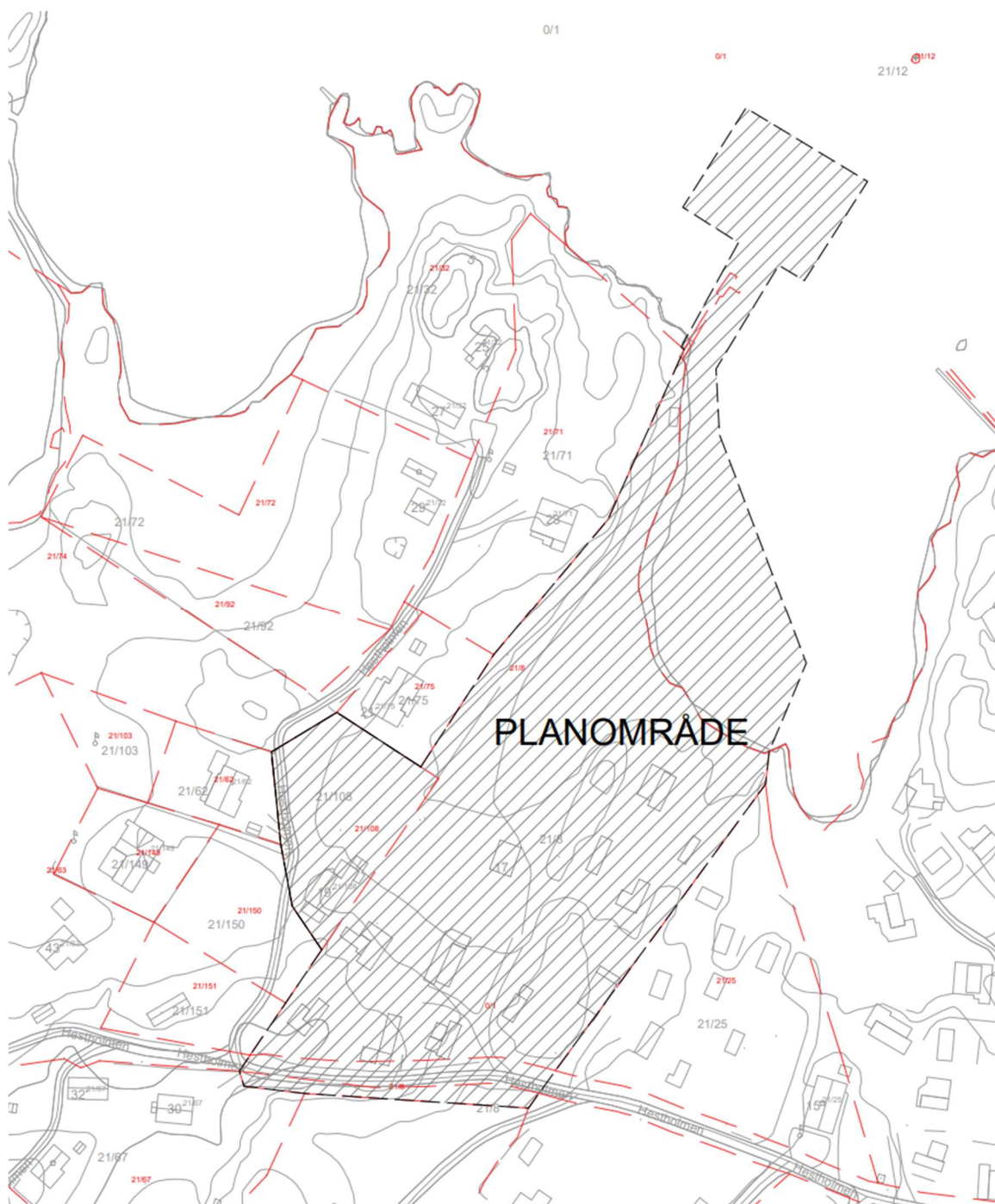


REFERAT OPPSTARTSMØTE I PRIVAT PLANSAK

Hestholmen FB4

Dato: 26.04.2024

Sted: Teams



Referent: Live Steen Haraldsen

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).....	5
3.5 Pågående planarbeid som kan ha betydning for planarbeidet.....	5
4 Kommunale temaplaner, vedtekter og retningslinjer/veiledere som kan ha betydning for planarbeidet.....	5
5 Avklaring av konsekvensutredning.....	5
6 Vurdering av oppstart.....	5
7 Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet.....	5
8 Tema som ble drøftet.....	7
9 Andre forhold.....	7
10 Åpenhet og medvirkning.....	7
11 Planavgrensning.....	7
12 Komplette planforslag – innhold og materiell.....	8
13 Videre arbeid.....	8
14 Kart og matrikkel.....	8
15 Gjennomføring.....	9
16 Framdrift.....	9
17 Gebyr.....	9
18 Bekreftelser.....	9

