

REFERAT OPPSTARTSMØTE I PRIVAT PLANSAK

Øvre Langbråten

Dato: 27.06.2025

Sted: Teams

Referent: Karoline Bergdal / Siv-Thuva Jansson



Referatets innhold

1 Generelle opplysninger	3
2 Hensikten med planarbeidet	3
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.....	4
4 Kommunale temaplaner, vedtekter og retningslinjer/veiledere som kan ha betydning for planarbeid	4
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	10
12 Komplette planforslag – innhold og materiell	10
13 Videre arbeid	11
14 Kart og matrikkel	11
15 Gjennomføring	12
16 Framdrift.....	12
17 Gebyr	12
18 Bekreftelser	12

1 Generelle opplysninger

Planens navn(adresse/stedsnavn): Øvre Langbråten

Plantype: Detaljregulering

Eiendom (gnr./bnr.): 56/31

Forslagsstiller / tiltakshaver: Råde kommune

Navn: Kjersti Helga Pedersen, kommunalsjef

Adresse: Skråtorpveien 2a

E-post: postmottak@rade.kommune.no

Organisasjonsnummer: 940802652

3

Fakturaadresse: Skråtorpveien 2a, 1640 Karlshus

Fagkyndig plankonsulent:

Firma: BAS Arkitekter AS

Organisasjonsnummer: 983 196 608

Adresse: St.Marie gate 107, 1706 Sarpsborg

Kontaktperson: Karoline Bergdal

Telefon: 97011495

E-post: karoline@bas-ark.no

Prosjekt nr.: 25026-10

Kommunens saksbehandler: Siv-Thuva Jansson

Telefon: 943 18 493

E-post: Siv-Thuva.Jansson@rade.kommune.no

Saksnummer: 25/7611

Planinitiativ mottatt: 3.juni

Nasjonal PlanID: 3112 2025 06

Møtested: Teams

Møtedato: 27.06.2024

Deltakere:

Fra forslagstiller: Plankonsulent Karoline Bergdal (BAS arkitekter) på vegne av kommunen som forslagstiller.

Fra kommunen som planmyndighet: Siv-Thuva Jansson, Avdelingsleder for plan, miljø og eiendom.

2 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. Dette er første trinn i arbeide med å utvikle kommunens Helsehus med flere sykehjemsplasser o.a.

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.

3 Arealstatus

3.1 Eksisterende arealbruk

Eiendommen er i dag bebygget med kommunale omsorgsboliger. Det har opprinnelig vært 9 enheter fordelt på to rekker, en enhet i nord med 4 enheter og en i syd med 6 enheter, totalt 19 boenheter. I tillegg er eiendommen opparbeidet med asfaltert kjøreareal, parkering og gressplen.

3.2 Planstatus

kommuneplanens arealdel 2023-2037:

Formål boligbebyggelse nåværende

Støysone (gul og rød)

Hensynssone landskap H550 (gjelder store deler av Råde) §3.1.10

Detaljregulering:

Eiendommen er regulert i en eldre reguleringsplan fra 1971

Planen er detaljert med opptegnede bygninger, grøntareal og parkering.

Eiendommen er ikke bygget ut iht. planen.

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](#)

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

- [Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet](#)
- [Statlige planretningslinjer for klima og energi](#)
- [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

Ingen kjente per nå.

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) i tillegg Overvannsveileder for vannområdene Glomma sør og Morsa.
- [Temaplan for trafikksikkerhet i Råde kommune 2019 – 2023](#)
- [Strategisk næringsplan for Mosseregionen 2023 - 2024](#)
- [Naturmangfoldplan for Råde kommune 2024-2037](#)

5 Avklaring av konsekvensutredning

5

Før oppstartmøtet avholdes skal forslagsstiller gjøre en vurdering av om planen vil utløse krav om konsekvensutredning, jf. pbl § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning.

Vurdering av krav om konsekvensutredning er utarbeidet i et eget dokument som vedlegges oppstartsmøtereferatet i sin helhet.

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven §§6-8 og vedlegg I og II. 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.

6 Vurdering av oppstart

Vurdering: Kommunen vurderer at tiltaket ikke er helt i henhold til kommuneplanens arealdel siden det skal legges til rette for også andre funksjoner enn kun bolig. Kommunestyret har imidlertid vedtatt at det skal sees på utvikling av helsehuset der helsehuset og Langbråten ligger i dag. Tiltaket er viktig for Rådesamfunnet, og vil legge til rette for at kommunen kan ivareta oppgaver til gode for kommunens innbyggere.

Konklusjon: Oppstart av planarbeidet anbefales da det er i tråd med politiske vedtak.

