

Løsninger på innsigelser til kommuneplanens arealdel ved 1.gangs høring og offentlig ettersyn

Datert 02.05.2023

Innhold

1. Hensikt	3
2. Innsigelser fremmet av offentlige myndigheter	4
A – Offentlige instanser	4
A3 Bane NOR	4
A4 Forsvarsbygg	4
A6 Statsforvalteren i Oslo og Viken (SFOV)	5
A12 Viken fylkeskommune (VFK)	8

1. Hensikt

Kommunen har ansvaret for kommunal planlegging etter plan- og bygningsloven, samtidig som kommunen skal ivareta nasjonale og regionale interesser. Kommunen kan treffe bindende planvedtak, så lenge det skjer innenfor de rammer og retningslinjer som er gitt fra nasjonal og regionalt nivå. Det innebærer at statlig og regionalt organ kan fremme innsigelse til forslag til kommuneplanens arealdel i spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning. Reglene om innsigelse fremgår av plan- og bygningsloven §§ 5-4, 11-6 og 12-13.

Planforslaget til kommuneplanens arealdel lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 4.oktober 2021 til 22.november 2021. Da ble det fremmet faglige råd, uttalelser og innsigelser fra offentlige myndigheter.

Kommunen har vært i en omfattende dialogprosess med offentlige myndigheter for å finne omforente løsninger på innsigelsene som ble fremmet til planforslaget ved 1.gangs høring og offentlig ettersyn.

Nedenfor er sammendrag av innsigelsene, trukket ut fra vedlegg 17, med løsninger basert på dialog avholdt med både Viken fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken. De innsigelsene fremmet av offentlige myndigheter som ble løst ved politisk behandling i sak ([18/1397-279](#)), er beskrevet kort i dette dokumentet.

Kommunen har, som et resultat av en god dialogprosess, fått positive signaler fra Viken fylkeskommune på samtlige innsigelsespunkter. Statsforvalteren i Oslo og Viken har gitt signaler om at innsigelsen vedrørende Krogstadjorden (felt KB5, KB5 og B3) består, men stiller seg positive til de løsningene som foreligger for næringsutvikling ved Missingmyrkrysset (felt N5) og næringsutvikling ved Jonsten, Langøyveien og Stensrødveien (felt KB1, KB2 og N3). Innsigelsene er ikke formelt trukket, dette vil eventuelt skje i løpet av andre høringsperiode.

Fargekoder:

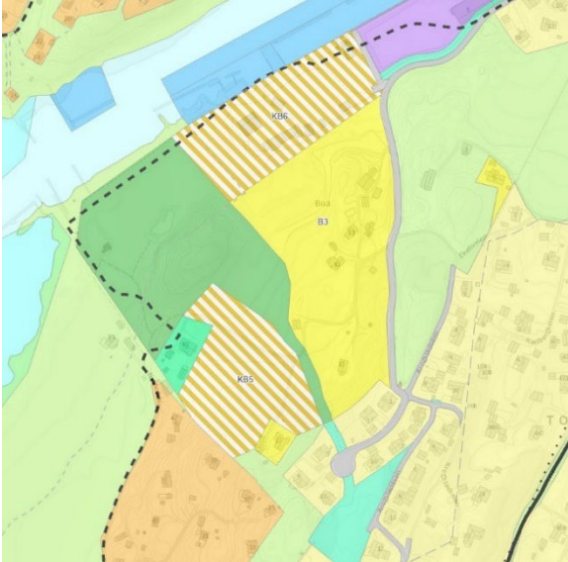
Blå tekst	Ny tekst som tas inn/erstatte annen tekst
Rød tekst	Tekst som tas ut

2. Innsigelser fremmet av offentlige myndigheter

A – Offentlige instanser

A3 Bane NOR Mottatt: 08.11.2021		
Uttalelse		
Løsning på innsigelse		
A3.2	Innsigelse: Plankrav for drift, vedlikehold og oppgradering av jernbanen	Vurdert i egen sak (saksnr. 18/1297-279): <i>Innsigelsen fra Bane NOR tas til følge og det foreslås følgende tillegg under bestemmelse § 1.2.1: f) Tiltak knyttet til drift, vedlikehold og oppgradering av jernbaneinfrastruktur.</i>
A3.3	Innsigelse: Sikring av parkeringsfunksjon ved Råde stasjon	Vurdert i egen sak (saksnr. 18/1297-279): <i>Innsigelsen fra Bane NOR tas til følge og det foreslås at det legges inn bestemmelse i § 2.6 som tilsier at parkeringsarealet skal bestå inntil ny stasjon er på plass. Parkeringsareal i sør foreslås endret til LNF-formål.</i>

