



BAS arkitekter as
69 13 10 50
St.Mariagate 96/98
1706 Sarpsborg
Norway
www.bas-ark.no

Sarpsborg, 11.6.19

Mottaker
Adr/pb
Postnr/poststed

Hei,

Det igangsettes nå et arbeid med en reguleringsplan i ditt nærområde. Grunneiere og naboer varsles med dette om at igangsettingen av detaljregulering av Parkveien boligområde (Jfr. Plan- og bygningsloven (PBL) §12-8) PLAN ID: 0135 2019 04

Det varsles at det kan igangsettes forhandlinger om utbyggingsavtale (jr. PBL § 17-4.)

Oppstartsmøtereferat, planinitiativ og vurdering av krav om konsekvensutredning er tilgjengelig på kommunens nettside: www.rade.kommune.no

Området som skal reguleres

Området som skal utvikles er gnr/bnr 53/2 og 53/240. Området avgrenses av Ringveien. Parkveien går gjennom området. Du kan også se området på kartet under. Området som er satt av er foreløpig og kan endres underveis i prosessen. Om det justeres ned i areal varsles ikke dette, men om det blir behov for mer areal vil du få et nytt brev av oss om dette.



Kart over området
Oransje stiplet linje viser plangrensen.

Hva er en reguleringsplan?

En reguleringsplan er en plan for utvikling av et avgrenset område. Reguleringsplanen fastsetter hvordan et område kan brukes, hva som kan bygges der og hvilke kvaliteter som skal sikres. Reguleringsplanen tar utgangspunkt i retningslinjer i overordnede planer, som for eksempel kommuneplanen. En vedtatt reguleringsplan er en politisk beslutning der kommunestyret avveier ulike hensyn og interesser. En effektiv reguleringsplanprosess skal utvikle forslag til planløsninger, involvere de som blir berørt på en relevant måte, og gi et helhetlig grunnlag for kommunestyrets vedtak i plansaken.

Utarbeidelse og behandling av en reguleringsplan kan forventes å ta ca et år fra varsel om oppstart

Varsel om oppstart av planarbeid

Med dette brevet varsles det oppstart av planarbeid for Parkveien boligområde. Har du innspill til planarbeidet sendes det til plankonsulenten, BAS Arkitekter v/Karoline Bergdal, innen **1.september**. Vi er nå helt i oppstartsfasen av planarbeidet og hensikten med denne varslingen er først og fremst å informere om at det igangsettes planarbeid, samt å samle inn informasjon om både planområdet og nærområdet, og gi mulighet for å kommentere forslag til tiltak. Det vil



også bli mulighet for å komme med uttalelse og innspill til løsninger når det er utarbeidet et planforslag med planbeskrivelse, bestemmelser og plankart.

Hva er målet med denne planen?

Gjennom reguleringsplanen skal det åpnes for å fortette det aktuelle området innenfor Ringveien med omsorgsboliger og leiligheter. Det er foreløpig foreslått et totalt omfang på ca 40 boenheter, hvorav 8 omsorgsboliger med heldøgns bemanning. Området tenkes utbygget i to byggetrinn hvor byggetrinn en består av utbygging av omsorgsboligene på den nordre delen av eiendommene og byggetrinn to består i å rive og bygge nye leiligheter på den søndre delen. Reguleringsplanen legger grunnlaget for hva som kan bygges (høyder, funksjoner, materialbruk etc) men hvordan det vil bli seende ut avgjøres i byggesaken, som kommer i etterkant av reguleringsplanen.

I gjeldende planer åpnes det for å bygge bolig i inntil 9 meter høyde. I den nye arealplanen foreslås 3-4 etasjer for ny bebyggelse innenfor dette området.

Hva betyr dette planarbeidet for din eiendom?

Du som får dette brevet ligger innenfor, eller grenser inntil planområdet.

I første omgang varsles det et stort planområde for å sikre at f.eks veier og eventuelle frisiktsoner er med. Om du ikke ligger innenfor planområdet vil reguleringen ikke ha direkte innvirkning på din eiendom. Du varsles allikevel for at du skal få informasjon om at det nå igangsettes arbeid med et tiltak i ditt nærområde.

Følgende eiendommer er tatt med innenfor planområdet

Gnr	Bnr	Adresse	Årsak
53	2		Utvikles til omsorgsboliger
53	240	Parkveien 2-6	Framtidig utviklingsområde hvor eksisterende boliger erstattes med nye boliger.
53	84	Skråtorpveien 3	Sikring av frisiktlinjer i kryss
53	86	Ringveien 1	Sikring av frisiktlinjer i kryss

Begge eiendommene som skal utvikles er i kommunalt eie. Ringveien og en eiendom på hver side av krysset mot Skråtorpveien er tatt med innenfor planområdet da det skal vurderes å regulere fortau på vestsiden og frisiktlinjer i kryss må sikres.