1 Generelle opplysninger

Planens navn(adresse/stedsnavn): Hestholmen FB4

Plantype: Detaljreguleringsplan

Eiendom (gnr./bnr.): 21/8

Forslagsstiller / tiltakshaver: Vestrem AS

Navn: Anders Oven

Adresse: Grindholmen 4, 1580 Rygge

E-post: anders.oven@gmail.com

Fakturaadresse:

Navn: Anders Oven

Adresse: Grindholmen 4, 1580 Rygge

E-post: anders.oven@gmail.com

Fagkyndig plankonsulent:

Firma: Vestrem AS

Organisasjonsnummer: 928829030

Adresse: Thorsøveien 104, 1634 Gamle Fredrikstad

Kontaktperson: Andreas Sporild Olsen

Telefon: 900 15 516

E-post: andreas@vestrem.no

Prosjekt nr.: 2023115

Kommunens saksbehandler: Live Steen Haraldsen

Telefon: 97587919

E-post: live.steen.haraldsen@rade.kommune.no

Saksnummer: 23/17299

Planinitiativ mottatt: 07.12.2024

Nasjonal planID: 3112 2024 05

Møtested: Teams

Møtedato: 26.04.2024

Deltakere:

Fra forslagstiller: Anders Oven (forslagsstiller) og Andreas Sporild Olsen (plankonsulent)

Fra kommunen: Siv-Thuva Jansson (plan- og miljørådgiver) og Live Steen Haraldsen (kommuneplanlegger).

2 Hensikten med planarbeidet

Utarbeide reguleringsplan for nye fritidsboliger på deler av eiendommen gnr./bnr. 21/8 på Oven i Råde kommune.

Hensikten er å legge til rette for utvikling av ny fritidsboligbebyggelse med tilhørende anlegg innenfor området FB4 i gjeldende kommuneplanens arealdel. Eiendommens areal nord for FB4 forutsettes videreført som friområde i tråd med kommuneplanen. Friområdet planlegges

åpent og tilrettelagt for allmenn bruk. Eksisterende husvogner og spikertelt forutsettes fjernet som en del av tiltaket.