A4 Forsvarsbygg Mottatt: 12.11.2021		
Uttalelse		
Løsning på innsigelse		
A4.1	Innsigelse: Faresone knyttet til eksplosivlagre på Rygge	Vurdert i egen sak (saksnr. 18/1297-279): <i>Innsigelsen fra Forsvarsbygg tas til følge, og det foreslås at det legges inn faresone knyttet til eksplosivlager på Rygge inn i plankartet.</i>
A4.2	Innsigelse: Hensyn til det totale støybildet, ikke bare flystøy.	Vurdert i egen sak (saksnr. 18/1297-279): <i>Innsigelsen fra Forsvarsbygg tas til følge, og det foreslås at det legges inn hensynssone knyttet til Forsvarets skytefelt i sjø inn i plankartet.</i>

Uttalelse	Løsning på innsigelse
<p>A6.1</p> <p>Innsigelse: Krogstadfjorden – Felt KB5, KB6 og B3. Forslaget er i strid med statlige planretningslinjer og at dette defineres som spredt boligbygging i Råde. I tillegg til andre faktorer som at det er langt fra skole/barnehage, begrenset kollektivtilbud, mer biltrafikk, osv. Utbygging i områder vil medføre økt bruk av både land- og sjøområder langs naturreservatet i Krogstadfjorden.</p> <p>Innsigelse til KB5 og B3 av hensyn til nasjonale mål for jordvern og matproduksjon.</p> <p>Plankart slik det var sendt på høring:</p> 	<p>Råde kommune har sammen med Viken fylkeskommune kommet frem til omforente løsninger på innsigelsen for feltene KB5, KB6 og B3. Se pkt. A12.4. Statsforvalteren i Oslo og Viken har imidlertid signalisert at innsigelsen opprettholdes.</p>
<p>A6.3</p> <p>Innsigelse: Næringsutvikling ved Jonsten, Langøyveien og Stensrødveien – Felt KB1, KB2 og N3. Foreslåtte bestemmelser tilknyttet disse feltene er ikke tilstrekkelige for å hindre konflikt med nasjonale og regionale føringer når det gjelder handel. Mener bestemmelsene må bli tydeligere og</p>	<p><u>Felt KB1 - Stensrødiordet:</u> Bestemmelser:</p> <ul style="list-style-type: none">• Innenfor feltet tillates det en kombinasjon av handel med plasskrevende varer og lett industri.• Det tillates maks 6500 m² BRA for handel med varer som er plasskrevende.

likelydende for disse feltene. Må sikres at det kun åpnes opp for etableringer etter fylkesplanens definisjon om plasskrevende varer, må settes en grense på hvor mye det kan tillates innenfor disse feltene. En slik begrensning må vurderes ut ifra hva som er det lokale behovet til Råde, og ut fra intensjonen i fylkesplanen med egne avsatte avlastningsområder for handelsvirksomhet med plasskrevende varer.

Plankart slik det var sendt på høring:



Felt KB2:

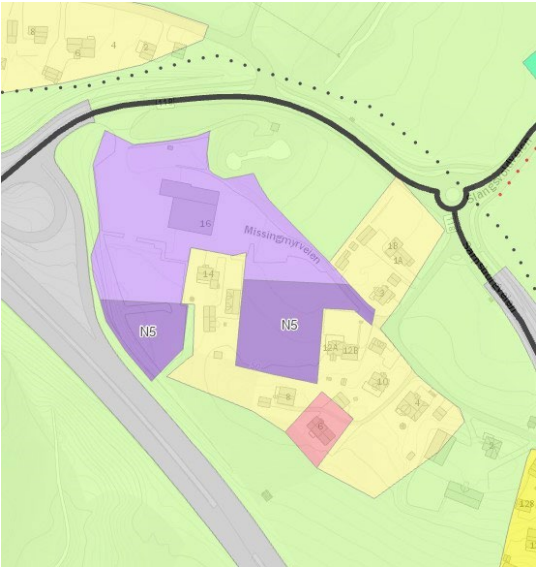
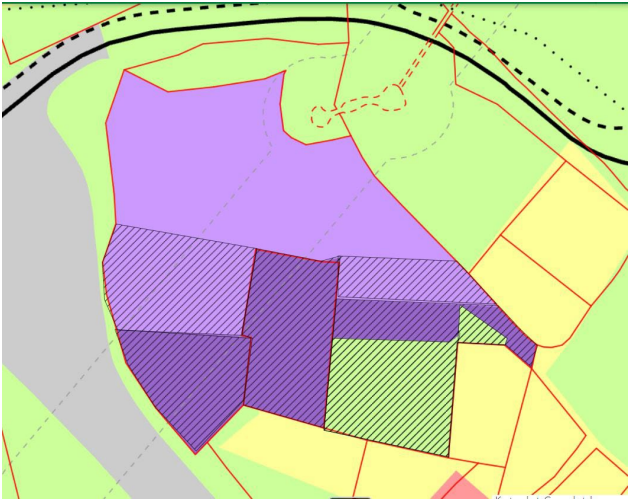
- Innenfor feltet tillates handel med plasskrevende varer, kontor og hotell/overnatting.
- Det tillates maks 1000 m² BRA for handel med varer som er plasskrevende.
- I felt KB2 tillates maks 3000 m² BRA for dagligvarehandel.

Felles for felt KB1 og KB2:

- Det tillates ikke forretninger som konkurrerer ut virksomheter i sentrumsformålet (SF1).
- Miljøhensyn skal ivaretas i planleggingen.
- For å ivareta opplevelsen for de veifarende på E6 og skape en god innfallspurt til Råde sentrum skal estetikk vektlegges, jf. Estetikkveileder for Østfold.
- Store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.
- For å sikre høy arealutnyttelse og unngå for mye flateparkering stilles det krav om at det skal etableres parkeringskjeller under eller i nybygg på minimum 50%.

Felt N3:

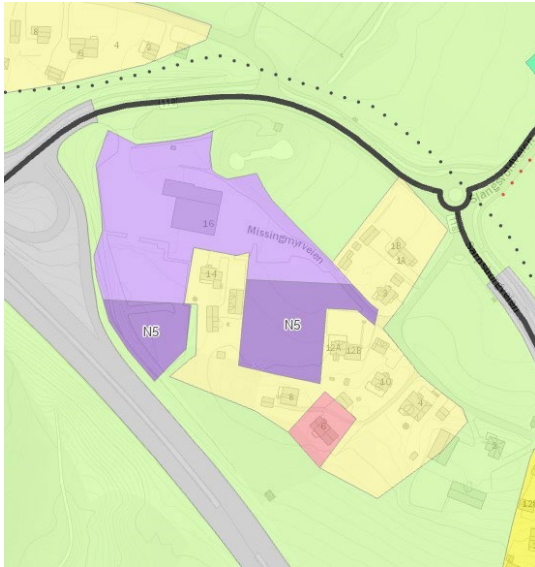
- Innenfor feltet tillates det lett industri med tilhørende anlegg.
- For at områder skal tas i bruk må det etableres egnede adkomstforhold.
- Det tillates lett industri som ikke er til belastning for omgivelsene.
- Miljøhensyn skal ivaretas i planleggingen.
- For å ivareta opplevelsen for de veifarende på E6 og skape en god innfallspurt til Råde sentrum skal estetikk vektlegges, jf. Estetikkveileder for Østfold.

A6.5	<p>Innsigelse: Endringer i 100-metersbeltet.</p>	<p>Vurdert i egen sak (saksnr. 18/1297-279):</p> <p><i>Innsigelsen til Statsforvalteren tas til følge og det foreslås av 100-metersbeltet tilbakeføres til opprinnelig grense basert på uttalelsen.</i></p>
A6.9	<p>Innsigelse: Næringsutvikling ved Missingmyrkrysset (N5) -Redningsverket AS. Planforslaget synliggjør ikke i tilstrekkelig grad behovet for å utvide næringsområdet på bekostning av fulldyrket jord. Ikke god nok begrunnelse at det er et inneklemt og lite område.</p> <p>Plankart slik det var sendt på høring:</p> 	<p>I forbindelse med innsigelser fremmet til tidligere innspill på nevnte eiendom, har Redningsverket AS fremmet et revidert forslag.</p> <p>Med dette forslaget ønsker Redningsverket AS å ta hensyn til Statsforvalterens innsigelse som legger vekt på nedbygging av dyrket mark, samt å legge inn elementer som kan ivareta dyrket mark og samtidig gi allmennheten tilgang til selvdyrking og rekreasjon.</p> <p>Kommunen har vurdert at næringsarealet skal reduseres slik Redningsverket AS foreslår. Dette vil føre til at det kun vil bli en liten utvidelse av eksisterende næringsområde i forhold til gjeldende plan på dyrket mark.</p> <p>Boligtomten 84/1 gjøres om til fremtidig næringsområde fordi det ikke anses gunstig med bolig omgitt av industri.</p> <p>Revidert plankart:</p> 

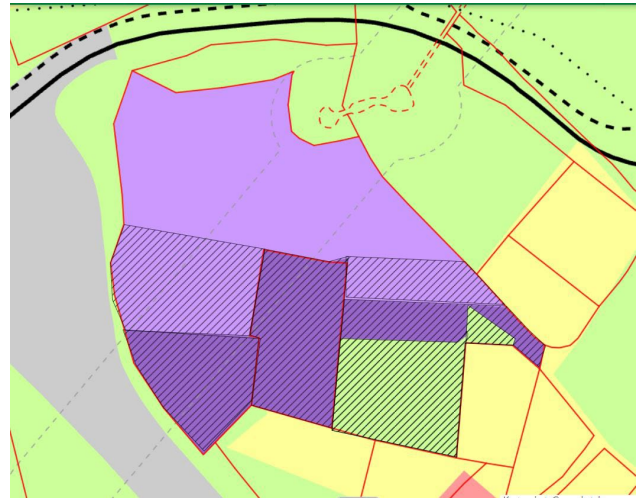
Uttalelse		Løsning på innsigelse
A12.2	<p>Innsigelse:</p> <p>Bestemmelser knyttet til KB1, KB2 og N3: Støtter kommunens forslag om et avgrenset areal for handel med plasskrevende varer i overgangen mellom sentrum og omlandet, men fremmer innsigelse for å ivareta hensynene om regional planbestemmelse for lokalisering av handel. Utformes bestemmelser som sikrer at det kun åpnes for etableringer som er definert som handel med plasskrevende varer jf. fylkesplanen. Likeledes må helheten i området ses under ett, dagens handel medregnes, og sammen med kommunen ønsker fylkeskommunen å sette en øvre grense for tillatt m² BRA handelsareal. Etableringer i dette området må bidra til å styrke områdesenteret Karlshus, og i mindre grad rette seg mot gjennomgangstrafikken på E6, slik gjeldende reguleringsplan fra 2007 legger til rette for. Viken fylkeskommune viser til Estetikkeveileder for Østfold, og peker på at det må tas inn estetikkbestemmelser for å ivareta opplevelsen for de veifarende på E6 og for å skape en god innfallsport til Råde sentrum.</p>	<p><u>Felt KB1 - Stensrødjordet:</u></p> <p>Bestemmelser:</p> <ul style="list-style-type: none">• Innenfor feltet tillates det en kombinasjon av handel med plasskrevende varer og lett industri.• Det tillates maks 6500 m² BRA for handel med varer som er plasskrevende. <p><u>Felt KB2:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Innenfor feltet tillates handel med plasskrevende varer, kontor og hotell/overnatting.• Det tillates maks 1000 m² BRA for handel med varer som er plasskrevende.• I felt KB2 tillates maks 3000 m² BRA for dagligvarehandel. <p><u>Felles for felt KB1 og KB2:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Det tillates ikke forretninger som konkurrerer ut virksomheter i sentrumsformålet (SF1).• Miljøhensyn skal ivaretas i planleggingen.• For å ivareta opplevelsen for de veifarende på E6 og skape en god innfallsport til Råde sentrum skal estetikk vektlegges, jf. Estetikkeveileder for Østfold.• Store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.• For å sikre høy arealutnyttelse og unngå for mye flateparkering stilles det krav om at det skal etableres parkeringskjeller under eller i nybygg på minimum 50%. <p><u>Felt N3:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Innenfor feltet tillates det lett industri med tilhørende anlegg.

		<ul style="list-style-type: none"> • For at områder skal tas i bruk må det etableres egnede adkomstforhold. • Det tillates lett industri som ikke er til belastning for omgivelsene. • Miljøhensyn skal ivaretas i planleggingen. • For å ivareta opplevelsen for de veifarende på E6 og skape en god innfallsport til Råde sentrum skal estetikk vektlegges, jf. Estetikkveileder for Østfold.
A12.3	<p>Innsigelse: Næringsutvikling ved Missingmyrkrysset (N5) – Redningsverket AS: Det foreslås å legge inn nytt næringsareal mellom Fv 118 og E6 ved Missingmyr. Dette er utvidelse av allerede eksisterende næringsareal. Den vestlige er utvidelse på areal som allerede er opparbeidet, mens den østlige delen er utvidelse på dyrket mark (ca. 5 daa).</p> <p>Utvidelse av Redningsverket AS (som allerede er opparbeidet) kan aksepteres. Den del av N5 som foreslås på dyrket mark kan ikke aksepteres. Viser til fylkesplanens retningslinjer som sier at dyrket marki ikke skal tas til utbygging, og til fylkeskommunens 0-visjon for omdisponering av dyrket mark og fremmer innsigelse til omdisponering av Østlig del av N5.</p> <p>Arealet er lite, men fylkeskommunens vurdering er at omdisponering av dette arealet vil medføre ytterligere press på de gjenværende arealene mellom Fv 118 og E6, da arealet blir mindre og dermed også mindre drivverdige.</p>	<p>I forbindelse med innsigelser fremmet til tidligere innspill på nevnte eiendom, har Redningsverket AS fremmet et revidert forslag.</p> <p>Med dette forslaget ønsker Redningsverket AS å ta hensyn til Statsforvalterens innsigelse som legger vekt på nedbygging av dyrket mark, samt å legge inn elementer som kan ivareta dyrket mark og samtidig gi allmennheten tilgang til selvdyrking og rekreasjon.</p> <p>Kommunen har vurdert at næringsarealet skal reduseres slik Redningsverket AS foreslår. Dette vil føre til at det kun vil bli en liten utvidelse av eksisterende næringsområde i forhold til gjeldende plan på dyrket mark.</p> <p>Boligtomten 84/1 gjøres om til fremtidig næringsområde fordi det ikke anses gunstig med bolig omgitt av industri.</p>

Plankart slik det var sendt på høring:



Revidert plankart:



A12.4

Innsigelse:

Spredt boligutvikling utenfor tettsteder fastsatt i fylkesplanen – Krogstadjorden (KB5, KB6 og B3):

Støtter kommunens arbeid for å styrke lokalsamfunnene, men fremmer innsigelse til totalt omfang av spredt boligbygging, som ikke kan overstige 1,5 % i hht. til fylkesplanens retningslinjer, og peker på felt KB5, KB6 og B3 (Krogstadjorden) i særdeleshet. Omfanget av spredt boligutbygging må ta opp i seg feltutbygging som ikke ligger i tilknytning til senterstrukturen, og slik planforslaget er utformet er rammen på 1,5% spredt boligbygging oversteget.

Felt KB5:

Feltet er tatt ut av planforslaget etter dialog med Viken fylkeskommune.

Felt KB6:

- Innenfor feltet tillates det etablert bolig og næring.
- Det tillates oppføring av inntil 25 boenheter.
- Det tillates etablert næring med fokus på maritim virksomhet som dekker det lokale behovet i kommunen, som f.eks. salg av maritimt utstyr og næring som serveringssteder og kaféer.
- Det tillates inntil 600 m2 BRA til næring og inntil 400 m2 BRA til bevertning.
- Det tillates ikke båttopplag.
- Støyende virksomhet tillates ikke.
- Reguleringsplan skal vise hensyn til eksisterende bebyggelse og inkludere friområdet langs Krogstadjorden. Trafikksikkerhet og trygg skolevei må sikres.
- Allmennhetens ferdsel mot sjøen skal sikres.
- Kystlandskapet og viktige friluftslivsområder skal bevares i størst mulig grad.

		<ul style="list-style-type: none"> • I videre planlegging av området må det gjøres støyutredning med hensyn til ny og eksisterende bebyggelse. • Det skal legges til rette for turveier og grønnstruktur med møteplasser i området. <p><u>Felt B3:</u> Området skal deles inn i 3 delfelt, hvor B3-A er nedre del mot sjøen, B3-B er mellomste del og B3-C er øverste del. Nærmere avklaringer av delfeltene gjøres gjennom regulering.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innenfor feltet tillates en variert og arealeffektiv boligbebyggelse. • B3-A: Det tillates regulert for inntil 15 boenheter (leiligheter). • B3-B: Det tillates regulert for inntil 25 boenheter (leiligheter) som ikke kan tas i bruk før 2030. • B3-C: Legges inn som fremtidig boligområde. • Hele friområdet skal være ferdig etablert før første boenhet tas i bruk på B3-B. • Infrastruktur og åpne vannveier, som vil skape fine vannmiljø og naturopplevelser, og fungere godt til overvannshåndtering, skal etableres før første boenhet tas i bruk i felt KB6. • Kystlandskapet og viktige friluftsområder skal bevares i størst mulig grad. • Reguleringsplan skal vise hensyn til eksisterende bebyggelse og inkludere friområdet langs Krogstadfjorden. Trafikksikkerhet og trygg skolevei må sikres. • Det skal legges til rette for turveier og grønnstruktur med møteplasser i området. • Det må tilrettelegges for allmennhetens tilgjengelighet i området.
--	--	---