



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Oppstartsmøte regulering
- referat

Detaljreguleringsplan

for

Rådalsveien 5



Referatets innhold

1. [Generelle opplysninger](#)
2. [Kort presentasjon av planen](#)
3. [Tidligere vedtak i saken](#)
4. [Planavgrensning](#)
5. [Eiendomsforhold](#)
6. [Eksisterende arealbruk innenfor planområdet](#)
7. [Omkringliggende bebyggelse og landskap](#)
8. [Overordnede føringer](#)
 - 8.1 Planstatus
 - 8.2 Aktuelle statlige planretningslinjer
 - 8.3 Rapporter og veiledere
9. [Avklaring av konsekvensutredning](#)
10. [Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering](#)
11. [Åpenhet og medvirkning](#)
12. [Samarbeid og koordinering](#)
13. [Oppstartsmøte - avklaringer og drøfting](#)
14. [Gjennomføring](#)
15. [Oppsummering](#)
16. [Komplett planforslag - innhold og materiell](#)
17. [Fremdrift](#)
18. [Gebyr](#)
19. [Bekreftelser](#)



1. Generelle opplysninger

Arbeidstitel: Reguleringsplan for Rådalsveien 5	
Plantype:	
<input type="checkbox"/>	Områdereguleringsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljreguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Forenklet planendring. Gjeldende plan:
Eiendom (gnr./bnr.): 733/54, 734/3, 734/83 og 726/140, 726/160, del av 733/71, del av 737/275, 737/358, og del av 737/66.	
Plankonsulent: Stenseth Grimsrud arkitekter AS, Ingrid Evenstad Dahl / Jon Rongen	
Adresse: Strandstredet 1, 1767 HALDEN	
E-post: ingrid.dahl@sgarkitekter.no Jon.rongen@sgarkitekter.no	
Tlf: Ingrid: 480 76 275 Jon: 913 11 275.	
Forslagsstiller: Saxegård Eiendom AS, org.nr. 979 932 103	
Fakturaadresse: c/o Ketil Saxegård Vikerhavn, 1684 Vesterøy	
Nasjonal planID:	3107 1236
Kommunens saksbehandler: Jonny Iversen	
Tlf: 69305592	
E-post: joyive@fredrikstad.kommune.no	
Møtested: Rådhuset	Møtedato: 03.04.2025
Deltakere:	
Fra forslagsstiller: Ketil Saxeård og Vidar Saxegård, Saxegård Eiendom AS.	
Fra plankonsulent: Jon Rongen, Stenseth Grimsrud arkitekter AS.	
Fra kommunen: Jonny Iversen, Øivind Juel Kristiansen	
Andre:	
Referent: Øivind Juel Kristiansen	
Dato for godkjent referat:	
Skal godkjennes av: Kommunen og forslagstiller	



2. Kort presentasjon av prosjekt

Beskriv kort prosjektet og hensikten med planarbeidet.

Hovedintensjonen med planarbeidet er å legge til rette for en utvidelse av boligbebyggelsen i området gjennom å transformere Rådalsveien 5, et delvis nedlagt og forfallent næringsområde, til boligbebyggelse.

Det er gjennomført en mulighetsstudie som viser at det kan være mulig å legge til rette for rundt 140 nye boenheter, i en variasjon av rekkehusbebyggelse og lave blokker. Omfanget av utbyggingen og det endelige antallet mulige boenheter og type bebyggelse vil utredes gjennom planprosessen. Det legges også opp til at mye av arealet bevares som grønnstruktur. Det kan også være aktuelt å *vurdere* å legge inn enkelte næringsfunksjoner langs gateløpet.



Figur 1. En foreløpig skisse er utarbeidet i forbindelse med mulighetsstudie. Skissen viser 67 rekkehusleiligheter «R» (oransje) og 72 leiligheter «L» (rød). Illustrasjonen viser bare et mulig prinsipp, og ingen reell utbygging. En konkretisering av både omfang og bygningsplassering vil måtte gjøres gjennom planprosessen.



3. Tidligere vedtak i saken

Er det gjort tidligere vedtak (politisk behandling av planinitiativ, byggesak, temaplan etc.) i saken?

Ja:

Nei:

Hvis ja, beskriv:

Planinitiativ ble behandlet politisk i planutvalgsmøte 27.02.2025, sak 06/2025. Nedenfor vises administrasjonens forslag til vedtak, samt planutvalgets endelige behandling:

Kommunedirektørens forslag til innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Planinitiativ for Rådalsveien 5 stoppes med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-8,

andre ledd.

Planutvalgets behandling 27.02.2025:

Ken Falleth (FrP) fremmet på vegne av FrP, INP, H og Ap følgende forslag:

- 1. Planutvalget anbefaler oppstart av detaljregulering for Rådalsveien 5.*
- 2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:*
 - Et fremtidig planforslag må innta et rekkefølgekrav som sikrer at utbygging og brukstillatelse ikke blir tillatt før tilstrekkelig skolekapasitet kan dokumenteres.*
 - Forslagstiller sørger for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalg, barn og unge, velforeninger og interessegrupper.*

Votering:

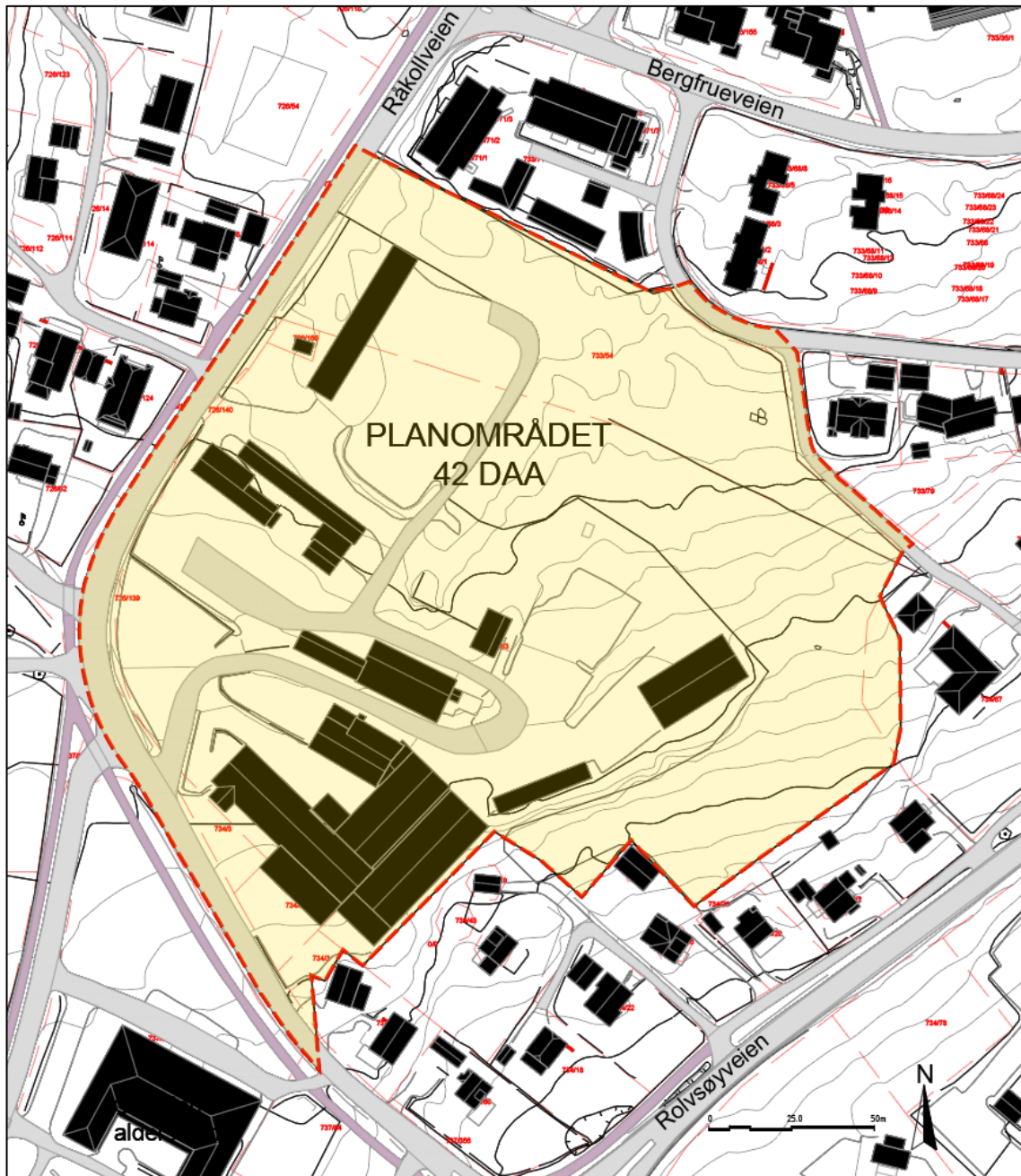
Forslag fremmet av Ken Falleth (FrP) ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling fikk ingen stemmer og ble ikke vedtatt



4. Planavgrensning

Det ønskes varslet oppstart etter følgende avgrensning:



Figur 2. Avgrensning av planområdet vist med rød stiplet linje. Den foreslåtte plangrensen er delvis satt i tråd med eiendomsgrensene i området. I tillegg er veiarealer i Rådalsveien og Bergfrulia tatt med. Avgrensningen er omtrentlig og foreløpig, og vil avklares nærmere før varsel av oppstart av planarbeid. Planområdet vil kunne reduseres gjennom planprosessen.

Avgrensningen vist på kartet er ikke presist vist, og må endelig godkjennes av kommunen.

Kommentar fra kommunen: Planområdet utvides slik at man tar med arealer for evt. gang-/sykkelvei/fortau langs østsiden av Rådalsveien helt fra Bergfrueveien ned til fylkesvei 109.



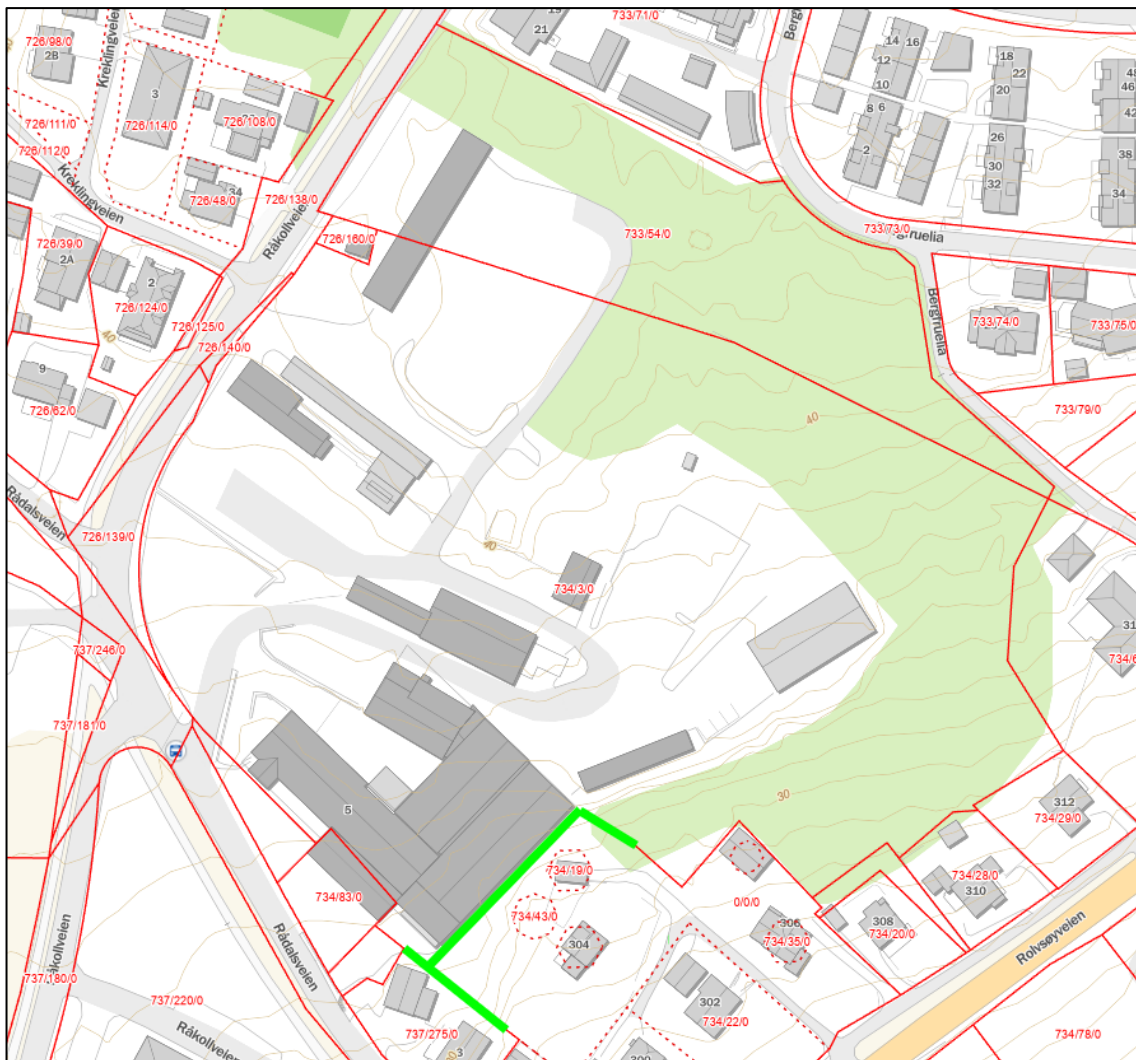
Som et resultat av planarbeidelsen kan endelig planforslag få en endret avgrensning.

5. Eiendomsforhold

Hjemmelshavere innenfor planområdet, interne eierforhold etc.

