

Kommunedelplan for Saltnesområdet 2007-2019



Saltnes oktober 2004

Foto: Trond Solbakken

Vedtatt 21.06. 2007



Råde kommune

INNHOOLD

	SAMMENDRAG	4
1	INNLEDNING	5
	1.1 Bakgrunn for planarbeidet – mandat	5
	1.2 Planens formelle virkning og oppbygning	5
	1.3 Planens avgrensning	6
	1.4 Planprogram	6
2.	ORGANISERING, PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	7
	2.1 Organisering av planarbeidet	7
	2.2 Arbeidsprosess	7
3.	KORT OM SALTNESOMRÅDET – HISTORISK TILBAKEBLIKK	7
4.	RAMMER, PLANFORUTSETNINGER OG UTFORDRINGER	11
	4.1 Generelt	11
	4.2 Statlige føringer	11
	4.3 Regionale og lokale føringer	12
	4.4 Befolkningsutvikling	13
	4.5 Dagens situasjon og hovedutfordringer	15
	4.5.1 Arealreserven og fremtidige utbyggingsformål	15
	4.5.2 Grønnstruktur	16
	4.5.3 Strandsonen	16
5.	VISJONER OG MÅL	18
6.	BESKRIVELSE AV PLANEN	19
	6.1 Byggeområder	19
	6.1.1 Boliger	19
	6.1.2 Fritidsbebyggelse	21
	6.1.3 Offentlige formål	21
	6.1.4 Allmennyttige formål	22
	6.1.5 Næringsformål – campingplasser	22
	6.1.6 Bevaringsområder	23
	6.1.7 Friområder	24
	6.1.8 Småbåthavner (areal i sjø og på land)	25
	6.2 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)	25
	6.3 Båndlagte områder	26
	6.4 Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag	27
	6.5 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet	27
	6.6 Andre forhold	29
	6.6.1 Plantemaer	29
	6.6.2 Støy	29
7.	SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP	30
	7.1 Generelt	30
	7.2 Nye utbyggingsområder – risikoegenskaper	30
8.	KONSEKVENSTREDNING	31

9.	PLANBESTEMMELSER	36
§ 1	Byggeområder	37
§ 1.1	Plankrav	37
	§ 1.1.1 Unntak fra plankravet	37
	§ 1.1.2 Unntak fra plankravet – nåværende byggeområder for fritidsbebyggelse	37
	§ 1.1.3 Byggeområder for småbåthavner	37
§ 1.2	Rekkefølgebestemmelse	37
§ 1.3	Støy	37
§ 1.4	Kjøpesentre	37
§ 1.5	Krav om risiko- og sårbarhetsanalyse	37
§ 1.6	Krav om lekearealer i planlagte byggeområder	38
§ 1.7	Universell utforming	38
§ 1.8	Estetikk og bevaringshensyn	38
	§ 1.8.1 Generelt	38
	§ 1.8.2 Bevaringsverdig bebyggelse	38
§ 1.9	Boligområder	39
	§ 1.9.1 Generelt	39
	§ 1.9.2 Nåværende byggeområder for boliger i strandsonen	39
	§ 1.9.3 Nåværende byggeområder for boliger bak strandsonen	39
§ 1.10	Områder for fritidsbebyggelse	39
	§ 1.10.1 Generelt	39
	§ 1.10.2 Fritidsbebyggelse i strandsonen	40
	§ 1.10.3 Fritidsbebyggelse bak strandsonen	40
10.	RETNINGSLINJER	40
10.0	Retningslinjer uavhengig av arealkategori	40
	10.0.1 Dispensasjon	40
10.1	Byggeområder	41
	10.1.1 Plankrav	41
	10.1.1.1 Byggeområde for småbåthavner	41
	10.1.2 Rekkefølgebestemmelse	41
	10.1.3 Støy	41
	10.1.4 Kjøpesentre	42
	10.1.5 Krav om risiko- og sårbarhetsanalyse	42
	10.1.6 Krav om lekearealer i planlagte byggeområder	43
	10.1.7 Universell utforming	43
	10.1.8 Estetikk og bevaringshensyn	43
	10.1.8.1 Generelt	43
	10.1.8.2 Bevaringsverdig bebyggelse	44
	10.1.9 Boligområder	44
	10.1.10 Områder for fritidsbebyggelse	44
10.2	Landbruks-, natur- og- friluftsområder (LNF-områder)	44
	10.2.1 Generelt	44
	10.2.2 Næringsutvikling i landbruket	44
	10.2.3 Eiendommer som ikke er tilknyttet stedbunden næring	46
	10.2.3.1 Boligeiendommer	46
	10.2.3.2 Fritidsbebyggelse i 100-meters beltet	46
	10.2.3.3 Fritidsbebyggelse bak 100-meters beltet	47
10.3.	Båndlagte områder	47
10.4	Sjøområder	47
10.5.	Viktige ledd i kommunikasjonssystemet	48
	10.5.1 Avkjørsler	48
	10.5.2 Byggeforbudssoner langs hovednett for vei	49
11.	REGULERINGSPLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE	49
12.	KART	50

SAMMENDRAG

Saltnesområdet har de senere år stått for brorparten av befolkningstilveksten i Råde kommune, mens kommunesenteret Karlshus har hatt en nedgang. Dette skyldes Saltnesområdets attraktivitet som bosted ved kysten og at det her har vært tilrettelagt for nye boligområder, mens Karlshus ikke har hatt muligheter for nye boligområder før nå, etter at *Kommunedelplan for Karlshusområdet 2005-2017* ble vedtatt i 25.08.05.

De første føringene for utarbeidelse av *Kommunedelplan for Saltnesområdet* ble gitt i *Kommuneplan Råde kommune, arealdelen 2003-2014*, vedtatt av kommunestyret 06.02.03. Her pekes på behovet for ny satsing for bolig- og næringsutvikling i Karlshus, samtidig som det pekes på en nedtoning av utbyggingstempoet i Saltnes. Som viktig grunnlag for arbeidet med kommunedelplanen er det senere utarbeidet en *Stedsanalyse for Saltnesområdet* som har fått politisk tilslutning, noe som gjenspeiles i vedtatt *planprogram* og *arealstrategier*.

Føringer for planarbeidet finnes også i statlige og regionale føringer for kommunens arealforvaltning gitt gjennom lovverket, rikspolitiske retningslinjer, stortingsmeldinger, sentrale rundskriv og fylkesplaner.

De vedtatte arealstrategiene peker på å minske presset på gjenværende arealreserver og husholdere med disse slik at man kan ha et godt leve- og oppvekstmiljø i Saltnes, og uten å komme i for sterk konkurranse med øvrige områder av kommunen, som kommunesenteret i Karlshus. Samtidig er det et viktig mål for kommunedelplanen og fremtidig detaljplanlegging å ivareta steds karakteren og de kvalitetene Saltnes har som attraktivt boområde, dvs. de faktorer som i utgangspunktet har motivert folk for flytting til området.

Hovedmålet for den fremtidige arealbruken i Saltnesområdet er derfor uttrykt som:

Arealene i Saltnesområdet skal planlegges og utnyttes med vekt på et godt leve- og oppvekstmiljø som hensyntar "tålegrensen" for stedets kvaliteter knyttet til naturgrunnlag, friluftsliv, rekreasjon og historisk identitet

For å nå dette målet er det derfor fokusert spesielt på arealreserven og fremtidige utbyggingformål, grønnstruktur og strandsonen.

Arealreserven innenfor hva som kan defineres som en "langsiktig tettsteds grense" (40-50 år) er anslagsvis på ca. 300 dekar til boligbygging og ca. 120 dekar til offentlige formål og friområder. Av reserven legges nå 67 dekar ut til bolig- og næringsformål i "Saltnes syd", og ca. 70 dekar til offentlige formål og friområde på Tangenjordet.

Grønnstrukturen i Saltnes mangler en større sammenheng i dag og må i fremtiden styrkes gjennom helhetlig planlegging. En hovedutfordring vil være å begrense fortettingen av boliger i strandsonen (etter RPR-O). Dette av hensyn til vegetasjons- og landskapsbildet mot fjorden, dvs. land- og vegetasjonsformene som danner synsranden fra sjøen, samt allmennhetens muligheter for adkomst mot fjorden.

For å unngå ytterligere utbygging i det nærmeste beltet mot fjorden (tilnærmet 100 m-beltet) har kommunen valgt å opprettholde arealkategorien landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) her, som i kommuneplanens arealdel. Videre er det innført differensierte bestemmelser for byggeområdene, samt retningslinjer med "hensynskriterier" for detaljplanleggingen. I tillegg angir bestemmelsene grenser for maksimum samlet bebygd areal og maks mønehøyder.

Sjøområdene er gjennomgått i planen, og områder med særlige naturverdier og friluftsverdier er vist på kartet. Det er ikke satt av noen nye områder for båthavner.

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn for planarbeidet - mandat

Kommuneplanutvalget gjorde 16.02.06 følgende vedtak om utarbeidelse av kommunedelplanen:

"Planprogram for Kommunedelplan for Saltnesområdet 2006-2018", datert 02.02.06 legges ut til høring og offentlig ettersyn. Samtidig kunngjøres oppstart av arbeidet med "Kommunedelplanen for Saltnesområdet 2006-2018". Frist for å komme med uttalelse til planprogrammet og innspill til planarbeidet settes til 6 uker fra varsel om oppstart.

Planprogrammets pkt. 4 - Områder for offentlig formål gis følgende ordlyd: "Behovet for nye områder og nye funksjoner knyttet til offentlige formål skal avklares, herunder en vurdering i forhold til skolekapasitet og tema kultur og idrett.

Planprogrammets pkt. 4 - Sjøområder og strandsone gis følgende ordlyd: "Med utgangspunkt i eksisterende arealplan skal framtidig arealbruk i strandsonen og sjømråder vurderes, herunder tilgjengelighet/ferdselshindre i strandsonen. Mulighet for evt. lokalisering av framtidige småbåtanlegg/marinaanlegg/sjøbasert turistnæring avklares særskilt."

Mandatet for oppstart av arbeidet med en kommunedelplan for Saltnesområdet ligger nedfelt i Kommuneplanens arealdel 2003-2014, og ble således gitt gjennom kommunestyrets vedtak i februar 2003 om egengodkjenning av kommuneplanens arealdel.

1.2 Planens formelle virkning og oppbygning

Kommunedelplanen er en oversiktsplan som omfatter Saltnesområdet, dvs. at den er en geografisk avgrenset og mer detaljert del av kommuneplanens arealdel. Den viser hvordan arealene skal benyttes de neste 12 år, eller inntil den avløses av nyere planvedtak, jf. plan- og bygningslovens § 20-6, tredje ledd. Planen skal legges til grunn for videre detaljplanlegging (reguleringsplaner) for vern og utbygging i Saltnesområdet, samt gi klare føringer for den løpende saksbehandlingen (bygge- og delingsøknader).

Kommunedelplan for Saltnesområdet (arealbruksplan) består i.h.t. krav i Plan- og bygningsloven av:

- Plankart med tilhørende planbestemmelser (juridisk bindende).
- Planbeskrivelse og retningslinjer
- Konsekvensutredning

Plankartet sammen med bestemmelsene er juridisk bindende, noe som innebærer at det ikke kan tas i bruk arealer eller bygges i strid med det som er fastsatt i planen. Arealene er inndelt i henhold til Plan- og bygningslovens § 20-4.

Retningslinjene til arealdelen er ikke juridisk bindende. Retningslinjene angir hvordan kommunestyret ønsker at administrasjonen skal behandle saker i henhold til vedtatt kommunedelplan, samt at den gir føringer for videre detaljplanlegging (reguleringsplaner).

Planbeskrivelsen gir nærmere forklaring på valg av planløsninger, som er en følge av mål, strategier, planforutsetninger og avveininger i planprosessen.

I dette dokumentet gis det en sammenfatning av strategiene som er lagt til grunn i planen, samt en konsekvensvurdering av nye byggeområder. Videre er de ulike arealbruksformålene i arealplankartet nærmere beskrevet.

I Saltnesområdet finnes fra tidligere en rekke reguleringsplaner som viser detaljert arealbruk innenfor plangrensene, og som fortsatt vil gjelde foran kommunedelplanen. En oversikt over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist i kap. 11.

1.3 Planens avgrensning

Utgangspunktet for planavgrensningen er vist i *Kommuneplan Råde kommune, arealdelen 2003-2014*. Planen omfatter Saltnes tettsted med tilliggende landbruks- og fjordområde. I nord går plangrensen fra rensanlegget ved Hestevold og sydøstover gjennom landbruks-, natur- og friluftsområdene til Holmebråten. Herfra følger den kommunegrensen mot Fredrikstad helt ned til sjøområdet syd for Saltholmen. Plangrensen svinger så nordover igjen midtfjords i Krogstadfjorden og inn i Krogstadfjorden naturreservat før den svinger tilbake til Hestevold.

1.4 Planprogram

For å klargjøre rammer og føringer som skulle legges til grunn for planarbeidet er det utarbeidet et planprogram. Jfr. Krav i *Forskrift om konsekvensutredninger etter Plan- og bygningsloven* av 01.04.05. Planprogrammet skal gjøre det tydeligere for alle parter hva som skal planlegges, hvordan planleggingen skal skje og hva som må utredes nærmere. Når programmet er vedtatt gjennomføres planleggingen i tråd med programmet.

Planprogrammet ble vedtatt av kommunestyret 22.06.06. Her uttrykkes formålet med planarbeidet:

"Hovedformålet med å utarbeide en egen kommunedelplan for Saltnesområdet er å underlegge området en særskilt vurdering i forhold til stedets framtidige utvikling. Hovedfokus vil være rettet mot valg av framtidige utviklingsstrategier/utviklingsretninger sett i forhold til områdets "tålegrense" som levested med store kvaliteter knyttet til naturgrunnlag, friluftsliv og rekreasjon. Et viktig element vil også være Saltnesområdets utvikling i forhold til det interne stedshierarkiet i kommunen.

Gjennom planarbeidet skal man foreta en evaluering av eksisterende plangrunnlag, særskilt med tanke på evt. justeringer for å optimalisere den nye kommunedelplanen som styringsverktøy i plan- og byggesaker. Kommunedelplanen må fange opp endrede forutsetninger og nye føringer. Sentralt i denne sammenheng er en vurdering i forhold til konsekvenser som kan følge av endringer innenfor Mosseregionen som etablering av 4-felt E6, og utvikling av sivil luftfart på Rygge flystasjon."

Særskilte fokuseringsområder/tema er beskrevet som:

- Bolig- og hyttebygging
- Områder for offentlige formål
- Næringsetablering
- Fortetting
- Grønnstruktur
- Sjøområder og strandsone
- Samfunnssikkerhet

2. ORGANISERING, PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

2.1 Organisering av planarbeidet

Kommuneplanutvalget (utvidet formannskap) har fungert som styringsgruppe for planarbeidet. En arbeidsgruppe sammensatt av representanter fra kommunens administrasjon har vært ansvarlig for utarbeidelsen av plandokumentet. Arbeidsgruppen har hatt følgende sammensetning: Virksomhetsleder teknisk forvaltning, Jordbrukssjef, Plan- og miljørådgiver og Rådgiver plan. Sistnevnte har fungert som sekretær og koordinator for planarbeidet og har skrevet plandokumentet. Andre funksjoner fra kommunens administrasjon har vært trukket inn i arbeidet ved behov.

Plankartet er fremstilt i samarbeid med Geodataavdelingen i Fredrikstad kommune.

Stedsanalysen for Saltnesområdet er et viktig faglig grunnlag for kommunedelplanen og elementer fra denne er benyttet i planen. Stedsanalysen er utarbeidet av Hindhamar AS, Landskapsarkitekter MNLA på oppdrag fra Råde kommune.

2.2 Arbeidsprosess

Følgende milepæler kan oppsummeres i planarbeidet:

- Grunnlagsmateriale – "Stedsanalyse Saltnesområdet", 15.11.05
- Presentasjon av stedsanalysen for kommunestyre og kommuneplanutvalg 19.01.06
- Varsel om oppstart av planarbeidet, hvor planprogram samtidig ble lagt ut til offentlig ettersyn, 16.03.06.
- Åpen kontordag – dialog med innbyggerne, samt særmøter vedr. mulige prosjekter (konsulentfirmaer) 30.03.06.
- Frist for å komme med innspill til planprogram og planarbeidet, 01.05.06
- Oppstartmøte med regionale etater, 07.04.06.
- Behandling av planprogram og valg av strategier for fremtidig arealbruk, kommuneplanutvalget 08.06.06.
- Planprogram og arealstrategier vedtatt i kommunestyret 22.06.06
- Kommuneplanutvalget befarer/møter innspillshaverne i Saltnes 21.09.06, herunder også møte på Spetalen skole med utvalg/foreninger som representerer nærmiljøet
- Behandling av innspill i kommuneplanutvalget 09.10.06.
- 2. gangs behandling av innspill og vedtak om utlegging av planen m/konsekvensutredning til høring og offentlig ettersyn 01.02.07.
- Høring og offentlig ettersyn 16.02.07 – 04.04.07.
- Behandling i kommuneplanutvalget etter høring og offentlig ettersyn 07.06.07.
- Egengodkjent gjennom vedtak i kommunestyret 21.06.07.

3. KORT OM SALTNESOMRÅDET – HISTORISK TILBAKEBLIKK

Saltnes har sannsynligvis sitt navn fra saltbrenning, en virksomhet som foregikk på Saltholmen så tidlig som 1200-tallet og fram til begynnelsen av 1800-tallet.

Fram til tidlig på 1800-tallet var det bare 5 gårder innenfor den sentrale delen av Saltnesområdet. Foruten gårdsbrukene Makrellrød, Spetalen, Andersrød, Røtne og Saltnes Nordre var det ingen bebyggelse i området. Navnet Saltnes stammer fra sistnevnte gård og to Saltnes-gårder på den andre siden av kommunegrensen (Fredrikstad). Manntallene fra tiden fram til 1800 viser at alle som bodde her var knyttet til jordbruket, fiske og sjøfart. Gårdene var først og fremst "selvbergingsbruk" som skulle forsørge hver enkelt familie med

det de trengte. I følge folketellingen i 1801 bodde det til sammen 45 mennesker på de 5 gårdene.

