

OPPSTARTSMØTE I PLANSAK Dato 07.06.2019 REFERAT

Referent: Karoline Bergdal /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): Parkveien boligområde (Snippen)

Plantype: Detaljreguleringsplan

Eiendom (gnr./bnr.): 53/2 og 53/240

Forslagsstillere: Råde kommune

Adresse: Skråtorpveien 2a, 1640 Råde

Fakturaadresse:

Plankonsulent: BAS Arkitekter AS v/Karoline Bergdal

Tlf: 97011495

E-post: karoline@bas-ark.no

Saksnummer: 19022-10

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

Tlf: 943 18 493

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

Saksnummer: 19/1022

Planinitiativ mottatt : 4.april 2019

Nasjonal planID: 0135 2019 04

Møtested Rådhuset **Møtedato:**

Deltakere:

Fra forslagsstiller:

Fra kommunen: Siv-Thuva Jansson (Plan- og miljørådgiver)

Andre:

BAS Arkitekter v/Karoline Bergdal

2 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting på eiendommene.. Det skal etableres maksimum 8 omsorgsboliger med heldøgns bemannet base. Videre skal det legges til rette for riving av 12 kommunale boliger for oppføring av nye attraktive boliger i leilighetskompleks. Det tas sikte på å etablere mellom 30 – 40 boenheter på dette arealet samlet.

3 Arealstatus

3.1 Eksisterende arealbruk

På eiendom 53/240 ligger det 6 små tomannsboliger med kommunale boliger, 12 boenheter. 53/2 er pr i dag ubebygget, opparbeidet med gressplen og trær.

3.2 Planstatus

Planer med aktuelle føringer for arealene er

- Kommuneplan med arealdel 2011-2022
I kommuneplanens arealdel 2011-2022 (under rullering) er et større område hvor planområdet ligger tatt ut og erstattes av kommunedelplan for Karlshusområdet 2015-2017. I denne er planområdet markert med formål bolig, med krav om regulering ved ytterligere utbygging.
- Fylkes(del)plan, Fylkesplan Østfold, arealstrategi mot 2050:
Området ligger innenfor langsiktig grense for framtidig tettbebyggelse, i områdesenter som skal avgrensnes.

3.3 Aktuelle rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser, og andre føringer

Nr.	Navn/tema	Dato	Aktuell
	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging	26.09.2014	x
T-1513	Barn og unge og planlegging etter PBL	09.01.2012	x
T-2/08	Om barn og planlegging	12.06.2008	x
	RPR Barn og planlegging	29.06.2016	x
T-1179	Estetikk i plan- og byggesaker	01.04.1997	x
DN Håndbok 23	Grønn by ... arealplanlegging og grønnstruktur	Juli 2003	x
T-1267	Fortetting med kvalitet (MD)	01.12.1998	x
BGF	Blå-grønn faktor (Framtidens byer, MD)	28.01.2014	x
NVE 2/2011	Flaum- og skredfare i arealplanar	22.05.2014	x
NVE 7/2014	Sikkerhet mot kvikkleireskred	April 2014	
T-1442/2016	Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging	Des. 2016	x
TA-2115	Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging	Jan. 2017	x
	SPR for klima og energiplanlegging i kommunene	04.09.2009	x
N-100	Veg- og gateutforming, Statens vegvesen	01.06.2014	x

T1520	Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging	30.05.2012	x
	Regjeringens handlingsplan for universell utforming 2015-2019	Jan. 2016	x
M820/2017	Veileder til forurensingsforskriften kap. 2	Sept. 2017	x
TA-2671	Registrering og vedlikehold av lokalitetsinformasjon i databasen Grunnforurensing	24.06.2010	

3.4 Pågående planarbeid som kan ha betydning for planarbeidet

Både kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Karlshusområdet er under rulling.

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.*

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. Vurderingen skal følge referatet som vedlegg.

Tiltaket er vurdert etter forskrift om *konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven*. Det er gjort vurdering etter kapittel 2, vedlegg en og to og kapittel 3.

Vurderingen er vedlagt saken i sin helhet.

Det vurderes at det ikke er krav om konsekvensutredning for detaljregulering av Parkveien boligområde.

6 Vurdering av oppstart

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål. Hensikten med planarbeidet er i all hovedsak i tråd med planformålet siden det skal legges til rette for boliger. Døgnbemannet omsorgsboliger med base må reguleres til offentlig / privat tjenesteyting. Husbanken har føringer for at denne type boliger skal integreres godt i ordinære boligområder. Det er intensjonen her og oppfattes derfor å inngå i overordnet boligformål.

Oppstart av planarbeidet ble avklart av Kommunestyret i sak 016/18 (arkiv sak 17/2286). Fast utvalg for miljø og teknikk og Formannskapet anbefalte i henholdsvis orienteringssak 053/19 og 021/19, føringer for planarbeidet.

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 planer

Planarbeidet er i tråd med kommunens overordnede planer. Det har tidligere blitt jobbet med tilsvarende tiltak som ikke ble gjennomført (2015) da tiltaket ikke var i tråd med overordnet plan. Det er derfor fortsatt stort behov for utvikling av minimum 5- maksimum 8 omsorgsboliger med heldøgns bemanning. Det er i eksisterende boligportefølje anslått behov for 8-12 omsorgsboliger med heldøgns bemanning fram til 2020.

Teknisk infrastruktur og trafikkforhold

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

Området har adkomst med rundkjøring fra fv 110, 70 meter fra planområdet. Ringveien leder rundt planområdet og Parkveien krysser i søndre del. Det er tenkt adkomst fra østre del av Ringveien. Det skal legges til rette for fortau langs Ringveien

Det er ca 450 meter gangvei til jernbanestasjonen og ca 350 og 180 meter til nærmeste bussholdeplass (ved jernbanestasjonen og ved Sarpsborgveien, øst for rundkjøringen). Herfra går det busser til Moss, Fredrikstad og Halden.)

Planområdet ligger i et villaområde og alle boligene har egen parkering. Det er mulighet for øvrig parkering ved rådhuset på ettermiddag / kveld, ca 50 meter fra nordre del av planområdet. I planområdet er det tenkt tilrettelegging for 1 p-plass for boliger mellom 50 – 80 m² BRA. For boliger over 80 m² er parkeringskravet satt til 1,3 og for boliger under 50 m² er det satt krav om 0,8 p-plass

Det går vann -og avløpsledninger over eiendommene. Se vedlagt utsnitt fra Gemini. Tiltakshaver må påregne å legge om ledningsnett og nødvendig oppgradering som følge av utbyggingen. Dersom tiltakshaver er andre enn kommunen må dette avklares nærmere gjennom utbyggingsavtale. Planområdet har fall fra nord mot syd. Avrenning av overvann vil følge terreng og det antas ikke å være problemer innenfor planområdet med opphopning av overvann. Det skal likevel legges til rette for fordrøyning på egen tomt og unngå avrenning til naboeiendommer.

Energibruk: Hafslund må forespøres med hensyn til behov for økt kapasitet og oppføring av trafo. Der det legges til rette for klimavennlig utbygging med tanke på materialbruk og energibruk. Generelt bør det så langt det er mulig iht til PBL legges til rette for klimavennlig utbygging i reguleringen.

Det legges opp til en renovasjonsteknisk plan for området som følger kommunens normer. Avhengig av antall enheter vil det legges opp til renovasjon i ordinære plastdunker med hjul eller nedgravde løsninger.

Estetikk/Typologi/Byggeskikk

Planområdet ligger som del av et større område med frittliggende småhus. I nord grenser planområdet til Råde sentrum med større bebyggelse med rådhuset og familiehuset tett på. Det åpnes i overordnede planer opp for fortetting i området. En velfungerende bebyggelse med omsorgsboliger med base vil kunne kreve en noe større sammenhengende bygningskropp, men det vil gjennom både mulighetsstudie og skisseprosjekt jobbes for en løsning som tilpasser seg områdets struktur og typologi. Kommunestyret har vedtatt føringer for estetikk for Karlshus i sak.

Sosial infrastruktur

Eiendommen ligger med gangavstand til skoler og barnehager. Andre nødvendige tilbud og tjenester er også tilgjengelig innfor kort avstand i Råde sentrum, rett nord for planområdet.

Miljøfaglige forhold

Planområdet ligger direkte tilknyttet Råde sentrum, i et veletablert småhusområde. Nord for planområdet ligger Råde sentrum med større bygningsmasser og syd for området ligger skole og jernbanestasjon.

Det er turområder i skogsområdet syd for planområdet, ca 1km i luftlinje. Nord for planområdet, på andre siden av E6 er det lysløype ved ungdomsskolen samt fine turområder i områdene omkring Vansjø.

Tett på planområdet, ved rådhuset, ligger tusenårsparken med opparbeidede rekreasjons- og lekeområder samt på skolene, som ligger i gangavstand fra planområdet.

Planområdet ligger innenfor gul støysone fra flystøy. Rygge sivile lufthavn er pr.dags dato nedlagt, men det er militær aktivitet på området.

Det er ikke kjent annen problematikk med støy eller luftforurensing.

Planområdet ligger innenfor område med løsmasser og det gjennomføres grunnundersøkelser som del av planarbeidet.

Universell utforming

Krav til universell utforming følges opp i planarbeidet. Da det skal etableres omsorgsboliger og kommunale boliger er det spesielt viktig med universell utforming av området.

Barn og unges interesser i planområdet

Planområdet ligger i gangavstand til barne- og ungdomsskole. Det er også kort gangavstand til tusenårsparken med leke-, aktivitets- og rekreasjonsmuligheter. Det er ingen etablerte områder for lek, aktivitet og rekreasjon som berøres av planområdet. Det går en gangveiforbindelse fra søndre del av planområdet (ringveien) til barneskolen. Det er ikke fortau eller annen tilrettelegging for gående og syklende i Ringveien, men det er ingen gjennomgangstrafikk og lav hastighet. Det må forventes at trafikken i området øker noe ved fortetting av området. Behov for tiltak med tanke på trafiksikkerhet vurderes gjennom planarbeidet.

Verneinteresser

Det er ikke kjent biologisk mangfold, kulturminner eller kulturmiljø som berøres av tiltaket.

Naturfarer

Det er ingen fare for flom eller ras. Det er moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Forhold til radon er lovpålagt å ivareta gjennom PBL og ivaretatt i teknisk forskrift.

Det er løsmasser innenfor planområdet samt kartlagte kvikkleireområder i nærområdet (ikke innenfor planområdet). Det gjøres grunnundersøkelser.

Det gjennomføres en risiko og sårbarhetsanalyse som synliggjør eventuelt andre risikoområder. ROS analysen vedlegges saken i sin helhet.

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

Planprosessen skal i nødvendig grad vurdere områdets egnethet (analyse) og risiko og sårbarhet.

Konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives i planbeskrivelsen.

8 Tema som ble drøftet

I tillegg til ovennevnte:

Fravik av krav til lekeareal i overordnet planforslag ble drøftet i orienteringssak til Fast utvalg for miljø og teknikk (MIT) og Formannskapet.

Etablering av fortau.

Kommunen bør foreta grenseoppgang.

9 Andre forhold

(Dette er punkter å tenke gjennom (listen er ikke uttømmende))

- Er det behov for trafikk- og trafiksikkerhetstiltak i området?
Behov for trafiksikkerhetstiltak på Ringveien må vurderes når antall nye enheter er avklart.
- 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? Ringveien må fungere både som adkomst til eksisterende boliger og som skolevei.
Ringveien er adkomstvei for omkringliggende eneboliger og skolevei og må fungere og sikres i anleggsperioden.
- Skal det reguleres riggplass? Det antas at det ikke er behov for regulering av riggplass, men behovet vil bli vurdert underveis i prosessen.
- Hva kan prosjektet bidra med som merverdi til området?

10 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. Kommunens barnetalsperson Maren.Husebye@Rade.Kommune.no forventes koplet inn i prosessen.

Planoppstart varsles i Moss avis og Fredrikstad blad + kommunens nettside.

11 Planavgrensning



Forslag til planavgrensning pr.29.05.2019

12 Komplet planforslag – innhold og materiell

Oversendelsestidspunkt

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 / tilleggssrapporter – 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 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. Digital plan skal være godkjent. Fila skal være i SOSI-format (gjeldende versjon).
- Komplet planforslag sendes til kommunen for videre behandling.

Annen type samhandling kan avtales under veis.

14 Kart og matrikkel

Grunnkart og matrikelopplysninger

Digitalt grunnkart og plankart. Kontakt Kristian Bakke

Oppmåling av usikre eiendomsgrenser

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

Det kan være aktuelt å inngå en utbyggingsavtale før utbygging for å avklare gjennomføring.

16 Framdrift

Forslagsstillers planlagte dato for varsling: Før sommerferien
Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen: Ca månedskifte desember 2019 / januar 2020. Det er utarbeidet en foreløpig fremdriftsplan.

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 om planforslaget er i tråd med gjeldende planer eller ikke. **17 Gebyr**

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

Faktura for planavklaringsmøte vil bli ettersendt.) Kommunal detaljreguleringsplan. Internfakturering.

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.