Det varslede planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 726/138, 139, 140, 160. Gnr./bnr. 733/54, 73, Gnr./bnr. 734/3, 83, Gnr./bnr. 737/84, 246 og Gnr./bnr. 0/0, del av 733/71, del av 737/275, 737/358, og del av 737/66.

Med unntak av enkelte usikre grenser er eiendomssituasjonen i området avklart. De usikre grensene er markert med grønn linje i kartet ovenfor, og må avklares og måles opp før vedtak av planen. Eiendomsgrensene mot Råkollveien og Rådalsveien vil kunne justeres ihht. eventuelle nye veiformål.



Figur 3. Kartet viser eiendomssituasjonen i området. Usikre grenser markert med grønt.

- Det er behov for oppmåling/påvisning av usikre eiendomsgrenser.
 - Alle hjemmelshavere innenfor planområdet er tilsluttet planarbeidet
- Hvis nei, beskriv:

Det meste av planområdet eies av forslagsstiller. Veiarealene er offentlige, og kommunen kjenner til planarbeidet.



Endelig utforming av planforslag for de aktuelle eiendommene vil utredes gjennom prosessen.

Det er bruksrettigheter eller andre rettigheter tilknyttet planområdet.

Hvis ja, beskriv:

- Bestemmelse om veg: 734/18 og 19. (Disse har i dag adkomst fra Rolvsøyveien)
- Kraftlinje, Hafslund
- Leie av næringslokale

Det er andre eiendomsforhold som må avklares.

Hvis ja, beskriv:

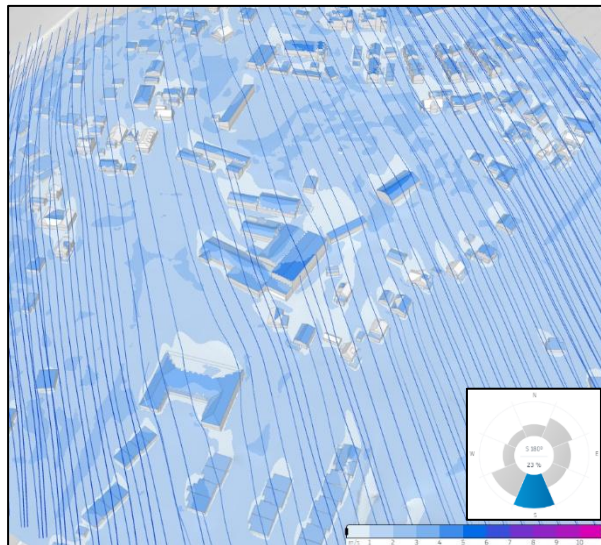
6. Eksisterende arealbruk innenfor planområdet

Beskriv kort eksisterende arealbruk og forhold innenfor planområdet. Aktuelle temaer kan være: vegetasjon, landskap, bebyggelse, infrastruktur, grunnforhold, overvann, sol og vind, støy, kulturmiljø, naturverdier og eventuelt annet relevant.

Landskap, sol og vind

Området stiger slakt fra sørvest mot nordøst, noe som gir svært gode solforhold. Det vil være en målsetting å utnytte og videreføre denne kvaliteten ved at bebyggelsen trappes i landskapet. Samtidig vil høydeforskjellen i sør kunne utnyttes for en P-kjeller. Gjennom planprosessen vil det gjøres solstudier, utarbeides snitt og visualiseringer som viser prosjektets virkning på omgivelsene.

Rådende vindretning er fra sør – sørvest. En enkel vindsimulering viser at området har gode klimatiske forhold i dagens situasjon. Simuleringen er gjort med eksisterende bygninger, men uten vegetasjon. Vegetasjonen bedrer lokalklimaet ytterligere.



Figur 4. En enkel vindanalyse viser at femherseknde vind kommer fra sør - sørvest. Området er lite vindutsatt, med et godt utgangspunkt for å danne et godt lokalklima.

Dagens bebyggelse

Planområdet er i dag delvis bebygd med lager-, produksjons-, og salgslokaler, totalt ca. 5200 m² tilsvarende ca. 14% BYA. Deler av den bestående bebyggelsen rommer i dag byggevarekjeden «Byggmakker», mens andre deler av bebyggelsen ikke er i bruk. Det er i tillegg lagt til rette for utendørs lagring, parkering og manøvreringsarealer. Disse arealene er asfaltert eller opparbeidet med grus. Deler av planområdet er også ubebygd og delvis skogkledt. Området bærer preg av å ligge brakk.

Vegetasjon



De nordre delene av planområdet består av mye fast fjell som stedvis er dekket med et skrint jordlag der det vokser furu. I skråningen mot sydøst er jordlaget tykkere, og det vokser mer løvtrær (osp, eik, bjørk i tillegg til noe gran).



Figur 5. Flyfoto fra 2024, som viser vegetasjon i området. Plangrensen vist med svart.

Infrastruktur

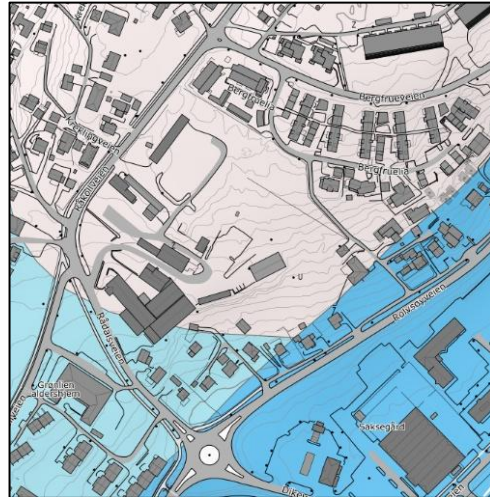
Planområdet er tilknyttet eksisterende kommunal adkomstvei, Rådalsveien/Råkollveien, med tilhørende gangvei. Det vil etableres en transformatorstasjon innenfor planområdet, langs Råkollveien, og det er lagt fiberkabel i Råkollveien.

Kapasitet på vann og avløp er ikke undersøkt. Forholdet til vannforsyning vil undersøkes tidlig i prosessen for å sikre at det er tilstrekkelig kapasitet på f.eks. brannvann. Avløpssituasjonen er for tiden uheldig pga. manglende renskapasitet, men kommunen er i ferd med å bedre kapasiteten og tilrettelegge for nitrogenrensing.

Grunnforhold



Det aller meste av planområdet ligger på fast fjell. I løsmassekart over området er områdene langs Rådalsveien vist med «hav-, fjord- og strandavsetning med usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen», mens de lavereliggende områdene mot Rolvsøyveien, rett sørøst for planområdet, er vist som «hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet». Rolvsøyveien



Figur 6. Utsnitt av løsmassekart (NGU). Rosa viser fast fjell, mens lyseblått og mørkeblått viser havavsetninger av varierende tykkelse. Avgrensningene i kartet er omtrentlig.

ligger innenfor en aktsomhetszone for kvikkleire, mens selve planområdet ligger utenfor sonen. Ved befaring i området, er det påvist fjell i dagen flere steder innenfor området vist med havavsetninger.

Fjellet i området består av granittiske bergarter, som vil kunne avgi radongass.

