: 995 733 617

3

Fakturaadresse: Perlemorveien 3, 1639 Gamle Fredrikstad

Fagkyndig plankonsulent: Jon Rongen

Firma: Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Organisasjonsnummer: 834407922

Adresse: Strandstredet 1

Kontaktperson: Jon Rongen

Telefon: 91311275

E-post: jon.rongen@sgarkitekter.no

Prosjekt nr.: 16174

Kommunens saksbehandler:

Telefon: 94318493

E-post: Siv-Thuva.Jansson

Saksnummer: 25/4783

Planinitiativ mottatt: 18.02.2025

Nasjonal PlanID: 3112_202502

Møtested: Møterom Skråtorp

Møtedato: 28.03.2025

Deltakere:

Fra forslagstiller: Bjørn Tollefsrud og Jon Rongen

Fra kommunen: Einar G. Røssler

2 Hensikten med planarbeidet

Det aktuelle planområdet omfatter det meste av felt «B2 - Andersrødbakken» i kommuneplanens arealdel, med sidearealer for å sikre adkomst og framføring av nødvendig infrastruktur. Intensjonen med planarbeidet er å legge til rette for en variert og arealeffektiv boligbebyggelse, samtidig som det legges til rette for grønnstruktur med utkikkspunkt/møteplasser i området.

Planområdet ligger attraktivt til opp mot en kolle i landskapet, med utsikt mot vest, i retning sjøen. Det stedvis kupert landskapet, med innslag av flatere partier, legger til rette for en variert utbyggingsform av både konsentrert bebyggelse og partier med mer terrengtilpasset småhusbebyggelse. En variasjon av boligtyper og, -størrelser vil tiltrekke seg en variasjon av mennesketyper i ulike aldersgrupper, noe som oftest gir grunnlag for et godt bomiljø.

Planområdet ligger forholdsvis sentralt lokalisert, med gangavstand til «Saltnes sentrum». Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en videre utvikling av Saltnes som lokalsamfunn. Det er bygget en stor ny skole og idrettshall på Spetalen i tillegg til en helt ny stor barnehage rett ved planområdet.

4

3 Arealstatus

3.1 Eksisterende arealbruk



Figur 1. Skråfoto over området, med mulig plangrense (inkludert 91/50 og 51) markert med rødt. Som det framgår av illustrasjonen, er det meste av området dekket med skog. Kilde: Google Earth.

Med unntak av en hytte, er planområdet i dag ubebygget. De to boligene (91/50 og 91/51 med tilhørende vei 91/73) er vurdert tatt inn det foreslåtte planområdet fordi den ene eiendommen omfatter deler av et registrert kulturminne, og fordi den nordligste delen av veien inn til området vil måtte endres noe.

Det aller meste av planområdet er dekket av skog med varierende bonitet. En høyspentkabel krysser området.

3.2 Planstatus

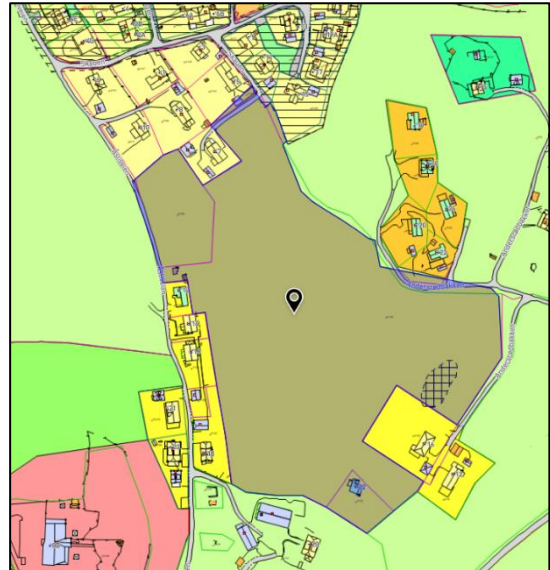
Kommuneplanens arealdel 2023 – 2037

I kommuneplanens arealdel, vedtatt 07.12.2023, er de aktuelle planområdet hovedsakelig vist som «Framtidig boligbebyggelse, B2», uthevet med brunt i kartet til høyre. Planområdet er delvis omgitt av eksisterende boligbebyggelse eller landbruksarealer.

En adkomst via Andersrødbakken vil innebære en moderat breddeutvidelse av eksisterende vei innenfor LNF-området.

Det er gitt følgende bestemmelser for B2 i arealdelen:

- Innenfor feltet tillates en variert og arealeffektiv boligbebyggelse.
- Det skal legges til rette for turvei og grønnstruktur med utkikkspunkt/møteplasser i området



5

Det legges ikke opp til å avvike fra kommuneplanens arealdel, med unntak av adkomstveien som vil krysse måtte LNF-området. Det dreier seg om en moderat breddeutvidelse av en eksisterende vei. Det er ikke sikkert utvidelsen i praksis vil berøre dyrket mark.