3 Arealstatus

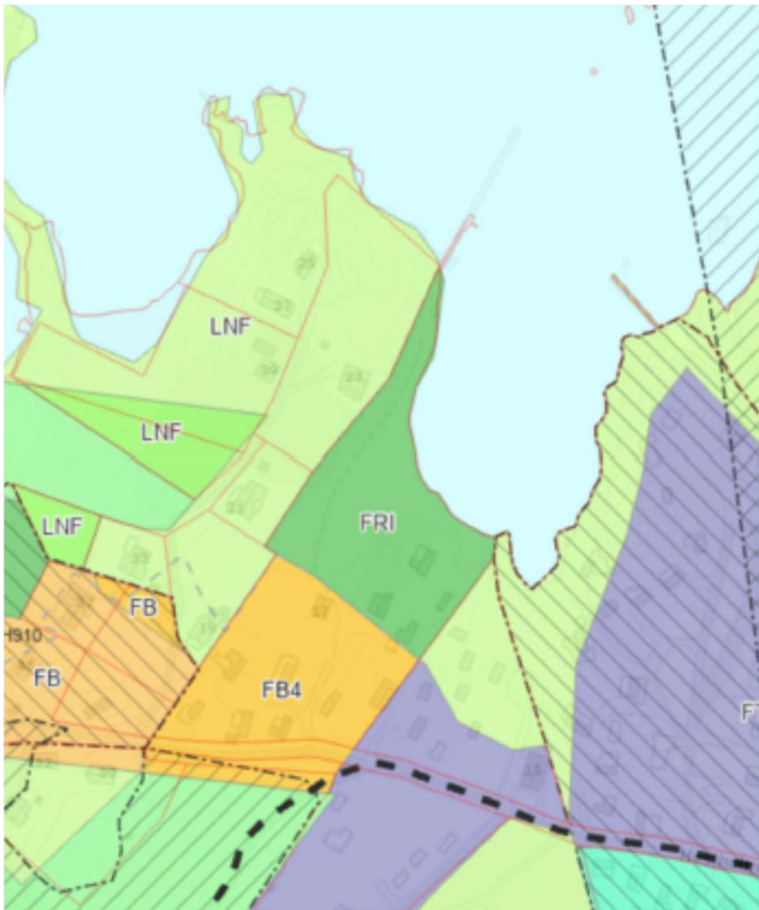
3.1 Eksisterende arealbruk

Eiendom gnr./bnr. 21/8 er delt inn i flere teiger. Dette er en teig av en landbrukseiendom.

3.2 Planstatus

Planområdet berører ikke gjeldende reguleringsplaner og er i sin helhet uregulert. Planområdet grenser til reguleringsplan Hestholmen A. Oven (PlanID: 3112 078) i sørvest. I kommuneplanens arealdel 2023-2037 er området avsatt til fritidsboligbebyggelse (FB4) og friområde.

4



Figur 1. Planformål i kommuneplanens arealdel.

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](#)

5

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](#) datert (vedlegg 13 til KPA)
- [Temaplan for trafikkssikkerhet i Råde kommune 2019 – 2023](#)
- [Strategisk næringsplan for Mosseregionen 2023 - 2024](#)
- Naturmangfoldplan

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.

Forslagsstiller har vurdert at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning iht. § 6-9. Se vedlegg KU-notat for begrunnelse.

Kommunen er enig i forslagsstillers vurdering av at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning. Imidlertid viser kommunen til kapittel 7 i dette referatet for oversikt over hvilke temaer planen må belyse.

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

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

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.

Teknisk infrastruktur og trafikkforhold / trafiksikkerhet

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

Allmenn tilgjengelighet til friområdet må sikres.

Miljøfaglige forhold

Stedsforming, attraktivitet, landskapshensyn. Hensynssone landskap.

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). Planinitiativet trekker frem registrert forekomst av buksebie i området, og at det skal foretas en naturkartlegging av planområdet med tilhørende konsekvensutredning av tiltaket.

Naturfarer

Flom, rasfare mm.

- Grunnforhold

Mulighet for marin leire (NGU): Deler av planområdet mot vest er kartlagt til å ha svært stor mulighet for marin leire, men den usammenhengende/tynt.

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 virkningen av planforslaget med maks utbygging og virkningen på omgivelsene.

8 Tema som ble drøftet

De forannevnte temaene ble omtalt. I tillegg følgende:

- Friområder er underlagt kommunalt ansvar, og eierforhold må derfor avklares.
- Friområdet må gjøres tilgjengelig for gjennomgang, ikke nødvendigvis for langvarig opphold.
- Allmenn tilgang til friområdet må sikres. Kommunen ønsker at forslagsstiller ser på en alternativ trasé inn til friområdet på østsiden av eiendommen.
- Benytte eksisterende topografi til å skille mellom fritidsbebyggelsen og campingområdet, og som kan være en del av friområdet.
- Det bør unngås at allmennheten må å gå gjennom området for fritidsbebyggelse.
- Per i dag er det ikke kyststi på nordsiden av Hestholmen.
- Omfang av utbyggingen: Mange små hytter for å tilrettelegge for flere vs. Færre større hytter.
- Estetisk utforming av hyttene: Kommunen mener at det er viktig å ha en detaljert reguleringsplan som sikrer god estetikk og kvalitet i området.
- Dersom bryggen skal videreføres, må det i langt større grad tilrettelegges for bading og ferdsel for allmennheten.

9 Andre forhold

- Det er flere friområder på Oven, med ulike funksjoner. I dette fremtidige friområdet ligger det trolig ikke til rette for tilrettelegging som fører til naturinngrep.

10 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.

11 Planavgrensning

Planavgrensning

Med bakgrunn i dialogen i oppstartsmøtet kan det tenkes aktuelt å inkludere eiendom gnr./bnr. 21/108 i reguleringsplanen. Dette på grunn av grov avgrensning av planformål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

12 Komplet planforslag – innhold og materiell

Oversendestidspunkt

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 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).
- Komplet 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 1. gangs 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 av friområdet.

16 Framdrift

Forslagsstillers planlagte dato for varslings: Før sommerferien.

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 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.