Fra midten av 1800-tallet ble det fradelte en mengde mindre bruk fra de opprinnelige gårdene. Mange av disse var typiske kombinasjonsbruk med jordbruk og fiske. Beboerne av disse brukene ble kalt "strandsittere" og drev fiske, jordbruk og noe håndverk ved siden av. Strandsitterplassene var ofte enkle og ganske små hus av tømmer. I dag står fortsatt noen av disse husene igjen.

Fram mot år 1900 økte betydningen av fiske og sjøfart som næringsvei. I tillegg til fiske ble fraktrafikk med jakter langs kysten viktig. Det var dårlige veiforbindelser og sjøveien var den viktigste transportrutene. For folk i Saltnes var det derfor Tønsberg som var nærmeste by og mest naturlig å reise til i forskjellige ærend. Kontakten mot Vestfold gjorde også at mange mannfolk fra Saltnes vervet seg til de store hvalfangstrederiene. Arbeidet på hvalfangstskutene ga gode inntekter og et sikkert levebrød for familiene hjemme. I lokalsamfunnet vokste det også fram et marked for noen håndverkere, som skomakere, syersker og en blikkenslager.

I første del av 1900-tallet var hvalfangsten en viktig næring og satte et betydelig preg på området. Hvalfangerne hadde økonomi til å bygge seg nye bolighus i Saltnes og fikk bygget tidsriktige villahus i to etasjer, med karakteristisk halvvalmet tak og håndverksmessig god kvalitet. Husene markerte en betydelig økning i velstand når vi sammenlikner med de foregående strandsitterplassenes trange kår. I 1913 fikk også området sin egen skole, Spetalen skole.

Utover 1900-tallet rettet fiskerivirksomheten seg også mer mot salg og foredling. For lokale fiskere ble det etablert et eget fiskemottak på Agnes. I 1920 ble den første industrien av betydning etablert med Raade Preserving, først med nedlegging av fiskehermetikk og seinere utvidet til andre produkter. Fabrikken hadde stor betydning for sysselsettingen i området og hadde gjennomsnittlig 20-25 ansatte, i sesongen opp mot 80-90.

På 1930-tallet ble veiene utbygd og kommunikasjonen på land blir viktigere. Den nye Bygdeveien RV 356 kom i 1902 og åpnet for transport både til Fredrikstad og Moss. I 1923 ble det også åpnet bussforbindelse til de to byene.

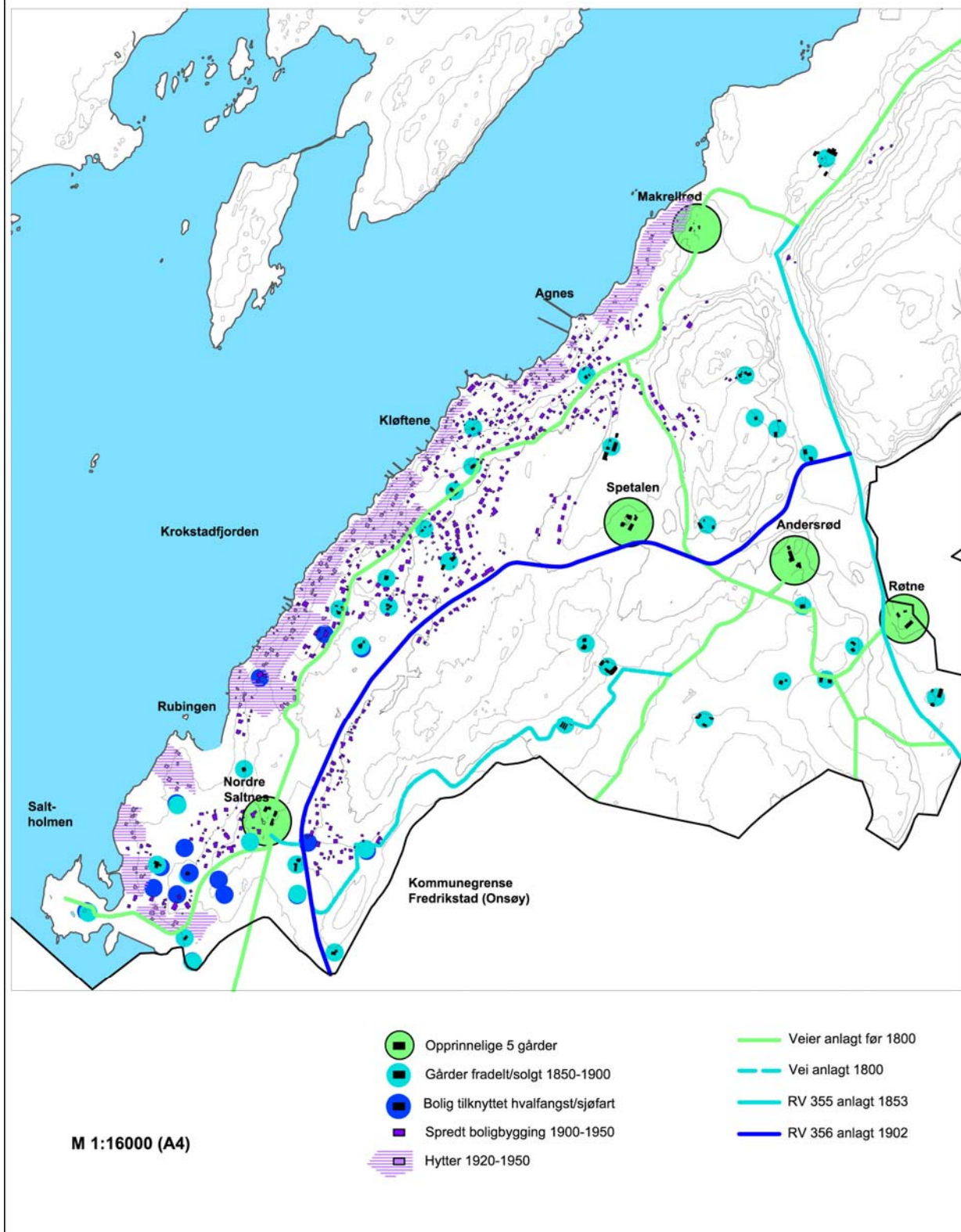
De nye transportårene la også forholdene til rette for en helt ny virksomhet i Saltnesområdet: Hytter og friluftsliv for bybefolkningen. Fra 1930-tallet ble det fradelte mange hyttetomter langs strandlinja fra Saltholmen i sør til Makrellrød i nord. Byfolk fra Fredrikstad og Moss kom til Saltnes for å tilbringe sommeren ved sjøen. Dette "ferieparadis" ga også grobunn for en viss næringsvirksomhet; det ble etablert flere landhandler, kiosk, utleie av frysebokser osv.

I etterkrigstida fram til 1970 har det foregått en gradvis utbygging av boliger i Saltnesområdet. Boligtomter ble skilt ut fra de eksisterende eiendommene og fikk adkomst enten direkte fra hovedveiene eller via mindre stikkveier. Fra 1950 ble det lagt ut større områder til hytter ved Makrellrød som en samordnet utbygging. Boligutbyggingen gjorde det nødvendig med en utbygging av Spetalen skole i 1967.

Fra 1970 er det lagt ut vesentlige arealer til boligutbygging, som har medført ytterligere skoleutvidelse, utbygging av barnehager og forretninger. Boligområdene er lagt på områder nærmere hovedveien og oppover i skogen/åsen. Samtidig har det også vært mulighet til å foreta en viss fortetting i eksisterende boligområder som ikke er bygget ut som felt. Av hensyn til allmennheten er det fra 1970 til i dag også lagt ut friområder (Saltholmen, Ellingstranda, Moltemyra), campingplass og båthavner (Saltholmen, Makrellrød).

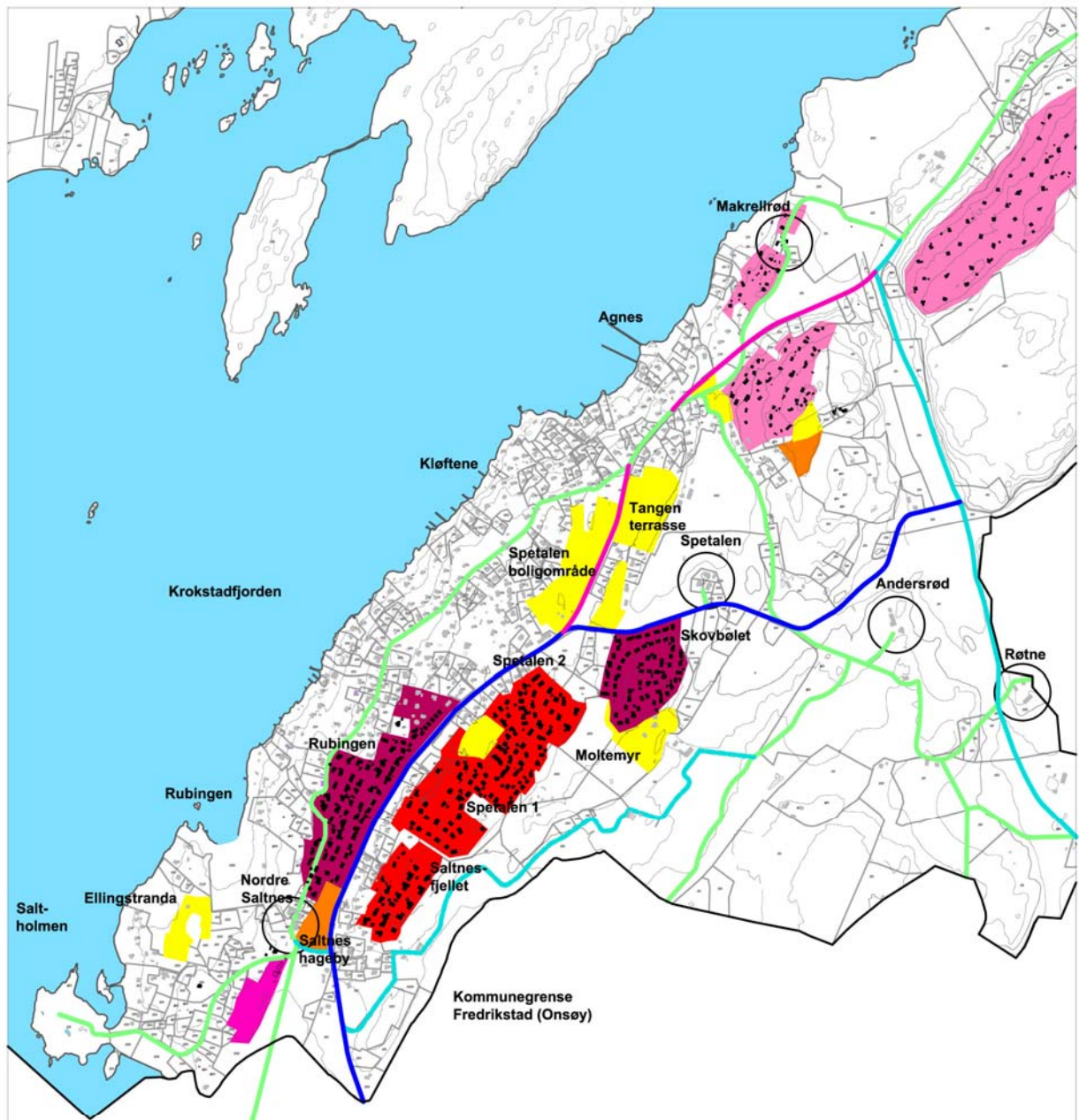
Ved siden av de naturgitte forhold har landbruk og fiske således formet landskapet gjennom








HISTORISK ANALYSE 1900-1950



Figur 1. Historisk tettstedsutvikling 1900 – 1950. (Fra Hindhamar AS, Landskapsarkitekter MNL A 2005: Stedsanalyse Saltnesområdet, Råde kommune)

HISTORISK ANALYSE 1950- 2005



- | | | | |
|---|----------------------------|---|-----------------------------|
|  | Boliger 1950-1960 |  | Spredt bebyggelse 1800-2005 |
|  | Hytter 1950-1960 |  | Veier anlagt før 1800 |
|  | Boligutbygging 1970-tallet |  | Vei anlagt 1800 |
|  | Boligutbygging 1980-tallet |  | RV 355 anlagt 1853 |
|  | Boligutbygging 1990-tallet |  | RV 356 anlagt 1902 |
|  | Boligutbygging 2000-tallet |  | RV 116 anlagt 1957 |

M 1:16000 (A4)



Figur 2. Historisk tettstedsutvikling 1950 – 2005. (Fra Hindhamar AS, Landskapsarkitekter MNLA 2005: Stedsanalyse Saltnesområdet, Råde kommune)

århundrer og gitt landskapet et stedeget landskapsuttrykk. I den nyere tid med endret arealbruk i form av omfattende bolig- og fritidsbebyggelse i dette landskapet, bidrar skogvegetasjon til å skjerme for innsyn og dempe visuelle uheldige inntrykk av bebyggelse og installasjoner. Skogen fungerer også som lebelte for bebyggelse og bakenforliggende produksjonsarealer.

4. RAMMER, PLANFORUTSETNINGER OG UTFORDRINGER

4.1. Generelt

For kommuneplanleggingen har Plan- og bygningsloven målsettinger om å samordne den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utviklingen i lokalsamfunnet som helhet. I tillegg kommer et stort antall lover, retningslinjer, stortingsmeldinger og tidligere vedtatte planer som gir direkte eller indirekte føringer for planens utforming.

Råde kommune sluttet seg i 1998 til "Fredrikstaderklæringen", som innebærer at kommunen slutter opp om de intensjonene og målsettingene om bærekraftig samfunnsutvikling som ble vedtatt på FN's miljøkonferanse i Rio (Lokal agenda 21). En bærekraftig samfunnsutvikling er nødvendig for å sikre livskvalitet og livsgrunnlag i dag og for fremtidige generasjoner. Fredrikstaderklæringen har for eksempel følgende momenter som er relevante for planen:

- Fremme utbyggingsmønster som reduserer bilbruk og arealforbruk
- Sikre en ressursforvaltning som både bevarer det biologiske mangfold og gir grunnlag for livskraftige lokalsamfunn.
- Synliggjøre sammenhengen mellom helse, miljø og trivsel
- Ivareta kulturminner og kulturmiljø

4.2 Statlige føringer

Viktige mål og rammer for arealbruken i kommunene er også fastsatt gjennom bl.a. følgende statlige stortingsmeldinger:

- Regional planlegging og arealpolitikk (St.melding nr. 29 (1996-97))
- Miljøvernpolitikk for en bærekraftig utvikling (St.melding nr 58 (1996-97))
- Bedre miljø i byer og tettsteder (St.melding nr. 23 (2001-2002))
- Leve med kulturminner (St.melding nr. 16 (2004-2005))

Andre statlige dokumenter av nyere dato og som har betydning for planarbeidet er:

- Handlingsplan for økt tilgjengelighet/universell utforming, 01.12.04
- Forskrift om konsekvensutredninger etter Plan- og bygningsloven av 01.04.05
- Ny retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442), 26.01.05

Følgende rikspolitiske retningslinjer (RPR) har betydning for kommunedelplanen:

- RPR for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjorden (RPR-O)
- RPR for samordnet areal- og transportplanlegging (RPR-ATP)
- RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR-BU)

I sammenheng med RPR-O kan også nevnes nåværende regjerings varsel om *"mer aktiv strandsonopolitikk med streng praksis ved behandling av plansaker og dispensasjoner i 100 m-beltet"*.

4.3 Regionale og lokale føringer

I arbeidet med kommunedelplanen er det likevel følgende føringer av regional og lokal karakter som har vært viktigst for utforming av arealstrategier for utviklingen av Saltnes:

- "Grenseløse Østfold". Fylkesplan 2004-2007
- Regional utviklingsplan for Mosseregionen. Fylkesdelplan Areal- og transport – Regional utvikling, vedtatt i 2006
- Kystsoneplan for Østfold. Fylkesdelplan revidert i 2006
- Kommuneplan for Råde kommune, arealdelen 2003-2014, vedtatt 06.02.03
- Kommunedelplan for kystsonen, Råde kommune, vedtatt 30.10.97 (i hovedsak innarbeidet i kommuneplanens arealdel)
- Kommunedelplan for Karlshusområdet, vedtatt 25.08.05
- Stedsanalyse for Saltnesområdet, datert 15.11.05

I *Regional utviklingsplan for Mosseregionen* er det trukket opp et hierarki for senterstruktur i regionen inndelt i tre nivåer, med: By- og regionsenter (Moss), områdesentre og lokalsentre, hvor de ulike sentrene er undergitt en anbefalt standard for minimum av servicetilbud og andre funksjoner (skole/oppvekst, kultur/fritid, helse/sosial og andre tilbud).

Karlshus er definert som Rådes områdesenter eller "kommunesenter". Saltnes er definert som lokalsenter eller "sekundærsenter" og er således underlagt Karlshus i hierarkiet for senterstruktur. Saltnes er viktig som boligområde, men skal i utgangspunktet ikke være konkurrent til Karlshus på kommunesenterets servicetilbud, tjenester og funksjoner.

Kystsoneplan for Østfold har følgende mål for Østfoldkysten:

"Østfoldkysten skal forvaltes gjennom bruk og vern i et bærekraftig perspektiv. Kysten skal nyttes som områder for opplevelse, friluftsliv, båtliv, fritidsboliger, helårsboliger, næring og transport, samtidig som kystens spesielle landskaps-, natur-, og kulturverdier bevares. Rekreasjonsverdier, naturverdier og kulturminneverdier skal forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning, til beste for befolkningen i dag og i fremtiden og tillegges avgjørende betydning i all forvaltning og planlegging."

I kystsoneplanen står også at: *"I samsvar med RPR-O og fylkets målsettinger for Østfoldkysten bør nyetableringer av boliger begrenses til utfylling og evt. begrenset direkte til utvidelser i eksisterende tettsteder innenfor rammen av hensyn til kultur- natur- og landskapsverdier."*

Kap. 1 i *Kommuneplanens arealdel* og *Kommunedelplan for Karlshus* gir klare føringer på en satsing for bolig- og næringsutvikling i Karlshus, samtidig som det pekes på en nedtoning av utbyggingstempoet i Saltnes. De presenterte flystøyberegningene for Moss lufthavn Rygge i 2006 kommer ikke i konflikt med dette.