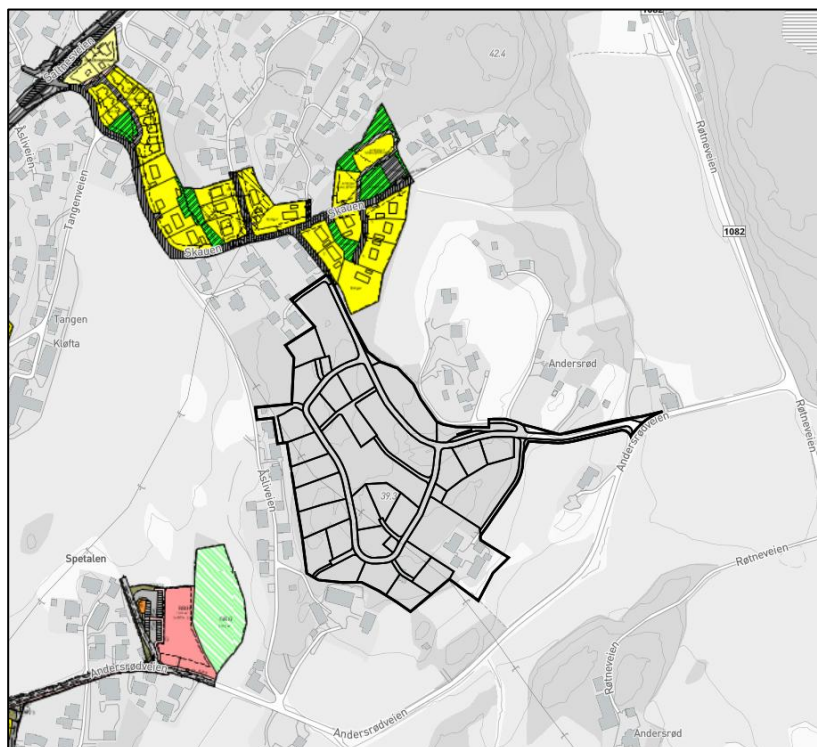
Gjeldende reguleringssituasjon.

Det foreslåtte planområdet er i dag uregulert. I nord vil plangrensen tilpasses tilstøtende planområde, «Skauen». Det er ellers ikke igangsatt planarbeid for annet areal i nærområdet.

Figur 2.

Kartutsnittet viser plansituasjonen med «Reguleringsplan for Skauen, Gbnr. 91/33», Planid.: 3112_098, vedtatt 18.09.1997, rett nord for det aktuelle planområdet, og «Kollen barnehage» rett vest for planområdet. Kollen barnehage ble vedtatt 13.06.2019. Barnehagen er ferdig opparbeidet og i drift.

En mulig vei-, og tomtestruktur innenfor planområdet er skissert i kartet.



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)

- [Statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#)
- [Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021](#)
- [Statlig planretningslinjer for klima og energi](#)

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.* Se kommuneplanens samfunnsdel.
- [Hovedplan for vann og avløp.](#)
- [Plan for overvannshåndtering](#) (vedlegg 13 til KPA)
- [Temaplan for trafiksikkerhet i Råde kommune 2019 – 2037](#)
- [Naturmangfoldplan for Råde kommune 2024-2037](#)

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:

Forslagstiller har gjort følgende vurdering:

Tiltakene planen åpner for er vurdert opp mot KU-forskriften (FOR-2017-06-21-854), og vurderes ikke å utløse krav om KU:

Forskriftens § 6, «Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften»

I henhold til forskriftens § 6, bokstav b skal reguleringsplaner for tiltak nevnt i «vedlegg I» alltid konsekvensutredes i medhold av et planprogram.

Forskriftens § 8, «Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn»:

I henhold til forskriftens § 8 a skal reguleringsplaner som inngår i vedlegg II, vurderes etter forskriftens § 10.

Konklusjon: Det ønskede tiltaket omfattes ikke av vedlegg I eller II, og det utløses derfor ikke krav om KU etter §§ 6 og 8, eller en nærmere vurdering etter forskriftens § 10.

Kommunen mener tema bør utdypes mer i et eget vedlegg. Dette særlig i forhold til KU-forskriftens vedlegg 2, 1. d) i og § 10.

7

6 Vurdering av oppstart

Vurdering:

Kommunen vurderer at formålet med planarbeidet er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er noe mindre avvik i arealformål, men dette er marginalt.

Imidlertid stiller kommunen spørsmål knyttet til om illustrasjonen i planinitiativet ivaretar kommuneplanens bestemmelse § 2.2.1:

«Det skal tilrettelegges for variasjon i bygningstyper og boligstørrelser, med særlig vekt på variasjon i boligtilbud. Ny bebyggelse skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende grønnstruktur og landskapstrekk kan bevares som en viktig del av stedets identitet, og om mulig som ledd i grønne korridorer/ stiforbindelser.

Felt B2

*- Andersrødbakken - Innenfor feltet tillates en variert og arealeffektiv boligbebyggelse.
- Det skal legges til rette for turvei og grønnstruktur med utkikkspunkt/møteplasser i området.»*

Det er i all hovedsak eneboliger i Saltnes og eneboligutbygging er ikke regnes som arealeffektiv utbygging.

Området innehar markerte landskapstrekk, utkikkspunkter og grønnstruktur hvor det er stier og gode estetiske kvaliteter i dag.

Det bør derfor sees på andre alternativer enn det som er illustrert og som ivaretar ovennevnte bestemmelser bedre.

