



PLANINITIATIV

Utarbeidet: 19.06.25

Sist revidert: 19.11.25

Reguleringsplan for Bråteveien 31, Skjelfoss

Forslagstiller

Navn/firma:	Lukas Stiftelsen	Org.nr.: 953 557 088
Kontaktperson:	Ole J. Berg	
Adresse:	Fjordgata 10, 7020 Trondheim	
E-post:	ojbe@lukasstiftelsen.no	
Telefon:	47 61 38 84	

Fagkyndig planforetak

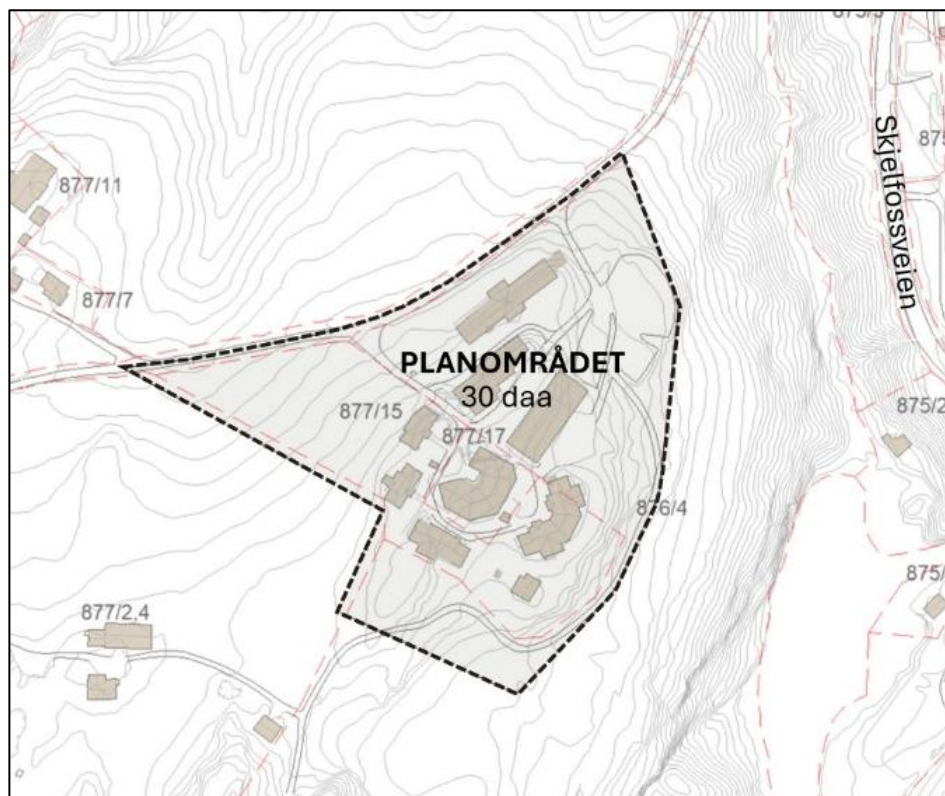
Navn/firma:	SH Prosjekt AS	Org.nr.: 998 850 606
Kontaktperson:	Anna M. Olsvold	
Adresse:	Morstongveien 60, 1859 Slitu	
E-post:	anna@shprosjekt.no	
Telefon:	90 80 77 98	

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, § 1 – Krav til planinitiativet

a) formål med planen	På vegne av Lukas Stiftelsen fremmer SH Prosjekt AS planinitiativ for detaljregulering for utvidelse av Skjelfoss psykiatriske senter. Planområdet omfatter eiendommene 877/15, 877/17 og 876/4. Arbeidet med detaljreguleringen tar utgangspunkt i Skjelfoss psykiatriske senter arealbehov og avtale med Helse Sør-Øst om å levere 32 døgnplasser innenfor psykisk helsevern, samt 11 døgnplasser innenfor tverrfaglig spesialisert rusbehandling. I tillegg til en avdeling for bo og omsorg, og døgnkontinuerlige tjenester. Planinitiativet er utarbeidet i tråd med §1 i forskrift om utarbeiding av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Intensjonen med planarbeidet Formålet med planen er å legge til rette for en utvidelse av eksisterende Skjelfoss psykiatriske senter innenfor areal avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.
----------------------	--