Stedsanalyse for Saltnesområdet har i kapitlet "Stedets forhold til omgivelsene" hovedfokus på valg av fremtidige utviklingsstrategier/utviklingsretninger. Dette sett i forhold til områdets "tålegrense" som levested med store kvaliteter knyttet til naturgrunnlag, friluftsliv, rekreasjon og historisk identitet.

I stedsanalysens strategikapittel "Stedets forhold til omgivelsene" gis oppsummering og anbefalinger som vektlegger:

- *Grøntstrukturen i Saltnesområdet må bevares og styrkes gjennom sikring av grønne korridorer og stiforbindelser*

- *Randsoner, landskapsdrag og kulturlandskap må respekteres som viktige grenser for nyutvikling som sikrer visuell orden i landskapet*
- *En del områder må bevares som en arealreserve slik at man ikke blokkerer for fremtidige behov, legger hindre for grøntstrukturen og ødelegger stedets identitet*
- *Fortetting i eksisterende boligområder bør begrenses. Eksisterende grøntstruktur med skog og grønne lunger mellom husene er en viktig del av stedets historiske karakter*
- *Det bør åpnes et nytt område for boligutvikling som imøtekommer etterspørselen etter nye boliger i Saltnesområdet*

På bakgrunn av ovenstående føringer, samt drøftinger/anbefalinger fra Kommuneplanutvalget, fattet kommunestyret følgende vedtak den 22.06.06:

"Arealene i Saltnesområdet skal planlegges og utnyttes med vekt på et godt leve- og oppvekstmiljø som hensyntar "tålegrensen" for stedets kvaliteter knyttet til naturgrunnlag, friluftsliv, rekreasjon og historisk identitet. For å oppnå et godt leve- og oppvekstmiljø i Saltnesområdet legges følgende arealstrategier til grunn for fremtidig utvikling:

- *Grønnstrukturen må bevares og styrkes*
- *Viktige landskapstrekk skal respekteres*
- *Fortetting i eksisterende boligområder begrenses*
- *Fremtidig utbyggingstakt for boliger legges på et nivå som bidrar til å husholdere med arealreservene, samt se denne i forhold til øvrig utbyggingsbehov i kommunen*
- *Fremtidig boligbygging skal fremme utbygging av en balansert boligmasse som tar hensyn til ulike aldergruppers/kundegruppers behov*
- *Det skal reserveres tilstrekkelige arealer for offentlige formål*
- *Det skal reserveres arealer for næringsformål (servicetilbud til lokalbefolkningen)*
- *Det skal reserveres arealer for utvidelse av eksisterende båthavner, evt. for etablering av nye. Kombinasjon med gjestehavn skal også vurderes*
- *Fremtidig hyttebygging begrenses til fortetting av eksisterende byggeområder for fritidsboliger bak strandsonen (etter RPR-Oslofjorden)"*

4.4 Befolkningsutvikling

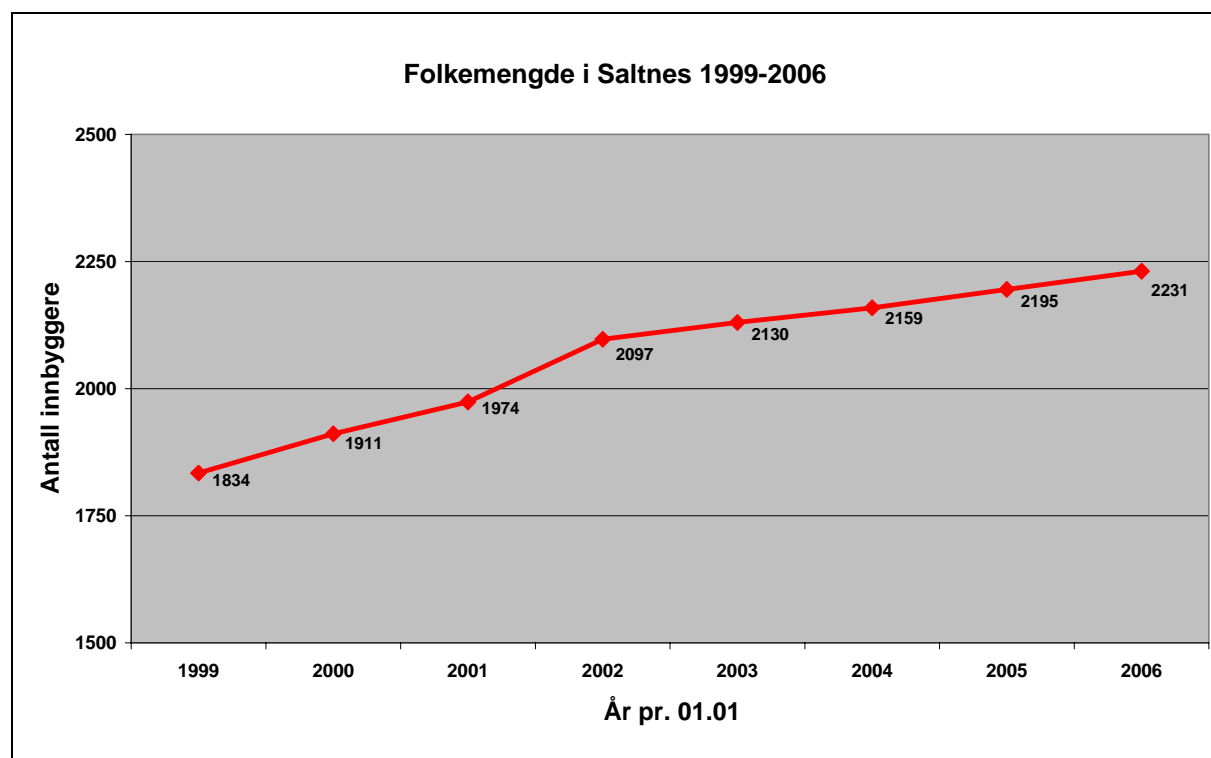
Pr. 1. januar 2006 var det registrert 6544 innbyggere i Råde kommune (kilde: Statistisk sentralbyrå, SSB). På samme tidspunkt var det registrert 2231 innbyggere i Saltnesområdet. Nedenfor følger statistikk for ulike deler av kommunen for de siste 8 år (01.01.1999 – 01.01.2006). Her er kommunen delt inn i 3 geografiske hovedområder: Saltnes, Karlshus og Øvrige Råde. Disse 3 geografiske områdene er nesten "like" på befolkningsstørrelse, men det er klare forskjeller når en ser på aldersgrupper. Befolkningsutviklingen for Saltnes er også vist grafisk nedenfor.

Grunnkretsene som omfatter Saltnes og Karlshus hadde henholdsvis 1834 og 2053 innbyggere i 1999. I 2006 var tallene 2231 for Saltnes og 1969 for Karlshus, dvs. at Saltnes har passert (2001) kommunesenteret Karlshus i innbyggertall. I 8 års-perioden har Saltnes hatt en befolkningsøkning på 397 personer (21,6%, eller 2,6% pr år), mens Karlshus har hatt en nedgang på 84. "Øvrige Råde" har hatt noe økning fra 2206 til 2284 innbyggere, dvs. på 78 personer. Av kommunens totale befolkningsøkning på 427 personer i perioden har Saltnes stått for 93%. Av "kommunedelene" har Saltnes den klart yngste befolkningen. Dette sier mye om Saltnes som attraktivt boområde, men også at for eksempel Karlshus de senere år har hatt få boligområder å tilby.

Tabell 1. FOLKEMENGDE I RÅDE KOMMUNE 1999 – 2006 PR 01.01. Ulike deler av kommunen og totalt. Kilde: Statistisk sentralbyrå

Kommunedel	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Endringer 1999 -2006
Saltnes	1834	1911	1974	2097	2130	2159	2195	2231	397
Karlshus	2053	2073	2023	2012	1968	1958	1959	1969	-84
Øvrige Råde	2206	2224	2249	2261	2256	2238	2292	2284	78
Uoppgitt bosted	24	9	29	18	26	25	19	60	36
TOTALT RÅDE	6117	6217	6275	6388	6380	6380	6465	6544	427

Saltnes = grunnkretsene Saltnes, Spetalen, Agnes, Hestevold og Holme
 Karlshus = grunnkretsene Karlshus, Stensrød, Strømshaug, Skrårørp, Halvorsrød og Oksenøya, Lundeby og Bjørnebekk
 Øvrige Råde = grunnkretsene Haugesten, Sognshøyda, Tomb, Borge og Gillingsrød, Strømnes og Hissingby, Haugan og Bekkhus, Heia og Oven, Revhaug og Aakeberg, Missingmyr og Slangsvold



Figur 3. Folkemengde i Saltnes 1999-2006. Kilde: Statistisk sentralbyrå (SSB)

Veksten i de ulike aldersgruppene gir grunnlag for analyse av konsekvenser. I nevnte 8 årsperiode har den yngste aldersgruppen (0-5 år) økt med 23 barn eller 14,4%. Det er i dag likevel full barnehagedekning i Saltnes. Fremtidige arealbruksendringer kan imidlertid medføre at barnehager må flyttes, f.eks til området for fremtidig offentlige formål/friområder på Tangenjordet (= Brennejordet).

Det har også vært noe vekst i aldersgruppen 6-12 år, på 46 personer eller 18,7%. Med begrensning av utbyggingen i Saltnes vil veksten "flate ut", og prognoser fra skolekontoret viser også dette. Spetalen barneskole har imidlertid behov for utbygging/modernisering på

bakgrunn av nye krav/læreplanen som bl.a. beskriver behov for ytterligere 6 basisrom/klasserom med dagens elevtall på 285 elever. I tillegg bør antall grupperom økes.

"Skatteydergruppen" (25-66 år) har økt fra 1021 til 1252 personer, dvs. endring på 231 personer eller 22,6% i 8 års-perioden. Blant disse har gruppen fra 50-66 år økt mest, med 148 personer eller 46,8%. Saltnesområdet står for øvrig for hele 69% av veksten for denne aldersgruppen i hele kommunen. Dette sier noe om en kjøpesterk aldersgruppe i forhold til boligmarkedet, men også om fremtidige utfordringer på alternative boformer.

Veksten i "eldregruppen" (67-79 år), hvor de fleste må regnes som "selvgående", har vært på 38 personer, fra 129 til 167 innbyggere, eller på 29,4%. Denne gruppen vil skape behov for alternative boformer, herunder evt. seniorboliger/omsorgsboliger med base for hjemmetjeneste.

Botilbud til unge mennesker i 20 årene bør også vurderes utøkt, for å ha muligheten til fortsatt å kunne bo i Råde og evt. jobbe i en annen kommune, eller ha muligheten til å bosette seg i hjemstedskommunen etter endt utdanning. Aldersgruppen 25-29 år har for eksempel hatt en klar nedgang i 8 års-perioden, fra 63 til 38 personer, dvs. nedgang på ca. 40%. Tilbudet til enslige bør også økes da denne gruppen øker i antall.

Attraktive boalternativer i Saltnes gjennom en mer balansert boligmasse vil således kunne bidra til å bremse på den generelle trenden hvor unge voksne og eldre i større grad enn tidligere flytter til byene.

4.5 Dagens situasjon og hovedutfordringer

Hovedutfordringene for arbeidet med Saltnesområdet er avspeilet i kommuneplanen ("område med særskilt planbehov"), stedsanalysen, og ikke minst i vedtatt planprogram og arealstrategier som viser behovet for helhetlige grep for vern og utbygging i området.

De vedtatte strategiene for fremtidig arealbruk peker på å minske presset på gjenværende arealreserver og husholdere med disse slik at man fortsatt kan ha et godt leve- og oppvekstmiljø i Saltnes, og uten å komme i for sterk konkurranse med øvrige områder av kommunen, og ikke minst Karlshus som kommunesenter. Samtidig vil det være et viktig mål for kommunedelplanen og fremtidig detaljplanlegging (reguleringsplaner) at en klarer å ivareta steds karakteren og de kvaliteter Saltnes har som attraktivt boområde, dvs. de faktorer som i utgangspunktet har motivert folk for flytting til området.

4.5.1 Arealreserven og fremtidige utbyggingsformål

Innenfor hva som kan defineres som en fremtidig tettstedsgrense for Saltnes (kfr. Stedsanalysen og plankartet), har Saltnes en arealreserve på ca. 420 dekar, en reserve som det i innspillsfasen til planarbeidet i det alt vesentlige er kommet utbyggingsønsker på. Av dette utgjør ca. 80% dyrka mark, mens de øvrige 20% er noen mindre skogteiger, fjell i dagen og "annet areal". Dette er ikke arealer som totalt kan tilegnes boligbygging, men som også må omfatte behov til offentlige formål, grønnstruktur, parkeringsareal m.v. Anslagsvis dreier det som om ca. 300 dekar for boligbygging m/tilhørende teknisk infrastruktur og ca. 120 dekar til offentlige formål, grønnstruktur m.m.

Ønsker man å husholdere med arealreservene for boliger i for eksempel 50 år (tilnærmet 4 planperioder á 12 år), betyr dette i gjennomsnitt ca. 75 dekar for hver planperiode. Innenfor arealreserven "utkrystalliserer" det seg 4 geografiske områder som naturlig hører sammen, og som til sammen utgjør samlede arealer fra ca. 60 – 80 dekar, og således passer inn i en husholdningsstrategi på ca. 40-50 år.

Med veksten som har skjedd i Saltnes til en befolkningsstørrelse på over 2200 mennesker har behovet for offentlige tjenester og friområder økt. Det er derfor også reservert ca. 70 dekar til fremtidige offentlige behov og friarealer, som eksempelvis kan være videre utbygging av barneskole, barnehage, nærmiljøanlegg, friområde/idrettsanlegg, parkeringsplasser, nytt grendehus, møtested for ungdom, omsorgsboliger m/etablering av helse- og omsorgstjeneste m.v.

I motsetning til Karlshus er Saltnes lite aktuelt for lokalisering av tradisjonelle næringsområder p.g.a. beliggenhet (avstand til stamveinettet), forhold til veistandard og hovedfunksjon som boområde. Det mest aktuelle er næring knyttet til servicetilbud for lokalbefolkningen (butikker, serveringssted, båtservice etc.). Noe arealreserver er derfor avsatt til næringsformål (forretninger/service).

4.5.2 Grønnstruktur

Nye friområder mot fjorden eller i nye boligområder er aktuelt, likeså ivaretagelse eller opparbeidelse av ny grønnstruktur for å sikre grønne korridorer og turveiforbindelser som knytter boligområder og natur- og friluftsområder sammen. Nye friområder ved fjorden er mest aktuelle å vurdere når private eiendommer kommer på salg.

Natur- og friluftsområder i nærmiljøet er viktig for folks helse og trivsel. Forskning viser at natur er meget viktig for barns sosiale og motoriske utvikling. For Saltnes som område for barnefamilier vil bevaring av og utvikling av ny grønnstruktur være et sentralt tema, ikke minst fordi mye verdifull grønnstruktur er bygget ned i Saltnes.

Grønnstrukturen mangler en større sammenheng i dag og må styrkes gjennom helhetlig planlegging. Stedsanalysen for Saltnes anbefaler at det på sikt lages et sammenhengende turveisystem "fra fjord til fjell" som knytter punkter langs sjøen til skogområdene lenger øst i "innlandet". *Kyststien* vil også inngå som et viktig bindeledd ved å knytte grønnstrukturen i området til kystområdene nord og sør for Saltnes. Et sammenhengende turveisystem vil samtidig knytte sammen de områdene i Saltnesområdet som har spesielle opplevelsesverdier. Se kart fra stedsanalysen over grønnstruktur (figur 4).

4.5.3 Strandsonen

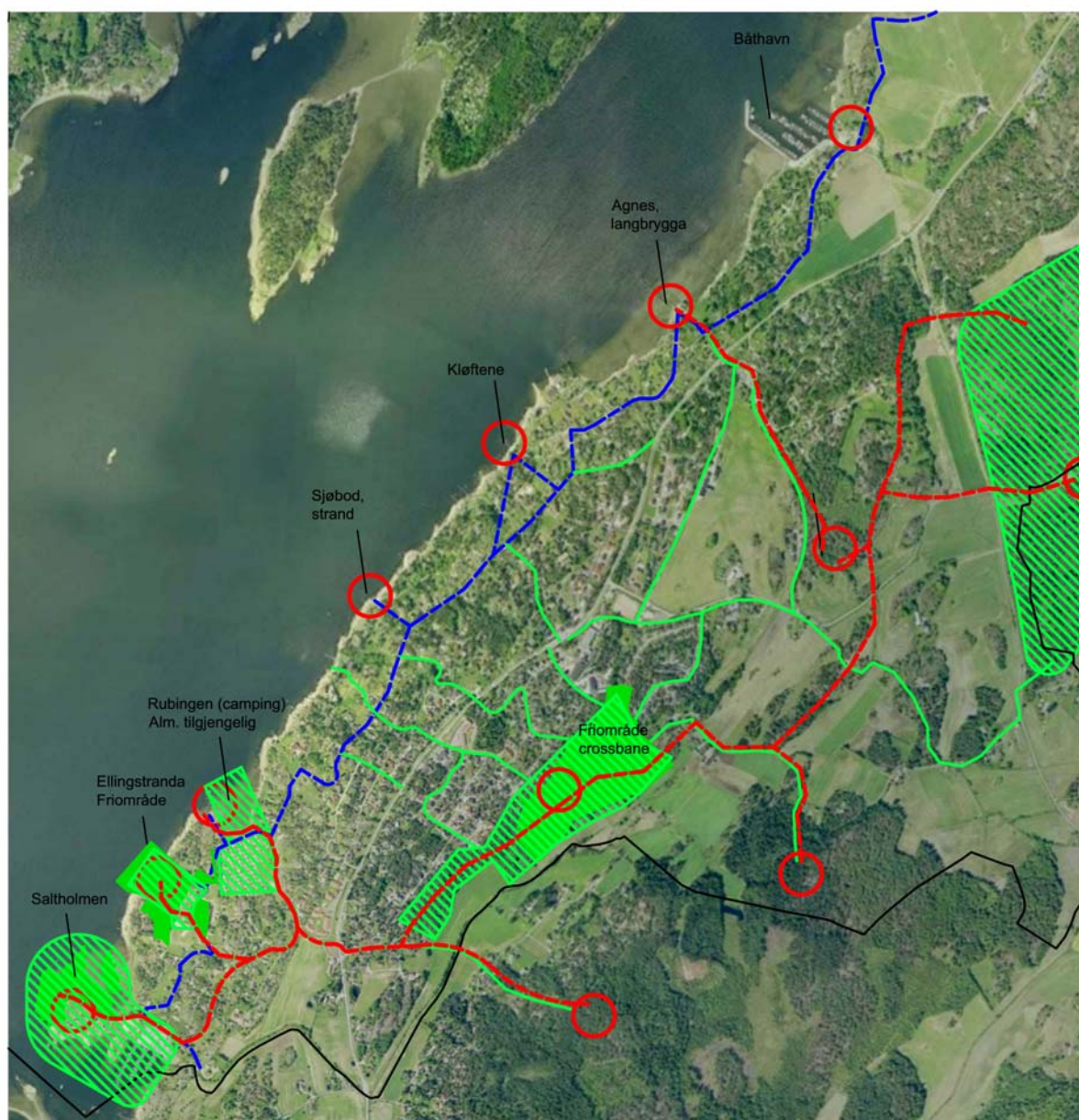
En hovedutfordring i planarbeidet har vært å begrense fortettingen av boliger vest for RV 116. Dette av hensyn til vegetasjons- og landskapsbildet i strandsonen (etter RPR-O) mot fjorden, dvs. land- og vegetasjonsformene som danner synsranden fra sjøen, samt allmennhetens muligheter for adkomst mot fjorden. Det finnes en mengde små stikkveier, stier og smett mellom Saltnesveien og kystlinjen, som fungerer som et "internt stisystem", men det er relativt få kontaktpunkter med sjøen i dag siden mye av strandsonen er privatisert gjennom utbygging av hytter og boliger.

Samtidig ligger "grunnstammen" av Saltnesområdets identitet i strandsonen, dvs. Saltholmen, kystfuruslogen og de karakteristiske hvalfangerboligene.

Det er derfor i planen innført differensierte bestemmelser for byggeområdene, samt retningslinjer med "hensynskriterier" for detaljplanleggingen. I tillegg angir bestemmelsene grenser for maksimum samlet bebygd areal og maks mønehøyder.

For å unngå ytterligere utbygging i det nærmeste beltet mot fjorden (tilnærmet 100 m-beltet) har kommunen også valgt å opprettholde arealkategorien landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) her, som i kommuneplanens arealdel.

Grøntstruktur



Friluftsområder/
skog



Friområder



Stier/ grønne
forbindelser



Målpunkter



Kyststien



Mulig ny forbindelse
"fra fjord til fjell"

M 1:16000

Figur 4. Grønnstruktur. (Fra Hindhamar AS, Landskapsarkitekter MNLA 2005: Stedsanalyse Saltnesområdet, Råde kommune)



Figur 5. Områdene mellom strandsonen og boligfeltene ved Saltnesveien kjennetegnes av store tomter og mye vegetasjon mellom husene. Fortetting av disse områdene vil fortrenge mye av den opprinnelige vegetasjonen og forringe steds karakteren. (Bilde fra Hindhamar AS, Landskapsarkitekter MNL A 2005: Stedsanalyse Saltnesområdet, Råde kommune)

5. VISJONER OG MÅL

I Kommuneplanens langsiktige del 1999-2010 er det vedtatt en overordnet visjon som også er retningsgivende for den framtidige utviklingen av Saltnesområdet:

Råde skal være en kommune der livs- og miljøkvalitet er grunnleggende forutsetninger for all virksomhet og planlegging.

Kommunestyret har satt opp følgende hovedmål for kommuneplanens arealdel:

- *Råde skal fortsatt være en landbrukskommune med en forsiktig utvikling i harmoni med kommunens natur og forutsetninger.*
- *Boligbyggingen skal i hovedsak skje i form av eneboliger i felt. I tillegg bør det etter behov legges til rette for bygging av mindre boligheter i form av tett lavhusbebyggelse som f. eks. rekkehus, lave terrassehus o.l.. Det åpnes også for fortetting i eksisterende boligområder.*

Grønnstruktur, estetikk, arkitektur og byggeskikk skal være prioriterte elementer ved planlegging av ny utbygging i kommunen.

Som etablert tettsted har Saltnes først og fremst funksjon som viktig boområde og som område for rekreasjon ved fjorden. Ut i fra dette, kommuneplanens visjon, stedsanalysens konklusjoner og vedtaket for arealstrategier, kan følgende hovedmål for den fremtidige fysiske arealbruken i Saltnesområdet uttrykkes:

Arealene i Saltnesområdet skal planlegges og utnyttes med vekt på et godt leve- og oppvekstmiljø som hensyntar "tålegrensen" for stedets kvaliteter knyttet til naturgrunnlag, friluftsliv, rekreasjon og historisk identitet.

6. BESKRIVELSE AV PLANEN

Etter §20-4 i «Plan- og bygningsloven» kan arealer avsettes til følgende hovedformål:

- 1) Byggeområder
- 2) Landbruks-, natur- og friluftsområder
- 3) Områder som er båndlagt eller skal båndlegges
- 4) Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag
- 5) Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

De rammer, planforutsetninger, utfordringer, visjoner og mål som er beskrevet i kap 4 og 5 er lagt til grunn for utarbeidelse av planen.

6.1 Byggeområder

6.1.1 Boliger

I Kommuneplanens arealdel for hele Råde kommune er det lagt opp til en gjennomsnittlig utbyggingstakt på 35 boliger pr. år i planperioden som for denne planen er 2003-2014. Utbyggingstaksten ble valgt på bakgrunn av befolkningsprognoser (nettovekst på 84 innbyggere pr. år) og erfaringstall for antall personer pr. bolig i kommunen (2,4 personer pr. bolig), tall som i stor grad har vært knyttet opp mot familier og den "tradisjonelle eneboligen". Med endringene de senere år i sosiale strukturer og folks ulike bopreferanser, bygges det i dag en langt mer balansert boligmasse for å møte disse behovene. Dette innebærer at det i snitt blir langt færre personer pr. boenhet. De siste 8 år er det for eksempel i gjennomsnitt vært ferdigstilt 41 nye boliger pr. år i Råde samtidig som det har vært en befolkningsvekst på 53 innbyggere pr. år. Dette indikerer 1,3 personer pr. bolig.

På bakgrunn av dette og sannsynlig utbyggingspress i Mosseregionen fremover, er det gitt politiske signaler om å se nærmere på utbyggingstakten gjennom et eget boligbyggeprogram knyttet opp til kommuneplanrulleringen i 2007/08.

Situasjonsbeskrivelse

Saltnes er tettstedet i kommunen som har hatt størst bolig- og befolkningsvekst i den senere tid, som dels har gått på bekostning av viktig grønnstruktur og tilgjengelighet til strandsonen. Rammer og føringer for planarbeidet fokuserer derfor på å begrense veksten i Saltnes, og i sterkere grad ta mer helhetlige grep for å hensynta "tålegrensen" for stedets kvaliteter knyttet til naturgrunnlag, friluftsliv, rekreasjon og historisk identitet.

Mål

- ikke tillate fradeling for bygging av nye boliger i strandsonen
- tillate noe fortetting i eldre boligområder bak strandsonen
- sikre barn og unge gode fysiske oppvekstvilkår i nærmiljøene
- bevare og styrke grønnstruktur gjennom sikring av grønne korridorer og stiforbindelser
- sikre tilstrekkelige arealreserver for flere planperioder innenfor Saltnes tettsted
- verne om gamle bygningsmiljøer

Hovedgrep i planen

Med utgangspunkt i vedtatte mål, planprogram og arealstrategier er det gjort følgende hovedgrep:

Det er avsatt ett nytt boligområde, "Saltnes syd", som grenser mot RV 116 i øst, Saltholmveien i nord, eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse i vest og Saltnesbekken i syd (kommunegrensen mot Fredrikstad). Området er på ca. 67 dekar, som i det alt vesentlige består av dyrka mark, gårdstun, og noen boligeiendommer mot RV 116.

Prioriteringen er gjort blant 4 relativt likeverdige områder i forhold til areal- og transportprinsipper, og hvor alle samlet utgjør arealreserven innenfor den langsiktige tettstedsgrensen. Valget av "Saltnes syd" er gjort fordi dette gir muligheter for bedre adkomst til friområdene langs fjorden (parkering, g/s-vei) og næringutvikling langs RV 116.

Med en høy utnyttelsesgrad og ulike boformer, er det i "Saltnes syd" et potensiale på opp mot 100 boenheter totalt eller ca. 8 enheter pr. år i planperioden. I tillegg kan regnes 1 - 2 enheter pr. år gjennom fortetting i eksisterende boligområder. Herunder kan også regnes ett mindre område (2,9 dekar) på "Skauen" nord i Saltnes, hvor planformålet endres fra "nåværende område for fritidsboliger" til "fremtidig boligområde". Her tenkes 3 boligenheter.

Totalt skulle derfor utbyggingstakten ligge innenfor rammen på inntil 10 boliger pr. år i planperioden (12 år). Opprettholdes dette nivået på utbyggingstakten videre fremover vil det bidra til å husholdere med arealreservene for Saltnes tettsted til ca. 2050, eller 3 planperioder til. Til "Saltnes syd" er det gitt føringer om at følgende elementer skal ivaretas:

- Ulike aldersgrupper skal tilgodeses, herunder seniorboliger/omsorgsboliger med base for hjemmetjeneste
- Parkering, g/s-veier og evt. ny adkomstveg til båthavn og offentlige friområder
- Saltnesbekken m/grønnstruktur/turvei
- Lekearealer for barn og unge
- Næringsområde (forretninger i kombinasjon m/boliger) på 15-20 dekar og g/s-vei langs RV 116. Endelig utforming og lokalisering av næringsområdet skal tillegges vekt av hensyn til løsninger for atkomst, felles parkering og g/s-vei.
- Oppstart av utbygging kan skje tidligst i 2010. Kfr. foreløpig boligbyggeprogram 2007 - 2019.
- Utarbeide risiko- og sårbarhetsanalyse forutsettes utarbeidet parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan
- Tenke lokal overvann disponering
- Miljøvennlige og alternative energiløsninger (vannbåren varme basert på fornybare energikilder)

For å begrense fortettingen i eksisterende boligområder, og særlig i områdene vest for RV 116 mot fjorden er det gjort følgende grep:

- Det er utarbeidet bestemmelser for byggeområdene hvor strandsonen etter RPR-O angir grense for strenghetsgrad (bestemmelse i forhold til lokalisering), dvs. de deler av byggeområdene som ligger i strandsonen blir "nei-områder", mens delene på baksiden åpner for utbygging, men etter nærmere hensynskriterier (retningslinjer) og plankrav. For å ivareta vegetasjons- og landskapsbildet skal bestemmelsene angi maks samlet bebygd areal (BYA) for boligtomter og hyttetomter. Gjeldende bestemmelse for garasje i forhold til maks mønehøyde bør bearbeides nærmere.
- Unntaksbestemmelsene fra plankravet, slik de er fremstilt i gjeldende kommuneplan, fjernes. Plankravet skal således gjelde for hele Saltnesområdet. Det gis imidlertid unntak for allerede fradelte tomter som ikke er bebygget, samt for garasjer, uthus m.m. Se planbestemmelsenes § 1.1

Nyere vedtatte reguleringsplaner i Saltnesområdet skal fortsatt gjelde foran kommunedelplanen. Disse er opplistet bak i planen (kap. 11).

6.1.2 Fritidsbebyggelse

Situasjonsbeskrivelse

Saltnesområdet har en stor konsentrasjon av fritidsboliger. Saltnes ble som tidlig "ferieparadis" bebygget med et stort antall hytter fra Saltholmen til Makrellrød i perioden 1920-50, de fleste beliggende i strandsonen. I perioden 1950-60 ble hyttebyggingen konsentrert lenger nord, øst i Makrellrød, på "Skauen" og på Holme. Etter den tid har det bare vært supplerende utbygging i tilknytning til eksisterende hytteområder. Utviklingen av Saltnesområdet som attraktivt bosted/tettsted med begrensede tilgjengelige strandarealer har gjort videre hyttebygging mindre interessant i denne delen av Råde kommune.

Mål

- Tillate bygging av nye hytter som fortetting i eksisterende byggeområder for fritidsboliger bak strandsonen
- Utarbeide virkemidler som er forutsigbare og som forenkler saksbehandlingen

Hovedgrep i planen

Fremtidig hyttebygging er begrenset til fortetting av eksisterende byggeområder for fritidsboliger bak strandsonen (etter RPR-Oslofjorden)", det vil primært si hytteområdene nord-øst i planområdet. Det er knyttet bestemmelser til disse områdene som regulerer størrelse, omfang og utforming av bebyggelsen og andre tiltak.

Samtidig med planarbeidet oppheves *Reguleringsplan for Makrellrød*, et arbeide som avsluttes samtidig med kommunedelplanen for Saltnesområdet. Årsaken er at planen er gammel (1976) og har et sett bestemmelser som ikke samsvarer med de regler og føringer som nå gjelder for forvaltningen av arealer i kystsonen. Føringer for dette arbeidet finnes i kommuneplanens arealdel 2003-2014. Når vedtak om oppheving av reguleringsplanen er gjort parallelt med egengodkjenning av kommunedelplanen, vil de arealbruksformål, bestemmelser og retningslinjer som kommuneplanen gir for området direkte erstatte den gamle reguleringsplanen.

Nyere vedtatte reguleringsplaner i Saltnesområdet skal fortsatt gjelde foran kommunedelplanen. Disse er opplistet bak i planen.

6.1.3 Offentlige formål

Situasjonsbeskrivelse

Dagens offentlige formål i Saltnesområdet er kommunale, dvs. Spetalen barneskole, Saltnes barnehage, Saltnes legekontor og Hestevold renseanlegg. I gjeldende kommuneplan er den syd-vestre delen av "Tangenjordet" ("Brennejordet"), ca 30 dekar, lagt ut til fremtidig offentlig formål.

Omfattende boligbygging i Saltnes over lengre tid har gitt framvekst av Rådes største lokalsamfunn i befolkningstetthet. Dette kommer blant annet til uttrykk gjennom ønsker om å løse en del fellesskaps- eller offentlige behov i relativt nær fremtid, som utvidelse av skolen, ny barnehage, nytt grendehus/allaktivitetshus, møtested for ungdom, omsorgsboliger, friområde/park/idrettsanlegg, nærmiljøanlegg, parkering m.v.

Mål:

- sikre tilstrekkelig areal til utvidelse av eksisterende eller ny offentlig virksomhet/service

Hovedgrep i planen

For fremtidig utvidelse av skoleområdet legges boligeiendommen gnr. 92/228 ut til fremtidig offentlig formål. Behov for å nytte næringseiendommen gnr. 92/389 (Knut Henriksen AS) til skoleformål har også vært drøftet, men vil bli vurdert på nytt ved en senere rullering.

For å imøtekomme andre fremtidige behov utvides arealet på Tangenjordet til ca 70 dekar, med kombinert arealformål offentlig formål/friområde.

Fremtidig regulering forutsetter utarbeidelse av Risiko- og sårbarhetsanalyse.

6.1.4 Allmennyttig formål

Situasjonsbeskrivelse

Arealformålet allmennyttige formål nyttes der private organisasjoner, stiftelser og lignende driver virksomhet av allmenn samfunnsmessig karakter. I Saltnes inngår grendehuset, barnehagene Grenda og Mattisgården, bedehusene Effata, Klippen og Frikirken.

Grendehuset m/ Grenda barnehage ligger i tilknytning til nåværende "kjerneområde" for næring. Tomten anses derfor som aktuell til fremtidig næringsområde. Ved realisering av dette må barnehagen evt. flyttes til Tangenjordet.

Det er full barnehagedekning i Saltnes, og det er ikke meldt inn behov for utvidelser.

Bedehuset Effata er glemt avmerket i kommuneplanen. Vestre Råde og Saltnes Normisjon har som eiere av Effata meldt behov for utvidelse av tomten til mer parkeringsareal.

Mål:

- sikre utvidelse av eksisterende tilbud

Hovedgrep i planen

Nåværende tomt for Effata er lagt inn som nåværende allmennyttig formål på kartet. Parkeringsutvidelsen (0,5 dekar) er avsatt som fremtidig allmennyttig formål.

Grendehuset med barnehage er tatt ut som allmennyttig formål og erstattet med arealkategorien fremtidig næringsformål (forretning, kontor, service).

6.1.5 Næringsformål - campingplasser

Situasjonsbeskrivelse

Forretninger/service/kontor i Saltnes er i dag hovedsakelig lokalisert sentralt i området ved krysset RV 116/Grendehusveien. Det vil være behov for noe utvidelser av dette næringsområdet i fremtiden. Dette på bekostning av grendehus/barnehage som evt. flyttes til Tangenjordet i tilknytning til offentlige formål.

I tillegg er området langs RV 116 i forbindelse med det nye boligområdet "Saltnes syd" hvorav 15-20 da er aktuelt for næring. Dette sett i kombinasjon med leiligheter.

Videre har Saltnesområdet et lite gartneri på Tangen gård, forretningen Saltnes Interiør ved krysset RV 116 Saltholmveien, Agnes Brygge, Skjærgårdsbrygger AS og Karosserifabrikken ved Holme, samt anleggsbedriften Knut Henriksen AS ved Spetalen skole. Sistnevnte virksomhet ligger ugunstig til i forhold til skole og boligbebyggelse, og eiendommen kan i fremtiden være aktuell for utvidelse av skoleområdet.

Det er signalisert interesse for utvidelse av næringsvirksomheten på Agnes Brygge, men innenfor eksisterende eiendom.

Saltnesområdet har ingen næringsvirksomhet spesielt knyttet til kystkultur, reiseliv eller friluftsliv. Det finnes heller ikke tilbud om utleiehytter eller spisested. Den aktiviteten som finnes er i stor grad knyttet til eksisterende båthavner, samt Rubingen Camping. Det skulle

derfor være et uutnyttet potensiale. Eventuell ny fremtidig virksomhet må imidlertid vurderes i forhold til føringer i *Kystsoneplan for Østfold* og intensjonene i *RPR-O*.

Det er ikke egnede arealer for utvidelse av Rubingen Camping eller etablering av nye campingplasser.

Mål

- legge til rette for videreutvikling av eksisterende næringsvirksomhet, samt etablering av ny

Hovedgrep i planen

Det er avsatt arealer for fremtidig næringsområde på tomta til grensehuset/barnehage, samt langs RV 116 i "Saltnes syd" i kombinasjon med fremtidig boligformål.

Det er gitt muligheter for videre vurderinger/regulering av ny næringsvirksomhet på Agnes Brygge og innenfor dagens arealrammer.

6.1.6 Bevaringsområder

Situasjonsbeskrivelse

Flere automatisk fredede kulturminner (fornminner) finnes innenfor planområdet. I tillegg finnes flere kulturminner av nyere dato og av mer lokal interesse som forteller at Saltnesområdet har vært brukt til fiske, saltbrenning, fraktetrafikk, landbruk, friluftsliv og industri (fiskehermetikkfabrikk). Kulturminnene er en viktig kilde til å forstå hvordan Saltnes har utviklet seg og til å se hvilke kvaliteter og identitetsbærende elementer stedet innehar.

Bygninger som har satt sitt preg på Saltnes er hvalfangerboliger fra første del av 1900-tallet, tidsriktige villahus i to etasjer, med karakteristisk halvvalmet tak og håndverksmessig god kvalitet.

Mål

- sikre, gjøre tilgjengelig og fremme interessen for kulturminner
- sette søkelyset på de historiske sporene som viktig identitetsbærer for Saltnessamfunnet

Hovedgrep i planen

Fornminnene finnes allerede registrert i offentlige kartdatabaser, og er lagt inn på plankartet med egne symboler.

En del av de andre kulturminnene er allerede ivaretatt gjennom gjeldende reguleringsplaner som gjelder foran kommunedelplanen:

- Reguleringsplan nr. 90: "Reguleringsplan for gnr. 93, bnr. 34", stadfestet i 1996. Her har hvalfangerbolig m/uthus og omkringliggende areal reguleringsformålet "spesialområde bevaring" m/tilhørende bestemmelser
- Reguleringsplan nr. 99: "Reguleringsplan for Saltholmen", stadfestet i 2002. Her er gammel sjøbubebyggelse ivaretatt gjennom reguleringsformålet "Spesialområde for bevaring av bebyggelse" og gitt tilhørende bestemmelser.
- Reguleringsplan nr. 106: "Reguleringsplan for Ellingstranda, gnr. 93/4, stadfestet i 2002. Her er eksisterende sjøbuer fått reguleringsformålet "Spesialområde – bevaring av bygninger" og gitt tilhørende bestemmelser

Hvalfangerboligene er viktige bærere av historisk informasjon. De finnes imidlertid ikke i en slik konsentrasjon at man kan avgrense "typiske miljøer" uten at også en hel del hus av nyere dato vil ligge innenfor. Som et alternativ til spesialregulering er derfor de hvalfangerboligene som anses som intakte avmerket på kartet, samt gitt retningslinjer og bestemmelser til miljøet/det verneverdige knyttet til bygningene.



Figur 6. Typisk hvalfangerbolig fra perioden 1900-1940. Boligene er av høy arkitektonisk og håndverksmessig kvalitet og forteller om velstand og gode levevilkår for dem som var knyttet til denne næringen. (Bilde fra Hindhamar AS, Landskapsarkitekter MNLA 2005: Stedsanalyse Saltnesområdet, Råde kommune)

6.1.7 Friområder

Situasjonsbeskrivelse

De fleste friområdene i Saltnes er av relativt ny dato, dvs. friområdene på Saltholmen, Ellingstranda og deler av Moltemyra (BMX-banen). Idrettsanlegg som fotballbanen og ballbingen like nord for Spetalen skole går også inn i denne arealkategorien.

Friområder dekker avgrensede områder med spesiell tilrettelegging og eventuell opparbeiding for allmennhetens uhindrede rekreasjon og opphold. Områdene skal erverves, opparbeides og vedlikeholdes av det offentlige.

Som nevnt under offentlige formål er også betydelige deler av Tangenjordet tenkt til fremtidig friområde (idrett/park/lek) og viktig knutepunkt og målpunkt for et fremtidig sammenhengende turveisystem.

Mål

- sikre eksisterende friområder til allmenn bruk
- sikre nye friområder gjennom oppkjøp når aktuelle eiendommer kommer på salg

Hovedgrep i planen

På plankartet er søndre del av Tangenjordet (ca 70 dekar) vist som fremtidig kombinert offentlig formål og friområde.

6.1.8 Småbåthavner (areal i sjø og på land)

Situasjonsbeskrivelse

Saltnesområdet har to småbåthavner, ved Saltholmen (Saltnes Båtforening med 190 båtplasser) og på Makrellrød (Råde Båtforening med 280 båtplasser). For øvrig er Saltnesområdet preget av mange enkeltbrygger.

Kyststripen i Saltnesområdet har få naturlige bukter og er værhard med lite beskyttelse for herskende vindretning og åpen sjø. Den er derfor generelt dårlig egnet for båthavner. Siden kyststripen i stor grad er nedbygd er adkomstmuligheter m/parkering vanskelig å få realisert i forhold til evt. nyetableringer.

Behovet/etterspørselen etter båtplasser i Saltnes og Råde for øvrig er meget stort. I Saltnesområdet er derfor utvidelse av eksisterende båthavner det realistiske, som må skje etter forutgående regulering (plankrav). Råde Båtforening trekker opp perspektiver for utvidelse av Makrellrød båthavn med 50 – 100 nye plasser, herunder også mulighet for gjesteplasser. Dette vil skje innenfor dagens båthavnavgrensing i sjø. Saltnes Båtforening ved Saltholmen vurderer også en mindre utvidelse (15 plasser), men disse må evt. reguleres på Fredrikstad-siden av kommunegrensen.

Ved fremtidige utvidelser av ovennevnte båthavner, vil det være miljøutfordringer i forhold til ørretbekker (Makrellrødbekken, Saltnesbekken) og tiliggende gruntvannsområder (verneområder).

I nærområdene til Saltnes foreligger også planer for ekstra båtplasser for allmennheten. Dette gjelder Røstad Camping (stadfestet reguleringsplan) på vestsiden av Krogstadjorden, og i forbindelse med fremtidig utbygging/regulering på den "gamle" asfaltverktomta innerst i Krogstadjorden (Tomb).

Mål

- videreutvikle eksisterende småbåthavner fremfor å ta nye områder i bruk
- samle småbåtene i fellesanlegg
- bidra til å sikre parkeringsplasser og opplagsplasser i nærheten av småbåthavnene
- beskytte gruntvannsområder og bekkeos/ørretbekker

Hovedgrep i planen

På plankartet er eksisterende småbåthavner vist med areal på land og i sjø. Det stilles plankrav til eventuelle utvidelser av anleggene. I forbindelse med reguleringsplanen må det tas stilling til utvidelsesretning på land og i sjø, som en del av planavgrensningen. Det stilles krav om at forhold som adkomst, trafikk, parkering, opplag, støy, forurensninger på land og i sjø, skjerming mot naboer, mottak for tømning av båttoaletter og lignende skal utredes og avklares i reguleringsplanen.

Det legges også opp til at det som dispensasjon fra planen kan vurderes utvidelse av brygger som skal fungere som fellesbrygger. Vilkåret er at dette tiltaket skal føre til en bedret situasjon ved at enkeltbrygger rives og at småbåtene samles i fellesanlegg.

6.2 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)

Situasjonsbeskrivelse

Landbruks-, natur- og friluftsområdene utgjør i hovedsak "randsonene" rundt Saltnes tettsted, dvs. nærområdene mot fjorden, samt områdene i øst mot kommunegrensen (Fredrikstad). Disse områdene omfatter landbrukseiendommer, samt natur- og friluftsområder som ikke formelt skal sikres gjennom vern eller oppkjøp.

I LNF-områdene er det forbud mot ny bebyggelse, med unntak av bygninger og anlegg som er nødvendig av hensyn til utvikling og driften av primærnæringene. Utenom landbruksbygg ligger det fra tidligere en del spredt bebyggelse (boliger, hytter) i LNF-områdene.

Innenfor LNF-områdene langs sjøen gjelder §17-2 i Plan- og bygningsloven om forbud mot bygging og fradeling i 100 meters-beltet. Paragrafen gir en viktig føring for all planlegging og enkeltsaksbehandling i kystsonen. Bakgrunnen for byggeforbudet, som gjelder ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse, er at den nære strandsonen bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser (spesielt ferdsels- og friluftsinnteresser), landskapshensyn og verneinteresser.

Med fritidsboligene langs sjøen har det i den senere tid vært gjennomført tiltak som vanskeliggjør fremkommeligheten, slik som bygging av terrasser, plattinger, svømmebasseng og lignende, samt den økende privatiseringen ved hjelp av plener, møblering og lignende. Særlig med tanke på landskapshensyn og den allmenne ferdselsretten er det konflikter i forhold til fritidsboligene, samt boliger for øvrig.

I forbindelse med dette har Råde kommune meldt sin interesse og fått "tildelt" et pilotprosjekt av fylkeskommunen og fylkesmannen med tittel: " *Strandsonen for alle*". Prosjektet er forankret i *Kystsonenplan for Østfold*.

Mål:

- sikre landbruksinteressene utenfor tettstedsgrensen, herunder jordvernet og næringsutvikling
- videreføre en streng holdning til ny bolig- og fritidsbebyggelse, herunder bruksendring fra fritidsbolig til bolig
- beholde god styring med utviklingen i 100 m-beltet og i strandsonen
- bidra til å bedre mulighetene for friluftsliv i strandsonen

Hovedgrep i planen

Gjennom plankartet og retningslinjer legges det opp til en arealforvaltning som hindrer nedbygging av LNF-områdene. Videre er det i tråd med nasjonale retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging angitt en langsiktig (40-50 år) grense for tettstedsutvikling mot nord, øst og syd. Dette for å peke på "inneklemt" LNF-områder som mulige utbyggingsområder i et langsiktig tidsperspektiv, samtidig som de større sammenhengende landbruskområdene på utsiden skjermes.

6.3 Båndlagte områder

Situasjonsbeskrivelse

Innen planområdet er det i dag ett område som er vernet som naturreservat etter Naturvernloven, og som regulerer bruken av disse områdene. Det gjelder Krogstadfjorden naturreservat hvor den syd-østre delen ligger innenfor planområdet med verneområde på land og i sjø. I tillegg er et mindre område på land og i sjø lagt ut som naturvernområde på Saltholmen i medhold av Plan- og bygningsloven (reguleringsplan nr. 99).

Det foreligger ikke planer om båndlegging av nye områder. Attraktive fritidseiendommer som kommer på salg kan bli vurdert for oppkjøp av det offentlige. Eksisterende båndlagte områder for friluftsliv i Saltnesområdet finnes på: Saltholmen, Ellingstranda og Moltemyra.

Innenfor planområdet finnes flere automatisk fredete kulturminner (fornminner) og etter-reformatoriske kulturminner. Under arbeidet med detaljplaner må man vektlegge hensynet til kulturminner gjennom et nært samarbeid med fylkeskonservatoren. Særlig gjelder dette i områder som er avsatt til utbyggingsformål og der det også finnes kulturminner.

Mål:

- sikre naturreservatet/-vernområde ved å hindre inngrep og tiltak i og i nærheten av området
- sikre allmennheten tilgang på arealer til å kunne utøve et allsidig friluftsliv (friområder, friluftsområder, LNF-områder)
- sikre områder med automatisk fredede kulturminner som del av vår kulturarv og identitet

Hovedgrep i planen

Reservatet, fornminnene og fri- og friluftsliv- og naturvernområdene er vist i kartet som nåværende båndlagte områder etter henholdsvis Naturvernloven, Kulturminneloven, og Plan- og bygningsloven.

6.4 Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag

Situasjonsbeskrivelse

Vann, vassdrag og sjøområder dekker mange forskjellige behov og funksjoner. Det kan være transportåre, næringsmessig fangst og fiske, rekreasjon (ferdsel, bading, fiske), resipient for utslipp og grunnlag for dyre- og planteliv og landskapsmessige og kulturhistoriske verdier.

For sjøområdene finnes ingen samlet oversikt som viser eller dokumenterer forskjellige arealkvaliteter, men i indre del av Krogstadfjorden med naturreservatet er det viktige gruntvannsområder med dyp grunnere enn 3 m. Her er rik bunnvegetasjon og algeproduksjon og høy vanntemperatur om sommeren. De hører derfor til de mest bioproduktive områdene i kommunen, og er gyte- og oppvekstområder for fisk og viktige leveområder for fugl.

På plankartet er skilt mellom arealer for friluftsliv, friområder, ferdsl, naturvernområde og allment flerbruk (ferdsel, fiske, natur- og friluftsområder).

Mål:

- sikre tilstrekkelige friluftsområder i sjø og tilgjengeligheten til dem fra land og sjø
- beskytte gruntvannsområder og bekkeos/ørretbekker

Hovedgrep i planen

Fri-, friluftsliv-, ferdsls- og naturvernområdene i sjø er i henhold til gjeldende reguleringsplan for Saltholmen og Ellingstranda vist på plankartet. Tiltak som er til hinder for fri- og friluftslivformålet er forbudt, mens tilretteleggingstiltak som for eksempel badebrygger kan tillates.

Bekkeosene ved ørretbekkene Makrellrødbekken og Saltnesbekken er det naturlig å ivareta ved regulering av de tilliggende båthavnene.

6.5 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

Situasjonsbeskrivelse

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet omfatter hovedvegene i Saltnesområdet. Eksisterende traséer er vist på plankartet.

Det går én riksvei gjennom planområdet, RV 116, og én fylkesvei, Fv 355. I følge forslag til handlingsprogram i Nasjonal Transportplan ligger det ikke an til endringer eller tiltak på noen av disse veiene i planperioden. I forbindelse med riksveien har Statens Vegvesen de senere år gjennomført sikkerhetstiltak med 30 km/t i fartsbegrensning kombinert med humper.

De kommunale veiene innenfor planområdet er særlig knyttet til nyere boligbebyggelse i Saltnes tettsted. De private veiene dominerer i områder hvor det foregikk tidlig hytte- og

boligbygging, særlig mot fjorden. I nyere hyttefelt i "baklandet" er også veiene private. Det er ikke aktuelt for kommunen å overta vedlikeholdet av de private veiene i området da de ikke tilfredsstillende kravene til kommunens veinormer (veistandard).

Gang- og sykkelveier er en viktig prioritering for trafikksikkerhet, herunder også trygg skolevei. I den senere tid er ny gang- og sykkelvei bygget ut langs RV 116 fra Nysted ved Tomb til krysset Agnesveien/Åsliveien, slik at det nå er gjennomgående gang- og sykkelvei langs riksveien gjennom hele planområdet.

Av trafikksikkerhetsmessige grunner er det i dag behov for å bygge gang- og sykkelvei fra området ved Saltnes hageby og ned til friområdene ved Saltholmen. Dette særlig p.g.a. de trafikale forholdene i sommerhalvåret og trygge adkomstmuligheter for gående og syklende. Ved utbygging for næringsformål i forbindelse med "Saltnes Syd" vil det bli behov for gang- og sykkelvei/fortau.

Kommunen har opparbeidet og vedlikeholder parkeringsplasser på Saltholmen, ved Ellingstranda og ved Spetalen skole. Det er imidlertid behov for ytterligere parkeringskapasitet i tilknytning til friområdene ved fjorden, BMX-banen i Moltemyra og i forbindelse med skoleområdet.

Saltnesområdet har ikke strømforsyningslinjer tilhørende det regionale nettet (spenningsnivå fra 45 – 132 kV), kun lokalt distribusjonsnett (i størrelse 5 – 20 kV). Det er kraftlinjer med spenningsnivå over 45 kV som normalt vises i kart som viktige ledd i kommunikasjonssystemet.

I fremtiden blir fjernvarme basert på miljøvennlige energiløsninger aktuelt for nye, større offentlige eller private utbygginger i Saltnesområdet.

Mål:

- et sikkert og godt fungerende veinett
- økt bruk av sykkel, gange og kollektivtransport
- løse lokale behov for g/s-veier og parkering i detaljplanleggingen (reguleringsplaner) og byggesaksbehandling
- legge til rette for fjernvarme (vannbåren varme) basert på fornybare energikilder ved nye, større offentlige eller private utbygginger

Hovedgrep i planen

De viktige leddene i kommunikasjonssystemet er vist på plankartet. Behovene for bedre adkomst til friområdene gjennom gang- og sykkelveier og parkering skal løses gjennom kommende reguleringsarbeider for "Saltnes syd", Saltnes båthavn, samt reguleringsendring for Moltemyra. Det skal også sørges for trygge sykkel- og gangforhold ved utbygging til næringsformål i "Saltnes syd" ved RV 116. Trafikksituasjonen og parkeringsforholdene rundt Spetalen skole må også løses nærmere gjennom en helhetlig reguleringsplan som ser på dette i sammenheng med øvrige skolebehov og andre offentlige og samfunnsmessige behov på Tangenjordet.

Realisering av fjernvarme ved større utbygginger kan f.eks realiseres gjennom utbyggingsavtaler eller konsesjoner for energifirmaer og tilhørende vedtekt gitt av kommunen etter plan- og bygningslovens § 66a.

6.6 Andre forhold

6.6.1 Plantemaer

I tillegg til en del temaer som ligger i kartgrunnlaget (f.eks. veger, bygninger, høydekurver) er følgende arealgrenser eller linjesymboler spesielt markert på plankartet:

- kommunegrense
- plangrense
- vann/sjø
- avgrensning av 100 m-sone langs sjø
- kyststi
- godkjente reguleringsplaner
- strandsonегrense i samsvar med "Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen" (RPR-O)
- støysoner (langs RV 116 og FV 355)
- langsiktig tettstedsgrense (40 – 50 år)

Intensjonene i "RPR-O" – og særlig i strandsonen – tilsier restriktiv praktisering av planbestemmelsene. Retningslinjene endrer ikke kommunens adgang til å gi dispensasjon fra plan (PBL § 7) eller fra bygge- og deleforbudet i 100 metersbeltet (PBL § 17-2), men de medfører at RPR-hensyn må vektlegges ved vurderingen. De sikrer også at Fylkesmannen eller Fylkeskommunen skal uttale seg i saker og om nødvendig kan benytte sin klageadgang.

Innen RPR-sonen for Oslofjordregionen skal følgende generelle prioritering gjelde:

- utvikling av muligheter for allment friluftsliv går foran utviklingen av private fritidseiendommer
- verdifulle kultur- og naturmiljøer går foran friluftsliv og båtferdsel med tilhørende anlegg
- de viktigste lokaliteter for fiske går foran båtferdsel med tilhørende anlegg og innretninger samt anlegg knyttet til fritidseiendommer.

Plankartet viser eksisterende og planlagt arealdisponering. Kartet sier f.eks ikke noe om hva som kan - og ikke kan - skje innen de enkelte områder, eller om rekkefølgen på fremtidig utbygging. Dette spesifiseres og styres gjennom de utfyllende bestemmelsene og retningslinjene. Kart, bestemmelser og retningslinjer må derfor sees i sammenheng.

På plankartet er det vist fremtidige byggeområder for boliger og offentlige formål som forventes utbygd i planperioden frem til år 2019.

Gjennom Saltnesområdet er det i 2006 merket trasé for kyststi, som skal inngå som en del av en sammenhengende kyststi fra Orust (Sverige) i sør til Moss i nord. Råde kommune deltar i et interreg-prosjekt med kystkommunene i Østfold og Bohuslän i Västra Götaland om etablering av en sammenhengende vandringsled i det kystnære landskapet. Kyststien vil være et attraktivt friluftslivs- og opplevelsestilbud for lokalbefolkningen og for turister. Målgruppen vil være mennesker i alle aldre som ønsker å gå tur og søke opplevelser i kystlandskapet. Stitraséen er vist på plankartet. Arbeidet med å kontakte grunneiere med sikte på å inngå avtaler om merking og skilting pågår.

6.6.2. Støy

Situasjonsbeskrivelse

Saltnesområdet er lite støybelastet. Saltnes berøres ikke av de nye støysonene for Rygge hovedflystasjon som ble presentert i 2006. Når det gjelder vegstøy har Statens Vegvesen foretatt teoretiske støyberegninger for trafikkstøyen langs RV 116 (årsdøgntrafikk, ÅDT ca. 3000 kjøretøyer) og FV 335 (ÅDT 600 – 700 kjøretøyer). Disse støysonene (rød og gul) er lagt inn på plankartet. Rød sone på kartet ligger "innenfor veibanen". I Saltnesområdet er det derfor "gul sone" som har noen praktisk betydning, og som strekker seg ca. 40-50 m ut fra

veien i tettbebygde område. "Gul sone" er en vurderingssone hvor støvfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Støyforebygging gjennom god planlegging og konkret byggesaksbehandling er viktig. Fornuftig utnytting av arealer, bygningskropper og isolasjonsteknikk kan forhindre støykonflikter ved nyutbygging, uten at utbyggingskostnadene dermed blir høyere. Forebygging gjennom informasjon er god ressursbruk.

Støy i kystsonen er først og fremst knyttet til båttrafikk. Med hjemmel i sjøfartsloven har Sjøfartsdirektoratet fastsatt forskrift av 24.02.83 om begrenset fart ved passering av badende og forbud mot ferdsel m.v. innenfor oppmerkede badeområder. Etter forskriften gjelder en fartsgrense på 5 knop ved passering nærmere 50 meter fra stedet hvor bading pågår.

Aktuelt regelverk for støy i plansaker for den vanligste støykilden i Saltnes (vegtrafikk) er gjengitt i retningslinjene bak i plandokumentet.

7. SAMFUNNSIKKERHET OG BEREDSKAP

7.1 Generelt

Det er viktig at kommunen planlegger for å skape et trygt og godt miljø og har en beredskap for å møte kriser på en effektiv måte. Dette forutsetter kjennskap til risikofaktorene for liv, miljø og verdier, og kjennskap til egne sterke og svake sider beredskapsmessig sett. Målet er å forebygge at uønskede hendelser inntreffer og å redusere skadevirkningene av dem dersom de inntreffer. Kommunen har utarbeidet en egen kriseplan som på detaljert nivå gir retningslinjer og avklarer ansvarsforhold ved situasjoner som berører samfunnsikkerheten.

Ved planlegging av infrastruktur, bebyggelse og viktige samfunnsfunksjoner er det nødvendig å vurdere sikkerhet og beredskap i forbindelse med lokaliseringen, utformingen og utrustningen. Kommunedelplanen for Saltnesområdet er en arealplan og vurderinger i forholdet til fysisk lokalisering har derfor hovedfokus her.

Kommunens risikosituasjon kan påvirkes gjennom fremtidig arealbruk. Fremtidig arealbruk fastlegges både gjennom forbud og påbud som nedlegges i de formelle rammeplanene og ved kommunens praktisering av disse gjennom den løpende planlegging og byggesaksbehandling. *Det forutsettes at nødvendige risikovurderinger skal gjennomføres fortløpende ved større bygge- og anleggsarbeider, etablering eller utvidelse av større næringsområder, og etablering av tekniske anlegg som hovedvei, jernbanetrasé, vannforsyning, elektrisitetsforsyning med mer.* Risikosituasjonen avklares i en egen risiko- og sårbarhetsanalyse som utarbeides parallelt med reguleringsplaner før utbygging.

7.2 Nye utbyggingsområder - risikoegenskaper

Saltnesområdet med sin topografi, geologi og beliggenhet, og uten infrastruktur eller anlegg av særlig betydning for sikkerhet og beredskap, tilsier relativt lav sårbarhetsgrad for dette området. Dette gjelder således også de to nye utbyggingsområdene i planforslaget som er av noe omfang, "Saltnes syd" på ca. 67 dekar til bolig- og næringsformål, og søndre del av Tangenjordet (= Brennejordet) på ca. 70 dekar til offentlig formål/friområde. Begge består hovedsakelig av dyrka mark i svak helning.

Sikkerhetsaspektene ved begge utbyggingsområdene er vurdert og beskrevet i konsekvensutredningen. Oppsummert har områdene lav til middels risiko i forhold til infrastruktur, naturbasert eller virksomhetsbasert sårbarhet. Den største utfordringen i begge områder er sannsynligvis overvannshåndtering i forhold til lokale bekkedrag og kapasitet.

8. KONSEKVENsutREDNING

Kommunedelplaner for arealbruk som fastsetter rammer for utbygging skal alltid konsekvensutredes ifølge *Forskrift om konsekvensutredninger etter Plan- og bygningsloven* av 1. april 2005.

Det er kun de delene som fastsetter rammer for framtidig utbygging og som innebærer endringer i forhold til gjeldende plan, og som er av noe omfang, som skal konsekvensutredes. For Saltnesområdet er dette to områder: "Saltnes syd" på 67 dekar (bolig/næring) og søndre del av Tangenjordet på 70 dekar (offentlig formål/friområde).

De øvrige endringene er i så beskjeden skala at de bare her omtales "summarisk". Dette gjelder parkeringsareal på Effata (ca. 0,5 dekar) og noe utvidelse av landarealet (1 – 2 dekar) på Makrellrød båthavn. I begge tilfeller vil det være noe negative konsekvenser for landskapet som vil måtte møtes med avbøtende tiltak i form av beplantninger. Utvidelsesarealet på Makrellrød båthavn vil dessuten berøre noe innmark, men denne ligger arronderingsmessig ugunstig til og ligger i dag brakk.

Følgende tema er vurdert for "Saltnes syd" og Tangenjordet:

Miljø- og naturressurser:

- Naturverdier, biologisk mangfold
- Jord- og skogbruksressurser
- Landskap
- Kulturminner, kulturmiljø
- Forurensning, støy
- Annet

Samfunn:

- Friluftsliv og rekreasjon
- Barn og unge
- Samfunnssikkerhet
- Tettstedsutvikling
- Transportbehov
- Næringsliv og sysselsetting
- Infrastruktur og kommunalt tjenestetilbud
- Annet

Konsekvensvurderingene er fremstilt i en tabell for hvert område med arealbruksendring etter følgende tegnforklaring:

- 1 = Små negative konsekvenser
- 2 = Middels negative konsekvenser
- 3 = Store negative konsekvenser
- 0 = Ingen konsekvenser
- +1 = Små positive konsekvenser
- +2 = Middels positive konsekvenser
- +3 = Store positive konsekvenser

Områdenavn: "Saltnes syd"

Dagens formål:	LNF-område
Fremtidig formål:	Bolig/næring (80–100 boliger)

Total størrelse: 67 dekar

Dyrka mark:	50 dekar
Vegetasjonsbelter:	6 dekar
Gårdstun, boligtomter:	11 dekar



Figur 7. "Saltnes syd". Areal: 67 dekar. Kartutsnitt i M=1:5000

MILJØ- OG NATURRESSURSER:

Tema	Beskrivelse	Konsekvenser	Konsekvensvurdering
Naturverdier, biologisk mangfold	Saltnesbekken med tilhørende randvegetasjon registrert som viktig ørretbekk/biotop	Uheldig med utbygging nær ørretbekken. Forutsettes ivarettatt som viktig natur-element og randsone mot dyrka marka i syd (Fr.stad)	-2
Jord- og skogbruksressurser	Dyrka mark av middels jordkvalitet og verdi (kfr. Verdiklassifisering av landbruksarealer)	Begrenset tap av jordressurser. Ligger ikke i landbrukets kjerneområder. Ikke tilgang til kunstig vanning	-1
Landskap	Ikke kulturlandskap av nasjonal eller regional verdi. Av lokal verdi. Randsonen mot Saltnesbekken viktig for opplevelse av landskapsrom. Del av et større landskap som går inn i Fredrikstad	Middels tap i landskapsammenheng	-1
Kulturminner, kulturmiljø	Ikke registrerte kulturminner eller kulturmiljø		0
Forurensning, støy	Støy fra RV 116 (gul sone) i nærområdet mot veien	Støyforholdene må utredes nærmere av tilakshaver	-1
Annet	Saltnesbekken ligger i den laveste delen av området og drenerer overvann og grunnvann ut til fjorden.	Som gytebekk for sjørret vil økt belastning av pulserende vannmasser kunne "skylle ut" ørretyngel. God overvannsbehandling blir viktig som avbøtende tiltak	-2

SAMFUNN:

Tema	Beskrivelse	Konsekvenser	Konsekvensvurdering
Friluftsliv og rekreasjon	Området har i dag ingen betydning for friluftslivet. Området ligger innenfor virkeområdet til RPR-Oslofjorden, men ligger bak strandsonen	Planen legger føringer for at det legges til rette for parkering og g/s-vei i forhold til offentlige fri- og friluftsområder, samt turvei langs Saltnesbekken	+2
Barn og unge	Området har ingen eller liten betydning som lekeområde for barn og unge	Lekeområder skal opparbeides i h.h.t planbestemmelser og retningslinjer (RPR-barn og unge)	+2
Samfunns-sikkerhet	Flomfare fra Saltnesbekken ikke kjent. Laveste del av området 8 m.o.h. Ikke rasfare p.g.a. topografi. Det er tidligere registrert dårlig byggegrunn (marin leire) i det laveste flate området i sydvest mot Saltnesbekken. Middels til lav radonfare p.g.a bergart og jordsmonnets permeabilitet (leire, silt og moldjord). Kfr. NGU kart. Liten virksomhetsbasert sårbarhet eller sårbarhet i tilknytning til infrastruktur.	Området er godt egnet til byggeformål, men det må tas forholdsregler m.h.t. byggegrunnen i sydvest. God overvannsbehandling er også viktig i forhold til Saltnesbekken og vannivå ved ekstremnedbør.	-1
Tettsteds-utvikling	Området ligger innenfor en langsiktig tettstedsgrense. I Tråd med RPR-ATP og RPR- Oslofjorden, Kystsoneplan for Østfold og Regional utviklingsplan for Mosseregionen	Området er en naturlig utvidelse av Saltnes tettsted	+3
Transport-behov	Gangavstand til skole, legekantor, butikker (g/s-veier). Lang vei til de fleste arbeidsplasser, tjeneste- og fritidstilbud. Dårlig kollektivtilbud	Øker transportbehovet for bil og kollektivtrafikk	-2
Næringsliv og sysselsetting	Gir muligheter for ny næringsvirksomhet (forretninger, service) langs RV 116	Kan gi lokale arbeidsplasser/lokale ringvirkninger	+1
Infrastruktur og kommunalt tjenestetilbud	Vann- og avløpsnett og ledning for overvann går gjennom området. Etablering av hjemmebaserte tjenester vil bli vurdert ved utbyggingen	Overvannsledningen går til Saltnesbekken. Ved utbygging bør takvann gå i grunnen av hensyn til bekken	+2
Annet			

Samlet vurdering: Utbygging av "Saltnes syd" til bolig- og næringsformål gir små eller middels negative konsekvenser i forhold til miljø- og naturressurser, og overveiende positive konsekvenser i forhold til samfunnstemaene.

Områdenavn: Tangenjordet

Total størrelse: 70 dekar

Dagens formål: LNF-område
Fremtidig formål: Offentlig formål og friområde

Dyrka mark: 60 dekar
Åkerholmer, vegetasjon, fjell i dagen: 10 dekar



Figur 8. Tangenjordet (=Brennejordet). Areal: 70 dekar. M=1:7.000

MILJØ- OG NATURRESSURSER:

Tema	Beskrivelse	Konsekvenser	Konsekvensvurdering
Naturverdier, biologisk mangfold	Åkerholmer med vegetasjon, herunder åkerholme med store eiketrær. Av lokal verdi	Disse bør inngå i fremtidig grønstruktur, knyttet opp til skole, barnehage, idrettsanlegg, turveier	+1
Jord- og skogbruksressurser	Dyrka mark av middels jordkvalitet og verdi (kfr. Verdiklassifisering av landbruksarealer)	Begrenset tap av jordressurser. Ligger ikke i landbrukets kjerneområder. Ikke tilgang til kunstig vanning	-1
Landskap	Ikke kulturlandskap av nasjonal eller regional verdi. Av lokal verdi.	Middels tap i landskapsammenheng. Inneklemt mellom bebyggelse.	-1
Kulturminner, kulturmiljø	Ikke registrerte kulturminner eller kulturmiljø		0
Forurensning, støy	Området er ikke utsatt for forurensning eller støy	Offentlig formål og friområdet vil ikke forverre situasjonen	0
Annet			

SAMFUNN:

Tema	Beskrivelse	Konsekvenser	Konsekvensvurdering
Friluftsliv og rekreasjon	Området har i dag betydning for rekreasjon/lek vinterstid. Brukes av barneskole og barnehage. Området kan få større betydning i fremtiden som friområde (idrett, lek, park) og knutepunkt for turveier.	Fremtidig friområde betyr etablering av ny grønnstruktur som øker mulighetene for rekreasjon og lek sentralt i Saltnes	+2
Barn og unge	Området vil få kunne stor betydning som sentralt område for barn og unge gjennom lek og idrett. Imøtekommer målsettinger i RPR for barn og unge	Området er meget godt egnet for idrett, rekreasjon og lek	+3
Samfunns-sikkerhet	Tangenjordet er ikke utsatt for ras- eller flomfare. Faren for radon-påvirkning regnes som lav til middels p.g.a bergart (granitt) og jordsmonnets permeabilitet (leire, silt, sand og moldjord). Kfr. NGU kart. Området har ingen virksomhetsbasert sårbarhet eller sårbarhet i tilknytning til infrastruktur.	Området er godt egnet til byggeformål. God overvannsbehandling viktig i forhold til kapasitet på utløp i nord. Også viktig tema i fremtidig utbygging av nordre del av Tangenjordet.	+2
Tettsteds-utvikling	Området ligger sentralt i Saltnes inntil nåværende skoleområde, barnehage og idrettsanlegg. Aktuell lokalisering for fremtidig skoleutvidelse, ny barnehage, nærmiljøanlegg, møtested for ungdom, omsorgsboliger, nytt grendehus/allaktivitetshus, parkering, friområde/park/idrettsanlegg m.v.	Som område for offentlige formål og friområde er dette en naturlig utvidelse av nåværende skole, samtidig som det gir forbindelseslinjer til annen grønnstruktur.	+3
Transport-behov	Gir lite transportbehov som sentralt beliggende offentlig område. Kort avstand til RV 116. Anlegg av nye aktiviteter her blir alternativ til tilsvarende utenfor Saltnesområdet	Minsker transportbehovet til fremtidige aktiviteter og tjenester	+2
Næringsliv og sysselsetting	Gir muligheter for nye offentlige arbeidsplasser		+1
Infrastruktur og kommunalt tjenestetilbud	Overvann- og avløpsnett går gjennom området. Vannledning går inntil søndre del av Tangenjordet	Takvann bør gå i grunnen av hensyn til kapasitet på overvannsledningen og bekkesystem i nord	+2
Annet	Viktig mål å styrke offentlige tjenester, idretts- og friluftstilbud i Saltnes som et sterkt voksende og ungt lokalsamfunn (over 2200 mennesker)	Området må planlegges i god sammenheng med omgivelsene	+2

Samlet vurdering: Utvikling av søndre del av Tangenjordet (=Brennejordet) for offentlige og "grønne" formål har små negative konsekvenser i forhold til miljø- og naturressurser, og store positive konsekvenser for lokalsamfunnet.

9. PLANBESTEMMELSER

Plankartet har følgende arealbrukskategorier etter plan- og bygningslovens § 20-4:

I. Byggeområder (PBL § 20-4 1. ledd nr. 1)

- Boligområde
- Område for fritidsbebyggelse
- Område for allmennyttig formål
- Næringsområde (forretning, kontor)
- Område for campingplass
- Offentlige formål
- Bevaringsområde, bevaringsverdig bebyggelse
- Friområder, idrettsanlegg
- Område for småbåthavn land/vann

II. LNF-områder (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 2)

- Landbruks-, natur-, og friluftsområder

III. Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 4)

- Vernet etter Lov om naturvern
- Vernet etter Lov om kulturminner
- Vernet etter Plan- og bygningsloven

IV. Særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 5)

- Allment flerbruk (ferdsel, fiske, natur- og friluftsområder)
- Friluftsliv
- Naturvernområde
- Friområde
- Ferdsl

V. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (PBL § 20-4, 1. ledd nr.6)

- Veier
- Parkeringsområder
- Gang- og sykkelsttraséer

Arealbrukskategoriene som nyttes på plankartet innenfor rammen av § 20-4 første ledd kan, med unntak av "båndlagte områder" og "områder i sjø og vassdrag", suppleres med bestemmelser etter samme paragrafs andre ledd, slik at bestemmelsene utfyller og utdyper den fastsatte arealbruk. I tillegg kan det gis bestemmelser uavhengig av arealkategori. Bestemmelsene fastsetter i tekst forhold som det ikke er mulig eller hensiktsmessig å fremstille på plankartet. Bestemmelsene er juridisk bindende for grunneiere og rettighetshavere (jfr plan- og bygningslovens § 20-6).

Kommunedelplan for Saltnesområdet 2007 – 2019 gjelder generelt foran eldre planer, når ikke annet er bestemt. Den gjelder derfor foran "Kommuneplan Råde kommune, arealdelen 2003 – 2014". Eldre reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde fremgår av egen liste.

Kommune(del)planer, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som godkjennes etter at kommunedelplanen er vedtatt, vil gjelde foran kommunedelplanen (jfr. *plan og bygningslovens § 20-4, bokstav h, jfr. § 20-6, tredje ledd*).

§ 1. Byggeområder

§ 1.1 Plankrav

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav a)

I byggeområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 84 og § 93 a), h), i), og j), samt fradeling til slike formål før området inngår i vedtatt reguleringsplan.

§ 1.1.1 Unntak fra plankravet – nåværende byggeområder for boliger

Unntatt fra plankravet er:

- Oppføring av ny bolig på tidligere fradelt tomt for boligbebyggelse
- Tilbygging, påbygging, underbygging, garasjer, uthus og plassering av midlertidig eller transportabel bygning, konstruksjon eller anlegg.

Tiltakene er tillatt dersom bebygd areal ikke overstiger 20% av tomteareal, og ikke er i strid med lov eller forskrift (jfr. Pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav b og c).

§ 1.1.2 Unntak fra plankravet – nåværende byggeområder for fritidsbebyggelse

Unntatt fra plankravet er:

- Tiltak i samsvar med § 1.10.1 og 1.10.3 for nåværende fritidsbebyggelse bak strandsonen.

§ 1.1.3 Byggeområder for småbåthavner

I fremtidige byggeområder og ved utvidelse av nåværende kan arbeid og tiltak som nevnt i §§ 84 og 93 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

§ 1.2 Rekkefølgebestemmelse

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

I fremtidige byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som overvannssystem, vann-, avløps- og elektrisitetsforsyning, veinett, og nødvendige samfunnstjenester som skoletilbud og gang- og sykkelstier er etablert.

§ 1.3 Støy

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1422) skal legges til grunn ved planlegging og behandling av enkeltsaker.

§ 1.4 Kjøpesentre

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Kjøpesentre over 3000 m² for detaljhandel eller plasskrevende varegrupper tillates ikke.

§ 1.5 Krav om risiko- og sårbarhetsanalyse

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal utarbeides parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan før utbygging slik at risikosituasjonen avklares.

§ 1.6 Krav til leke- og oppholdsarealer i planlagte byggeområder

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b og d)

Lokale leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge skal vurderes før boliger og veier plasseres. De skal tilrettelegges og utstyres med tanke på at de skal kunne brukes av ulike aldersgrupper til ulike årstider, og gi mulighet for lek og samhandling mellom barn, unge og voksne. Lekeplasser skal så langt det er mulig plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer. Større sammenhengende tilliggende friluftsområder skal ha god tilgjengelighet med avsatte forbindelseskorridorer for allmenn ferdsel.

Leke- og oppholdsarealene skal være egnet til formålet. De skal ha trygg adkomst, god terrengtilpasning, ha god avstand til høyspentledninger og ligge gunstig plassert i forhold til støy, sol og vind. Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes som uteoppholdsareal. Arealene skal være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig (jfr rundskriv T-1442 om støy). Adkomst til lekeområder skal være gang/sykkelvei eller fortau, eller i spesielle tilfeller svært lite trafikkert internt vei.

For områder med inntil 30 boenheter skal det avsettes minimum 50 m² lekeareal for hver ny boenhet. For områder med over 30 boenheter skal det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på minimum 1500 m² for hver 30. boenhet. For områder med over 100 boenheter skal det i tillegg avsettes areal på 2000-3000 m² til bygging av barnehage, samt arealer til områdelekeplass på minimum 5000 m² for plasskrevende aktiviteter (ballek, sykling, aking, ski/skøyte-lek, byggelek etc.). Lekearealene skal være opparbeidet av tiltakshaver samtidig med øvrig infrastruktur i boligfeltet, og før boliger tas i bruk.

§ 1.7 Universell utforming

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av alle offentlige og allment tilgjengelige byggverk og uteområder, med målsetting om god brukbarhet for alle grupper av befolkningen.

§ 1.8 Estetikk og bevaringshensyn

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

§ 1.8.1 Generelt

Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende nærliggende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning. Byggverk skal ikke gis en plassering og utforming som kan virke skjemmende på automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner.

§ 1.8.2 Bevaringsverdig bebyggelse

For byggverk som har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående byggverk eller oppussing av fasade, og nekte riving. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, detaljering, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

Dersom bygningen rives som følge av brann eller annen årsak kan kommunen kreve at ny bebyggelse på tomten plasseres på samme sted og gis eksteriørmessig utforming lik den opprinnelige bygning.

§ 1.9 Boligområder

§ 1.9.1 Generelt

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Garasje/carport og utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde for garasje / carport og utebod = 5,0 m, målt fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates ikke ark eller takoppløft på garasje.

§ 1.9.2 Nåværende byggeområder for boliger i strandsonen

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Det tillates ikke oppført ny boligbebyggelse i de deler av boligområdene som ligger i strandsonen. Unntatt fra forbudet er oppføring av ny bolig på tidligere fradelte tomt for boligbebyggelse og utvidelse av bestående hus i samsvar med gjeldende bebyggelses- eller reguleringsplan.

For tidligere fradelte tomt for boligbebyggelse gjelder følgende vilkår: I 100 m's beltet kan det kun tillates oppført boliger med mønehøyde inntil 6.5 meter, og bak 100 m's beltet tillates det mønehøyde inntil 7,5 meter, målt fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningene skal ha saltak, tekt med ikke reflekterende materiale, og hovedmøneretning tilpasset møneretning på nærliggende bygning (er). Takvinkel skal være minimum 22 grader. Kommunen skal godkjenne fargebruk på bygninger som vil være eksponert fra sjøen.

Tilsvarende byggetekniske bestemmelser gjelder også for eksisterende fritidsboliger innenfor dette område.

§ 1.9.3 Nåværende byggeområder for boliger bak strandsonen

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Ny bebyggelse bak strandsonen skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende grønnstruktur og landskapstrekk kan bevares som en viktig del av stedets identitet, og om mulig som ledd i grønne korridorer/stiforbindelser. Det vises til plankrav i § 1.1.

Tilsvarende byggetekniske bestemmelser gjelder også for eksisterende fritidsboliger innenfor dette område.

§ 1.10 Områder for fritidsbebyggelse

§ 1.10.1 Generelle bestemmelser

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Det fastsettes følgende bestemmelser for områder for fritidsbebyggelse:

- Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom. Bebyggelsen skal ha takvinkel 18 – 27° og gjennomsnitt mønehøyde maks 5,5 m, målt til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Frittliggende uthus/anneks og garasje/carport tillates ikke.
- Innhengning av eiendommer, eller oppføring av gjerder er ikke tillatt.
- Ikke overbygde og overbygde terrasser tilknyttet fritidsboligen, tillates utvidet inntil 30 m², men ikke over maks tillatt bebygd areal for eiendommen. Ikke overbygd terrasse som kommer mer enn 0,5 m over terrenget og all overbygd terrasse inngår i samlet bebygd areal. Terrengtilpasning skal vektlegges.

- d) Svømmebasseng kan tillates dersom samlet areal ikke overskrider 30 m² innenfor rammene i pkt. c.
- e) Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis et dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmateriale tillates ikke.
- f) Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- g) Oppføring av frittliggende plattinger, terrasser, verandaer eller lignende tillates ikke. Terrasse, veranda og lignende i tilknytning til uthus / annekst tillates ikke.

§ 1.10.2 Fritidsbebyggelse i strandsonen

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b og e)

Oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt.

Unntatt fra forbudet er oppføring av ny hytte på tidligere fradelte tomt til formålet, utvidelse av bestående hytte i samsvar med gjeldende bebyggelses- eller reguleringsplan og utvidelse av bestående hytte på følgende vilkår:

- a) Samlet bebygd areal for bebyggelsen på fritidseiendommen, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overstige 90 m², og maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12m. Taklengden skal ikke overstige 13 m. Sammenbygning mellom eksisterende frittliggende uthus og hytte i form av levegg eller lignende tillates ikke.
- b) Enheter hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider ovennevnte verdier, tillates ikke utvidet.

§ 1.10.3 Fritidsbebyggelse bak strandsonen

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Oppføring av ny fritidsbebyggelse er tillatt.

For eksisterende fritidsbebyggelse kan utvidelse/tilbygg tillates på følgende vilkår:

- a) Samlet bebygd areal for bebyggelsen på fritidseiendommen, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overstige 100 m². Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12m. Taklengden skal ikke overstige 13 m. Sammenbygning mellom eksisterende frittliggende uthus og fritidsbolig i form av levegg eller lignende tillates ikke.
- b) Enheter hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider ovennevnte verdier, tillates ikke utvidet.

10. RETNINGSLINJER

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men kun av veiledende karakter. De kan dermed ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir i forhold til bestemmelsene ytterligere holdepunkter og føringer for praktisering av planen. Retningslinjene skal således danne grunnlag for administrasjonens arbeid og angir kommunens holdning til de problemstillingene som blir omtalt.

10.0 Retningslinjer uavhengig av arealkategori

10.0.1 Dispensasjon

Det faste utvalg for plansaker (Utvalg for teknikk) kan gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel når særlige grunner foreligger (PBL's § 7). I saker av regional betydning skal det innhentes uttalelse fra berørte regionale myndigheter. Ved behandling av dispensasjonssaker skal følgende vektlegges:

- "Særlige grunner" skal tolkes i henhold til rundskriv T-5/84 og brev fra Miljøverndepartementet av 11.11. 1999
- Det skal alltid vurderes om en dispensasjon skal gis betinget, ved at det stilles vilkår eller om dispensasjon gjøres tidsbestemt eller kan oppheves ved pålegg.
- Ved evt. dispensasjon skal det tas særlig hensyn til allmenne ferdselsinteresser, friluftsliv, landskap, biologisk mangfold, estetikk og naturelementer, kulturminner og kulturmiljø.

10.1 Byggeområder

10.1.1 Plankrav

Plankravet innebærer forbud mot visse tiltak og arbeider før området reguleres. I områder avmerket som framtidige byggeområder gjelder plankravet for alle melde- og søknadspliktige arbeider. I nåværende byggeområder er en del tiltak unntatt fra plankravet, bl.a. mindre vesentlig utvidelse av eksisterende byggverk. Hva som er vesentlig utvidelse må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Ved utarbeiding av og behandling av reguleringsplaner skal viktige grønnstrukturverdier, ferdselskorridorer og lekearealer hensyntas.

10.1.1.1 Byggeområder for småbåthavner

Områder for småbåthavner er på arealplankartet angitt med avgrensning på land og i sjøen. Avgrensingen angir minimum planområde i henhold til plankravet i bestemmelsenes pkt. 1.1. Ved utvidelse av eksisterende og opprettelse av ny småbåthavn, kreves utarbeidet reguleringsplan som endelig fastsetter småbåthavnens utstrekning. Reguleringsplanen skal vise småbåthavnens eksisterende kapasitet i sjøen og på land, og tilsvarende ny kapasitet og skal angi fremtidig utvidelsesretning i sjøen og på land. Reguleringsplanen skal vise hvordan miljøbelastningene på omgivelsene i form av støy, trafikk, parkering, opplag, forurensninger, biologisk mangfold, fiskeinteresser (herunder sjørettbekker), skjerming mot naboer og lignende skal løses.

10.1.2 Rekkefølgebestemmelse

Bestemmelsen er knyttet til framtidige byggeområder underlagt plankrav, hvor nødvendige rekkefølgebestemmelser må nedfelles i reguleringsplanen. Utbyggingsområder skal ha tilfredsstillende skoledekning samt gang- og sykkelveiforbindelse til skole før nye boliger oppføres. Ved vurdering av en eventuell dispensasjon fra opparbeidelses- og etableringskravet ved oppføring av nye boliger skal det legges vekt på kort og trygg gangavstand til barneskole.

10.1.3 Støy

Miljøverndepartementet har i 2005 utgitt en ny retningslinje: "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442". Denne skal legges til grunn i all planlegging og behandling av enkeltsaker etter Plan- og bygningsloven.

Saltnesområdet er lite utsatt for støy. Den viktigste støykilden er veitrafikken på RV 116 og FV 355. Støy beregnes og kartfestes i en inndeling i to støysoner:

- Rød sone: Nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.
- Gul sone: Er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Nevnte veier er teoretisk støyberegnet, og støysonene er lagt inn på plankartet. I Saltnesområdet er det gul sone som har praktisk verdi ettersom rød sone ikke strekker seg på utsiden av veikant.

Nye reguleringsplaner skal vise støysonekart som er tilgjengelige innenfor planområdet. Reguleringsbestemmelsene skal gjøre rede for de restriksjoner og krav som gjelder for bygging i sonene. Kommunen kan stille juridisk bindende støykrav til tiltakshaver ett PBL § 26. Eventuelle støytiltak skal iverksettes senest samtidig med utbyggingen. Ved ny utbygging inntil støykilden er det tiltakshaver som har ansvaret for nærmere støyutredning og eventuelle avbøtende tiltak.

Tiltakshaver er ansvarlig for utarbeidelse av støysonekart ved etablering av ny støyende virksomhet. Ved eksisterende støykilder påhviler dette ansvaret anleggseier. Kommunen tar imot beregnede støysoner og bør sammenstille disse til et oversiktskart for alle støykilder og oppdatere dette med hensyn til arealbruk i støysonen.

Tabell 2: Kriterier for soneinndeling – relevante støykilder i planområdet. Alle tall i dB, frittfeltverdier.

Støykilde	Støysone			
	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23-07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23-07
Vei	55Lden	70L5AF	65Lden	85L5AF

(For definisjoner av måleenheter vises det til retningslinje T-1442)

Tabell 3: Anbefalte støygrenser ved etablering av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle tall oppgitt i dB, frittfeltverdier.

Støykilde	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk Lden	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07
Vei	55 Lden	70L5AF

(For definisjoner av måleenheter vises det til retningslinje T-1442)

10.1.4 Kjøpesentre

Med plasskrevende varegrupper menes for eksempel forretninger for omsetning av fritidsbåter/båtutsyr, planteskoler/hagesentre, større elektriske artikler, m.v.

Til detaljhandel er å regne dagligvarer/matbutikker, klesforretninger, bokhandlere, parfymier, mindre elektroniske/elektriske varer, kiosker, isenkram/jernvarehandlere, utstyrsforretninger m.fl.

10.1.5 Krav om risiko- og sårbarhetsanalyse

Det bør tas utgangspunkt i en sjekklister som minst omfatter:

- *Naturbasert sårbarhet* (Ras, flom, masseavlagring, isgang, sterk vind, radonstråling m.m.)
- *Virksomhetsbasert sårbarhet* (Farlige stoffer, brann, eksplosjon, forurensning, transport av

- farlig gods m.m.)
- *Viktig infrastruktur* (Strømforsyning, kommunikasjoner, bygg og anlegg med betydning for sikkerhet og beredskap m.m.)
- *Drikkevann og avløp*
- *Terrorisme og sabotasje* (Viktige industrianlegg, kraftforsyning, telekommunikasjon, hovedtrafikkårer, våpen- og sprengstofflager, utsatte mål ved en sikkerhetspolitisk krise eller krig m.m.).

10.1.6 Krav om lekearealer i planlagte byggeområder

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal bestemmelsene (§ 1.6) vedrørende barn og unges interesser legges til grunn med hensyn til areal- og funksjonskrav. Disse er hjemlet i "Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og unges interesser i planleggingen", gitt i rundskriv T-1/95. For øvrig vises også til Byggforskserien 312.304, 381.301 og 381.302.

10.1.7 Universell utforming

Bestemmelsen utvider og forsterker kravene i teknisk forskrift (TEK), som anviser brukbarhet og tilrettelegging for orienterings- og bevegelsehemmede i utearealer, bygg med arbeidsplasser, publikumsbygg og boliger. TEK er i 2006 nå endret på dette området og begrepet universell utforming er tatt inn.

Bakgrunnen for endringen er å sikre at bygg og uteområder utformes slik at mennesker kan bruke dem på en likestilt måte, så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger. Universell utforming er valgt som sentral strategi for å legge forholdene til rette for at alle samfunnsborgere får like muligheter til personlig utvikling og livsutfoldelse.

Forslaget er en oppfølging av *St.meld. 23 Om boligpolitikken (2003-2004)* samt *Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne - plan for universell utforming innen viktige samfunnsområder (2004)*. For øvrig vises også til veilederen *Temaveiledning om universell utforming av byggverk og uteområder* av HO-3/1994 fra Statens Bygningstekniske Etat og Husbanken.

10.1.8 Estetikk og bevaringshensyn

10.1.8.1 Generelt

§ 1.8 gjelder både for uregulerte byggeområder og for områder som omfattes av eldre regulerings- eller bebyggelsesplaner. Følgende generelle retningslinjer skal legges til grunn ved utforming og saksbehandling av ny bebyggelse eller endring av eksisterende:

- Det skal gjøres en helhetlig vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen skal inngå momenter som nær- og fjernvirkning, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger. I byggesøknader kreves at forholdet til nabobebyggelse vises i tegninger eller lignende.
- Det skal legges vekt på stedsanalyser og tomteanalyser der det foreligger. I sårbare områder og / eller på tomter som er særlig eksponert kan det kreves utarbeidet egen tomte- og uteromsanalyser. Med sårbare områder menes f.eks. nærhet til bevaringsverdige kulturminner, områder med biologisk mangfold og områder hvor landskapshensyn er av stor viktighet. Tiltak som kan virke inn på automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner skal oversendes kulturminnemyndighetene til uttalelse tidligst mulig før vedtak.
- Det skal legges avgjørende vekt på å ivareta åsprofiler og landskapsilletter.
- Byggverk skal planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet. Store oppfyllinger og utsprenning / utgraving skal unngås.

10.1.8.2 Bevaringsverdig bebyggelse

Bestemmelsen i § 1.8.2 kommer til anvendelse for bevaringsverdig bebyggelse som ikke er formelt vernet gjennom fredning etter kulturminneloven eller regulert til spesialområde bevaring. Bygninger eller bygningsmiljøer kan ha betydelig bevaringsverdi selv om de ikke er underlagt spesiell registrering og vurdering. Mange huseiere er derved ikke oppmerksom på at de forvalter bebyggelse med høy bevaringsverdi. Ved vurdering av bevaringsverdien i hvert enkelt tilfelle må det legges til grunn et faglig skjønn basert på Riksantikvarens kriterier og med nødvendig bistand fra fylkeskonservatoren.

10.1.9 Boligområder

Bestemmelsen er ment å ivareta vedtatte arealstrategier for bevaring og styrking av grønnstruktur, viktige landskapstrekk, begrensnig av fortetting i eksisterende boligområder, samt hensynet til intensjonene i *Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjorden (RPR-O)*. Særlig gjelder dette for strandsonen.

Riving for oppføring av ny fritidsbolig tillates ikke i boligområder da det strider mot formålet. Fritidsboligen kan bruksendres til boligformål hvis den er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, har godkjent adkomst og øvrig standard som kan godkjennes som bolig.

10.1.10 Områder for fritidsbebyggelse

Ved riving av eksisterende og oppføring av ny fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares, og turstitraser skal hensyntas. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere. Ny bebyggelse kan ikke overskride maksimumsstørrelsene under § 1.10.

10.2 Retningslinjer for landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)

10.2.1 Generelt

Utgangspunktet er at alle tiltak skal være i samsvar med planens formål, det vil si at de skal tjene landbruks-, natur- eller friluftformål. Dette fremgår direkte av plan- og bygningslovens § 20-6, 2. ledd. Tiltak kan ofte være sammensatte, der noe er meldepliktig etter § 81 og noe er søknadspliktig etter § 93. Kommunen vil generelt anbefale at tiltakshaver utarbeider søknad for alle tiltakene for bedre å kunne vurdere helheten. Tiltakshaver bør avklare med kommunen hva som kan meldes og hva som det må søkes på. Ved meldingssaker er tiltakshaver eneansvarlig for at lover og forskrifter følges.

10.2.2 Næringsutvikling i landbruket

Næringsutvikling - generelle krav

Nye landbruksbygg skal være stedstilpasset og følge god byggeskikk for området, samtidig som de skal være praktiske og tilpasset dagens driftsformer. Bygget skal normalt ha saltak. Av hensyn til jordvernet skal nye bygg i utgangspunktet ikke plasseres på dyrket mark. Ved etablering av ny næring skal virksomheten fortrinnsvis innpasses i eksisterende bygningsmasse. Bygningens uttrykk må da ikke forringes. Alle næringsutviklingstiltak skal gjennomgå en nøye vurdering i forhold til konsekvenser. Tiltakshaver skal levere grunnlagsmateriale for dette og redegjøre for konsekvensene ved å fylle ut et eget skjema som belyser følgende temaer knyttet til tiltaket, gården og omgivelsene:

- Trafikkavvikling
- Parkering
- Støy - plassering av støykilder, støyskjerm
- Lukt
- Støv
- Forurensing
- Håndtering av husdyrgjødsel

- lagring og spredning
- Brann- og eksplosjonsfare
- Grunnforhold
- Bygningsutforming og arkitektur
- Kulturminner
- Hvordan virksomhetens aktivitet og plassering påvirker landskapsbildet
- Hvordan virksomhetens aktivitet og plassering påvirker driften på gården for øvrig
- Plassering av husdyrbygninger i forhold til krav om beiting og mosjon

Listen er ikke uttømmende og omfanget vurderes ved hvert enkelt tiltak.

Tiltak som inngår i landbruksbegrepet (Jf. Veileder PBL og Landbruk Pluss T-1443)

Kårboliger (Jf. Rundskriv M-4/2003)

Kårbolig tillates oppført ved generasjonsskifte for å sikre kontinuerlig drift, men bare dersom eiendommens næringsgrunnlag og virksomhet tilsier at behovet reelt er til stede. Kårboligen bør primært knyttes til gårdstunet og grunnen tillates ikke fradelt. Dispensasjon til fradeling av kårbolig skal vurderes i et svært langt tidsperspektiv.

Driftsbygninger

Bygget skal i den grad det er hensiktsmessig og mulig plasseres i tilknytning til gårdstunet. Driftsbygninger tilpasset brukets størrelse og drift, og inntil den til enhver tid gjeldende konsesjonsgrense, tillates under forutsetning av at bygget tilfredsstillende estetiske krav og får en tilfredsstillende plassering. Dersom det er behov for å leie spredeareal må det foreligge skriftlig avtale av lang varighet antydningssvis 10 år.

Veksthus

Veksthus tillates der størstedelen av bygningen brukes til produksjon av planter, under forutsetning av at bygget tilfredsstillende estetiske krav og får en tilfredsstillende plassering.

Samdrift/samarbeidstiltak

Med dette menes tiltak der to eller flere brukere går sammen om å produsere kjøtt, egg, livdyr, melk, holde redskapshus, grønnsakslager o.l. Plassering uavhengig av gårdens tun og fradeling til formålet tillates for samarbeidstiltak hvis det ut fra forutsetninger om finansiering, samarbeidsmiljø og lignende er naturlig. Ved fradeling skal formålet fremdeles være LNF-område.

Andre tiltak/aktiviteter (hestehold, verksted og lignende som inngår i landbruksbegrepet)

Det forutsettes fortrinnsvis innpassing eller ombygging av eksisterende bygg. Ved behov for nybygg, bør disse ikke overskride de arealstørrelser på øvrige bygg som er på bruket. For øvrig gjelder samme krav som for driftsbygninger.

Tiltak som ikke inngår i landbruksbegrepet og som krever dispensasjon fra PBL §7 (Jf. Veileder PBL og Landbruk Pluss T 1443)

Generelle krav

I følge loven skal det foreligge "særlige grunner" for innvilgelse av dispensasjon. Uttrykket "særlige grunner" må sees i forhold til offentlige hensyn planlovgivningen skal ivareta. De "særlige grunner" som skal begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn". For at det skal dispenseres, skal tiltaket ikke føre til en forringelse av de hensyn som ligger i planformålet, dvs landbruk, natur og friluftsmål (LNF).

Det skal være en restriktiv holdning til å gi dispensasjoner i 100-meterbeltet langs sjøen.

Det stilles samme krav til estetisk utforming og ivaretagelse av tunutforming, kulturlandskap og jordvern som for landbruksbygg. Det forutsettes videre at virksomheten i vesentlig grad ikke forringer området verdi for friluftsliv, dets naturverdier og heller ikke forsterker miljøulempene i området.

Dersom aktiviteten/næringen vokser utover hva som naturlig kan knyttes til gården og den medfører vesentlige ulemper for nærmiljøet, kan videre utvidelse nektes. Virksomheten må da henvises til annet næringsområde. Tiltakshaver gjøres kjent med dette ved innvilgelse av dispensasjonen.

Eksisterende landbruksbygg

Der hvor det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde landbruksbygg eller utnytte den ressursen dette representerer, kan det gjennom dispensasjon gis tillatelse til bruksendring til annen virksomhet. Mindre tilbygg og påbygg kan også tillates.

Rideanlegg

På landbrukseiendommer med ordinær landbruksdrift, kan det tillates rideanlegg tilpasset internasjonale mål dersom disse også tilfredsstillende de generelle krav som er nevnt over. Rideanlegg kan omfatte ridehall med tilhørende kontor, garderobe, sanitær, overnatting og forsamlingsarena for kursdeltagere og staller med tilhørende utstysrom. Ved bygging av ridehall skal det legges frem en plan over utearealer med ridestier av tilfredsstillende omfang hvor nødvendige grunneieravtaler er inngått.

Veksthus

Veksthus der en vesentlig del av virksomheten er salg av innkjøpte varer, kan tillates innenfor rammen av de generelle kravene.

Andre bygg på gårdsbruk

Det kan tillates etablering av næring på gårdsbruk som fordrer oppføring av nye bygg. Det forutsettes at næringen har utgangspunkt i gårdens ressurser og kompetanse. For øvrig vises til de generelle kravene.”

10.2.3 Eiendommer som ikke er tilknyttet stedbunden næring

Dispensasjon kan være tilrådelig for mindre tiltak og endringer av eksisterende byggverk når tiltaket ikke fører til forringelse av landskapsverdier, kulturminner, rekreasjonsområder eller eksisterende byggverk.

10.2.3.1 Boligeiendommer

Med mindre tiltak menes her om-, til- og påbygning av eksisterende boligbebyggelse, samt gjenoppbygging etter brann o.l. i den grad det ikke etableres nye leiligheter.

Det er generelt tillatt å etablere mindre bygg som naturlig er tilknyttet eksisterende boligbebyggelse (garasje, uthus m.m.). Garasje/carport og utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde for garasje/carport/utebod=5,0 m, målt fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnivå rundt bygningen. Det tillates ikke ark eller takoppløft på garasje.

Kfr. Plan- og bygningsloven § 86a om mindre tiltak.

10.2.3.2 Fritidsbebyggelse i 100-meters beltet

Kfr. Plan- og bygningslovens § 17-2.

Alle former for private tiltak som plattinger, trappearrangementer, terrengendringer, anleggelse av sandstrand, brygger etc. strider mot formålet.

For brygger vises til egne retningslinjer for dispensasjonsbehandling under pkt. 4 Sjøområder.

10.2.3.3 Fritidsbebyggelse bak 100 meters beltet

Kfr. Plan- og bygningslovens § 17-2.

Kommunen kan tillate utvidelse/tilbygg av eksisterende fritidsbebyggelse under forutsetning av at alle følgende vilkår er oppfylt:

- a) Riving for oppføring av ny fritidsbolig er ikke tillatt.
- b) Bebyggelsen skal ha takvinkel 18 – 27° og gjennomsnitt mønehøyde maks 5,5 m, målt til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Samlet bebygd areal for fritidsboligen, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overstige 70 m², og maksimal fasadelengde skal ikke overstige 10 m. Taklengden skal ikke overstige 11m.
- c) Ikke overbygde og overbygde terrasser tilknyttet fritidsboligen, tillates utvidet inntil 30 m², men ikke over maks tillatt bebygd areal for eiendommen. Ikke overbygd terrasse som kommer mer enn 0,5 m over terrenget og all overbygd terrasse inngår i samlet bebygd areal. Terrengtilpasning skal vektlegges.
- d) Svømmebasseng kan tillates dersom samlet areal ikke overskrider 30 m² innenfor rammene i pkt. c.
- e) Frittliggende uthus/anneks og garasje/carport tillates ikke.
- f) Enheter hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider disse verdier, tillates ikke utvidet.
- g) Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmateriale tillates ikke.
- h) Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og turstitraser skal hensyntas.
- i) Utvidelsen av fritidsboligen må ikke hindre allmennhetens ferdsel.
- j) Oppføring av frittliggende plattinger, terrasser, verandaer eller lignende tillates ikke. Terrasse, veranda og lignende i tilknytning til uthus / anneks tillates ikke.

10.3. Båndlagte områder

I medhold av Kulturminneloven, Naturvernloven og Plan- og bygningslovens § 20-4, første ledd, pkt. 4, er det båndlagt arealer til følgende formål:

- | | |
|-----------------|--------------------|
| a) Kulturminner | c) Naturvernområde |
| b) Naturresevat | |

Det vil ikke være tillatt å utføre arbeid og tiltak i disse områdene i strid med arealbruken i planen; dvs. båndleggingsformålet.

10.4. Sjøområder

Områder for sjø er avsatt til ett formål: Allment flerbruk (ferdsel, fiske, natur- og friluftsområder). Unntak er:

- Sjøarealer som inngår i områder vernet etter Naturvernloven,
- Sjøarealer som inngår i "Reguleringsplan for Saltholmen", "Reguleringsplan for Saltnes båthavn" og "Reguleringsplan for Ellingstranda"

I henhold til sistnevnte reguleringsplaner er også områder i sjø avsatt til formålene:

- | | |
|------------------|-------------------|
| - Friluftsområde | - Trafikkområde |
| - Friområde | - Naturvernområde |

For områdene avsatt til allment flerbruk er faste anlegg og innretninger som kan være til hinder for angitt arealbruk ikke tillatt. Dette følger av plan- og bygningslovens § 20-6, annet ledd, som sier at arbeid og tiltak ikke skal være i strid med arealbruken i planen.

Dette innebærer at privatiserende innretninger som "flytende hytter", bøyer og moringer ikke er tillatt. Fortøyningsinnretninger er bare tillatt dersom de ikke er til hinder for fri ferdsel og fiske.

Mudring og utfylling til privat formål er i strid med formålet.

Private brygger, både enkeltbrygger og fellesanlegg, vil være i strid med arealbruken både i LNF-områder og sjøområder. Båter bør i størst mulig grad plasseres i felles bryggeanlegg, og fellesanlegg bør erstatte enkeltbrygger der det er mulig.

Ved vurdering av dispensasjon for etablering av fellesbrygger for skal følgende kriterier legges til grunn:

- Anlegget skal ikke hindre fri ferdsel og i alle deler være åpen for bruk av allmennheten.
- Anlegget skal erstatte eksisterende enkeltbrygger i området, dvs. at det som vilkår for en eventuell dispensasjon stilles krav om at slike fjernes.
- Det bør være klare regler for hvem anlegget skal betjene (hytter i et avgrenset område eller andre).
- Det skal gjøres minst mulig terrenginngrep, og anlegget skal gis en god estetisk og stedstilpasset utforming, både når det gjelder konstruksjonstype, materialbruk og detaljløsninger.
- Behov for kjøring og parkering må utredes. Det skal normalt ikke gis tillatelse til tiltak som betinger anleggelse av ny vei.
- Anlegget skal ikke komme i konflikt med verdifullt biologisk mangfold eller fiskeinteresser, herunder sjøørretbekker.

Ved vurdering av dispensasjon ved utskiftning av eldre eller oppføring av nye enkeltbrygger skal følgende kriterier legges til grunn:

- Det skal legges avgjørende vekt på hensynet til allmenn ferdsel, biologisk mangfold, fiskeinteresser, estetiske og landskapsmessige forhold.
- Behovet for sikring av eierens eller brukerens atkomst til bebygd eiendom kan vektlegges.
- Behovet for fortøyning av båt skal ikke være dimensjonerende for brygges størrelse og utforming. Normalt skal brygge ikke være større enn at den dekker behovet for atkomst med én fritidsbåt av vanlig størrelse.
- Dersom brygge godkjennes skal den utføres med enkle, lette konstruksjoner, som kan oppføres med minst mulig terrenginngrep. Alternativt kan tilpasning til stedlige forhold tilsi annen bryggetype og -utforming.

Alle tiltak som medfører inngrep under vann eller i elvebredder eller strandlinje skal forelegges Norsk Sjøfartsmuseum for marinarknologisk vurdering før behandling i kommunen.

10.5. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

10.5.1 Avkjørsler

Ved lokalisering av ny bebyggelse utenom reguleringsplan (omfatter også unntak fra plankravet jf. bestemmelsene § 2.1.1 og 2.1.2) skal prinsipper og holdningsklasser i

gjeldende "rammeplan for avkjørsler" legges til grunn. (Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen 1982: Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier.)"

10.5.2 Byggeforbudssoner langs hovednett for vei (Veiloven)

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse:

- Nærmere veiens midtlinje enn 50 m langs riksvei.
- Nærmere veiens midtlinje enn 15 m langs fylkesvei eller kommunal vei.

11. REGULERINGSPLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE

Reguleringsplaner er vist med nummer og avgrensning på plankartet. Når det gjelder reguleringsbestemmelser vises det til hver enkelt plan. Reguleringsplaner/bebyggelsesplaner innenfor planområdet:

Nr:	Plan:	Dato godkjent:	Dato sist revidert:
109	Agnes, gnr. 94/21 og gnr. 92/160, Minkmaten	19.12.02	26.02.04
87	Agnes/Spetalen, G/S-vei	26.10.94	
103	Agne s Østre	17.12.98	
106	Ellingstranda, gnr/bnr 93/4	18.10.01	
90	Gnr. 93, bnr. 34 - Else Marie Karlsen	20.06.96	
84	Holmeskogen	21.04.93	
111	Holmeskogen Nord	12.09.02	
44	Knut Henriksen	05.01.82	
108	Moltemyra	09.10.03	15.10.03
114	Nysted-Agnes, G/S-vei	20.11.03	
101	Odalen	19.03.98	
12	Rubingen	06.03.69	
88	Rubingenområdet	21.06.95	
99	Saltholmen	17.09.02	
59	Saltnes Båthavn	09.09.81	
102	Saltnes Hageby	19.03.98	
53	Saltnes nordre (del av), gnr/bnr 93/8	22.06.89	
38-I	Saltnes/Spetalen 1	05.05.81	11.12.97
120	Saltnes/Spetalen 1, endring for del B2	20.11.03	
38-II	Saltnes/Spetalen 2	02.01.84	
67	Saltnesfjellet,	29.04.81	20.01.00
98	Skauen I	18.09.97	
123	Skauen II	24.06.04	
62	Skovbølet	31.12.81	
97	Spetalen boligområde, vest for RV 116	14.10.99	31.05.01
56	Spetalen skole/Andersrødveien	07.02.90	03.05.07
93	Tangen Terrasse	29.04.99	19.08.04