Hvem igangsetter arbeidet med denne planen?

Det er Råde kommune som eier området og som har initiert igangsetting av planarbeidet.

Det er BAS Arkitekter AS som er plankonsulent.

Krav om konsekvensutredning

Alle planer skal vurderes etter forskrift om krav til konsekvensutredning. En konsekvensutredning er en utvidet undersøkelse av bestemte temaer som utløses av tiltaket og kan ha konsekvenser for nærområdet. Denne planen faller ikke inn under krav om konsekvensutredning. Vurderingen i sin helhet er tilgjengelig på kommunens nettsider.

Har du spørsmål?

Ved planer av mindre omfattende karakter med begrensede konsekvenser for omgivelsene er det tilstrekkelig med medvirkning som i hovedsak skjer i form av formell offentlig høring, gjennom annonsering og varslingsbrev til offentlige instanser, naboer og andre berørte.

For dette planarbeidet vil det bli holdt et åpent møte den **28.8.2019 kl 17.00 på Rådhuset** i Kommunestyresalen før innspillsfristen går ut. Tidspunkt og sted vil også bli varslet i avis og på kommunens nettside under fanen: saker til høring / offentlig ettersyn.

Husk at innspill skal sendes skriftlig pr. brev eller e-post til konsulent innen **høringsfristen den 1.9.2019**. Har du spørsmål er du velkommen til å ta kontakt med tiltakshaver eller plankonsulent.

	FORSLAGSTILLER / TILTAKSHAVER	KONSULENT
Firmanavn	Råde kommune	BAS Arkitekter AS
Kontaktperson	Siv Thuva Jansson	Karoline Bergdal
Telefon	94318493	97011495
E-post	Siv-Thuva.Jansson@rade.kommune.no	karoline@bas-ark.no
Adresse	Skråtorpveien 2 b 1640 Karlshus	St. Marie gate 96-98 1706 Sarpsborg
webadresse	www.rade.kommune.no	www.bas-ark.no

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

VEDLEGG:

Hvordan foregår en reguleringsprosess?

1. PLANOPPSTART

- Forespørsel til kommunen
Ofte starter prosessen med en henvendelse til kommunen, om tiltakshavers ønske om utvikling av området er noe kommunen mener man kan sette i gang med
- Grunnleggende analyser og registrering av området
- Planinitiat

Det fylles ut et planinitiativ som sier noe om dagens situasjon og hvilke ønsker tiltakshaver har for utvikling av området. Dette sendes som oftest rundt internt i kommunen for å få innspill fra de ulike berørte fagområdene.

- Oppstartsmøte
Det avholdes et møte mellom kommunen, tiltakshaver og konsulent hvor man går igjennom alt materiale som er produsert så langt. Man blir enige om man kan igangsette regulering av det bestemte området og premissene for det videre arbeidet med planen. Kommuner legger dette ut på sin nettside under kunngjøringer, sammen med oppstartsvarelet.
- Varsel om oppstart
Det varsels oppstart av planarbeidet til naboer, offentlige instanser (som f.eks fylkeskommune, fylkesmannen, statens vegvesen) og aktuelle lag og foreninger.

2. UTREDNINGER OG PLANUTARBEIDELSE

Det gjennomføres nødvendige utredninger som f.eks arkeologisk registrering, støy og grunnundersøkelser og et skisseprosjekt. På bakgrunn av dette utarbeides et plankart, bestemmelser og en planbeskrivelse som til sammen beskriver tiltaket.

3. BEHANDLING AV PLANEN

Saksbehandler i kommunens planavdeling behandler alle de innsendte dokumentene og skriver en sak som sendes til politisk behandling. Politikerne bestemmer om planen kan sendes ut på høring eller ikke. Om den godkjennes sendes den ut på høring i seks uker til stort sett de samme som fikk oppstartsvarelet. I denne perioden vil det bli mulig å komme med innspill for naboer. Kun offentlige instanser har mulighet til å komme med innsigelse.

Kommunen overtar nå som eier av planen og det videre ansvaret for den.

Etter at alle innspill er registrert og fulgt opp og eventuelle innsigelser er løst kan planen vedtas og utbygging i tråd med planen kan starte gjennom byggesaksbehandling.

Hele prosessen tar stort sett ca. et år fra varsel om oppstart.