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

- Råde kommunes visjon i samfunnsplanen er som følger: *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.*
Planområdet er allerede utbygget og hensikten er å fortette denne eiendommen med en høyere utnyttelse med samme bruk som i dag, kommunale omsorgsboliger. Dette medfører at man får utnyttet en allerede utbygget eiendom bedre og det får ingen konsekvenser for dyrket eller dyrkbar mark. Ved å sikre en høyere utnyttelse av planområdet vil man også kunne frigjøre noe areal til nødvendig økning i kapasiteten i Råde kommunens tilbud for helse- og omsorgstjenester. Tiltaket ligger i nærheten av skole, men medfører ingen endringer eller konsekvenser for skolevei eller barns tilbud for lek og rekreasjon.
- Eiendommen er i bruk som kommunale omsorgsboliger. Dette tilbudet skal videreføres på eiendommen med økt utnyttelse. Dette er i tråd med FNs bærekraftsmål nr 3 «god helse og livskvalitet»
Delmål 3.8 Oppnå allmenn dekning av helsetjenester, inkludert ordninger som beskytter mot økonomiske konsekvenser, og allmenn tilgang til grunnleggende og gode helsetjenester.....
- Planen bygger også opp under mål 11 «bærekraftige byer og samfunn» blant annet gjennom følgende delmål:
11.1 Innen 2030 sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger og grunnleggende tjenester til overkommelig pris,

Estetikk / Typologi / Byggeskikk

Estetikk, størrelse, terrengtilpasning.

Form, struktur, funksjon.

Uttrykk, forhold til omkringliggende landskap, grønnstruktur.

Planområdet ligger tilgrensende helsehuset og skole i syd og mot områder med frittliggende småhusbebyggelse i nord og vest. Skole og helsehus omfatter større bygningsmasser, men generelle høyder på all tiliggende bebyggelse er 1-2 etasjer.

Det er utarbeidet en mulighetsstudie som viser mulig utnyttelse av området med 2 etasjer + sokkel der terrenget tillater dette. Det vil etterstrebes en estetikk, utnyttelse, størrelse og terrengtilpasning som medfører at ny bebyggelse tilpasser seg inn i området selv om utnyttelsen øker.

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.

Det planlegges for utarbeidelse av reguleringsplan og skisseprosjekt parallelt, som gir mulighet for detaljerte skisser som grunnlag for planforslaget.

Det skal lages illustrasjonsmateriell som viser fjernvirkning fra øyehøyde og ved maks utnyttelse.

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

Med unntak av en rekke store furutrær ut mot fylkesveien og ett enkelt større løvtre i søndre del av eiendommen er det svært lite vegetasjon på eiendommen. Det er tilknyttet landskapsarkitekt til planutarbeidelsen som vil se på framtidig utnyttelse av uteområdene for å sikre en forbedring av uteoppholdsarealene på eiendommen.

Teknisk infrastruktur og trafikkforhold / trafiksikkerhet

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

Dagens adkomst til eiendommen videreføres med innkjøring fra Skoleveien. De øvrige punktene opplistet over vil bli utredet som del av planarbeidet, i tråd med overordnede føringer.

Overvannshåndtering vil være et viktig tema som må tenkes på allerede i planprosessen. Det bør utarbeides en lokal overvannsplan.

Miljøfaglige forhold

Stedsforming, attraktivitet, landskapshensyn. Hensynssone landskap.

Landskapshensyn skal vektlegges.

Planområdet ligger innenfor hensynssone landskap H550 i kommuneplanens arealdel. Hensynssonen omfatter store deler av Råde.

I henhold til beskrivelse av hensynssonen gjelder i hovedsak området Skinnerflo, Rådesletta-ræet, Tomb, tasken, nordre deler av Oven, Isebakktjernet og landskapet rundt. Hensikten med hensynssonen er å bevare områdets opplevelseskvaliteter og karakteristiske landskapstrekk.

Eiendommen er allerede bebygget og inngår i et bebygget miljø med helsehus, skole og småhus. Ut mot fylkesveien er eiendommen skjermet av en rekke store furutrær. Forholdet til hensynssonen vil redegjøres for i planarbeidet.

Barn og unges interesser i planområdet

Planområdet er i dag bebygget med kommunale omsorgsboliger og er med dette privat eiendom uten tilgjengelige områder for lek og rekreasjon for allmennheten. Eiendommen inneholder heller ikke, eller kommer i konflikt med stier, snarveier eller turområder. Eiendommen ligger ca. 170 meter fra Karlshus skole og er med dette tett på områder hvor barn og unge ferdes og oppholder seg.

Det er ikke fortau eller gang- og sykkelvei langs Skoleveien forbi eiendommen. Det antas at det er barn fra Strømshaugfeltet som benytter denne strekningen da den er kortest. Det er fotgjengerovergang og fortau langs Skoleveien fra snarveien mellom Ringveien og Skoleveien. Det bør sees på muligheten for å etablere fortau på den strekningen der dette mangler.

Verneinteresser

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

Det er ingen registrerte kulturmiljøer, kulturminner, SEFRAK bygg, verneverdige bygninger mv. innenfor eller tiliggende planområdet.

Det er ingen registrerte fremmede eller truede arter på eller tiliggende eiendommen.