- b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

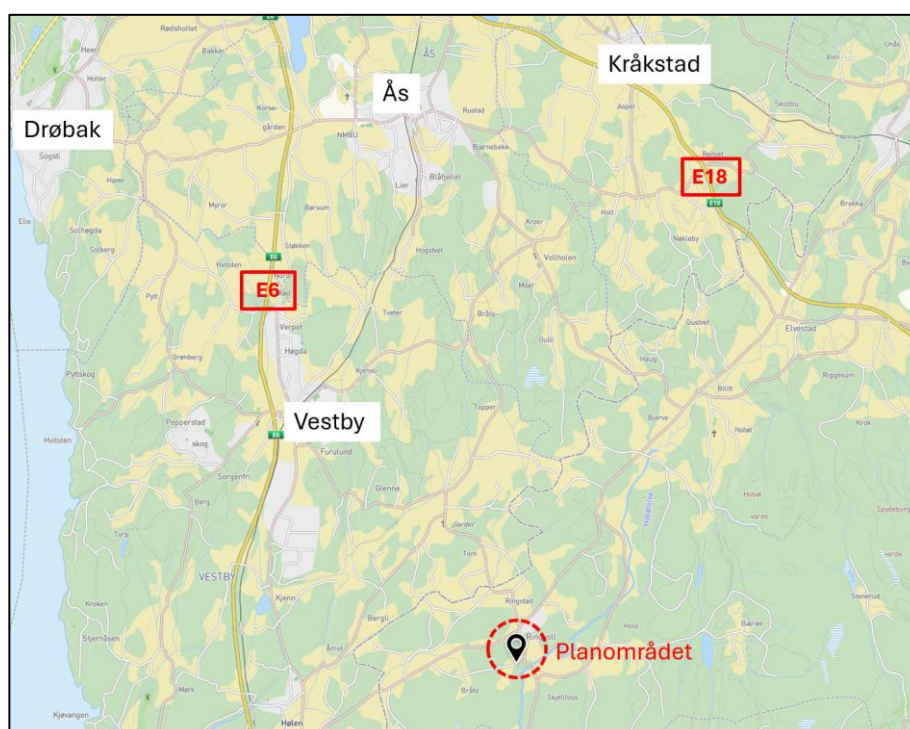


Figur 1: Planområdet er markert i sort stipla linje.

Beliggenhet

Foreslått planområde er på ca. 30 daa og ligger i Hobøl i Indre Østfold kommune. Området er uregulert.

Eiendommen 877/15 eies av Lukas Stiftelsen, og inngår i sin helhet.



Figur 2: Planområdets beliggenhet - kommunekart.no



Virkninger

Planarbeidet vurderes å ha lite virkninger utenfor planområdet. Utbyggingen vil ikke generere noe særlig mer trafikk, og de nærmeste naboene er på en slik avstand at støyende virksomhet trolig ikke vil bli et problem. Ingen naboer vil bli påvirket av hverken skygge eller tap av utsikt fra den planlagte bebyggelsen. Ny bebyggelse vil være synlig fra Bråteveien og Skjelfossveien, men vil stå i stil med eksisterende bebyggelse og vurderes å ha lite konsekvenser for visuell nær- og fjernvirkning.

Ny bebyggelse planlegges på et område med dyrka mark. Dette området er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i KPA. Østsiden av eiendommen er svært bratt og egner seg dårlig til utbygging.

Stedsanalyse

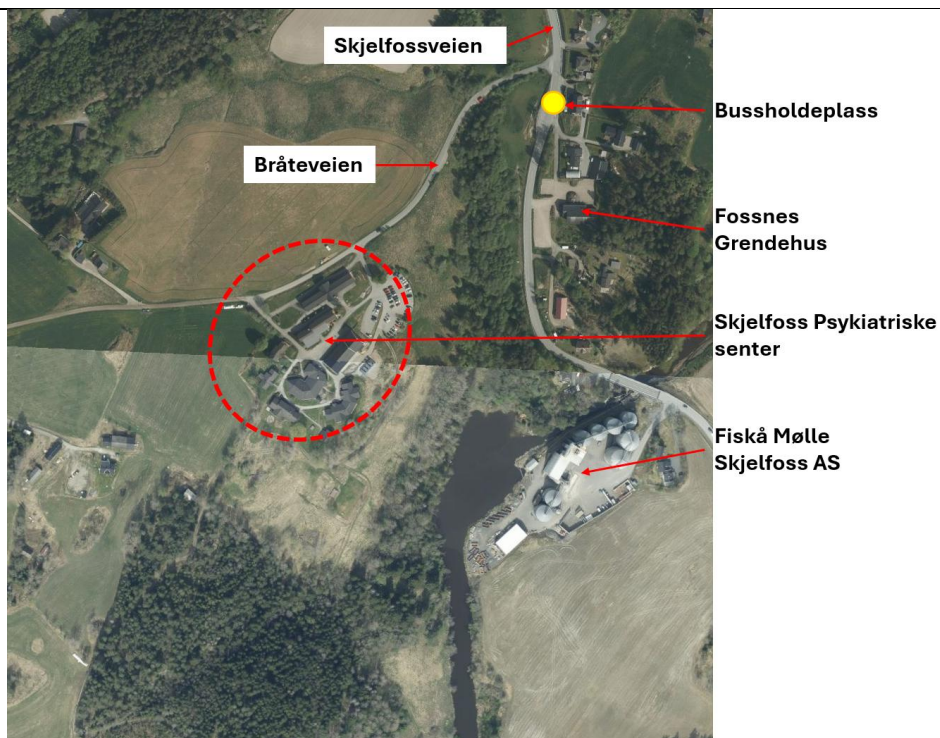
Eiendommen ligger på en liten høyde, omgitt av jorder og beitemark på den ene siden, og et skogsområde og Hobølelva på den andre siden. Bebyggelsen rundt er spredt og består for det meste av frittliggende eneboliger og gårder. På andre siden av Hobølelva ligger Skjelfoss korn AS med store kornsiloer.