Det er ikke registrert grunnforurensning i området, og en kjenner ikke til at det har foregått potensielt forurensende virksomhet som f.eks. å impregnere trevirke. Evt. forurensning i grunnen må avklares gjennom planarbeidet.

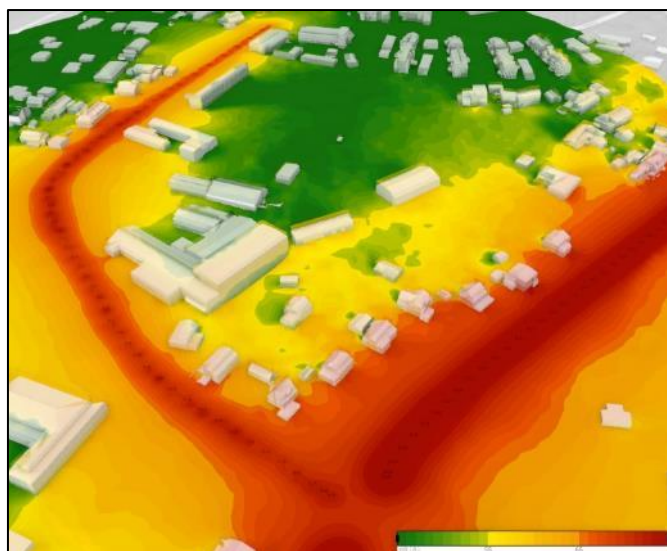
Overvann

Området ligger opp mot en høyde mellom to lavbrekk i det store landskapsbildet (Rådalen og Dikeveien), og utenfor aktsomhetsområde for flom. Det er opparbeidet overvannsanlegg i Rådalsveien.

Deler av selve planområdet er i dag opparbeidet med harde flater, som asfalt og takflater, noe som bidrar til en rask avrenning. Det er også mye fast fjell i område som heller ikke vil forsinke avrenningen i særlig grad.

Støy

Deler av området er utsatt for trafikkstøy i dag. På grunn av topografien og bebyggelsen, er de aktuelle byggeområdene i all hovedsak støyfrie i dag. Det må påregnes behov for avbøtende tiltak mot Rådalsveien og Råkollen.



Figur 7. Enkel støyberegning som viser at deler av det aktuelle byggeområdet ligger i gul støyzone (55 - 65 Lden) for trafikkstøy.



Kulturmiljø,

Som en del av planarbeidet vil det vurderes å bevare elementer fra den bestående bebyggelsen, som en identitetsbærer.

Det er registrert automatisk fredete kulturminner (skålgroper) innenfor den østre delen av området. Skålgropene og tilleggende arealer vil reguleres til grønnstruktur, og gis et vern gjennom planen

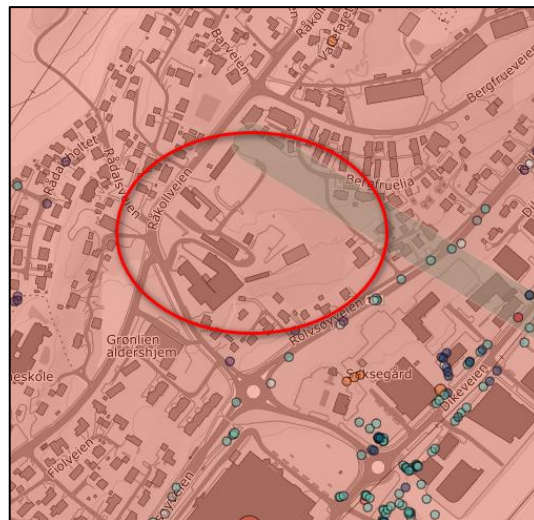
Enkelte av bolighusene sør for planområdet er SEFRAK-registrert.



Figur 8. Kartet viser registrering av skålgrop øst i området.

Naturverdier og eventuelt annet relevant

Det er ikke registrert natur innenfor området som har verdi ut fra et vernespekt. Det vil gjøres supplerende undersøkelser for å se om det f.eks. finnes uønskede arter innenfor området.



Figur 9. Utklipp fra "Artsdatabanken". Det er ikke registrert observasjoner av arter innenfor selve planområdet, men hele området er (sammen med store deler av kommunen) merket som leveområde for fiskeørn. Det er også registrert et rådyrtråkk i området.

7. Omkringliggende bebyggelse og landskap

Beskriv kort forholdene rundt planområdet. Omkringliggende bebyggelse, landskap, infrastruktur, byrom, kulturmiljø, naturverdier eventuelt annet relevant.



Planområdet ligger langs hovedveien mellom Sarpsborg og Fredrikstad (FV109), og innenfor tettstedsgrensen slik denne er definert og kartlagt av SSB. Beliggenheten gir gode kommunikasjonsmuligheter med en reiseavstand på 6,5 km til Fredrikstad sentrum eller 9 km til Sarpsborg sentrum. Planområdet ligger i gangavstand til Dikeveien handelsområde, skoler og en rekke arbeidsplasser, og har slik sett ikke en bilbasert lokalisering.

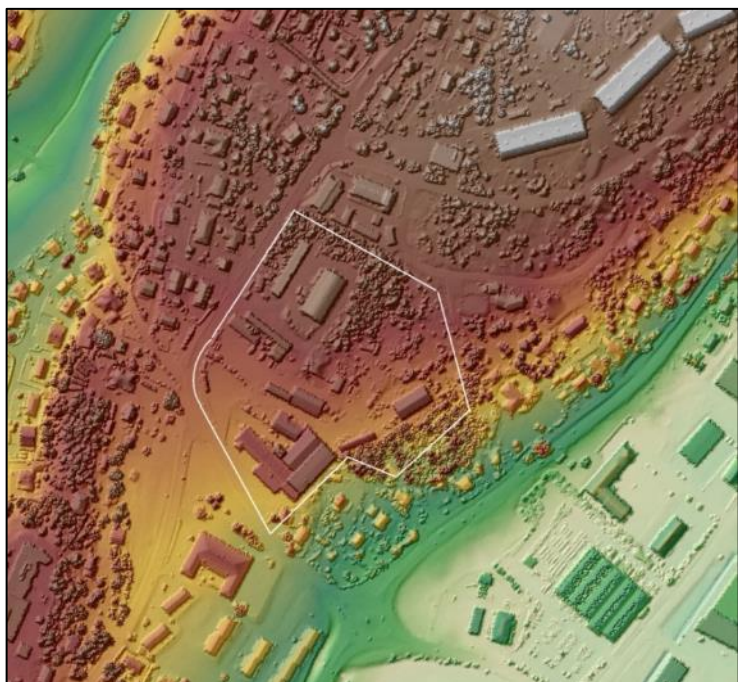


Figur 10. Utsnitt av kart som viser tettstedsgrensen (SSB). Planområdet vist med rødt punkt.

Planområdet ligger i nedre del av en høyde som strekker seg slakt opp mot ca. 60 m o. h. Landskapsrommet som omgir høyden ligger rundt 20 m o. h. Rolvsøyveien ligger rundt 25 m o. h. Selve byggeområdet strekker seg fra rundt 30 m o. h. opp til ca. 43 m o. h.