Det er imidlertid registrert en såkaldt hul eik sydøst på eiendommen og som omfattes av Forskrift om utvalgte naturtyper. Den har følgende registerings nr.:

UN-NINFP2110062743.

I planarbeidet må det sees på hvordan denne kan bevares med tilstrekkelig rotsone mv.

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

Naturfarer

Flom, rasfare mm.

- Grunnforhold

Det er utført geotekniske undersøkelser for planområdet med vurdering av områdestabilitet og grunnundersøkelser som konkluderer med at området kan bebygges med spesifisert type fundamentering.

ROS

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

Det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse som del av planarbeidet som redegjør for mulig risiko og eventuelle behov for avbøtende tiltak og konsekvenser.

Virkning for miljø og samfunn

Virkning for miljø og samfunn skal beskrives i planbeskrivelsen.

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

Skisseprosjekt for nye omsorgsboliger utarbeides parallelt med reguleringsplanen. Dette medfører at det vil være detaljerte skisser av prosjekt og fjernvirkning som ligger til grunn for planutarbeidelsen og følger planbeskrivelsen.

8 Planavgrensning



1:1500
A4

DETALJREGULERING ØVRE LANGBRÅTEN
FORSLAG TIL PLANGRENSE
26.6.2025

Forslag til plangrense tar med seg eiendom 56/31 og nødvendig tilliggende areal for å sikre innregulering av adkomst med friskt og fortau langs Skoleveien. Som følge av dette tas hele Skoleveien og eiendom 53/100, 53/105 53/106 med innenfor plangrensen som varsles ved oppstart. Endelig plangrense reduseres etter avklaring av innkjøring med tilhørende friskt og fortau som vil kunne berøre de nevnte private boligeiendommene.

9 Tema som ble drøftet

De forannevnte temaene ble omtalt. I tillegg følgende:

10 Andre forhold

- Er det behov for trafikk- og trafikksikkerhetstiltak i området?
Det er ingen snarveier eller allment tilgjengelige gangveier gjennom planområdet. Fra Strømshaugfeltet er det imidlertid turvei (pilegrimsleden) som krysser RV 110. Den benyttes som skolevei videre ned til Skoleveien og inn. Det er ikke fortau eller gang- og sykkelvei langs skoleveien forbi området. Behov for regulering av fortau eller GSV langs skoleveien fra Fredrikstad veien fram til GSV fra Ringveien vil vurderes som del av planarbeidet.

Kommunens kontaktperson angående trafikksikkerhet er Harald Gøthesen,
harald.gøthesen@rade.kommune.no

- Er det anlegg som må opparbeides i forbindelse med prosjektet?
Tilhørende utomhusareal skal opparbeides i forbindelse med prosjektet
Er det behov for oppgradering av teknisk infrastruktur?
VA?
Elektriske anlegg?

Dette må utredes av engasjert fagkompetanse i prosjektet.

For opplysninger om eksisterende kommunale VA- ledninger eller krav kommunen har som anleggseier kan Svein-Thomas Markussen sveinthomas.marcussen@rade.kommune.no kontaktes. Ved behov for å få påvist kommer og tilgang til disse kan Lars -Oskar Ormen på driftsavdelingen kontaktes. larsoskar.ormen@rade.kommune.no .

10

- Er det eksisterende anlegg (f.eks. vei, gang- og sykkelveier og lekeplass) som må fungere i anleggsperioden?
GSV langs fylkesveien må fungere gjennom anleggsperioden og tilgang til eksisterende boliger.
- Skal det reguleres riggplass?
Behov for riggplass etterstrebes å få plass til innenfor planområdet. Innenfor utbyggingstomten til kommunen vil det kunne bli trangt. Det bør sees etter andre muligheter. Det bør sees etter andre muligheter i nærområdet. Det vil bli vurdert nærmere i forbindelse med plassering av ny bebyggelse med tilhørende anlegg er avklart i skisseprosjekt. Riggplass bør reguleres inn.
- Hva kan prosjektet bidra med som merverdi til området
Prosjektet omfatter kommunale omsorgsboliger og eiendommen vil være privat grunn som ikke er tilgjengelig for andre. Eventuell skjerming mot omkringliggende bebyggelse vil vurderes.
- *Eiendomsgrenser – er det behov for oppmåling?*
Eiendomsgrensene har farge mørk grønn i kommunekartet. Det betyr at det er sikre grenser. Det er ikke behov for oppmåling.

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 avis + kommunens nettside.

Medvirkning og åpenhet mot naboer til planområdet gis ekstra fokus i planarbeidet. Før varsel om oppstart sendes det ut et informasjonsbrev til naboer angående planarbeidet med invitasjon til åpent møte i forbindelse med varsel om oppstart, antagelig i august. Det vil inviteres til nytt åpent møte i forbindelse med høring av planforslag.

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

11

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.

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 varsling: ca. i uke 28 (7.- 13.juli.

Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen: Planlagt i uke 6 i 2026.

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.

12

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.

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.