Figur 3: Eiendommen sett fra Bråteveien

Fra Bråteveien kjører man ut i Skjelfossveien (FV120). Her ligger nærmeste bussholdeplass (Fossnes bussholdeplass), eneboliger og et grendehus.

Ringvoll er nærmeste tettsted, ca. en tre minutters kjøretur unna planområdet. Her er det dagligvare, cafe, helsesenter, skole og barnehage.



Figur 4: Utsnitt viser omkringliggende omgivelser. Hentet fra Norgeskart

Planområdet omfatter følgende eiendommer

Gnr/bnr	Grunneier, adresse
877/15	Lukas Stiftelsen, Bråteveien 31
877/17	Lukas Stiftelsen, Bråteveien 31
876/4	Lukas Stiftelsen, Bråteveien 31

c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Eksisterende bebyggelse forblir slik den er i dag. Ny bebyggelse skal passe inn med den eksisterende bebyggelsen, både i form og farge, slik at det dannes et helhetlig uttrykk. Hovedinngang og adkomst beholdes slik som i dagens situasjon.

Innenfor området som i dag er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i KPA, vurderes arealene vest og sørvest for eksisterende bebyggelse (hovedsakelig innenfor gårds- og bruksnummer 876/4 og 877/15) som de mest egnede for ny bebyggelse. Sistnevnte har best plassering i forhold til dagens adkomst og eksisterende driftsbygninger. Ny bebyggelse her vil medføre nedbygging av ca. 3,8 dekar dyrka jord. Ved eventuell utbygging her må det utarbeides plan for flytting av matjord. Ved flytting av matjord, bør jorda brukes til å etablere nytt jordbruksareal, slik at arealtapet minimeres. Aktuelle områder kan f.eks. være deponier under «lukking/ferdigstillelse». Østsiden av eiendommen er stedvis bratt ned mot Hobøl elva, men har mindre områder som kan egne seg for utbygging.



d) utbyggings-
volum og
byggehøy-
der

Det ligger flere bygninger på eiendommen i dag. Dette er enkeltstående bygninger som brukes av senteret. Bygningene består for det meste av trehus på 1-2 etasjer og er relativt like i uttrykk. Det står også en transformert låve på eiendommen. Eksisterende bygninger er fra 5-10 meter i mønehøyde. Området er svært kupert, og bygningene er godt terrengtilpasset.



Figur 5: Eksisterende bebyggelse på Skjelfoss, sett fra sør-øst. Bildet er hentet fra Skjelfoss psykiatriske senterets nettsider.

Tegninger av det nye bygget er per dags dato ikke utarbeidet.



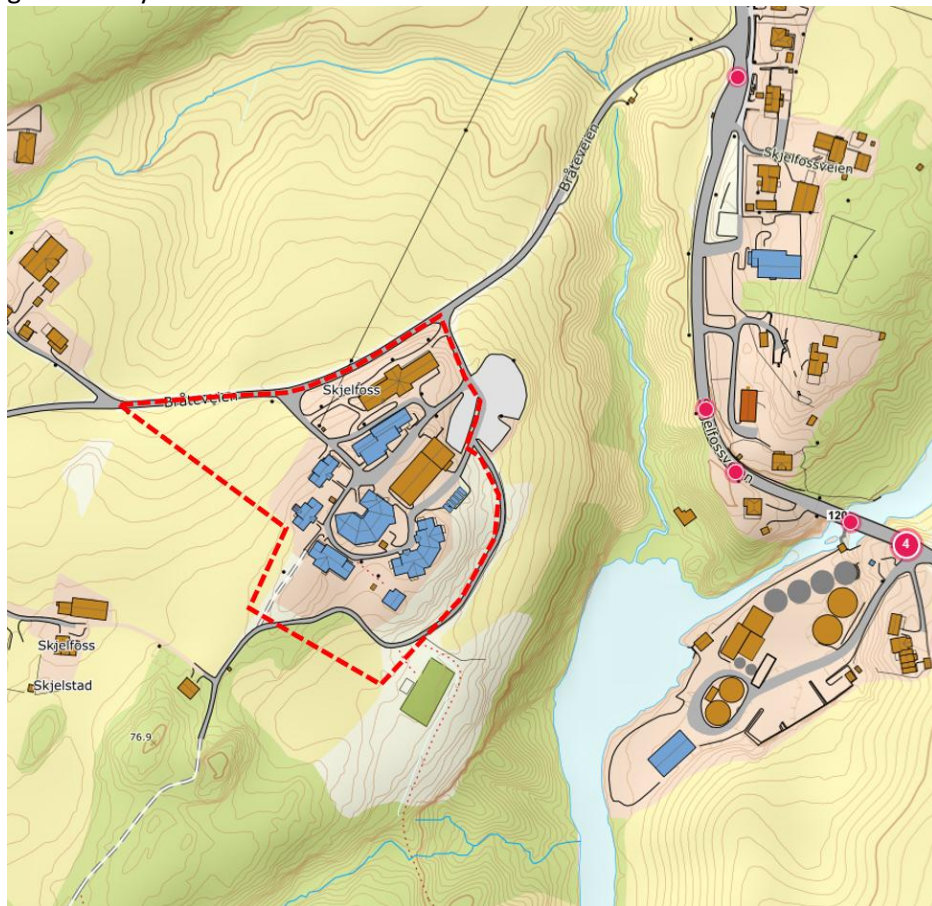
Figur 6: Utsnitt viser hvor ny bebyggelse planlegges (felt markert i rødt).