Høydeforskjellene i det store landskapsbildet er relativt små, og planområdet inngår ikke i noen framtrødende landskapsilhuett.

Figur 11. Utsnitt av "høydedata", der det grønne viser lavt liggende områder, og rødbrun viser høytliggende områder. Forenklet plangrense vist med hvit linje. Kilde: Høydedata.no





Planområdet er avgrenset av eksisterende småhusbebyggelse på romslige eneboligtomter mot sørøst/øst, langs Rolvsøyveien. Denne bebyggelsen ble oppført i løpet av siste halvdel av 1900-tallet. Nordvest for planområdet er det de senere årene oppført mer konsentrert bebyggelse i Bergfrueveien/Bergfruelia. Mot vest og sør avgrenses planområdet naturlig av Råkollveien og Rådalsveien. Områdene nordvest for Råkollveien er bebygget med eneboligbebyggelse fra 1900-tallet. Øst for Rolvsøyveien ligger næringsområdene med



Figur 12. Planområdet i dag, sett fra nord. Planområdet er omkranset av vei og eksisterende boligbebyggelse.

bygninger i en større skala.

8. Overordnede føringer

8.1 Planstatus

Regional planstatus

Merk aktuelle planer

Kommentar til aktuelle planer

<input checked="" type="checkbox"/> Fylkesplan for Østfold	Ligger innenfor tettstedsgrensen.
<input type="checkbox"/> Fylkesdelplan: Kystsoneplan for Østfold	
<input type="checkbox"/> Andre fylkesdelplaner se Viken fylkeskommune internettsider	

Kommunal planstatus

Planstrategi 2024 - 0227 vedtatt 14.06.2024 kan også få betydning i løpet av planprosessen. Blant annet skal følgende planer rulleres:



Kommuneplanens samfunnsdel (med arealstrategi) innen 2026
Kommunedelplan overvann innen 2026
Kommunedelplan idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og marka innen 2026
Kommunedelplan kultur innen 2026
Kommunedelplan naturmangfold innen 2026
Kommunedelplan oppvekst innen 2026

Se planstrategien for flere aktuelle planer som skal utarbeides innen ulike frister.

Nåværende aktuelle planer:

<i>Merk aktuelle planer</i>	<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel	Området er avsatt som «nåværende bebyggelse og anlegg» i kommuneplanens arealdel 2023 - 2035. Kulturminne i øst er underlagt hensynssone H730
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens samfunnsdel	Legges til grunn
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for klima og energi	Vil omtales og vurderes gjennom planutarbeidelsen
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan for kultur	
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan for landbruk	
<input checked="" type="checkbox"/> Sykkelhovedplan for Fredrikstad	Sykkelvei i KP følger Rolvsøyveien
<input checked="" type="checkbox"/> Trafikksikkerhetsplan	Legges til grunn for planen
<input checked="" type="checkbox"/> Overvannsrammeplan	Legges til grunn for planen
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for naturmangfold	Legges til grunn for planen
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for Aktive Liv	Denne planen sjekkes ut for evt. relevans i fht. dette planarbeidet.
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan for InterCity Haug – Seut, vedtatt 29.04.2021	-
<input checked="" type="checkbox"/> Planstrategi, vedtatt 14.06.2024	Følges opp

Reguleringsplaner og annen planstatus

<i>Merk aktuelle planer</i>	<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	Gjeldende reguleringsplan for området, «Vallefjellet Øst –



	<p><i>Saxegård», Planid. 237, vedtatt 23.10.1986, viser området som «industri». Tilgrensende boligområder er regulert med boligformål.</i></p> <p>Reguleringsplanen er ikke i motstrid med arealdelen, og er derfor bindende for arealbruken i dag.</p>
<input checked="" type="checkbox"/> Tilliggende reguleringsplaner	<p><i>«Vallefjellet syd», Planid. 76, vedtatt 04.02.1975, regulerer gang-, og sykkelvei vest for Råkollveien. Planen er realisert.</i></p>
<input checked="" type="checkbox"/> Andre planer/vedtak	<p><i>«Omregulering for del av Vallefjellet Øst – Saxegård», vedtatt 09.02.2012 (Planid: 1022)</i></p> <p><i>«FV 109 Råbekken-Alvim Parsell Råbekken-Rolvsøysund», vedtatt 15.06.2023, (Planid: 1112) ligger sørøst for planområdet, men vil trolig ikke dele grense med planområdet.</i></p>
<input checked="" type="checkbox"/> Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	<p>Ja, det kan bli vedtatt planer jf. planstrategien som kan påvirke planarbeidet.</p>



8.2 Aktuelle statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer

<i>Merk aktuelle planretningslinjer</i>	<i>Kommentar</i>
<input checked="" type="checkbox"/> 2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	Legges til grunn for planen NB: ny versjon – 2025
<input type="checkbox"/> 2011 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	-
<input checked="" type="checkbox"/> 2018 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning	Legges til grunn for planen NB: ny versjon - 2025
<input checked="" type="checkbox"/> 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	Legges til grunn for planen. Det vil legges opp til aktiv medvirkning.
<input type="checkbox"/> 1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	-

8.3 Rapporter og veiledere

Lokale rapporter og veiledere

<i>Merk aktuelle rapporter og veiledere</i>	<i>Kommentar</i>
<input type="checkbox"/> Gågatereglement	
<input checked="" type="checkbox"/> Lokalsamfunnsrapporter	Gjennomgå
<input checked="" type="checkbox"/> Veinorm for Fredrikstad kommune	Legges til grunn for planen, sammen med sykkelhovedplan.
<input checked="" type="checkbox"/> Renovasjonsveileder	Det utarbeides en renovasjonsteknisk plan.
<input checked="" type="checkbox"/> Brannteknisk veileder	Inngår i valg av løsning.
<input checked="" type="checkbox"/> Handlingsplan mot fremmede arter i Fredrikstad 2022-2028	Det er ikke registrert fremmedarter i området. Det vil gjøres registreringer i området, som en del av planprosessen.
<input checked="" type="checkbox"/> Normal for utomhusanlegg	Legges til grunn i planarbeidet.



Sentrale veiledere

For sentrale veiledere, se www.planlegging.no.

9. Avklaring av konsekvensutredning (KU)

Kommentar

<input type="checkbox"/>	Tiltaket krever konsekvensutredning	
<input checked="" type="checkbox"/>	Tiltaket krever ikke konsekvensutredning	Det ønskede tiltaket omfattes ikke av vedlegg I eller II, og det utløses derfor ikke krav om KU etter §§ 6 og 8.

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.

Kommentar fra kommunen: Det er noe usikkerhet rundt spørsmålet om konsekvensutredning, men kommunen støtter så langt den konklusjonen som er trukket. Det kan komme innspill fra regionale myndigheter vedrørende krav om konsekvensutredning i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet.



10. Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

Opplistingen er ikke nødvendigvis uttømmende, jf pbl §§ 1-1, 3-1 og 4-3 m fl. Aktuelle deler av innspill gitt ved behandling av planinitiativet i kommunens interne høringsgruppe er gjengitt i tabellen under «kommunens kommentar».

Kommentar fra kommunen: Innspillene fra internhøringsgruppe og arkitektgruppen ettersendes og må legges til grunn for planarbeidet.

Følgende tema må belyses av plankonsulent

Merk aktuelle planfaglige tema

<i>tema</i>	<i>Kommunens kommentar</i>	<i>Kommentar</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelse <i>Typologi, høyder, terrengtilpasning, form, struktur, funksjon, uttrykk</i>	Konkret løsning må vurderes i utarbeidelsesfasen. Uttalelser fra intern arkitektgruppe ettersendes.	Det er gjort en foreløpig mulighetsstudie som redegjør for en mulig framtidig arealutnyttelse som omfatter rundt 140 boenheter. Mulighetsstudien legger opp til rekkehusbebyggelse i 2-3 etasjer rundt felles tun i de høyestliggende delene nord i planområdet. I sør, der terrenget faller, legges det opp til leilighetsbebyggelse i 3-4 etasjer over P-kjeller. Høydene det her er snakk om, vil ikke avvike særlig fra dagens bebyggelse i området. Se også figur 1. Sentralt i området vil det legges inn en kvartalslekeplass som knyttes mot et stort grøntområde nord for bebyggelsen. Byggeområdet vil framstå som en enhet. I planarbeidet vil det legges vekt på å sikre en estetisk helhet over utbygging.
<input checked="" type="checkbox"/> Uteoppholdsareal <i>Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark</i>	Her må man følge reglene i KPA når det gjelder størrelse og kvalitet på uteoppholdsarealer/arealer for lek. Nærmiljøpark forutsettes løst innenfor planområdet. Se innspillet fra parkavdelingen (referat fra internhøringsgruppen). Nærmiljøparken bør eies av kommunen.	Med 140 boenheter vil kravet til MUA etter arealdelens § 12.1 (80 kvm pr. boenhet) bli 11200 kvm. Retningslinjen krever at minst 40 kvm skal være offentlig tilgjengelig. I skisseprosjektet har hver rekkehusenhet et privat MUA på 24 kvm, noe som utgjør 1608 kvm. I tillegg kommer MUA ved leilighetene. Det er vist felles MUA på 3000 kvm og en kvartalslekeplass på 1330 kvm. I tillegg er det vist grønnstruktur på rundt 7000 kvm i de flateste områdene av skogen. Totalt, rundt 13000 kvm MUA.



		<p>Mye av det eksisterende grøntdraget vil bevares. Her er det store åpne områder og åpen skog som innbyr til uteopphold og frilek. Det legges opp til at bebyggelsen formes rundt tun som er egnet for felles uteopphold. Det vil i tillegg legges inn en kvartalslekeplass.</p> <p>Det finnes en eksisterende balløkke i kommunalt eie rett vest for Råkkollveien. Denne vil kunne opprustes og fungere som nærmiljøpark, eventuelt med kvartalslekeplass. Uteanlegget ved Hauge skole er også et naturlig samlingspunkt som kan fungere som nærmiljøpark.</p> <p>Det vil legges til rette for snarveier gjennom grønnstrukturen, fra Bergfruveien, mot skolen i vest eller nærmiljøparken i nord.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	Barn og unges interesser <i>Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter</i>	<p>Det vises til referat fra internhøringsgruppen og uttalelse der fra barn- og unges representant.</p> <p>Barn og unge vil gis anledning til å medvirke i planprosessen slik at de kan fremme innspill til planarbeidet mht. utforming av kvartalslekeplass og nærmiljøpark.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	Universell utforming <i>Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer</i>	<p>Krav følger av gjeldende TEK. Planen vil redegjøre for hvordan kravene ivaretas.</p> <p>Arealdelen har også en retningslinje om at...:</p> <p><i>«Minst 50 prosent av alle nye boenheter skal være tilgjengelige, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan».</i></p>
<input checked="" type="checkbox"/>	Mobilitet <i>Kjøreveg, kollektivtilgjengelighet, sykkel og gange, bil- og sykkelparkering, varemottak, tungtransport</i>	<p>Se innspill fra internhøringsgruppen når det gjelder kjøreveger, g-/s-vei/fortau.</p> <p>Beskrivelse av mobilitet inngår i planbeskrivelsen, og vil synliggjøres i plankartet.</p> <p>Ihht. Krav i arealdelen, vil det utarbeides en egen mobilitetsplan som vil følge saken som et eget vedlegg.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	Teknisk infrastruktur <i>Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon</i>	<p>Se innspill fra internhøringsgruppen når det gjelder teknisk infrastruktur.</p> <p>Energi:</p> <p>Norgesnett har konsesjon på EL i området. Det ligger en trafo inne i området.</p> <p>Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme, som her er avgrenset av Rolvsøyveien.</p> <p>VA:</p>



		<p>Det vil utredes om eksisterende VA-anlegg kan brukes med tanke på både overvannshåndtering, spillvann og vannforsyning. Om nødvendig vil det prosjekteres supplerende løsninger. Kapasitet på brannvann vil også vurderes.</p> <p>Det utarbeides en egen plan for overvannshåndtering.</p> <p>Renovasjon:</p> <p>Det utarbeides en renovasjonsteknisk plan. En nedgravd løsning er å foretrekke.</p>
<input checked="" type="checkbox"/> Sosial infrastruktur <i>Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger</i>	<p>Barne- og ungdomsskolen i området har for tiden ikke ledig kapasitet.</p> <p>Se i denne sammenhengen vedtaket ved politisk behandling av planinitiativet vedr. rekkefølgebestemmelse.</p>	<p>Skole:</p> <p>Oppfyllingsgraden ved Hauge skole er i dag 104%, mens den er 73% ved Rekustad skole og 82% ved Nøkleby skole. Haugåsen ungdomsskole er 99%.</p> <p>Planområdet ligger i Hauge skolekrets, og ganske nær skolen.</p> <p>Forholdet til skolestruktur og kapasitet vil beskrives i planforslaget.</p> <p>Det foreslås å sette inn rekkefølgekrav knyttet til skolekapasitet.</p>
<input checked="" type="checkbox"/> Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn</i>	<p>Miljøfaglige tema må utredes, særlig gjelder dette støypåvirkning.</p>	<p>Det vil gjøres en ROS-analyse ihht. DBS's veileder.</p> <p>Forhold som ser ut til å måtte utredes særskilt, er så langt trafikkstøy.</p> <p>Støy i anleggsperioden er også et tema som må vurderes gjennom planprosessen.</p> <p>I tillegg må det vurderes om det må gjøres geotekniske undersøkelser og miljøtekniske grunnundersøkelser.</p>
<input checked="" type="checkbox"/> Overvann <i>Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning</i>	<p>Overvannsrammeplanen legges til grunn. Se også KPA, og referat fra internhøringsgruppen.</p>	<p>Det vil utarbeides en overvannsrapport i henhold til krav i overvannsrammeplanen som redegjør for lokal fordrøyning, flomveier mm. Mulighetene for infiltrasjon er begrensede i området, da området består av fast fjell, eller havavsetninger som trolig er lite permeable.</p>



		Det ligger overvannsanlegg i Rådalsveien, som til en viss grad vil håndtere overvann fra nærområdet. Tilstanden eller kapasiteten til dette anlegget er ikke kjent.
<input checked="" type="checkbox"/> Natur <i>Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning</i>		Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet. Området vil kartlegges ytterligere gjennom befaringsfor å avdekke eventuelle sårbare eller uønskede arter.
<input checked="" type="checkbox"/> Landskap <i>Terrengform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</i>		Planbeskrivelsen vil inneholde snitt og visualiseringer som redegjør for landskapsvirkningen av tiltaket. Det kan være aktuelt å visualisere fjernvirkningen.
<input checked="" type="checkbox"/> Friluftsliv <i>Grønne korridorer, stisystemer, båt- og kajakkutsetning, badeplasser, skolens tursted</i>	Målpunkter i fht. friluftsområder rundt planområdet vurderes og beskrives i planarbeidet.	Grønnstruktur innenfor planområdet, og i nærområdet beskrives i planbeskrivelsen. Selve planområdet rommer en del grønnstruktur som i dag ikke er tilgjengelig fordi området er inngjerdet. Ved en realisering av planen vil denne grønnstrukturen gjøres tilgjengelig for allmennheten.
<input checked="" type="checkbox"/> Kulturmiljø <i>Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, fornminner, tilpasning</i>		Det er registrert en «skålgrop» nordøst i planområdet. Denne er automatisk fredet etter kulturminneloven, og vil sammen med en sikringszone sikres med hensynssone i plankartet. Det finnes SEFRAK-registrerte bygg sørøst for planområdet. Forholdet og sammenhengene vil vurderes gjennom planarbeidet.
<input checked="" type="checkbox"/> Risiko og sårbarhet <i>Flom, ulykker, klimaendringer etc.</i>	Metodikken som er beskrevet i planinitiativet anvendes ved utarbeidelsen av ROS-analysen.	Området ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for flom, men vil kunne være utsatt for «urban flom». Temaet vil utredes gjennom en overvannsplan, og prosjektet vil klimatilpasses. Øvrige forhold vil framgå av ROS-analysen.
<input checked="" type="checkbox"/> Levekår og folkehelse	Det vises her til innspill som er gitt i internhøringsgruppen. Dette må vurderes i planarbeidet.	Vil beskrives og hensyntas. Levekårsundersøkelsene vil legges til grunn for beskrivelsene.



<input checked="" type="checkbox"/> Andre relevante temaer	Funksjoner innenfor planområdet – transformasjon – må vurderes, f.eks. mulig etablering av næring i tillegg til bolig. Hva egner seg totalt sett i området?	Planområdet er avsatt til industri i gjeldende reguleringsplan. Ved en transformasjon til boligformål, vil muligheten for å etablere næring innenfor eiendommen forsvinne, med mindre det legges inn muligheten for en kombinasjon. Forholdet til næringsarealer har vært et tema i den innledende delen av planarbeidet, og vil beskrives i planbeskrivelsen.
--	---	---

Planprosessen skal i nødvendig grad vurdere områdets egnethet (analyse) og alternativvurderinger skal dokumenteres. Konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.



11. Åpenhet og medvirkning

Åpenhet og medvirkning i planlegging er en viktig premis 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. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.

Medvirkningsaktiviteter

Medvirkning skjer gjennom den formelle planprosessen ved varsel om oppstart, samt høring og offentlig ettersyn. Kommunen oppfordrer forslagsstiller til å avholde medvirkningsaktiviteter utover lovens minstekrav. Forslagsstiller anbefales å gjøre seg tilgjengelig for medvirkning i oppstartsfasen.

Forslagsstiller sikte på å gjennomføre følgende medvirkningsaktiviteter i forhold til naboer, barn og unge, og offentlige myndigheter (ikke kommunen):

Hvem:	Hvordan:	Når:
Hauge lokalsamfunnsutvalg (LSU)	Gjennom innspill/møter. Kontakt med LSU er allerede etablert, og de ønsker å uttale seg ved planoppstart og møter etter behov.	Ved oppstart av planarbeid, og i det videre planarbeidet.
Elevråd Hauge skole	Involveres ved utarbeidelse av planforslag, medvirkning knyttet til opprusting av nærmiljøpark.	Ved oppstart av planarbeid og møter etter behov.
Berørte myndigheter, grunneiere og gjenboere, samt eventuelle velforeninger.	Møter etter behov. Informasjonsmøte (nabomøte) i forbindelse med varslingsplanoppstart.	Ved oppstart av planarbeid og møter etter behov

12. Samarbeid og koordinering

Forslagsstiller og kommunen bør ha en løpende dialog gjennom planprosessen, med et konstruktivt samarbeid mellom plankonsulent og kommunen før endelig planforslag oversendes. Kommunen kan gi tilbakemelding på utkast i prosessen.

Møter avholdes etter behov.

Beskriv forventninger til prosess/samarbeid frem til innlevering av planforslag:

Forslagsstillers kommentar: Det har tatt svært lang tid å få behandlet et planinitiativ og forslagsstiller har fortsatt ikke mottatt noen begrunnelse for dette. Prosjektet er i praksis to år forsinket. Det forventes at denne planen ikke nedprioriteres i den videre prosessen.

Overleveringsmøte når planforslag ansees komplett for å få inn nødvendige justeringer.



13. Oppstartsmøte – avklaringer og drøfting

Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet:

- **Rekkefølgekrav knyttet til skolekapasitet** vil legge føringer for den praktiske gjennomføringen ved både salg og utbygging. Den mest konsentrerte bebyggelsen må trolig bygges ut som ett trinn pga. P-kjeller. Krav i tidligere arealplaner, er at det skal dokumenteres skolekapasitet før det gis f.eks. rammetillatelse.

Har kommunen noen konkrete ønsker om kriterier som skal legges til grunn for rekkefølgebestemmelser knyttet til skolekapasitet?

Kommunens kommentar: Det vises her til politisk vedtak ved behandling av planinitiativ og uttalelse fra internhøringsgruppen.

- **Opparbeidelse av nærmiljøpark.** Arealdelen krever en MUA på min. 80 kvm, hvorav 40 kvm bør være offentlig tilgjengelig. Videre krever arealdelen tilgang til en nærmiljøpark som bør være i kommunalt eie. Hauge barneskole ligger ca. 350 m fra planområdet og vil kunne dekke behovet for nærmiljøpark. Det finnes også en balløkke rett nordvest for planområdet som vil kunne opprustes til nærmiljøpark, selv om arealet (ca. 2420 kvm) som i dag er opparbeidet er noe mindre enn arealkravet (ca. 2500 kvm).

Det vil opparbeides kvartalslekeplass og flere felles uteoppholdsarealer i planområdet, i tillegg til at mye av grønnstrukturen bevares for frilek og uteopphold.

Hvordan ønsker kommune at krav til nærmiljøpark og offentlig tilgjengelig MUA skal løses?

Kommunens kommentar: Se uttalelse fra internhøringsgruppen - parkavdelingen.

Drøfting og avklaringer gjort i oppstartsmøte:

Oppsummerende spørsmål

Er forslagsstiller kjent med kommuneplanens bestemmelser?

- Ja
 Nei

Er det kjente avvik mellom planinitiativ og kommuneplanens arealdel (formål, høyder, uteoppholdsareal, nærmiljøpark, parkering etc.)?

- Ja
 Nei, det er ikke kjente avvik per nå.

Dersom det er kjente avvik, list opp og begrunn:

Kommuneplanen krever at det skal være tilstrekkelig skolekapasitet før en regulering igangsettes. Det kan ikke dokumenteres skolekapasitet ved Hauge skole i dag, noe som er et avvik. Forholdet til avviket vil kunne løse seg mens planarbeidet pågår gjennom demografiske endringer eller justeringer i skolestrukturen. Det forslås at skolekapasitet sikres gjennom en rekkefølgebestemmelse.

Kommunens kommentar: Det politiske vedtaket om oppstart av planarbeidet og rekkefølgebestemmelse i forhold til skolekapasitet legges til grunn.



Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer innenfor eller utenfor planområdet?

- Ja
 Nei, det er ikke kjente behov for rekkefølgebestemmelser per nå.

Kommunen vil kunne komme med presiseringer av rekkefølgebestemmelser ved tidspunkt for sluttbehandling av et fremtidig planforslag.

Er det behov for å inngå utbyggingsavtale?

- Ja
 Nei, det er ikke kjente forhold som utløser behov for utbyggingsavtale per nå.

14. Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav der tiltaket krever

utbygging/utbedring av følgende: *Utbyggingsavtale* *Merknader*

<input checked="" type="checkbox"/> Kommunaltekniske anlegg	Teknisk infrastruktur knyttet til VA og veiformål.	Omfanget og/eller behovet må vurderes gjennom planprosessen
<input checked="" type="checkbox"/> Grønn infrastruktur	Nærmiljøpark. <i>Kommunens kommentar: Nærmiljøpark fortusettes opparbeidet innenfor planområdet.</i>	Fasilitetene ved Hauge skole vurderes.
<input checked="" type="checkbox"/> Annen infrastruktur	NB: lokaliseringen av trafoen må også vurderes i fht. mulig fortau.	Det ligger en trafo i området, og fiberkabel i umiddelbar nærhet.

15. Oppsummering

Er det uavklarte spørsmål mellom forslagsstiller og kommunen etter drøfting?

- Ja Nei

Eventuelle uavklarte spørsmål:

Oppstart av planarbeidet:

- Kommunen anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet



Kommunen anbefaler *ikke* oppstart av reguleringsarbeidet

NB: det varsels samtidig arbeid med oppheving av deler av eksisterende reguleringsplan for området.

Oppstart av utbyggingsavtale

Kommunen anbefaler oppstart av utbyggingsavtale, med prosess i henhold til plan- og bygningslovens kapittel 17

Leveranser før varsel om oppstart:

Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planarbeidet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og evt. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse.

Plankonsulent oversender senest 1 uke før varslingsbrev:

- Dato for planlagt kunngjøring i avisen
- SOSI-fil av varslingsområdet
- Varslingsbrev (i PDF- og Word format)
- Varslingsliste (i PDF- og Word format)
- Varslingsannonse (i PDF- og Word format)

16. Komplette planforslag – innhold og materiell

For et komplett planforslag skal planbeskrivelse og planbestemmelser utformes etter [departementets maler](#). Plankart skal utformes i henhold til [kart- og planforskriften](#).

Plankart	<p><u>Plankart i målestokk 1:1000</u> (.pdf-fil). Annen målestokk kan i enkelte tilfeller være hensiktsmessig. Dette avtales med saksbehandler i det enkelte tilfelle. PDF-fila må være definert til en fast størrelse (A0, A1, A2, A3, eller A4) i målestokk 1:1000 (eller 1:500) slik at den kan skrives ut i riktig målestokk.</p> <p><u>Plankart i gjeldende SOSI-versjon</u>. Digital fremstilling skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.</p> <p><u>Rapportfiler fra SOSI-kontroll</u> (.TXT .FYS .L1 .L2 .L3)</p>
Reguleringsbestemmelser	Reguleringsbestemmelser på PDF- og Word-format.
Planbeskrivelse	Planbeskrivelse med eventuell konsekvensutredning på PDF- og Word-format ROS-analyse
Visualiseringsmateriale	Nødvendige illustrasjoner
Varslingsmateriale	Kopi av annonse "igangsatt regulering" påført dato Kopi av varslingsbrev



	Varslingsliste
Dokumentasjon: samråds- og medvirkningsprosess	
Liste over merknader med plankonsulents kommentar	Liste over merknader til varsel om oppstart Liste over merknader til høring og offentlig ettersyn. I word format og PDF format.
Kopi av utredninger, møterefater, innspill etc. som har betydning for vurdering av planforslaget	
Annet materiale – foreløpig vurdering. Merk aktuelt materiale. Det kan bli behov for andre utredninger senere i planprosessen.	<input checked="" type="checkbox"/> Mobilitetsplan <input type="checkbox"/> Trafikkanalyse <input checked="" type="checkbox"/> Sol- og skyggestudier <input checked="" type="checkbox"/> Renovasjonsteknisk plan <input checked="" type="checkbox"/> Utomhusplan <input type="checkbox"/> Geoteknisk vurdering <input type="checkbox"/> Grunnforurensing <input checked="" type="checkbox"/> Støyutredning <input type="checkbox"/> Luftutredning Annet: Digital 3D modell av maksimal utnyttings jf. planforslaget georeferert til kommunens koordinat system Euref 89/UTM 32. (IFC-format). Geoteknisk rapport for vurdering av områdestabilitet følger med og må legges inn i NADAG.

Informasjon – Grunnkart og matrikelopplysninger

Digitalt grunnkart: Grunnkart og plankart bestilles via Geomatikk-avdelingen, og leveres på SOSI-format i henhold til gjeldende SOSI-standard.

Kartgrunnlag er innkjøpt allerede.

Oversikt over hjemmelshavere, naboer og gjenboere: Henvendelse til Geomatikk-avdelingen. Gnr/bnr må oppgis for de eiendommer det ønskes opplysninger om.

17. Fremdrift

Tidspunkt

Plankonsulents planlagte tidspunkt for varsling (måned, år):	Q2 2025
--	---------



Dialogmøte før oversendelse av komplett planforslag (Q1-Q4, år)	Q2 2026
Plankonsulentens planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen (Q1-Q4, år):	Q3-4 2026
Fordi planen er særlig komplisert og/eller i strid med overordnede planer og/eller begge parter er enige om det, skal det avtales egen frist for behandling når komplett planforslag foreligger.	

18. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

19. 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 avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Planforslaget utarbeides av fagkyndige.