Imidlertid vurderes det at planarbeidet kan starte opp siden formålet er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Konklusjon: Oppstart av planarbeidet anbefales forutsatt at det sees på alternativer til skisseprosjektet i planinitiativet, og som er mer i tråd med KPAs føringer».

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 overordnede planer
Herunder FNs klimamål

Forslagstiller kommenterer dette slik:

I kommuneplanens arealdel er det trukket fram som viktig å legge opp til en forsiktig utvikling av Saltnes som lokalsenter. Dette er også målsettingen med dette planarbeidet. En av visjonene til kommunen, er at Råde skal være en attraktiv, landlig bokommune, og en foregangskommune for gode oppvekstforhold i trygge og naturbaserte omgivelser. En utbygging i Saltnes bygger opp under denne visjonen.

Kommunen oppfatter at visjonen ønsket fulgt opp i planarbeidet og at FN bærekraftmål kommenteres i planforslaget som skal utarbeides.

Planens oppfølging av bestemmelser i KPA.

Estetikk / Typologi / Byggeskikk

Estetikk, størrelse, terrengtilpasning.

Form, struktur, funksjon.

Uttrykk, forhold til omkringliggende landskap, grønnstruktur.

Kommunen ønsker at det skal i den grad det er hensiktsmessig benyttes kote-høyde i planforslag. Særlig hvis noe av terrenget skal heves kan kote-høyde på terreng gi bedre forutsigbarhet. Det er store terrengvariasjoner og blant annet en bratt fjellskrent med ca. 10 meters høyde fra underliggende terreng.

Forslagstiller kommenterer dette slik: Å angi maks byggehøyde som meter over havet kan være riktig i større prosjekter, eller i saker der en bestemt terrenghøyde er viktig. Når det gjelder småhusbebyggelse i et kupert terreng, fungerer det bedre å styre byggehøyden i forhold til planert terreng. En kan da få en bedre terrengtilpassing.

Kommunen mener det er nyttig for gjennomføring av planforslag at tiltaket er så detaljert som mulig særlig der det er variasjon i terrenghøyder. Virkningen av tiltaket vil da bli godt belyst og kan tas hensyn til i utformingen av planen. Senere behov for endringer/dispensasjoner kan da unngås.

Konklusjon: Ovennevnte med hensyn til å benytte kote-høyde vurderes nærmere i planprosessen.

Generelt viser kommunen til at å etablere/bevare enkelt trær/ beplantning og egnet lyssetting kan være positive / estetiske element.

Forslagstilleres illustrasjon for utbygging:



9

Figur 3. Foreløpig skisse som viser en kombinasjon av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Illustrasjonen viser en situasjon der hele området er nedbygd langs en veisløyfe. Veien er innpasset i terrenget, slik at den kan nå flest mulige områder, gir fall til avløpsledninger samtidig som gir et minst mulig inngrep. Frittliggende boliger er lagt til de mest eksponerte områdene der det er størst behov for tilpassing til terreng og vegetasjon, mens den konsentrerte bebyggelsen er lagt til de flattere områdene.

Omfanget og utformingen av den endelige arealbruken vil måtte vurderes ut fra terrenget, områdets tålegrense og hva hvilke typer bolig det faktisk er behov for i dette området. Planen vil også måtte ta hensyn til eventuelle registreringer av kulturminner eller naturforhold som så langt ikke er kartlagt. Kartet vil derfor endre seg gjennom prosessen.

Endelig typologi og detaljer rundt byggeskikk er ikke endelig bestemt. Det legges opp til frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i området. Det dreier seg i begge tilfeller om tradisjonell småhusbebyggelse av tre, i 1-2 etasjer. Enkelte steder kan det være naturlig å legge inn første etasjen som sokkeletasje. Andre plasser kan det være aktuelt å legge inn en loftsetasje, som en tredje etasje. En slik utbygging tilsvarer den eksisterende bebyggelsen i nærområdet. Forholdet mellom andelen frittliggende boliger og mer konsentrert bebyggelse må avgjøres gjennom planprosessen.

Omfanget av utbyggingen vil måtte vurderes gjennom planprosessen, ut fra terrenget, områdets tålegrense og hva hvilke typer bolig det faktisk er behov for i dette området. Enhetene som er lagt inn i figur 3 er forholdsvis store. Rekkehusene har et fotavtrykk på 80 eller 150 m², mens de frittliggende eneboligene har et fotavtrykk på 175 m². Disse bygningsvolumene tilsvarer mye av den eksisterende bebyggelsen i nærområdet. Det kan være aktuelt å legge inn mulighet for utleiedel i den frittliggende bebyggelsen.

Kommunen viser til tidligere punkt. 6 da illustrasjonen legger til rette for en utbygging som ikke oppfattes å være i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Kommunen mener at illustrasjonen ikke viser en arealeffektiv utbygging slik skisseprosjektet foreligger nå, og ser at området langs kollen og rabben mot vest er et brukt nærturområde som bør bevares.

10

Forslagstiller forteller at fokuset har vært et godt bomiljø og god plassering av vei. Skisseprosjektet er mer et maksimumsstudie.

Teknisk infrastruktur og trafikkforhold / trafiksikkerhet

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

Adkomst: Forslagstiller orienterer om følgende: Trafikken vil hovedsakelig rette seg mot tre målpunkt: Fredrikstad, Karlshus (E6), som kan nås via Røtneveien og Saltnes som nås via Andersrødveien. En endelig løsning for adkomstforhold er ikke avklart, men forholdene legger til rette for at en hovedadkomst vil kunne skje sørøstover mot «Andersrødveien» via «Andersrødbakken». Alternative adkomstløsninger vil kunne legges via «Åsliveien» og «Skauen». Det er regulert fortau langs Andersrødveien fra barnehagen fram til Spetalen skole.

Det ble presisert at det ikke tiltenkt kjøreadkomst inn fra Åsliveien. Det kan imidlertid være en gangadkomst.

Kommunen påpeker at planlagt adkomsten til Andersrødveien går ut i en sving. Andersrødveien er kommunal. Kommunen legger Statens vegvesens normer til grunn. Det bør undersøkes nærmere med fagområde Vei i kommunen, angående løsning.

Forslagstiller viser til at det er god sikt i svingen der det er en privat adkomst til området i dag.

VA: Forslagstiller orienterer om følgende: Det er opparbeidet VA-anlegg i Andersrødveien og Åsliveien. Det meste av området vil kunne tilkoples anlegget i Andersrødveien ved å legge et nytt anlegg ned Andersrødbakken. For mindre deler av feltet vil det kunne være aktuelt å kople avløpet på eksisterende private stikkledninger.



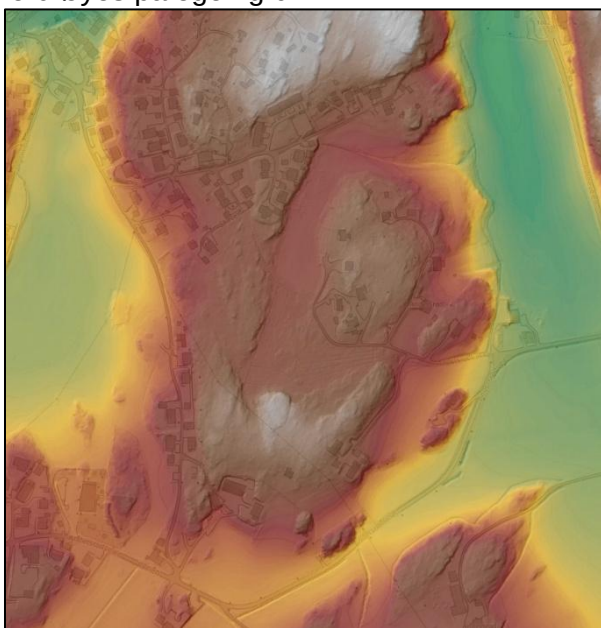
Figur 4. Kart som viser offentlig VA-nett i nærområdet. Andersrødveien til venstre, og Åsliveien til høyre.

Kommunen ser at det her vil være aktuelt å koble sammen VA-nett i Andersrødveien til VA-nett i Åsliveien.

Fagområde Vann og avløp bør kontaktes for nærmere konkrete løsninger knyttet til VA- nett.

Overvann: Forslagstiller orienterer om følgende: Forholdet til overvann vil utredes som en del av planprosessen. I utgangspunktet ligger forholdene godt til rette for lokal fordrøyning av overvannet. Mye av planområdet drenerer naturlig ned mot sentrum av planområdet, der det er aktuelt å fylle opp et fordrøyningsbasseng som kan forsinke avrenningen mot nord og øst.

Det legges ellers opp til at mye av vegetasjonen bevares eller erstattes, slik at overvann kan fordrøyes på egen grunn.



Figur 5. Kart fra "hoydedata.no" som viser terrengforskjellene i området. Hvitt er ligger høyt og grønt ligger lavt. Kartet viser at mye av området er «oppdemmet» av fjellet. Kartet viser også at dette området har blitt drenert tidligere. Disse naturformene kan benyttes som en naturlig fordrøyning av nedbøren.

Forslagstiller benytter Svendsen og Co i forbindelse med planlegging av infrastruktur.

Belysning som ivaretar estetikken og trygghet, men uten at det påvirker naturen i området eller fører til blending er viktig.

Forslagsstiller forteller om sensorstyrt belysning. Dette bør omtales i planbeskrivelsen og sies noe om i bestemmelsene.

Kommunens viser til bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel om overvannshåndtering og [veileder for regionen](#). Til planforslaget bør det foreligge en VAO plan med en overvannsanalyse.

Trafikksikkerhet

Trafikksikker skolevei.

Råde kommune er en trafikksikker kommune. Det må reguleres inn adkomst for myke trafikanter frem til reguleringsplan for Kollen barnehage. Forslag til adkomst fra planområdet i illustrasjonen mot har en god begynnelse. Det kan være aktuelt med en rekkefølgebestemmelse knyttet til opparbeidelse.

Miljøfaglige forhold

Stedsforming, attraktivitet, landskapshensyn. Hensynssone landskap.

Landskapshensyn skal vektlegges.

Forslagsstiller sier følgende ut ifra illustrasjonen i planinitiativet:

Området ligger opp mot, og delvis oppe på en kolle. I midten av kollen er det en forsenkning i landskapet. Det er bare randsonene vil ligge eksponert til mht. fjernvirkning. Ved å bevare grønndrag, og eksisterende vegetasjon, kan en unngå at bebyggelsen framstår som en silhuett. I den sørøstre delen av området ligger det en automatisk fredet gravrøys opp mot en eksponert kolle. Her vil både terreng og vegetasjon forbli uforandret etter endt utbygging.

Ut fra forholdene på stedet er det naturlig å legge opp til en variasjon av boligtyper der det plasseres frittliggende eneboliger som er minst inngripende og enklest å terrengtilpasse, mot de mest eksponerte delene av planrådet, mens det legges mer konsentrert bebyggelse mot de flatere områdene i sentrum av planområdet.

Som en del av planbeskrivelsen vil det lages visualiseringer og snitt som illustrerer hvordan bygninger vil tilpasses til landskapet, og hvordan fjernvirkningen vil kunne endres eller bevares.

Kommunen mener landskapstrekkene mot omkringliggende områder bør ivaretas og at eneboliger slik som vist på illustrasjonen ikke ivaretar landskapshensyn god nok.

Fjellformasjonene/rabbene med større furutrær har steds- og landskapskvaliteter. Kommunen ønsker at dette i stor grad skal bevares.

Forslagsstiller er enig i at furutrærne er populære å bevare og mener at disse kan ivaretas på eneboligtomtene.

Kommunens har på befaring sett at området er benyttet som nærtuområde i større grad enn tidligere oppfattet. På høydene er det rester av bål plass/er og det går stier i området. Spor av bruk viser hvilke områder som er attraktive.

Støyhensyn må ivaretas ihht T-1442.

Klimautslipp/klimatilpasning må omtales.

Barn og unges interesser i planområdet

Frrområdet skal tilrettelegges for allmenn bruk.

Forslagstiller orienterer om følgende: Det vil opparbeides en større lekeplass sentralt i planområdet. Denne vil tilgjengeliggjøres via veier og grønnstruktur. I tillegg vil det opparbeides mindre «sandlekeplasser» flere steder i området, innenfor rimelig gangavstand fra hver bolig.

Kommunens viser til KPAs bestemmelser i § 1.9 *Barn og unges interesser* og § 1.11.1-3. *Fellesområder som møteplass og til lek og aktivitet.*

Generelt skal arealer som er avsatt til, i bruk som, eller egnet til lek og aktivitet, tillates bare omdisponert når det skaffes fullverdig erstatning. Både dagens og fremtidige behov for lekeareal skal vektlegges.

Verneinteresser

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

Biologisk mangfold: Det er ikke registrert rødlistede arter i naturmiljøer i området. Det er registrert noen fremmedarter (buskhyll og dielsmispel) i influensområdet. Området vil befares og beskrives ytterligere. Det vil gjøres en vurdering av tiltaket etter naturmangfoldloven §§7-12.

Kommunen har etter befarings sett at det er forhold som tilsier at det kan være større naturverdier i området enn det som fremkommer av eksisterende opplysninger pga variasjon i topografi og grunnforhold, våte og tørre områder, eldre og døde trær. Det er et område som i liten grad er undersøkt.

Det tilsier at det er behov for en naturregistrering i tråd med Miljødirektoratets metode for registrering av naturmangfold.

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

kulturminner og kulturmiljø: Forslagstiller orienterer om følgende: Det er registrert en gravrøys fra bronsealder–jernalder sørøst i området. Gravrøysa er godt synlig i terrenget, og ligger oppe på en kulle omkranset av en god del vegetasjon. Det legges opp til at kulturminnet bevares sammen med grønnstrukturen. Det er ellers ikke registrert automatiske fredete kulturminner eller kulturmiljøer i området. Kulturminnestyresmaktene vil varsles ved oppstart av planarbeid.

Naturfarer

Flom: Forslagstiller orienterer om følgende: Planområdet ligger oppe på en kolle. Flomfaren er derfor begrenset. I aktsomhetskart for flom (NVE), er det registrert en mulig flomsone i de lavereliggende områdene øst for planområdet. Aktsomhetsområdet berører ikke planområdet, men avrenning fra feltet drenerer mot det aktuelle området. Ved å fordrøye nedbøren som faller i planområdet, vil en flomsituasjon kunne begrenses.



Figur 6. Utsnitt av aktsomhetskart for flom (NVE)

Grunnforhold: Forslagstiller orienterer om følgende:

Kvartærgeologisk kart over området viser at det meste av planområdet består av fast fjell, men at de lavereliggende delene av platået består av hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Selve byggeområdet inngår ikke i aktsomhetskart for kvikkleire, men en mindre del av veien «Andersrødbakken» ligger innenfor aktsomhetssonen. Grunnforholdene i området med mest løsmasser bør vurderes med tanke på fundamentering.



Figur 7. Utsnitt av kvartærgeologisk kart til høyre. De rosa feltene viser her fast fjell, mens de lyseblå viser tynt dekke av strandavsetninger. (Kilde NGU). Kartet til venstre viser aktsomhetssone for kvikkleire med blå skravur. Planområdet ligger utenfor aktsomhetsområdet (Kilde NVE).

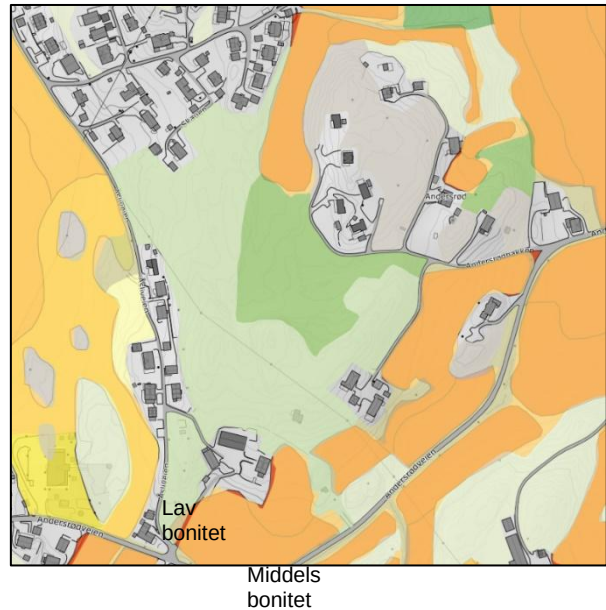
Radon: Forslagstiller orienterer om følgende:

Kart over mulig radon-forekomster viser at det med stor sannsynlighet vil kunne påvises radon innenfor byggeområdet. Ved oppføring av småhusbebyggelse over f.eks. stedeagne sprengmasser, må det gjøres gode vurderinger rundt hvordan man skal hindre at radon trenger inn i boligen. TEK17 vil i utgangspunktet ivareta at det gjøres en tilstrekkelig radonsikring av boligene.

Dyrka mark: Den planlagte utbyggingen berører ikke dyrka eller dyrkbar mark. Det er noe skog i området, men denne er av

Figur 8. Utsnitt av bonitetskart. De oransje feltene viser fulldyrket mark, mens de grønne viser skog. Boniteten er påført kartet. Kilde: NIBIO, gårdskart.

lav/middels bonitet.



15

ROS

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

Det vil utarbeides en ROS-analyse for området med utgangspunkt i DSB's veileder, «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging».

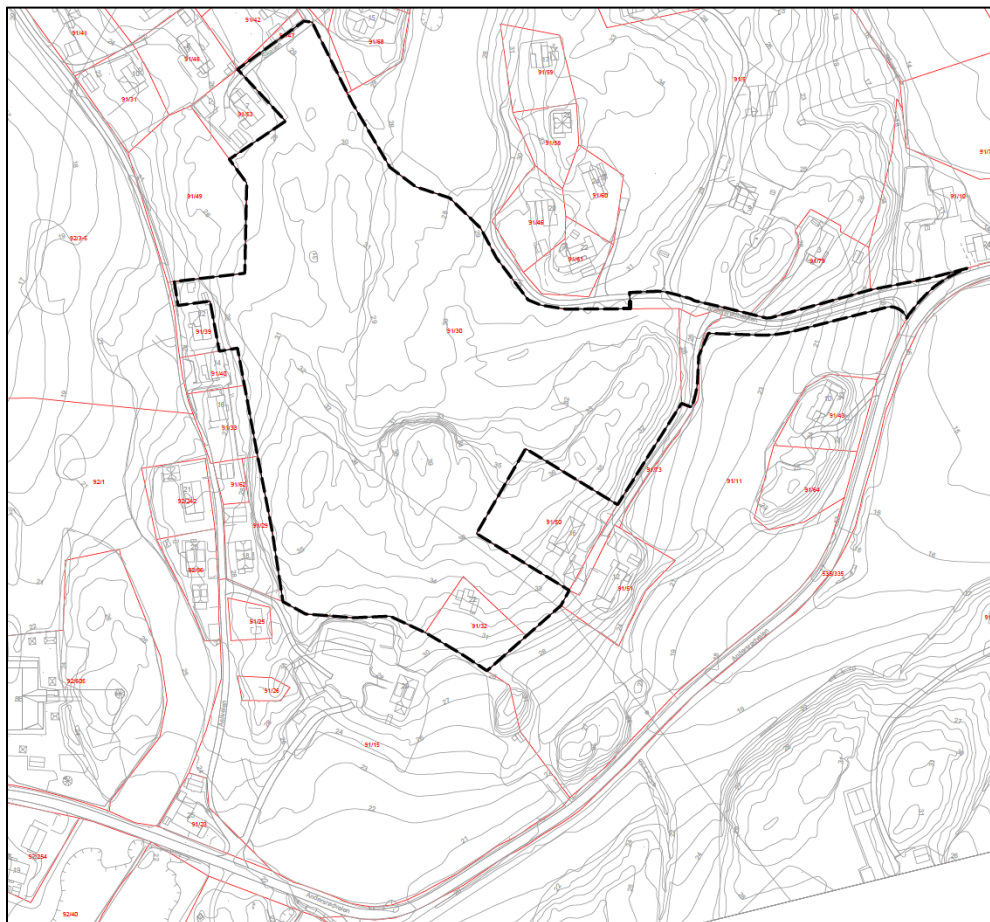
Kommunen pekte på mulige sikkerhetsutfordringer knyttet til fjellskrent på ca. 10 meter høyde.

Virkning for miljø og samfunn

Virkning for miljø og samfunn skal beskrives i planbeskrivelsen.

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

Forslagstiller orienterer om følgende: Som en del av planbeskrivelsen vil det leveres en utomhusplan som viser mulig husplassering, opparbeidelse av grønnstruktur mm. Det vil også prosjekteres veistruktur mm., som viser behovet for terrenginngrep og som legger rammene for mulige bygningsplasseringer. Ut fra prosjekteringsmaterialet vil det være mulig å produsere snitt og andre visualiseringer.



Figur 9. Kartutsnittet viser ønsket planavgrensning. Boligeiendommene 91/50 og 51 er ikke tatt inn i planområdet, da det ikke skal gjøres noe her. Det er mulig 91/50 bør tas inn av hensyn til kulturminnet.

Forslag til planavgrensning er drøftet. Kommunen viser til at det er behov for å se område som en helhet med tanke på blant annet tilrettelegging for infrastruktur som kommer hele område B2 til gode og variasjon i boligtyper. Det ble anmodet at gbnr. 91/49 tas med i planarbeidet. Videre bør boligeiendommen gbnr. 91/50 tas med da eiendommen går dypt inn i området og det er fornminner rett i nærheten. Det samme gjelder fritidsbolig tomten på gbnr. 91/32. Gbnr. 91/51 kan vurderes. Det er imidlertid ikke noe i veien for å varsle et større område, for senere, etter en konkret vurdering, redusere planområde i planforslaget.

Forslagsstiller er ikke negativ til dette, men da må eier av eiendommen gbnr. 91/49 ta sin del av regningen. Forslagsstiller mente at både veiadkomst og va-nett vil kunne tilrettelegges slik at denne eiendommen kan benytte dette ved utbygging og at det ikke var behov for at eiendommen reguleres for å sikre dette.

Det er vurdert at det må legges inn mer plass til frisikt. Adkomstveien må ligge vinkelrett på Andersrødveien, det vil derfor være behov for å utvide planområdet her.

Planavgrensningen må ta med arealer for adkomst for myke trafikanter frem til reguleringsplan for Kollen barnehage langs Andersrødbakken. Forslagsstiller tar med begge sider av Andersrødbakken 25.

Revidert forslag til planavgrensning sendes inn til kommunen før varsel om oppstart.

9 Tema som ble drøftet

De forannevnte temaene ble omtalt. Her er nærmere omtale av det som fremkom angående:

1. Type boliger, plassering og omfang ble særlig drøftet

Kommunen mener det må sees på alternativer til / justeringer av skisseprosjektet i planprosessen som er mer i tråd med kommuneplanens føringer.

Kommunen påpeker at det allerede er mange eneboliger i området. I forhold til arealeffektivitet mener kommunen at eneboliger ikke er arealeffektivt og ønsker at man heller bevarer mer av terrenget og naturen, og at det kan legges til rette for mer konsentrert leilighetsbebyggelse siden det ikke forekommer i særlig grad i Saltnes.

Forslagsstiller lurte på hva kommunen legger i leiligheter.

Det er ulikt behov for boliger. Det har vært ønske om privateldretun eller andre typer boliger for enslige, unge mf. Det er ønske om å skape en større variasjon av boligtyper i Saltnes.

Forslagsstiller påpekte at eldre har behov for gangavstand og at funksjoner har blitt flyttet såpass langt unna at med tanke på nærheten til skolen og barnehagen så er barnefamilier målgruppen. Det er lagt opp til utleiedeler i boligen som kan forsterke personlig økonomi og gi botilbud til personer i ulike livsfaser. Forslagsstiller mener at fokuset på en eldre aldersgruppe bør og vil sentreres rundt sentrumsfunksjonene.

Når det gjelder størrelsen på byggene forteller forslagsstiller at for å legge til rette for familieboliger kan ikke disse være under 100 kvm.

Kommunen informerer om at det i kommunens boligbyggeprogram er satt 12+12 boliger som er retningslinjen for utbygging av området frem til 2037. Da kan det bygges mer. Kommunen spør om forslagsstiller har tenkt noe på dette og om de har tenkt på rekkefølgebestemmelser. I illustrasjonen viser +- 42 boliger.

Forslagsstiller spør om hvordan kommunen stiller seg til at det blir en byggeplass over lenger tid. Forslagsstiller mener at det beste for utbygger, og innflytter, er at alt bygges med en gang.

Kommunen har forståelse for dette, men det er ikke det som ligger i gjeldene føringer i KPA og Saltes som lokalsenter.

Skole - og barnehagekapasitet i Saltnes er god.

2. Sikre grenser

Kommunen presiserte at det må foreligge sikre grenser som grunnlag for planforslaget. Det bør også fremkomme i planforslaget dersom det er grenser som skal oppheves og om det reguleres inn juridiske bindende grenser.

3. Høyspentledning

Det går en høyspentledning gjennom området. Forslagsstiller orienterte om at den er tenkt lagt ned i bakken. Fortrinnsvis i veianlegg.

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 premiss 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.

Kommunen ser behov for at det legges til rette for et åpent møte eventuelt med befaring før planforslaget sendes inn til kommunen for utlegging til høring og offentlig ettersyn.

Barn og unge må få anledning til å medvirke. Kommunens barn og unges representant er Tonje Bjørnsdatter (Tonje.Bjornsdatter@rade.kommune.no)

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, men vårt oppmålingskontor kan også kontaktes v/ Kristian.Bakke@rade.kommune.no
- 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.

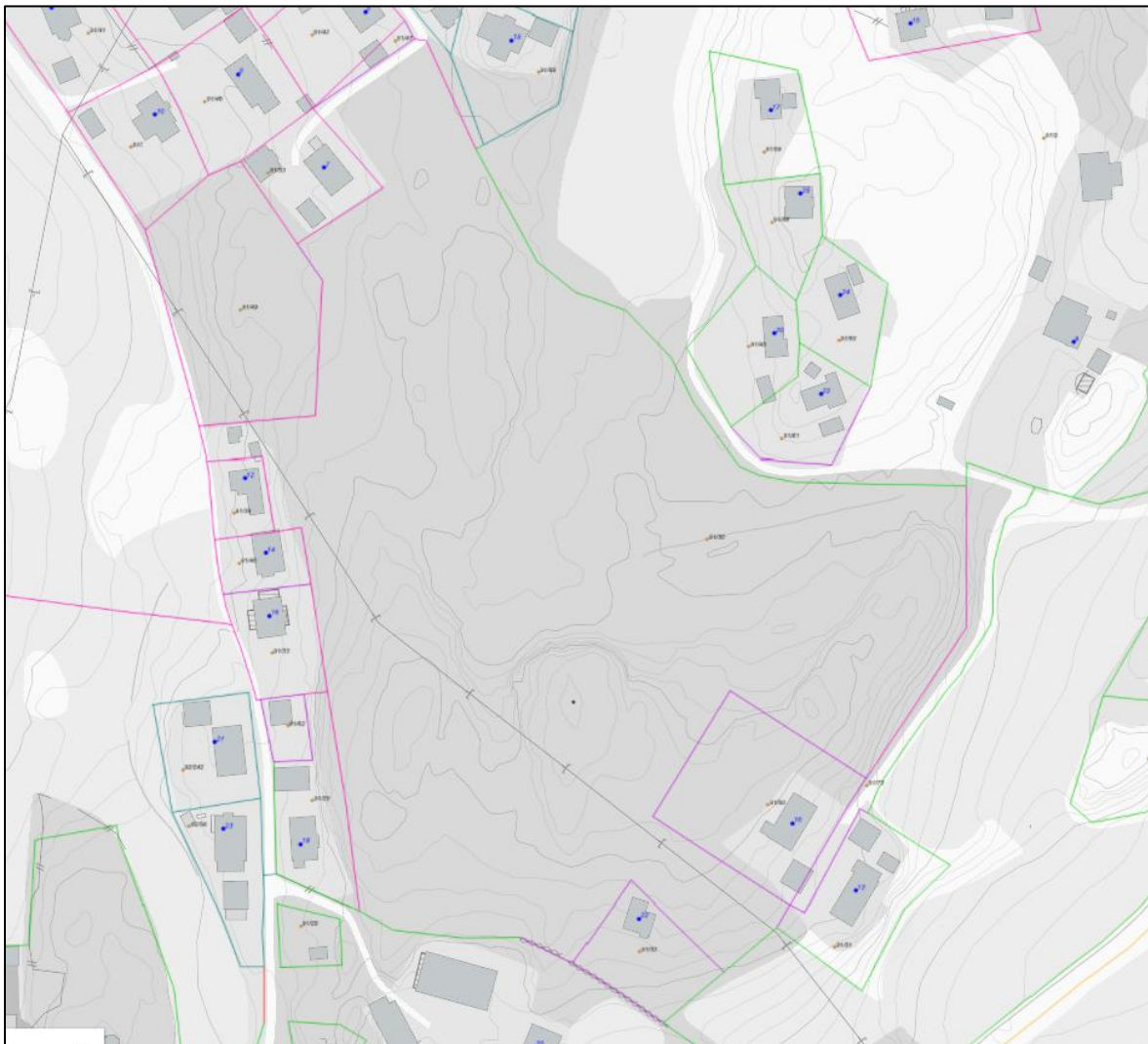
- Etter at innspillsperioden er over og konsulent har sammenfattet innspillene, kan det avholdes et møte med kommunen ved behov. Det kan også være aktuelt å gi endrede føringer for reguleringsarbeidet.
- Når planforslaget på det nærmeste er ferdig bør det avholdes et møte med kommunen. Det nødvendige materiale må sendes saksbehandler min. 3 uker før møtet. Her gjennomgås materialet og nødvendige rettinger/supplement gjennomgås.
- Det justerte materialet oversendes saksbehandler for gjennomgang. 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 forslagstiller 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 matrikkelopplysninger et er nødvendig med en oppmålingsforretning for å klarlegge usikre grenser.



Figur 10. En del av eiendomsgrensene i området er usikre. De grønne avgrensningene er nøyaktige, de lilla viser "mindre nøyaktig", og bør måles opp før planen vedtas.

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 av nødvendig infrastruktur. Greit å varsle dette med en gang.

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

17 Gebyr

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

Faktura pålydende kr 36 000, - for planavklaringsmøte vil bli ettersendt.

21

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.