e) funksjonell
og miljømessig
kvalitet

Trafikk

Det er ikke gjort målinger av årsdøgntrafikk (ÅDT) på Bråteveien. Skjelfossveien har en total ÅDT på 2500 kjøretøy. Planarbeidet forventes ikke å bidra til en merkbar økning i trafikkmengde i området.

Et søk i Statens Vegvesens vegkart viser ingen registrerte trafikkulykker langs med Bråteveien. Langs Skjelfossveien er det registrert 8 trafikkulykker. Alle registrerte ulykker har kun involvert biler.



Figur 7: Kartutsnitt viser registrerte trafikkulykker. Hentet fra Statens Vegvesen

Gang- og sykkelvei strekker seg fra grendehuset og opp til Ringvoll. Det er ikke opparbeidet gang- og sykkelvei langs Bråteveien.

Infrastruktur

Ny bygningsmasse vil benytte seg av eksisterende opparbeidet infrastruktur. Eventuell oppgradering av eksisterende infrastruktur vil bli vurdert som en del av planforslaget.

Bruk av området til rekreasjon

Strava sitt varmekart viser bevegelsene i området. Bevegelsene er først og fremst konsentrert langs Bråteveien. Det er også mye bevegelse i det registrerte friområdet sør for planområdet. Friområdet blir antageligvis brukt av turgjengere og joggere. På parkeringsplassen til Skjelfoss psykiatriske senter er det skiltet til «Skjelfossrunden». Skjelfossrunden begynner ved parkeringsplassen og går langs baksiden av planområdet og inn i skogen.



Figur 8: Varmekart fra Strava viser bevegelsesmønstre i området



Figur 9: Tursti gjennom friområdet (Skjelfossrunden). Bildet tatt på befaring.

f) tiltakets
virkning på,
og tilpasning
til, landskap
og omgivel-
ser

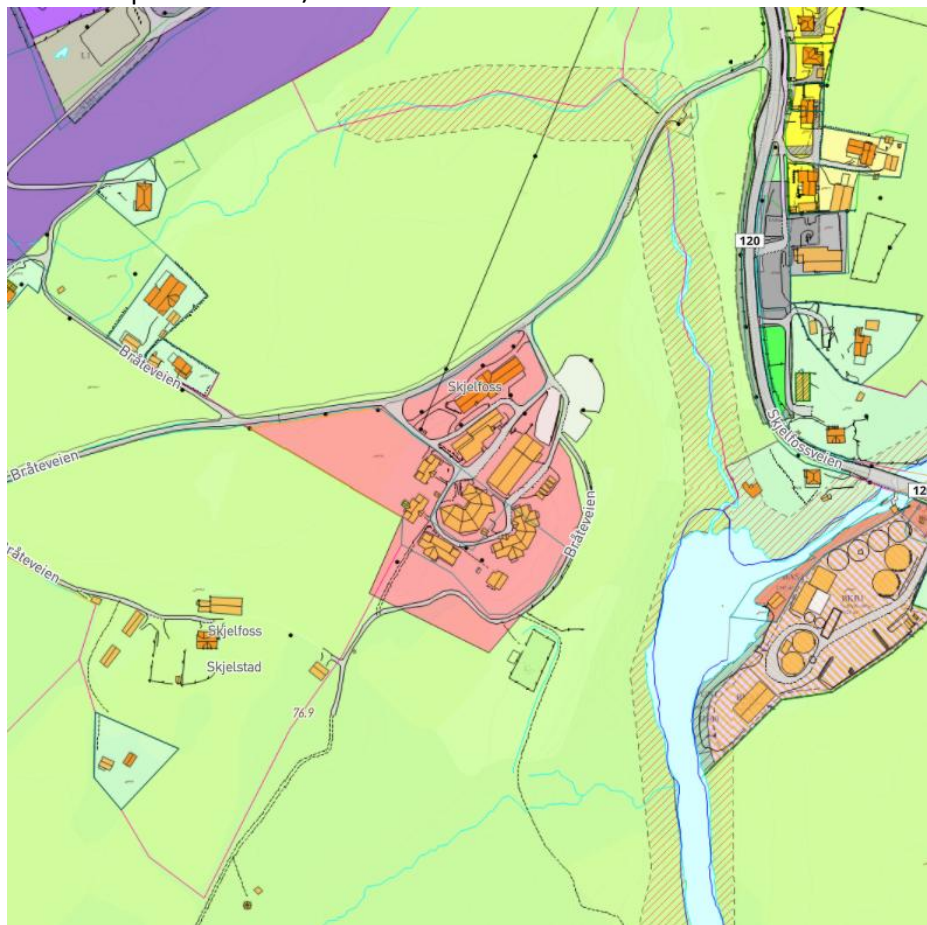
Det er sannsynlig at landskapet vil endres som følge av arbeid innenfor planområdet. Gjennom arbeidet med reguleringsplanen vil det utredes hvilke endringer som er akseptable, og hvilke avbøtende tiltak som skal kreves gjennomført for best mulig tilpasning til landskap og omgivelser.



g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplan for Indre Østfold

Kommuneplan for Indre Østfold kommune ble vedtatt 06.02.2024.



Figur 10: Utsnitt av KPA for Indre Østfold kommune 2024-2035

Området er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende.

Gjeldende regulering

Tomten er uregulert.

Tilstøtende områder er avsatt til LNF, næringsvirksomhet (nåværende og fremtidig), spredt boligbebyggelse og boligbebyggelse. Det er ingen eksisterende reguleringsplaner som vil bli berørt av planarbeidet.

Regionale føringer:

Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050, vedtatt 21.06.2018

Planens hovedmål for utviklingen er å skape gode levekår, øke verdiskapingen og ivareta klima, natur og kulturlandskap.

Statlige føringer

Planarbeidet vil bli vurdert og beskrevet i forhold til følgende statlige føringer:

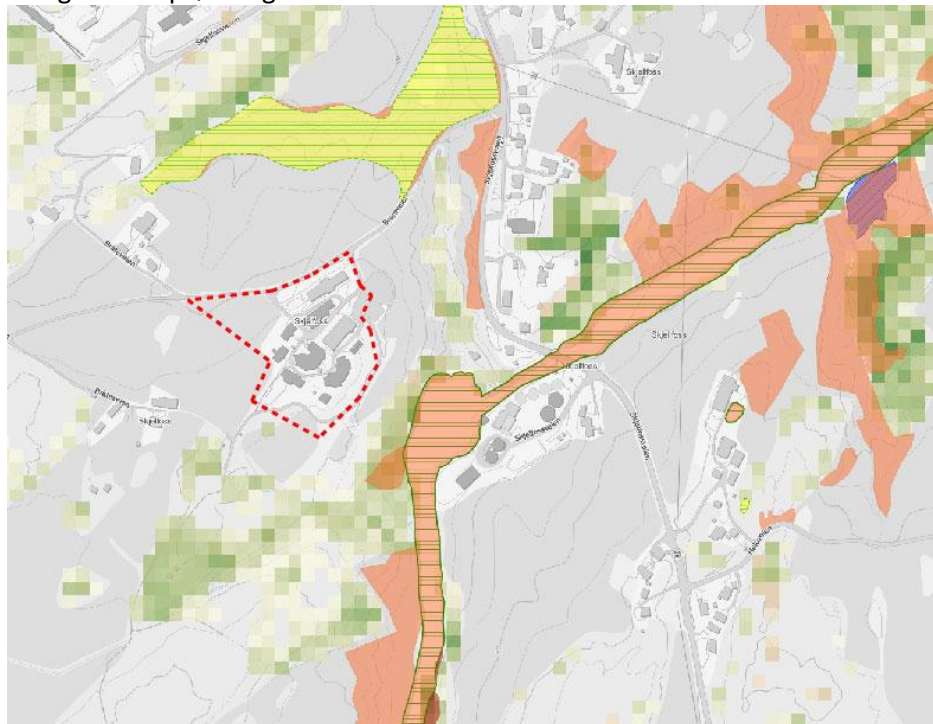
- Miljø/FNs bærekraftsmål
- Attraktiv by- og stedsutvikling
- Trafikksikkerhet
- Universell utforming
- Ny statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet

h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Naturtyper

Det er registrert flere naturtyper av høy verdi i området rundt planområdet. Disse består først og fremst av naturbeitemark/eng. Lokalitetene har høyt naturmangfold og har verdikategorien «stor verdi» i miljødirektoratets naturbasekart.

Hobølelva ligger tett på planområdet. I Miljødirektoratets naturbasekart er Hobølelva registrert med naturtypene: kroksjø, flomdammer og meanderende elveparti. Den har også verdikategorien «stor verdi», og beskrives å ha en meget viktig landskapsøkologisk verdi.



Figur 11: Kart over naturtyper - Miljødirektoratets naturbasekart.

Arter

Det er registrert en rekke arter av ulike forvaltingsinteresser i nærheten og innenfor planområde.

Arter på rødlista:

Gulspurv: er registrert til *sårbar* VU. (registrert innenfor planområdet i 2009)

Alm: er vurdert til *sterkt truet* EN. (registrert innenfor planområdet)

Ask: er vurdert til *sterkt truet* EN.

Muserumpe: er vurdert til *sterkt truet* EN.

Elvemusling: er vurdert til *sårbar* VU.

Klubbeelvelibelle: er vurdert til *nær truet* NT.

Kalmusrot: er vurdert til *nær truet* NT.

Storsalamander: er vurdert til *nær truet* NT.

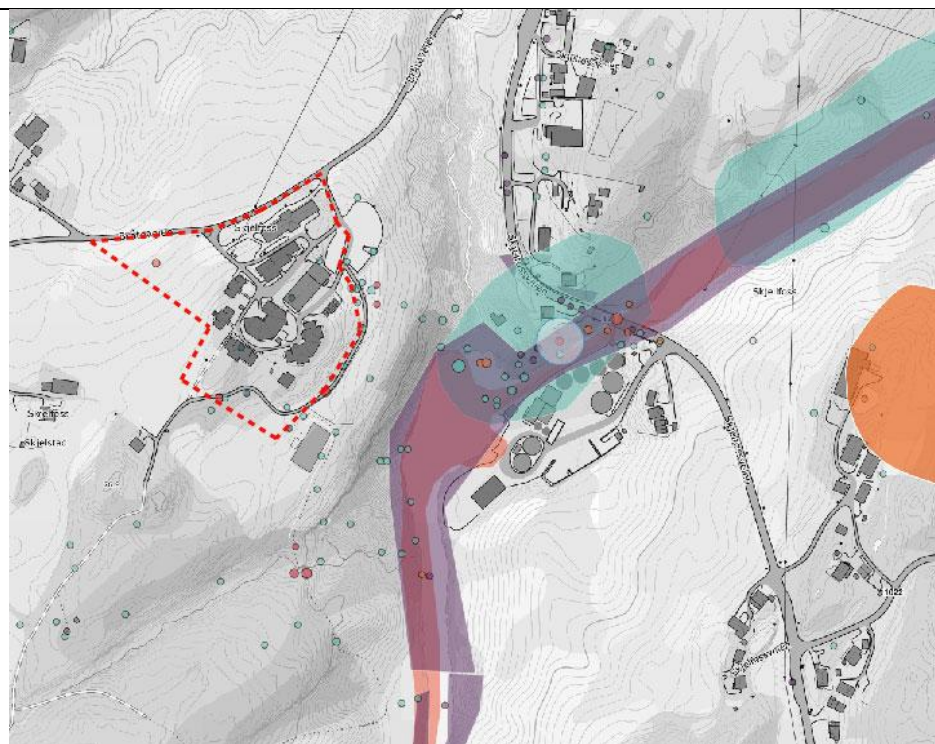
Arter på fremmedlista:

Hagelupin: Svært høy risiko (SE)

Kjempespringfrø: Svært høy risiko (SE)

Kjempebjørnekjeks: Svært høy risiko (SE)

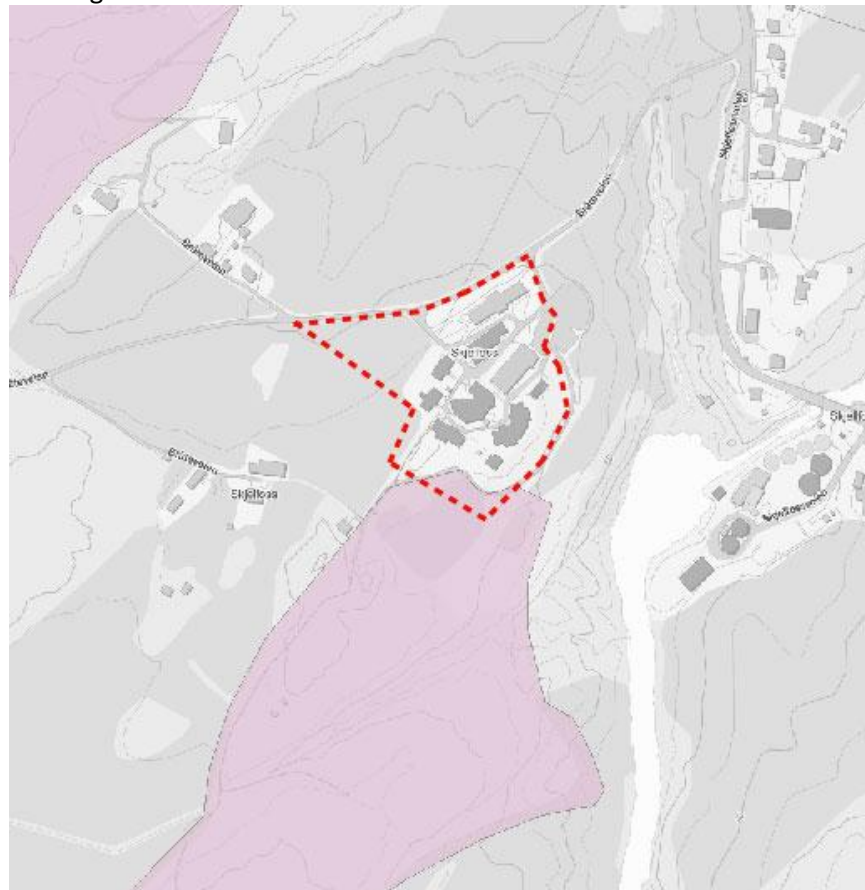
Sårbar gulspurv og sterkt truet alm er begge registrert innenfor planområdet. Registrering av gulspurv er gjort i 2009, og det er ikke gjort noen registreringer siden det. Almen står på nordsiden av planområdet og vil ikke bli påvirket av planlagt utbygging.



Figur 12: Kastutsnitt viser registrerte arter i området - Artsdatabankens artskart

Friluftsområder:

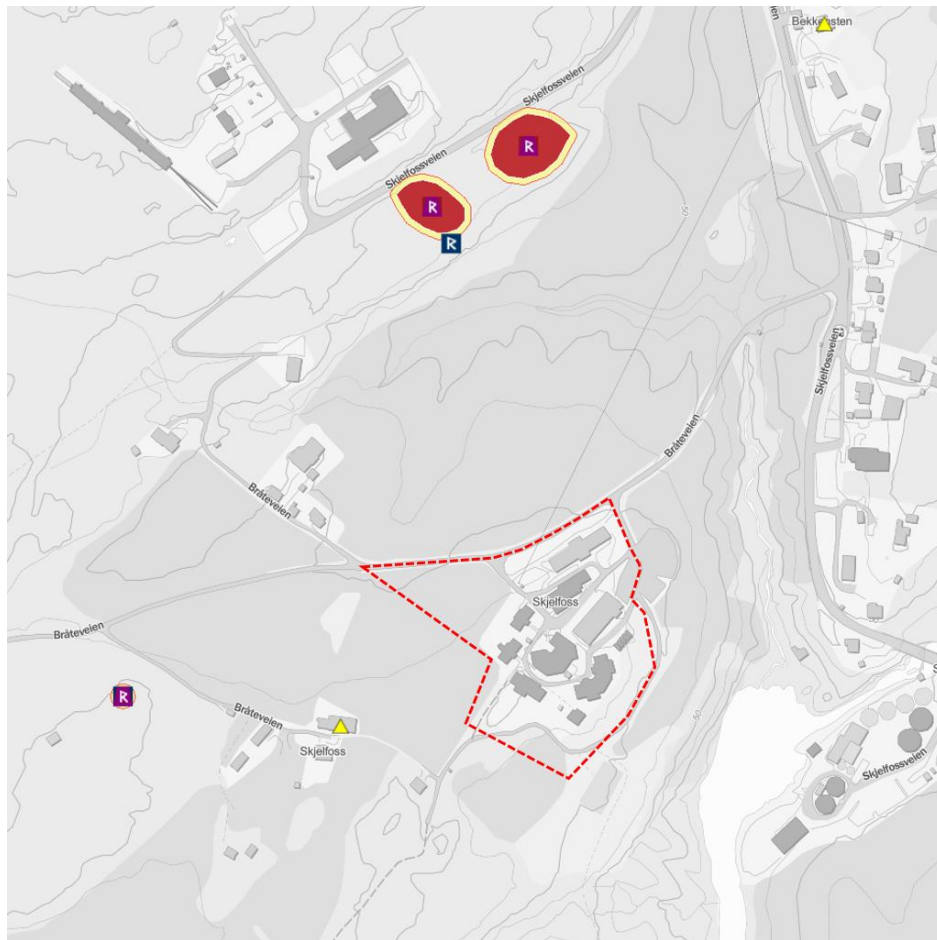
De rosa feltene er registrert som friluftsområde i Miljødirektoratets naturbasekart. Områdebeskrivelsen sier at det består av vilt og urørt terreng, med få tilrettelagte stier.



Figur 13:7 Kartutsnitt av friluftsområder - Miljødirektoratets naturbasekart

Kulturminner

Søk i riksantikvarens kulturminnekart viser at det befinner seg kulturminner i nærheten av planområdet, men ingen er registrert innenfor planområdet. Kulturminnene består av et automatisk fredet gravminne, automatisk fredet bosetning-aktivitetsområder, og et røysfelt med uavklart vernestatus.



Figur 14:8 Kartutsnitt av kulturminner i området - Kulturminnesøk

Jordbruksinteresser

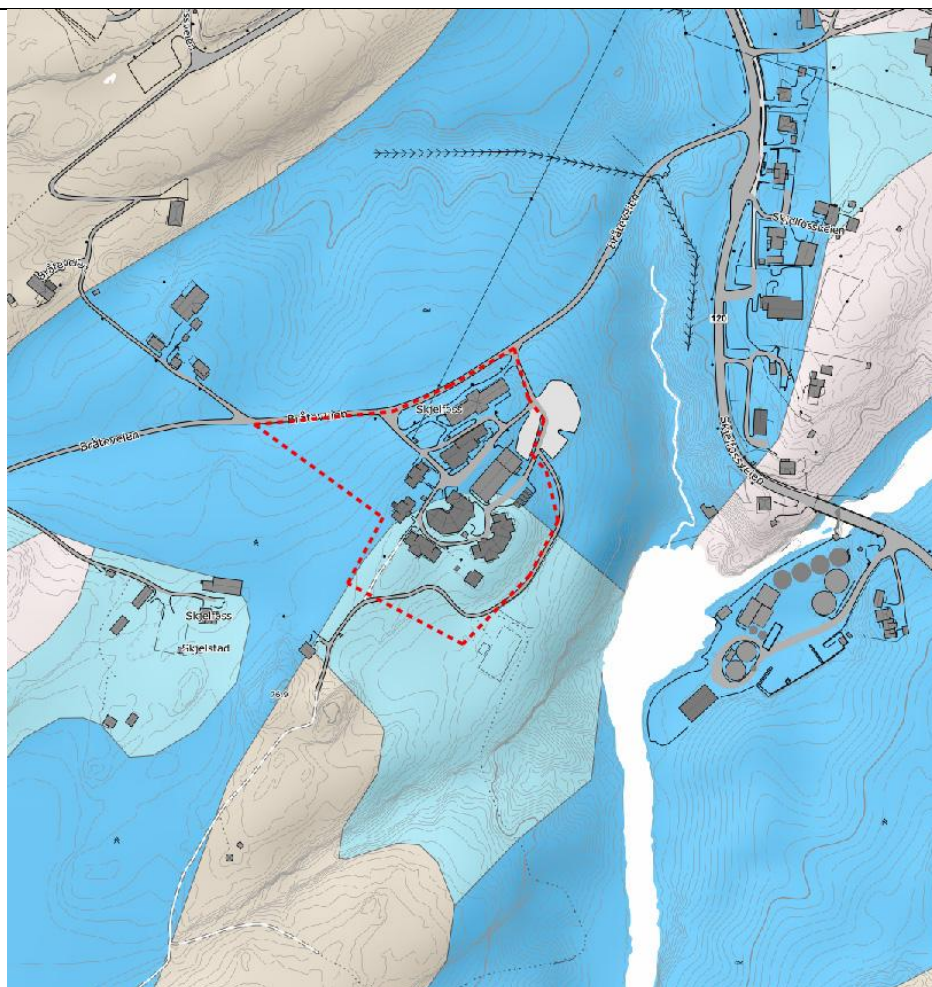
Planområdet ligger tett på jordbruksarealer. Det er fulldyrka jord rundt hele planområdet, og delvis innenfor planområdet. Ny bebyggelse er planlagt på deler av jordbruksområdet med fulldyrka mark (se fig. 6).



Figur 15: Kartutsnittet viser oversikt over fulldyrka og dyrkbar jord i området. Hentet fra NIBIO kilden

Grunnforhold

NGUs løsmassekart viser at området delvis består av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet, og av hav- og fjordavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunn. En stor del av planområdet ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for kvikkleire.



Figur 9 kart viser løsmasser i området. Hentet fra Ngu.no

i) hvordan samfunns-sikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Store deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetssone for kvikkleire. Den reelle faren for områdeskred vil bli avklart som en del av reguleringsplanen. Luft- og støyforurensning vil ikke utgjøre noen særlig risiko i forbindelse med reguleringsplanen. Det skal også utarbeides en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Berørte parter mottar varsel om oppstart av planarbeid. Varsling av planarbeidet gjennomføres iht. PBL §12-8. Oppstart av planarbeid vil bli varslet med annonse i Smaalenenes avis og på Indre Østfold kommune sin hjemmeside.



k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Varsling vil bli gjennomført iht. PBL § 12-8. Det komplette planforslaget vil legges ut på høring, der frist for å gi merknad settes til minimum 6 uker. Dersom innsigelser fra innsigelsesmyndighet ikke foreligger, vil planen fremlegges for sluttbehandling i kommunestyret etter høringen.
l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivare tatt	Krav om utarbeidelse av konsekvensutredning som en del av reguleringsplanen er vurdert etter <i>Forskrift om konsekvensutredninger</i> FOR-2017-06-21-854, med vedlegg 1 og 2. <u>Forskrift om konsekvensutredning - § 1 Formål:</u> «Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.» - Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning med melding eller planprogram etter § 6 med vedlegg. - Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter § 7. - Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning på bakgrunn av risiko for vesentlige virkninger på miljø eller samfunn etter § 8 med vedlegg. Konklusjon Reguleringsplanarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning.