

---

# SAMLET KONSEKVENsutREDNING FOR KOMMUNEPLANENS AREALDEL

## Råde kommune

---

OPPDRAGSGIVER  
Råde kommune

EMNE  
Samlet konsekvensutredning

DATO / REVISJON: 25.03.2021 / 01  
DOKUMENTKODE: 10218678-01-PLAN-RAP

---



Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Hvis kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikke tredjepart andre eller større rettigheter enn det han kan utlede fra kunden. Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

## RAPPORT

OPPDRAG	<b>Konsekvensutredning, ROS-analyse og støykartlegging</b>	DOKUMENTKODE	10218678-01-PLAN-RAP
EMNE	Samlet konsekvensutredning	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	<b>Råde kommune</b>	OPPDRAGSLEDER	Lise Marie Laskemoen
KONTAKTPERSON	Kine Marie Bangsund	UTARBEIDET AV	Lise Marie Laskemoen, Linnea Kvinge Karlsen
KOMMUNE	RÅDE	ANSVARLIG ENHET	10233034 Areal og Utredning Vest

## SAMMENDRAG

Dokumentet inneholder en helhetlig konsekvensutredning av endringsforslagene til rulleringen av kommuneplanens arealdel 2020-2037, datert 11.11.2020. Formålet er å klargjøre de samlede virkningene endringene i kommuneplanen har for miljø og samfunn. Utredningen er basert på veileder for konsekvensutredninger til kommuneplanens arealdel, T-1493 og består av:

- Vurdering av de samlede arealbruksendringene i planforslaget opp mot sentrale overordnede rammer og føringer
- Samlet vurdering av arealformål
- Samlet vurdering etter utredningstema fra planprogrammet.

Konsekvensutredningen viser at planforslaget samlet sett er godt i samsvar med kommunens egne føringer, med noen mindre unntak. Det trekkes frem to hovedpunkt som samlet sett har større negative konsekvenser. Dette er de foreslåtte boligformålene på Saltnes som legger opp til en utvikling i strid med overordnede rammer og føringer, og som vil vanskeliggjøre sentrumssatsingen på Karlshus. Det andre er manglende felles prinsipp for forbudsgrensen (100-metersbeltet) og vurdering av eksisterende utbyggingsområder i strandsonen.

01	25.03.2021	Samlet konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel	LML	VL	LML
	08.02.2021	Samlet konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel	LML	VL	LML
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

## INNHOLDSFORTEGNELSE

<b>1</b>	<b>Innledning</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Konsekvensutredning</b> .....	<b>6</b>
2.1	Formålet med konsekvensutredningen .....	6
2.2	Metode .....	6
2.2.1	Kommunale føringer .....	7
2.2.2	Regionale og nasjonale føringer .....	7
<b>3</b>	<b>Vurdering av virkningene av de samlede arealbruksendringene i planforslaget</b> .....	<b>8</b>
3.1.1	Statlige planretningslinjer for bolig, areal og transportplanlegging .....	8
3.1.2	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen .....	9
3.1.3	Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050 (2018) .....	11
3.1.4	Veileder for planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluftsliv- og reindriftsområder (Kommunal- og Moderniseringsdepartementet, 2020) .....	14
3.1.5	Klima- og energiplan Råde kommune (2019) .....	16
<b>4</b>	<b>Samlet vurdering av arealformål</b> .....	<b>17</b>
4.1.1	Boligbebyggelse (1110) .....	17
4.1.2	Fritidsbebyggelse (1120) – Kapittel revidert 19.03.2021 .....	19
4.1.3	Sentrumsformål (1130) .....	21
4.1.4	Offentlig- og privat tjenesteyting (1160) .....	22
4.1.5	Fritids- og turistformål (1170) .....	22
4.1.6	Råstoffutvinning (1200) .....	24
4.1.7	Næringsbebyggelse (1300) .....	24
4.1.8	Kombinert bebyggelse og anlegg (1800) .....	25
4.1.9	Grønnstruktur (3000) .....	25
4.1.10	Blågrønn struktur (3001) .....	26
4.1.11	Naturområde (3020) .....	26
4.1.12	Friområde (3040) .....	26
4.1.13	Park (3050) .....	26
4.1.14	Landbruks-, natur- og friluftslivformål (5001) .....	26
4.1.15	Spredt boligbebyggelse (5210) .....	27
4.1.16	Spredt fritidsbebyggelse (5220) .....	28
4.1.17	Spredt næringsbebyggelse (5230) .....	29
4.1.18	Småbåthavn (6230) .....	30
<b>5</b>	<b>Samlet vurdering etter utredningstema</b> .....	<b>32</b>
5.1.1	Forurensning (klimagasser og annet utslipp til luft, jord og vann) .....	32
5.1.2	Støy .....	32
5.1.3	Sikring av jordressurser (jordvern) .....	33
5.1.4	Naturmangfold .....	34
5.1.5	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap .....	34
5.1.6	Grønnstruktur og friluftsliv .....	34
5.1.7	Nasjonale og regionale føringer .....	35
5.1.8	Kommunale areal- og transportstrategier .....	35
5.1.9	Transportbehov .....	36
5.1.10	Teknisk infrastruktur .....	37
5.1.11	Befolkningsutvikling og tjenestebehov .....	37
5.1.12	Folkehelse, nærmiljø og barn og unges oppvekstmiljø .....	37
5.1.13	Klimamotiverte areal- og transportprinsipper og klimatilpassing .....	37
5.1.14	Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet .....	38
<b>6</b>	<b>Vurdering av revidert planforslag per 25/3-2021</b> .....	<b>39</b>
6.1	Innledning .....	39
6.1.1	Bolig .....	39
6.1.2	Strandsonen .....	40
<b>7</b>	<b>Referanseliste</b> .....	<b>41</b>

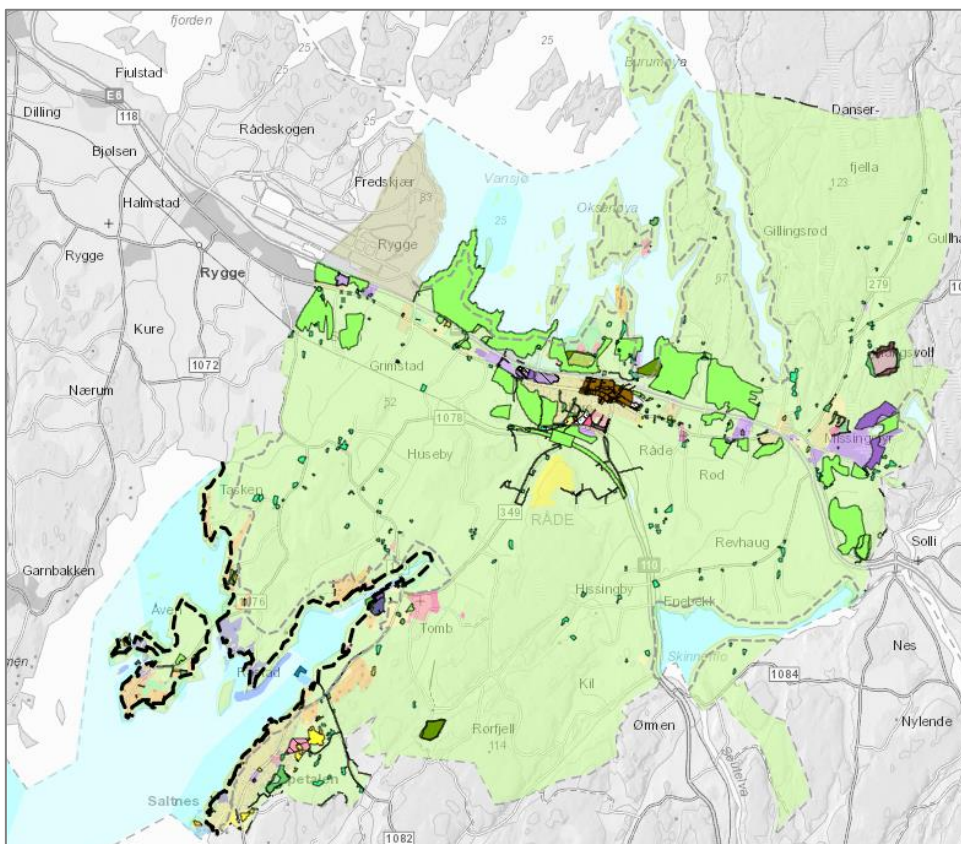
## 1 Innledning

I tråd med plan- og bygningsloven § 4-2 og Forskrift for konsekvensutredninger (KU-forskriften) skal det for alle kommuneplaner som setter rammer for fremtidig utbygging, utarbeides en særlig vurdering og beskrivelse av planen sine virkninger for miljø og samfunn, en konsekvensutredning. Multiconsult er engasjert for å gjennomføre den samlede vurderingen av virkningene i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel for Råde kommune.

Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan iverksettes. Den nye arealdelen vil erstatte de to kommunedelplanene for Karlshus (2005) og Saltnes (2007), med en samlet arealdel for hele kommunen. Kommunen har nylig vedtatt samfunnsdelen (2020) og felles planprogram for samfunnsdelen og arealdelen har vært førende for arbeidet med arealdelen. Planprogrammet ble vedtatt i 2019.

Da planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn, åpnet kommunen for arealinnspill. Kommunen har utført en konsekvensutredning for enkeltområdene som er foreslått endret. Senere har kommunen også utført en konsekvensutredning av eiendommer til spredt bebyggelse.

Basert på disse konsekvensutredningene av enkeltområder og eiendommer, har denne rapporten som formål å vurdere de samlede virkningene av planforslaget. En slik samlet vurdering skal få frem et bilde av hva summen av arealbruksendringer i planforslaget vil bety for ulike miljø- og samfunnshensyn. Vurderingene er basert på eksisterende kunnskap gjort på nivå tilpasset kommuneplanen.



Figur 1: Plankart kommuneplanens arealdel Råde kommune per november 2020.

## 2 Konsekvensutredning

### 2.1 Formålet med konsekvensutredningen

Forskrift om konsekvensutredninger § 18, tredje ledd, setter krav om en særlig vurdering av de samlede arealbruksendringene i planen.

Formålet med konsekvensutredningen er å klargjøre de samlede virkningene endringene i kommuneplanen har for miljø og samfunn. Kravet om vurdering av virkningene av planforslagets samlede arealbruksendringer innebærer at planforslagets enkeltområder ses i sammenheng. En slik samlet vurdering har følgende formål:

- Gi et grunnlag for å vurdere utbyggingsforslag og endre planen før offentlig ettersyn, om virkningene av planen samlet sett ikke vurderes akseptable i forhold til miljø og samfunn
- Gi et helhetlig beslutningsgrunnlag av planforslagets samlede virkninger for miljø og samfunn

Samlede virkninger kan beskrives som det totale «fotavtrykket» som forslagene til endret arealbruk i planforslaget etterlater seg for relevante miljø- og samfunnsforhold.

En slik samlet vurdering vil gi en indikasjon på om planforslaget for enkelte tema overskrider akseptabelt nivå for virkninger. Dette vil være et viktig grunnlag for en diskusjon om arealbruken og behov for endringer der vurderingen viser uakseptable virkninger, før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### 2.2 Metode

Kommunen har utført en konsekvensutredning for enkeltområder presentert i to dokument, '*Konsekvensutredning av arealinnspill*' datert 09.11.2020 og '*Konsekvensutredning av spredt bebyggelse*' datert 03.11.2020.

Konsekvensutredningen av arealinnspill er basert på 66 innspill som kom inn da planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn. Av disse er 36 helt eller delvis tatt til følge. Konsekvensutredningen av spredt bebyggelse har vurdert 422 eksisterende bolig- og fritidsboligeiendommer og næringseiendommer i LNF-områder.

Konsekvensutredningen for enkeltområdene omfatter en kort beskrivelse, faktagrunnlag og kart, og deretter er konsekvensen av en mulig endring vurdert for ulike temaer. De enkelte endringsforslagene er vurdert i forhold til om de kan legges inn som foreslått, eller justert. Konsekvensen er gitt grønn, gul og rød farge alt etter i hvilken grad endringen representerer akseptable konsekvenser. Utredningen av enkeltområdene er utformet i tråd med vedtatt planprogram.

Denne rapporten har som hensikt å vurdere virkningene av planforslagets samlede arealbruksendringer, for å få frem hva summen av arealbruksendringene vil bety for ulike miljø- og samfunnshensyn. Samlede virkninger av planen sett i lys av allerede gjennomførte, vedtatte eller godkjente planer og tiltak skal også vurderes, jf. KU-forskriften § 21. Resultatene av konsekvensutredningene av enkeltområder og LNF-spredt områder danner grunnlaget for vurderingen av de samlede arealbruksendringene, men de samlede vurderingene vil være på et mer overordnet og kvalitativt beskrivende nivå enn for enkeltområdene. Vurderingene er basert på planforslag mottatt nov. 2020. Den samlede konsekvensutredningen er basert på de endringene som er anbefalt tatt til følge.

Veileder for konsekvensutredninger til kommuneplanens arealdel, T-1493, er brukt som utgangspunkt i utredningen. Konsekvensutredningen er dermed tredelt, det vil si:

- Det gjøres en vurdering av de samlede arealbruksendringene i planforslaget opp mot overordnede rammer og føringer
- Det gjøres en samlet vurdering av arealformål
- Det gjøres en samlet vurdering etter utredningstema fra planprogrammet.

For hver del beskrives grunnlag, kriterier og tema innledningsvis.

### **2.2.1 Kommunale føringer**

Relevante kommunale føringer:

- Kommuneplanens samfunnsdel 2020
- Klima- og energiplan 2019-2031
- Notat om landbruket i Råde kommune, mottatt 10.06.2020
- Konsekvensutredning rullering av kommunedelplan for Karlshusområdet 2015
- Visjon Råde 2013
- Rapport om klimavennlig tettstedsutvikling i Råde kommune 2019

### **2.2.2 Regionale og nasjonale føringer**

Relevante regionale og nasjonale føringer:

- Statlige planretningslinjer for bolig, areal og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)
- Fylkesplan for Østfold, Østfold mot 2050 (2018)
- Regional kystsonerplan for Østfold (2014)
- Regional transportplan for Østfold mot 2050 (2018)

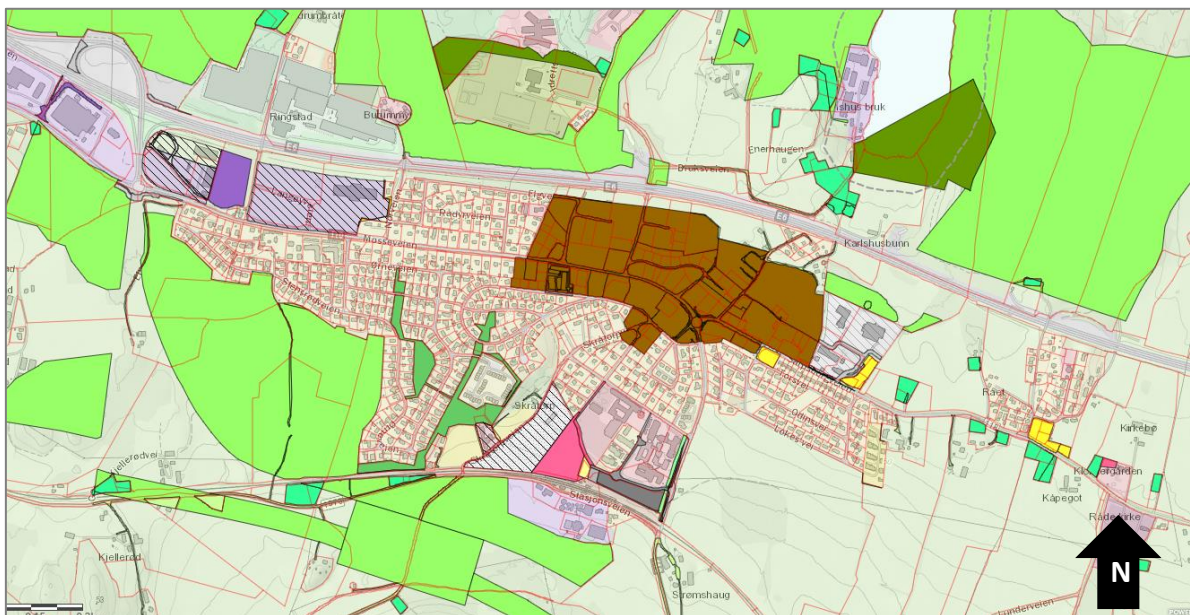
### 3 Vurdering av virkningene av de samlede arealbruksendringene i planforslaget

Planens samlede virkninger vurderes i denne delen opp imot ulike relevante overordnede føringer som enten er rikspolitiske retningslinjer, statlige planretningslinjer eller sentrale føringer fra Fylkesplan for Østfold.

#### 3.1.1 Statlige planretningslinjer for bolig, areal og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanlegging. Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Karlsruh skal videreutvikles som kommunesenter og områdesenter. Senterområdet har et godt utbygd kollektivtilbud, med jernbanestasjonen sentralt plassert. Karlshus har også en sentral plassering i kommunen i forhold til veinettet med RV 110, FV118 og E6, som gjør sentrumsområdet attraktivt for videre bolig, handels- og arbeidsplassutvikling. Tidligere var Karlshus avsatt til formål for næring, bolig, parkering, friområde og offentlig- og privat tjenesteyting. I forslaget til ny kommuneplan blir disse formålene hovedsakelig omgjort til et helhetlig sentrumsformål med krav om reguleringsplan som skal bidra til å styrke Karlshus som attraktivt senter, jf. figur 2.



Figur 2: Utsnitt av plankart for Karlshus.

Eksisterende formål for Karlshus skole og Råde sykehjem utvides, og vest for disse offentlige formålene er det satt av formål for kombinert bebyggelse og anlegg. Det er også satt av større areal for næring vest for Karlshus. Et større areal mellom E6 og sentrum var avsatt til fremtidig utbyggingsformål i eksisterende kommunedelplan og skulle vurderes i ny plan. Utbyggingsområdet er foreslått tatt ut og erstattet med LNF. Den tydeliggjøringen av sentrumsformålet og byggeformålene i tett tilknytning til sentrumsformålet, bidrar til en mer kompakt og flerfunksjonell sentrumsutvikling og bevaring av dyrket mark. Styrkingen av sentrum vil også ventelig redusere transportbehovet da flere får dekket sine daglige gjøremål med sykkel og gange i sentrumsområdet. Endringsforslaget gir



derfor positive konsekvenser, og denne endringen er i tråd med retningslinjene for samordnet bolig,- areal og transportplanlegging.

Den nye jernbanestasjonen er planlagt flyttet ut av sentrum. Dette er en prosess som pågår i en kommunedelplan, og vil bli konsekvensutredet i den. Det trekkes likevel frem her som et brudd med prinsippene om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Å flytte jernbanestasjonen ut fra sentrum, vil vanskeliggjøre overgangen mellom ulike transportmidler og redusere tilgjengeligheten jernbanen har i dag.

### **3.1.2 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen**

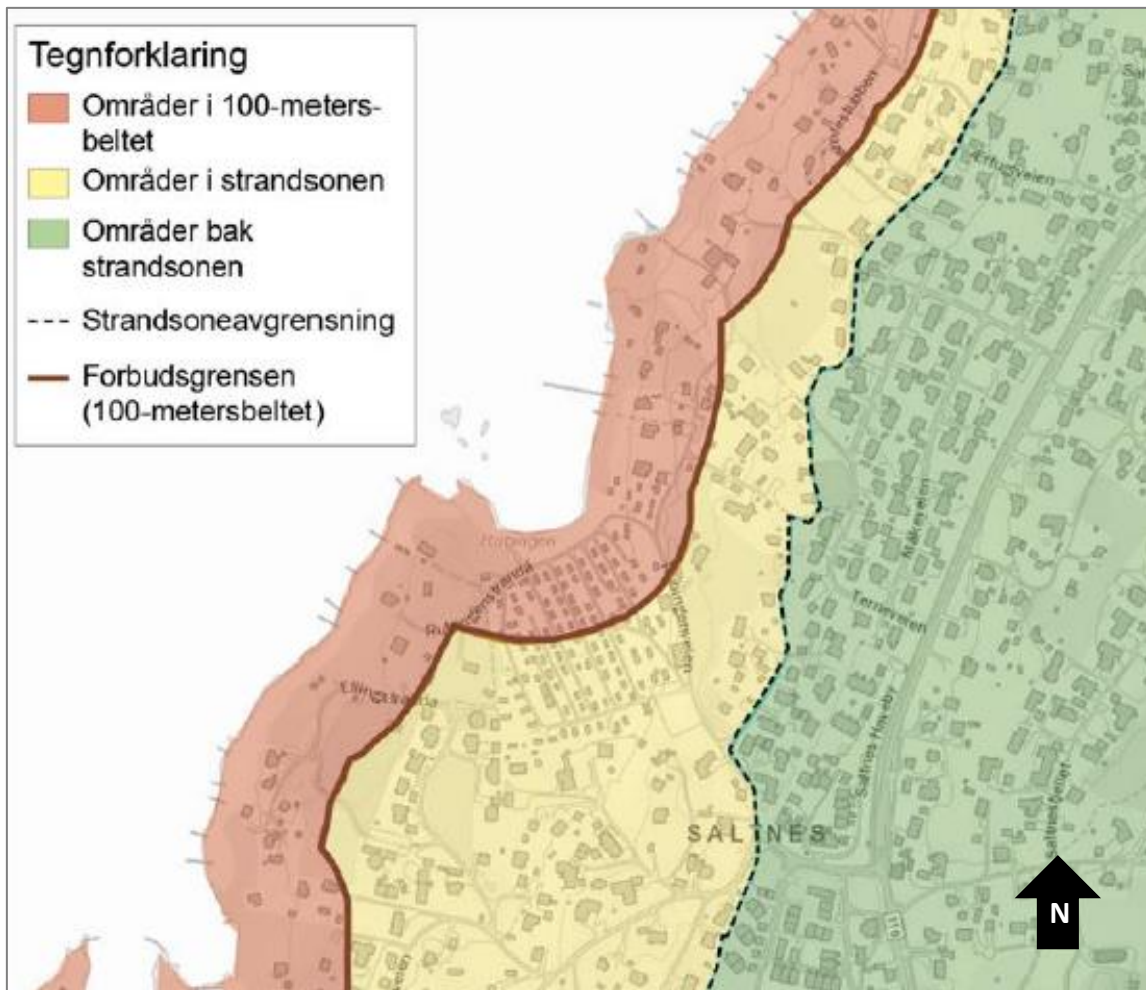
I Råde kommune er strandsonen en viktig ressurs som gir grunnlag for fritidsbebyggelse, næring og rekreasjon. Kommunens kystsoner er del av Oslofjordregionen som utgjør landets nærings- og befolkningsmessige tyngdepunkt, samtidig som fjorden og kystsonen er landets mest benyttede rekreasjonsområde og inneholder store verneverdier. Eksisterende fritidsbebyggelse i kommunen beslaglegger mye av tilgjengelig strandsoner i Råde. Utfordringer knyttet til planlegging og forvaltning av strandsonen ligger ofte i å balansere mellom bruk og vern av arealene. Det kan for eksempel være vanskelig å møte nasjonale og regionale krav om vern av natur, landskap, kulturhistoriske verdier og friluftsverdier, samtidig som en skal gi lokal næringsaktivitet i kystområdet mulighet for videre utvikling.

Plan- og bygningsloven (PBL) legger føringer for helhetlig arealforvaltning for statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet, der bruk av areal og andre naturressurser vurderes sammen. Strandsonen skal bevares som verdifullt natur- og friluftsområde, og sikres god tilgjengelighet for allmenheten. PBL har et strengt byggeforbud i strandsonen, og byggeforbudet i 100-meters beltet gjelder «så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan».

De statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen har som formål å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jf. forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet i PBL § 1-8. Det gjøres med en sterkere geografisk differensiering, der vernet gjøres strengest i sentrale områder der presset på arealene er stort. Retningslinjene utdyper loven og gir statlige føringer for kommunenes planlegging. Råde kommune hører til Oslofjordområdet som står i en særstilling i retningslinjene, fordi det er sterkest press på arealene. Retningslinjene er tydelig på at det er gjennom kommuneplanen en skal vurdere behovet for utvikling av eksisterende arealbruk, og behovet for tilpasning av eventuell ny utbygging. Kommunene skal vurdere om tidligere vedtatte, ikke utbygde områder for utbygging i strandsonen skal opprettholdes eller tas ut av kommuneplanen. Lovens skjerpede krav og retningslinjene skal legges til grunn for vurderingen. For Oslofjorden og Råde kommune skal byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelde generelt. Forbudet skal praktiseres strengt og dispensasjoner skal unngås.

Planforslaget viser forbudsgrensen (100-metersbeltet) og sonen fra forbudsgrensen og ned til sjø. Denne erstatter 100-metersbeltet i PBL § 1-8. I dette området er det totalforbud mot tiltak, både nybygg og endring av eksisterende bebyggelse. Videre viser planforslaget en strandsoneravgrensning, og sonen mellom forbudsgrensen og strandsoneravgrensningen betegnes som strandsonen, se figur 3 nedenfor. De grønne områdene i figur 3 nedenfor betegnes som «bak strandsonen». Betegnelsene 100-metersbeltet, i strandsonen og bak strandsonen går igjen i planforslagets bestemmelser, med ulike muligheter og begrensninger i sonene.

Figur 3: Strandsonen i Råde. Kilde: Råde kommune.



Bakgrunnen for denne inndelingen av soner er de tidligere rikspolitiske retningslinjene (RPR) for Oslofjorden, hvor landskapskriterier ble lagt til grunn. Store deler av byggeforbudsgrensen ser ut til å være en offset 100 meter fra sjølinjen, og den går dermed tvers gjennom bygg og har flere steder en uhensiktsmessig lokalisering. Noen steder er forbudsgrensen (100-metersbeltet) likevel blitt justert. Kommunen beskriver at endringene er gjort med bakgrunn i eksisterende byggeområder i strandsonen, som fortsatt skal gjelde. Det er ikke beskrevet hvor mye forbudsgrensen er endret, eller hvor disse endringene er. Det går heller ikke frem om de eksisterende byggeområdene gjennom reguleringsplan har egne byggegrenser mot sjø, og hvordan disse eventuelt ivaretar strandsoneverdiene. De samlede konsekvensene av endringen er derfor vanskelig å vurdere. I følge retningslinjene punkt 5.2, kulepunkt 4, skal kommunen vurdere om tiltak i gjeldende reguleringsplaner er i samsvar med retningslinjene. Eldre planer som gir mulighet for utbygging i strid med retningslinjene, skal revideres eller oppheves. Dette ser ikke ut til å ha vært gjort. Her bør kommunen gjøre en nærmere vurdering av eksisterende utbyggingsområder og byggeforbudsgrensen, og vurdere muligheten for å begrense ytterligere nedbygging av strandsonen.

Kommunen har i planstrategien vedtatt å utarbeide en kystsonesplan for Råde kommune. En kystsonesplan som inkluderer en strandsoneskartlegging anbefales. Ved å kartlegge eksisterende inngrep i strandsonen kan en lettere skille mellom områder en ønsker å skjerme og verne, områder med tilpasset bruk, og område som allerede er så nedbygd at noe fortetting ikke vil true nasjonale

strandsoneinteresser. En slik kartlegging vil forenkle arbeidet med en lokalt tilpasset byggeforbudsgrense for kommunen.

### **3.1.3 Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050 (2018)**

Et hovedgrep i fylkesplanen er å trekke de langsiktige grensene mellom by- og tettstedsområder og omlandet. Hensikten er å ivareta de store, sammenhengende og høyproduktive landbruksarealene, kulturlandskapet, kulturminneområder og skogbelter, slik at de nasjonale og regionale verneinteressene sikres. En tydelig grense mellom utbygging og vern gir kommunen, næringsliv og andre samfunnsaktører større forutsigbarhet.

Senterstrukturen i fylkesplanen er videreført i planforslaget. Karlshus er definert som områdesenter (kommunesenter), hvor hovedsatsingen på bolig, handel, samt privat og offentlig tjenesteyting skal finne sted. I tråd med fylkesplanen legger kommunen i planforslaget opp til en mer kompakt sentrumsområde med en rekke krav til kvalitet. Tydeliggjøringen av Karlshus sentrum, og at byggeområdet vest for sentrum som er tatt ut, bidrar til en tydeligere grense mellom by og omland, i tråd med fylkesplanen.

Saltnes og Missingmyr har i planforslaget status som lokalsentre, hvor intensiteten i boligbyggingen i utgangspunktet tones ned til «vedlikeholdsutbygging». Missingmyr vil fortsatt ha stor betydning for næringsutvikling. Det er likevel lagt inn uforholdsmessig store boligformål på Saltnes, som åpner for omfattende boligutbygging. Disse områdene vil være betydelig enklere å utvikle sammenlignet med boligbygging i det mer komplekse sentrumsformålet på Karlshus, noe som kan gi økt boligvekst på Saltnes på bekostning av ønsket vekst i Karlshus. Kommunen har likevel gitt signaler om moderat boligutvikling i boligbyggeprogrammet som ligger vedlagt planforslaget. I tillegg har kommunen foreslått et rekkefølgekrav om at fremtidige boligområder på Saltnes (B1-B4) ikke skal tas i bruk, herunder reguleres, før 1/3 av boligområdene innenfor reguleringsplan for Strømnesåsen nord er utbygd. De nye boligformålene ligger i utkanten av et ellers relativt langstrakt og spredt lokalsenter, hvor de lange avstandene i lokalsenteret oppfordrer til bilkjøring. Å utvide lokalsenteret ytterligere, vil gjøre grensen mellom tettsted og omland mer uklart. Det anbefales at ytterligere vekst og utvikling på Saltnes heller gjøres som «eplehagefortetting», slik som det er anbefalt i rapporten om klimavennlig tettstedsutvikling i Råde (2019).

### **Regional planbestemmelse for lokalisering av handel, Østfold**

Formålet med den regionale planbestemmelsen er å legge til rette for en sterkere regional samordning for etablering og utvidelse av større kjøpesentre og handelsområder. Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg.

Det er i planforslaget ikke foreslått nye områder til avlastning for handel, områder som i fylkesplankartet er markert med «A». Nærmeste avlastningsområde i regionen er i Moss. Det betyr at den handelen som skal foregå i Råde enten er i områder avsatt til handel i sentrum av Karlshus eller i mindre skala som er tenkt å betjene et mer lokalt marked. Områdesenteret Karlshus er definert med en sentergrense, og innenfor sentergrensen er det satt av ulike funksjonsområder for handel.

Planforslaget åpner for plasskrevende varehandel og næring både på Stensrødjordet KB2 og Jonsten næringsplan KB3. I planbeskrivelsen står det at de regionale planbestemmelsene er søkt i varetatt, men utfordres ved at det tillates «plasskrevende næring» i næringsområdene ved Jonstenkrysset (KB3). For dette området er det presisert i bestemmelsene at plasskrevende handel og næring er i samsvar med gjeldende regulering. Kommunen definerer begge disse områdene som del av Karlshus sentrum, og at bestemmelsene om lokalisering av handel derfor ikke vil gjelde.

Begge områdene ligger innenfor sentergrensen Karlshus, vist i fylkesplankartet. I bestemmelsene er det presisert at det ikke er tillatt med forretninger som kan konkurrere med virksomheter i sentrumsformålet på Karlshus, noe som er positivt. For Jonsten næringspark er det vist til gjeldende reguleringsplan i bestemmelsene. Begge planene er fra 2007 og er dermed ikke vurdert i forhold til regional samordning av handelsområder, noe som kan være negativt for andre handelsområder i regionen.

#### ***Regional planbestemmelse for lokalisering av arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter***

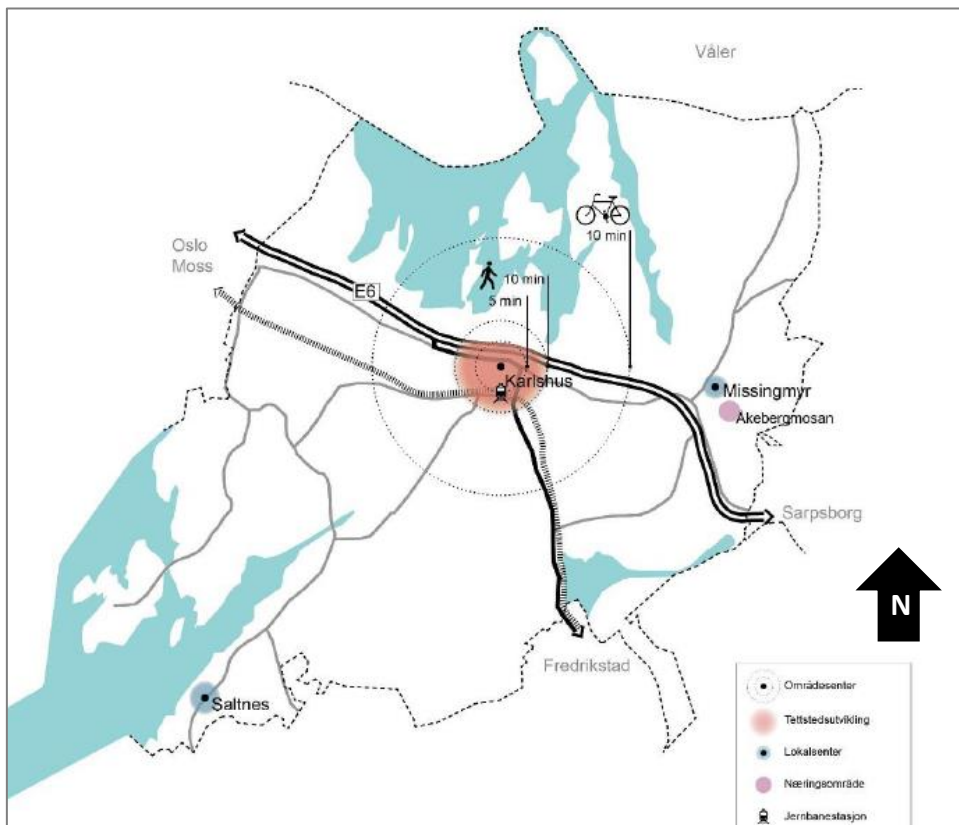
Formålet med den regionale bestemmelsen er å legge til rette for en sterkere regional samordning for lokalisering av offentlige arbeidsplasser og/eller besøksintensive virksomheter etter ABC-prinsippet. Hensikten er at bygg og anlegg som har en fellesfunksjon for hele kommunen, skal legges til sentrum. Kommunen har i arealstrategier for *Attraktive Råde* et punkt om at næringsarealer skal avsettes etter ABC-prinsippet. Sentrumsformålet i Karlshus åpner for etablering av blant annet kontorarbeidsplasser, og utvidelse av eksisterende offentlig/privat tjenesteyting. Regional planbestemmelse for lokalisering av arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter er ivaretatt.

#### ***Retningslinje for senterstruktur og lokalsamfunn***

Retningslinjen innebærer at all utvikling i byer og tettsteder definert i senterstrukturen, skal skje etter prinsippet «innenfra og ut». Det vil si at sentrum utvikles kontinuerlig og prioriteres framfor utbygging i randsonen. Utenfor tettbygde strøk skal kun den utbygging som er nødvendig for å opprettholde levende bygder tillates.

Kommunen har valgt å videreføre dagens senterstruktur som beskrevet i fylkesplanen. I samfunnsdelen er Karlshus definert som områdesenter (kommunesenter), hvor hovedsatsingen på bolig, handel, samt privat og offentlig tjenesteyting skal finne sted. Utviklingen av Karlshus har vært preget av uavklart situasjon rundt arealbruken i sør med tidspunkt for utbygging av ny jernbanestasjon og dobbeltspor. Satsingen og tydeliggjøringen av Karlshus i planforslaget er positivt, og i tråd med retningslinjen.

Missingmyr er i fylkesplanen definert som tettsted. Kommunen vurderer Missingmyr og Saltnes som lokalsentre, hvor intensiteten i boligbyggingen tones ned til såkalt vedlikeholdsutbygging. Missingmyr vil fortsatt ha stor betydning for næringsutvikling.



Figur 4: Senterstruktur i Råde kommune.

Kommunen har vurdert tettsteds grensen til både Karlshus og Missingmyr, og foreslått justeringer i tråd med forventet utvikling og hensyn til jordvern.

Saltnes er definert som lokalsenter i fylkesplanen, men inngår ikke i fremtidig tettsteds grense.

Kommunen har foreslått å utvide lokalsenteret Saltnes med bakgrunn i de foreslåtte nye boligområdene. Den gjeldende avgrensningen av lokalsenteret på Saltnes er fra før langstrakt. Ytterligere økning i avgrensningen vanskeliggjør såkalt vedlikeholdsutbygging, og kan medføre at de nye arealformålene i ytterkanten av dagens avgrensning utvikles raskere og enklere. Dette skaper lengre avstander og fører til en bilbasert utvikling i strid med retningslinjene i fylkesplanen.

### **Rekkefølgebestemmelse for framtidig tettbebyggelse**

I fylkesplankartet er det fastlagt langsiktige grenser mellom by-/regionsenter og områdesenter og omlandet. Gjennom den regionale arealstrategien er de ulike regionene tildelt en arealpott (nåværende og fremtidig tettstedsareal) som kan brukes til utbyggingsformål. Nytt areal til utbyggingsformål tas fra arealpotten, men byggeareal som tas ut av plankartet kan legges til arealpotten. Det er kun områdene som omfattes av langsiktig tettsteds grense, dvs. Karlshus og Missingmyr, som inngår i arealregnskapet.

Kommunen foreslår flere mindre endringer av den langsiktige tettsteds grensen. Det er lagt inn et nytt næringsområde for fremtidig utvidelse av Råde Mølle. Et større jordbruksareal, som i gjeldende KDP er avsatt til fremtidig boligformål, er tatt ut med bakgrunn i verdifull dyrket og dyrkbar mark. Det foreslås også å legge inn nye næringsområder ved Åkebergmosen, som ligger i tilknytning til eksisterende, regionalt næringsområde. Deler av regulert næringsområde ved Åkebergmosen tas ut med bakgrunn i bevaring av friluftsområder og landskap. Disse endringene er i sum positive fordi begrunnelsen er i samsvar med overordnet formål.

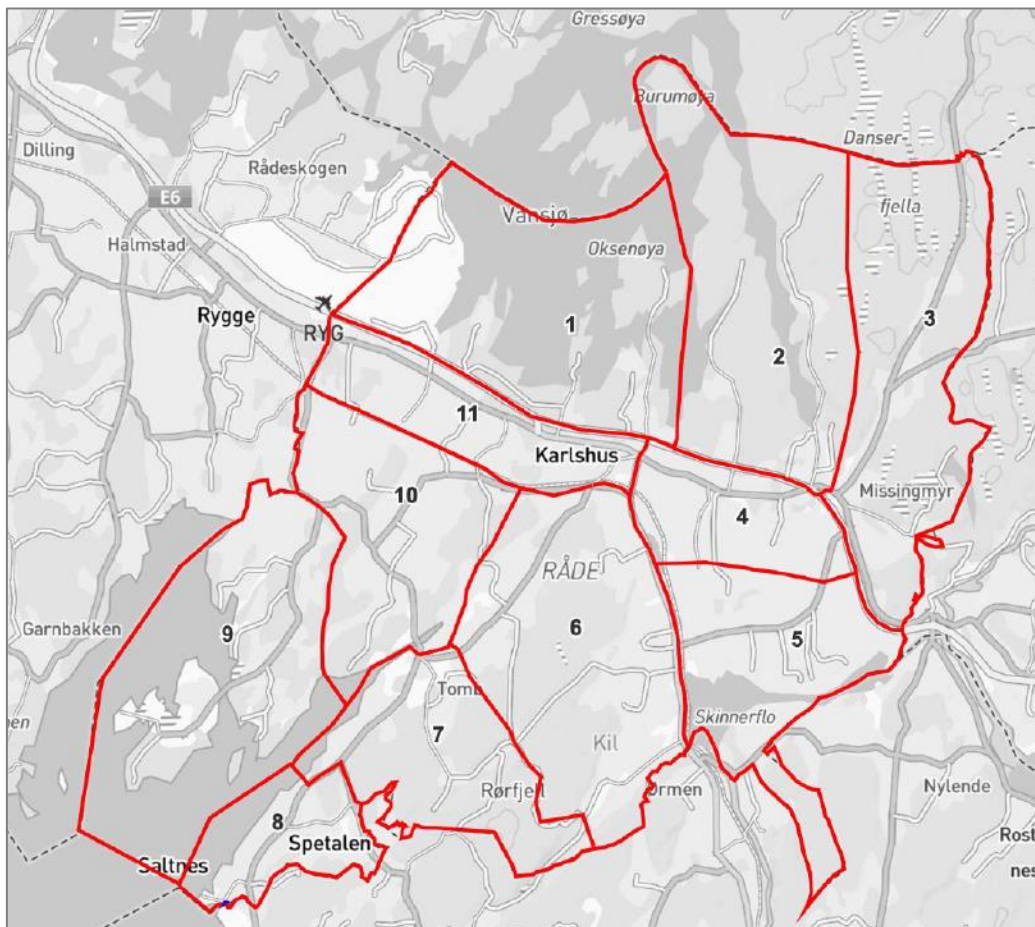
### **3.1.4 Veileder for planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder (Kommunal- og Moderniseringsdepartementet, 2020)**

Hensikten med veilederen er å klargjøre forutsetningene for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Utgangspunktet er at LNFR-områder ikke er byggeområder, og at det kun skal tillates bebyggelse direkte knyttet til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift. Gjennom PBL § 11-7 nr. 5 bokstav b) er det åpnet for å tillate spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse i LNF-områder, men med forutsetning om at bebyggelsens omfang, lokalisering og formål er nærmere angitt i planen. En planmessig avsetting av områder for spredt bebyggelse kan redusere potensialet for konflikt og stimulere til positiv utvikling i et område. Bruk av LNF-spredt bebyggelse, i tillegg til det ordinære byggeformålet bebyggelse og anlegg, gir kommunen mulighet til å legge til rette for f. eks. enkeltboliger til eksisterende grender, oppnå god utnyttelse av eksisterende infrastruktur, tilrettelegge for lokalt næringsliv, samt å ivareta verdifulle landskapselementer i de mer alminnelige «hverdagslandskapene».

Råde kommune har mye spredt bebyggelse, og relativt lite press på arealene. Kommunen har i nytt planforslag satt av 600 dekar til spredt boligbebyggelse. I hovedsak gjelder dette eksisterende bebyggelse, men også noen fradelte gårdstun. Til sammen er det 173 formål for LNF-spredt boligbebyggelse. Bakgrunnen for endringen er ønske om å forenkle søknadsprosessen for disse eiendommene ved tilbygg og påbygg for å unngå dispensasjonsbehandlinger av slike tiltak. Kommunen åpner for at frittstående bygg opp til 70 m<sup>2</sup>, samt garasjer og uthus, i slike områder. Det åpnes ikke for flere boenheter. Planen har også lagt inn 28 nye dekar med LNF-spredt fritidsbebyggelse, og 102 nye dekar med LNF-spredt næringsbebyggelse.

Kommunen har gjennomført en siling og konsekvensutredning av eiendommer som kan egne seg til LNF-spredt bolig-, fritids- eller næringsformål. Dette har kommunen gjort med en områdevis konsekvensutredning av eiendommene, i tråd med veileder for planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, jf. figur 5 nedenfor.

Konsekvensutredningen av delområdene har tatt utgangspunkt i kriterier som fareområder, trafikkstøy, landskapsområder og kulturmiljøer, naturmangfold, jordvern og landbruksdrift, friluftsområder, strandsonen, transportbehov og nærmiljø, vann og avløp og ulykkesrisiko.



Figur 5: Oversikt over delområdene som er konsekvensutredet samlet. Kilde: Konsekvensutredning av spredt bebyggelse, Råde kommune 2020.

Kommunen har gjort en grundig gjennomgang av delområdene, og de områdene som endres til LNF-spredt medfører få eller ingen konsekvenser for temaene som er vurdert. Gjennomgangen har også medført at noen av eiendommene er omgjort til byggeformål for bolig, da de ligger i tilknytning til eksisterende byggefelt med god eksisterende infrastruktur. Noen få av eiendommene som er omgjort til LNF-spredt ligger i aktsomhetsområde for flom, noen ligger i nærheten til kvikkleireområder hvor faregraden vurderes som lav, og noen av eiendommene har kartlagte naturverdier, men disse hensynene er vurdert å ikke bli påvirket av endringen. LNF-spredt er i hovedsak avgrenset etter intensjonen om å få mulighet til å bygge. Selv om planen ikke åpner for flere boenheter i disse områdene, gir LNF-spredt områder likevel et signal til grunneiere om mulighet for å bygge. Det vil være sentralt at bestemmelsene sikrer at disse hensynene blir vurdert og ivarett ved byggesaksbehandling. Det er noen større LNF-spredt formål hvor det er potensiale for flere boenheter. Her bør formålet avgrenses etter intensjonen, eller så bør man sette en kvote på nye enheter, for å unngå uforutsigbarhet og eventuelle dispensasjoner.

Fylkesplanen har følgende føringer om at spredt utbygging:

- Bør skje i tilknytning til eksisterende bebyggelse og annen aktuell infrastruktur
- Det skal ikke skje på dyrket mark
- Det ikke skal skje nærmere enn 3 km fra nærmeste by
- Det ikke skal skje innenfor virkeområdet for rikspolitiske retningslinjer for Oslofjordområdet

- Det skal bare skje under forutsetning at de ikke kommer i konflikt med trafiksikkerhetshensyn, regionale friluftsinnteresser, miljøverninteresser, verdifulle kulturminner eller kulturmiljøer- og landskap.

Endringene følger opp dette i konsekvensutredningen, og fylkesplanens føringer er ivaretatt.

### **3.1.5 Klima- og energiplan Råde kommune (2019)**

Kommunen har nylig vedtatt egen klima- og energiplan der hovedmålene er å redusere klimagassutslippene i kommunen med minst 50 %, bidra til at Østfoldregionen oppnår netto null CO<sub>2</sub>-utslipp, og bidra til det globale lavutslippssamfunnet ved å redusere forbruk og redusere klimafotavtrykket på varer og tjenester. Flere av arealstrategiene om Grønne Råde har stort fokus på klima. Med bakgrunn i klimaplanen har kommunen foreslått nye bestemmelser for klima og energi. Det er blant annet lagt inn et krav om vurdering hvordan hensynet til et endret klima skal ivaretas. Klima- og energiplanen er i stor grad fulgt opp i planforslaget.



## 4 Samlet vurdering av arealformål

En samlet vurdering av enkeltområder etter arealformål har som hensikt å belyse hvordan de enkelte arealformål påvirker sentrale utredningstema. Følgende arealformål er vurdert:

Arealformål	
Boligbebyggelse	Blågrønn struktur
Fritidsbebyggelse	Naturområde
Sentrumsformål	Park
Offentlig- og privat tjenesteyting	Landbruks-, natur- og friluftformål
Fritids- og turistformål	Spredt boligbebyggelse
Råstoffutvinning	Spredt fritidsbebyggelse
Næringsbebyggelse	Spredt næringsbebyggelse
Kombinert bebyggelse og anlegg	Småbåthavn
Grønnstruktur	

### 4.1.1 Boligbebyggelse (1110)

Gjeldende arealdel har inne 3421 dekar med boligformål. Planforslaget legger opp til en reduksjon i areal til boligformål med 316 dekar, en reduksjon på ca. 9 %. Reduksjonen skyldes i hovedsak at et større boligformål på 314 dekar utenfor Karlshus er tatt ut. Også et middels boligformål på Grindholmen er tatt ut. Noen boligformål er redusert i størrelse i samsvar med godkjente reguleringsplaner.

Samtidig er det lagt inn flere nye mindre til større boligformål i planforslaget:

- Saltnesveien: To boligformål på til sammen 17,7 dekar
- Saltnesveien ved Grendehusveien: Næringsformål på 3,1 dekar omgjort til boligformål
- Andersrødveien/Saltnes øst: To boligformål på til sammen 23 dekar
- Andersrødbakken/Saltnes øst: Et boligformål på 58,7 dekar
- Haugestenveien: Et boligformål på 6,4 dekar
- Branddalen: Næringsformål på 3,2 dekar omgjort til boligformål
- Bebygde boligeiendommer i tilknytning til andre boligformål er omgjort til boligformål
- Ubygde enkelttomter endret fra LNF til boligformål

Samlet utgjør disse feltene 145,3 dekar nytt boligformål.

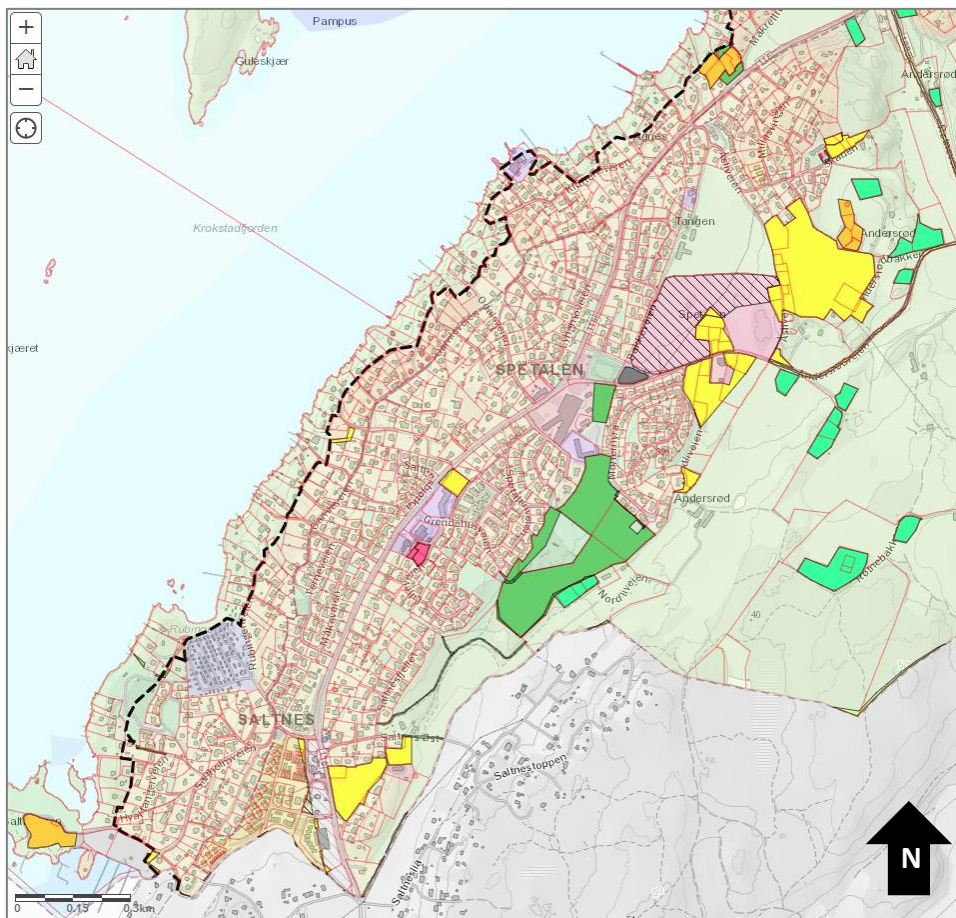
Mange av boligformålene som er kommet ny inn i plankartet nå, skyldes omfattende gjennomgang av bebygde tomter i konsekvensutredningen av LNF-spredt områder. Denne gjennomgangen resulterte i at en rekke enkelttomter ikke ble lagt inn som LNF-spredt, men som boligformål. Dette var begrunnet med at de bebygde tomtene lå i tilknytning til boligfelt eller tettsted/sentrum, og hadde mer preg av å være et boligformål enn LNF-spredt område. Dette vurderes å være gode grep, som bidrar til å nå kommunens mål om å unngå unødvendige dispensasjoner. For de tomtene som allerede er utbygd vil omgjøring til boligformål være hensiktsmessig, siden ingen andre hensyn og interesser berøres negativt.

Summen av planforslagets boligformål legger opp til en stor vekst i antall innbyggere. Kommunen har allerede en betydelig arealreserve i eksisterende ubebygde tomter. Det antatte befolkningstallet i

2040 vil være på 8600 innbyggere, som tilsier en vekst på rundt 1100 personer. Ved å legge til grunn at det bor 1,9 personer i hver bolig, vil boligbehovet være omkring 578 nye boliger frem til 2040. Dersom vi hadde lagt en høyere husholdningsstørrelse til grunn, vil boligbehovet være enda lavere. I følge rapporten klimavennlig tettstedsutvikling fra 2019 ligger boligreserven allerede på 1040 boliger. Fra 2009 til 2019 ble det årlig bygget 38 nye boliger. Denne lave boligutbyggingen og den store boligreserven tilsier at kommunen ikke har behov for alle de nye boligarealene som foreslås.

Kommunen har utarbeidet et boligbyggeprogram som skal være retningsgivende for utbyggingsrekkefølge og utbyggingstempo for boligområdene i kommunen. Dette medfører blant annet at boligformålene på Saltnes ikke kan bygges ut før deler av områdene i Strømnesåsen er utbygd. Dette er gode signaler for hvor kommunen ønsker at boligutbygging skal prioriteres, men kan være utfordrende å følge. Boligformål som er «enkle» å detaljplanlegge, hvor det gjerne er få konflikter og stort utbyggingspress, vil sannsynligvis utvikles først, selv om retningslinjene sier noe annet.

Ifølge rapporten om klimavennlig tettstedsutvikling i Råde har kommunen relativ lav utbyggingstetthet i de eksisterende boligområdene, noe som er utfordrende for et kostnadseffektivt kollektivsystem og et godt vare- og tjenestetilbud i beboernes nærmiljø. De fleste større, nye boligformål ligger i utkanten av eksisterende byggeformål og bidrar til enda lavere utbyggingstetthet, og kan dermed ikke defineres som fortetting. I henhold til retningslinjene for lokalsentrene i fylkesplanen skal utvikling av lokalsentrene stå i forhold til størrelsen på lokalsamfunnet, og hva som er behovet for å opprettholde et levende lokalsamfunn. Endringene innebærer også omgjøring av landbruks-, natur- og friluftsområder til boligbebyggelse. Fordelene med denne utviklingen er at en oppnår stor grad av kommunal styring og gjennomføring ved at områdene vil få krav om reguleringsplan. Utvikling av slike områder blir enklere å gjennomføre med tanke på interessekonflikter og at det er få eiendoms/hjemmelshavere. Det kan også bidra til større utbyggingsvolumer. Ulempene med slik utbygging er at det bidrar til nedbygging av dyrket/dyrkbar mark og/eller natur- og friluftsområder. Det bidrar også til en ytterligere spredning av boligbebyggelse i området, og større avstander i lokalsenteret. Lokalsenteret blir i større grad bilavhengig, noe som har en rekke negative konsekvenser, ikke minst i et folkehelseperspektiv. Disse boligformålene er ikke i tråd med anbefalingene i rapporten om klimavennlig tettstedsutvikling, som heller foreslår en forsiktig «eplehagefortetting» i Saltnes slik at en oppnår en mer kompakt tettstedsstruktur. Hovedveksten av nye boliger skal foregå innenfor tettstedsavgrænsningen til Karlshus.



Figur 6: Utsnitt av plankartet på Saltnes.

Summen av alle boligformålene samsvarer ikke med de intensjonene som omtales i planbeskrivelsen, og den store økningen av boligformål på Saltnes vil vanskeliggjøre sentrumssatsingen på Karlshus og den anbefalte «eplehagefortettingen» i lokalsenteret.

#### 4.1.2 Fritidsbebyggelse (1120) – Kapittel revidert 19.03.2021

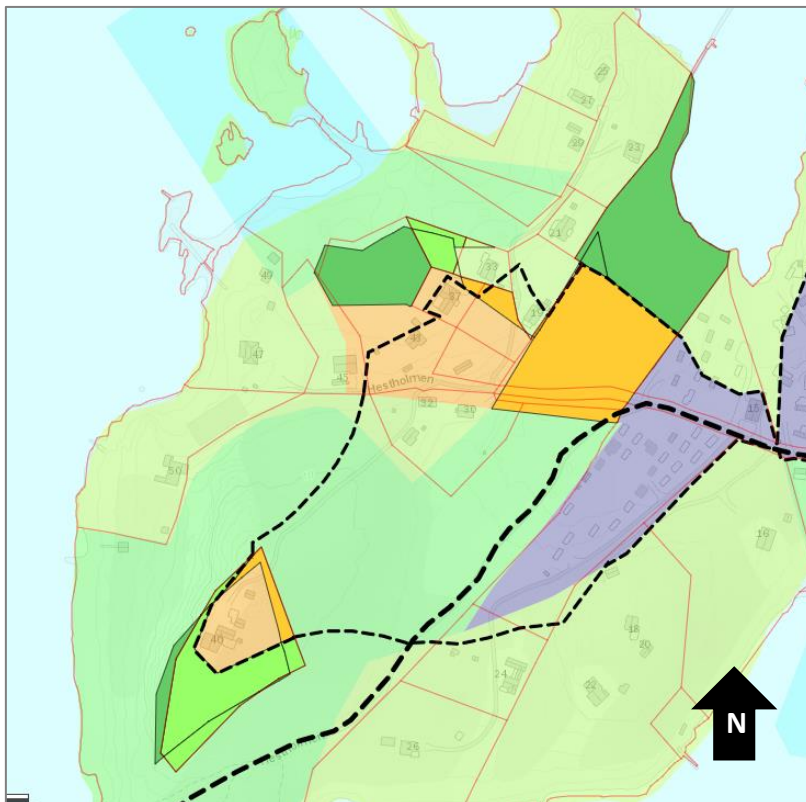
Gjeldende arealdel har i dag 1384 dekar med areal avsatt til fritidsbebyggelse. Planforslaget legger opp til en samlet reduksjon på 14 dekar til 1371 dekar, en reduksjon på ca. 1 %.

Kommunen har tatt ut deler av en rekke eksisterende formål for fritidsbebyggelse. Dette er ubebygde områder som ikke er planlagt utviklet. Det gjelder deler av fritidsboligformål på Storesand, Husebystranda, Hestholmen, Helgerød, Tasken og Hestvoldfeltet. Disse områdene er ikke egnet for videre utvikling. Dette fordi de er restareal, er i konflikt med strandsonen eller er på dyrket mark.

Kommunen har i planforslaget lagt inn 56 dekar med nytt areal for fritidsbebyggelse. I kommunens egen konsekvensutredning ble flere av disse arealene vurdert til å ha for store negative konsekvenser, og de ble først ikke tatt med videre. På tross av konsekvensutredningen av enkeltinnspillene, er en del av disse likevel tatt med i planforslaget. Noen er delvis justert for å ikke komme i konflikt med strandsonen eller dyrket mark. Dette gjelder Torkildstad Nord, Akerskogen og Nordre Tasken. Alle de nye fritidboligformålene ligger i tilknytning til eksisterende utbyggingsområder. De nye områdene berører kyststien, som er registrert som et svært viktig friluftsområde. Områdene innebærer også nedbygging av skog, men det er vurdert at disse

forholdene kan ivaretas gjennom reguleringsplanarbeidene. Disse endringene medfører svært negativ konsekvens for grønnstruktur og friluftsliv ved at det åpnes for nedbygging av viktige kystnære friluftsområder. Selv om kyststien delvis kan ivaretas gjennom reguleringsplanarbeid, vil ytterligere fritidsbebyggelse i området føre til privatisering, endring av kystlandskapet og nedbygging av rekreasjonsområder for allmennheten. Endringene kan også føre til økt press på andre arealer langs sjøen. Samlet sett får disse endringene en negativ konsekvens.

En av de større endringene i fritidsboligformålet er på Hestholmen. Her er om lag 6 dekar omgjort fra fritids- og turistformål til fritidsbebyggelse. Området ligger delvis innenfor 100-metersbeltet, men er samtidig allerede bebygd og fremstår privatisert. Det er lagt inn et nytt friområde mot sjøen, og det er i bestemmelsene krav om at friområdet skal inngå i regulering av området. Det vurderes som positivt at området blir detaljert i en felles detaljreguleringsplan, samt at det tilrettelegges for et felles friområde og at det i bestemmelsene er sikret allmenn tilgang ned til sjøen. Grensende til dette formålet er det også lagt inn et nytt område for fritidsbebyggelse basert på konsekvensutredningen av LNF-spredd bebyggelse. Området har status som LNF i gjeldende arealdel, men er delvis bebygd. Endringene på Hestholmen vurderes samlet sett som gode.



Figur 7: Fritidsbebyggelse ved Hestholmen.

Det er også lagt inn nytt formål for fritidsbebyggelse på Helgerød på 5,4 dekar, på Husebystranda på 3,7 dekar og Svartskjærtangen på 5,1 dekar. Disse endringene er i tråd med godkjente reguleringsplaner. På Fuglevik er et mindre område for fritidsbebyggelse tatt ut og omgjort til friområde, også her i tråd med gjeldende reguleringsplan. På Saltnes er et område på 6,1 dekar omgjort fra boligformål til fritidsbebyggelse. Dette er i tråd med godkjent reguleringsplan fra 2010. Det er uheldig at et sentralt område på Saltnes omgjøres til fritidsbebyggelse, samtidig som det åpnes for nye, store boligformål i utkanten av Saltnes.

Ellers er det også gjort mindre justeringer av formål for fritidsbebyggelse. Felles for endringene er at de hovedsakelig er en tilpassing til eksisterende situasjon, og at arealene er bebygd. Det er også lagt

inn flere mindre friområder en rekke steder, noe som bidrar til at viktige turdrag og potensielle grønncorridorer ikke nedbygges. Dette er positivt for friluftsliv og folkehelse.

Kommunen har gjort mange gode grep som i større grad ivaretar viktige planhensyn som friluftsliv, strandsonen og landbruk, men de nye fritidsboligformålene på Torkildstad Nord, Akerskogen og Nordre Tasken har samlet sett negative konsekvenser.

#### 4.1.3 Sentrumsformål (1130)

Gjeldende arealdel har ikke avsatt eget sentrumsformål. På Karlshus er det brukt en kombinasjon av ulike byggeformål som næringsbebyggelse, bolig og offentlig/privat tjenesteyting og et LNF-areal i nord mot E6. De ulike byggeformålene er i planforslaget foreslått omgjort til et større, sammenhengende sentrumsformål på 269 dekar. Endringen samsvarer med forslaget til områderegeringsplan for Karlshus som legger opp til en betydelig andel næring/handels- og kontorarbeidsplasser i sentrum, og tilnærmet like mange boliger. I områdeplanen, som er under arbeid, er det planlagt ca. 10 000 m<sup>2</sup> handel/forretning, ca. 13 000 m<sup>2</sup> tjenesteyting/kultur, ca. 4000 m<sup>2</sup> kontorarbeidsplasser og ca. 430 nye boliger.



Figur 8: Nytt sentrumsformål i Karlshus.

I bestemmelsene til sentrumsformålet (§2.4) gis det føring om at Karlshus blant annet skal være møteplass og kulturarena for lokalsamfunnet og dekke det lokale behovet for daglig handel og tjenester. Det er også tydelig føring om kollektivdekning, infrastruktur for sykkel og gange, forbindelser til rekreasjonsområder og stedstilpasset arkitektur og bygningsvolumer. Disse føringene sikres videreført i detaljert planlegging gjennom plankrav i kommuneplanen.

Virkningene av endringen fra ulike byggeformål til sentrumsformål vurderes å være positiv for kommunesenteret Karlshus, og anses som et tydelig grep for at det ønskes tettere og annen type bebyggelse her fremfor andre steder i kommunen. Sentrumsformålet er et fleksibelt formål som omfatter alle de funksjoner et sentrum skal inneha, og det legges en tydelig føring om fortetting. Dette kan bidra til etablering av flere attraktive tilbud for Råde. Ved å åpne for sentrumsformål kan det gjennomføres transformasjon/fortetting, som kan bidra til at Karlshus oppnår den boligtettheten som anbefales i slike tettsteder, jf. TØI rapport 1530/2016.

Å legge til rette for mer og tettere boligbebyggelse, flere arbeidsplasser og flere kultur- og handelstilbud i sentrum av Råde gir bedre kundegrunnlag for lokal handel og tjenester, gjør det lettere for befolkningen å gå, sykle eller ta kollektiv, gir mindre transportbehov og energibruk per person og gjør det enklere for kommunen å betjene innbyggerne med hensyn til tjenester og tilbud m.m. Utviklingen er i tråd med overordnede areal- og transportprinsipper og arealstrategiene i samfunnsdelen til kommuneplanen.

En negativ konsekvens er at plangrepet innebærer noe nedbygging av dyrket mark. Det er i dag to dyrkede jordbruksarealer på nordsiden av Karlshus sentrum, like ved E6. Disse arealene er i hovedsak allerede omdisponert til næringsformål i gjeldende kommunedelplan for Karlshus, men den nordligste delen ligger inne som LNF-formål. Avveiningen som må tas går på behovet for areal samt vurderingen av hvor stor verdi arealet har som landbruksformål sett i sammenheng med framtidig sentrumsutvikling på Karlshus. Samtidig kan grepet vurderes opp mot hvordan landbruksarealer håndteres i kommuneplanen som helhet.

#### **4.1.4 Offentlig- og privat tjenesteyting (1160)**

Gjeldende arealdel har i dag 566 dekar avsatt til offentlig- og privat tjenesteyting. Planforslaget reduserer dette formålet med 79 dekar, til 487 dekar. Dette er noe areal ved Spetalen skole i Saltnes, både et område like vest for skolen som omgjøres til friområde, og et større areal nordvest for skolen som er omgjort til kombinert bebyggelse og anlegg. Det er også noe areal ved Tomb videregående skole som er endret til LNF-formål. Reduksjonen i arealtallet gjelder også flere offentlige formål i Karlshus som er samlet i sentrumsformål i ny KPA, og vestlig del av Skråtorpjordet i Karlshus som er endret til kombinert bebyggelse og anlegg.

I planprogrammet ønsket Råde å vurdere flere arealer til offentlig formål. Dette med utgangspunkt i at flere utfordringer omhandler kommunens tjenesteyting, og kommunen vil derfor trolig ha et økt behov for arealreserver i fremtiden.

Behovet for arealreserver til offentlige formål er løst med noen utvidelser i tilknytning til områder som i dag benyttes til offentlige formål. Den største utvidelsen er i området sør for Karlshus skole på østre del av Skråtorpjordet. Dette er en videreføring av formål fra gjeldende kommunedelplan for Karlshus, der dette er begrunnet i planberedskap for utvidelse av både barneskole, sykehjem/eldresenter, barnehager o.l. En negativ konsekvens ved dette plangrepet er at det innebærer omgjøring av dyrket mark på Skråtorpjordet til byggeformål.

Videre er det gjort en utvidelse av areal til Klokkergården barnehage like utenfor Karlshus, og langs Saltnesveien i Saltnes er et næringsareal omdisponert til offentlig/privat tjenesteyting med tanke på å legge til rette for et bedre tilbud av kommunale tjenester. På Missingmyr er det lagt opp til en mindre utvidelse av areal ved Missingmyr barnehage.

Samlet sett viser forslaget til ny arealdel begrenset med nye arealer til offentlig/privat tjenesteyting, ved at det kun viser utvidelser i tilknytning til areal som allerede er i bruk til formålet. Ytterligere behov for offentlige arealer må da løses innenfor sentrumsformålet i Karlshus, og dette vurderes som positivt. Offentlige og private tjenester med nærhet til der hovedtyngden av befolkningen bor fremmer bruk av sykkel og gange og bygger oppunder en bærekraftig samfunnsutvikling.

#### **4.1.5 Fritids- og turistformål (1170)**

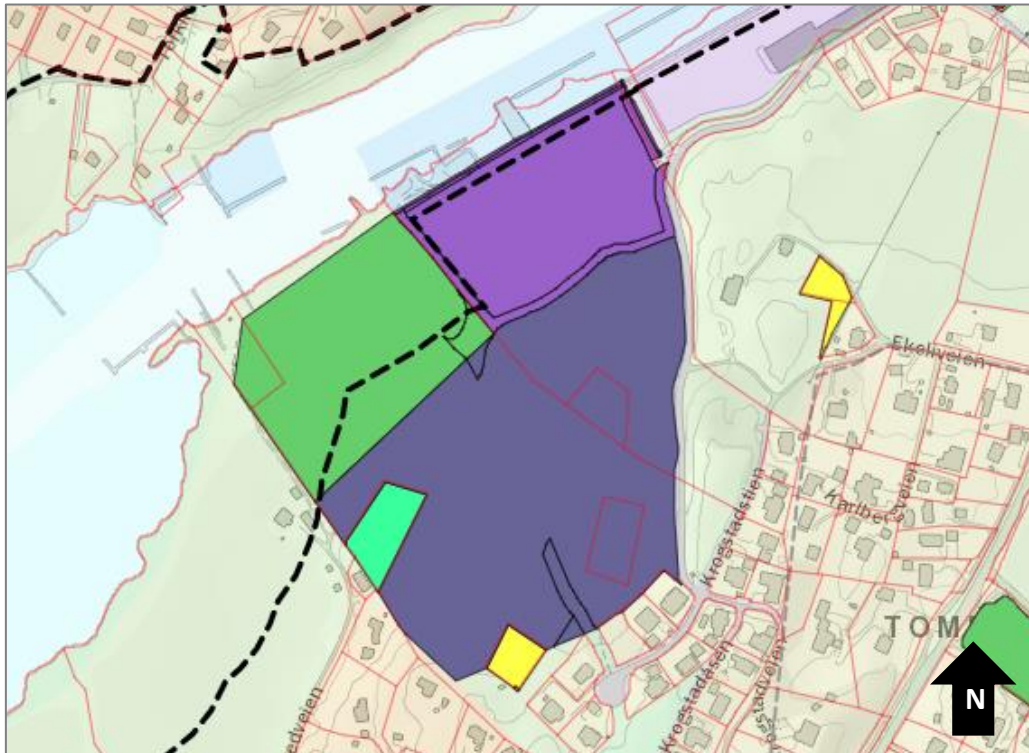
Planforslaget åpner for ca. 23 dekar mer areal til fritids- og turistformål, en økning fra 443 dekar til 466 dekar. Endringen er en kombinasjon av omgjøring av noe fritids- og turistformål til

fritidsbebyggelse ved Hesteholmen, og at det er tatt inn et nytt område på Tomb, hvor et større urørt areal på ca. 54 dekar omgjøres til nytt fritids- og turistformål. Formålet grenser til Kråkstadfjorden naturreservat. I planbeskrivelse til kommuneplanen er det beskrevet at området er tiltenkt overnattingsmuligheter.

I følge kommuneplanveileder (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2012) er formålet fritids- og turistformål utleiehytter og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng. Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av rorbu, kommersielt leirsted m.m. Også hoteller, pensjonater, andre overnattingssteder, campingplasser, fornøylesparker og lignende faller inn under formålet.

I planbeskrivelsen er det presisert at formålet i utgangspunktet gjelder utleiehytter, campingplasser og leirplasser. I bestemmelsene går dette ikke tydelig fram, men det er valgt å kun gi spesifikke bestemmelser som gjelder camping. Det vurderes som noe upresist at bestemmelsene ikke innehar en kombinasjon av de formål som kan tillates innen arealformålskoden. Det er da noe risiko for at områdene kan ønskes benyttet til langt mer inngripende tiltak enn det planmyndigheten har tenkt. Krav om reguleringsplan bidrar til å minske denne risikoen, men det vurderes likevel samlet sett som uheldig å gi en slik uforutsigbar føring.

Siden området ved Tomb er det eneste nye formålet, vist i figur 12 nedenfor, er det økningen innenfor dette området som bør vektlegges i den samlede vurderingen av arealformålet. Området er i strid med kommunens arealstrategier om sikring av grønt, friluft og bevaring av naturmangfold. Området grenser til viktige bløtbunnsområder i Krogstadfjorden og kan berøre to svært viktige friluftsområder. Kommunen har i sine vurdering av enkeltområdene vurdert at en utbygging av området ikke vil medføre store konsekvenser for jordbruk, da arealene er inneklemt mellom en kolle og eksisterende bebyggelse. Det bør stilles krav om ivaretagelse av jordbruk, og tilpasning til stedets landskap og bebyggelse. Dagens veiløsninger vil heller ikke tåle en større trafikkøkning, og omfanget av utbyggingen bør også tilpasses veisituasjonen. Eventuelt må kommunen påse at det sikres utbedringer av veiadkomsten som ivaretar trafiksikkerheten og trygg skolevei på Tomb. Kommunens vurderinger i konsekvensutredningen av enkeltområdene bør følges opp som et krav i bestemmelsene, med krav om synliggjøring av hvordan tiltakene tilpasses landskapet. Strandsonen og tilgjengeligheten til strandsonen for allmennheten bør også vurderes nærmere i detaljplanleggingen.



Figur 9: Nytt fritids- og turistformål på Tomb.

#### 4.1.6 Råstoffutvinning (1200)

Planforslaget viser en minimal endring i areal avsatt til råstoffutvinning. Finstad masseuttak ble vedtatt avviklet i 2019, og er i planforslaget avsatt til LNF-formål for å kunne tilbakeføres til LNF i et langtidsperspektiv. Samtidig foreslås det en utvidelse av det eksisterende pukkverket på Slangsvoll. Det er ikke knyttet konkrete bestemmelser til arealformålet, men det gjelder et generelt krav om reguleringsplan.

Utvidelsen av pukkverket på Slangsvoll har negative konsekvenser for friluftsliv og grønnsstruktur, da et svært viktig friluftsområde berøres. Kommunen har i etterkant av konsekvensutredningen av enkeltområdene derfor redusert utvidelsen av formålet, slik at den negative konsekvensen for friluftsområdet begrenses. Dette er positivt. Samtidig vurderes en utvidelse av eksisterende lokalitet som bedre enn å tilrettelegge for nye lokaliteter. Samlet sett er formålet råstoffutvinning håndtert på en god måte. Kombinasjonen av nytt areal og tilbakeføring av Finstad-lokaliteten til LNF-formål gir små konsekvenser.

#### 4.1.7 Næringsbebyggelse (1300)

Råde kommune har flere områder for næringsarealer i gjeldende arealdel. Planforslaget justerer en rekke av disse formålene for næringsbebyggelse. Totalt sett er areal for næringsbebyggelse redusert med ca. 161 dekar, fra 1305 dekar til 1144 dekar.

Ved det regionale næringsområdet Åkebergmosen er deler av næringsområde fra gjeldende arealdel tatt ut og erstattet med nye arealer i sør-vest og nord-øst. Dette av hensyn til våtmarksområde med naturmangfold- og klimahensyn. Et av næringsområdene ved Krogstadfjorden er endret fra fritids- og turistformål til næring på bakgrunn av innspill. De fremtidige næringsarealene rundt Råde Mølle



videreføres for å gi mulighet til utvidelse, areal som har status som LNF-formål. Næringsområder langs E6 avsatt til «flyplassrelatert næring» videreføres.

Gjennomgående for næringsområdene er nærhet til infrastruktur, og basert på arealtallet for formålet næringsbebyggelse vurderes det som en balansert utvikling i planforslaget. Størst positiv konsekvens av plangrepet er omgjøring av områder som tidligere var avsatt til næring i sentrum av Karlshus til sentrumsformål. Dette fremmer en mer variert utvikling i sentrum og gir signal om etablering av detaljhandel og annen sentrumsbebyggelse der.

Til formålet næringsbebyggelse er det knyttet bestemmelser med krav om at all lokalisering av næring skal skje etter ABC-prinsippet. Hensikten med ABC-prinsippet er at lokalisering av næringsvirksomhet skal gi mindre bilbruk, gi et bedre tettstedsmiljø og sikre god adkomst til næringsvirksomheter. Næringsområder klassifiseres som A-, B- eller C-områder, basert på tilgjengelighet for ulike transportmidler. A-områder er områder med god tilgjengelighet for kollektiv, sykkel og gange der det skal lokaliseres bedrifter med mange besøkende, som kontor, handel, helsetjeneste m.m. C-områder er i motsatt ende av skalaen områder som ligger i avstand fra tettstedene for etablering av plasskrevende næringer. Disse bestemmelsene og retningslinjene vurderes som en styrke i plangrepet, som bygger oppunder samfunnsdelens føringer om miljømessig bærekraft og attraktivitet for sentrum av Råde.

Videre er det i bestemmelsene tatt inn krav som sikrer god utforming av næringsarealer, både med krav til skjerming av materialer, søppelkontainere o.l. og til redegjørelse for bruk av utearealer, oppbrytning av grå flater med vegetasjon m.m. Dette viser at det er prioritert å gi tydelige føringer som gir forutsigbarhet for næringsvirksomheter.

#### **4.1.8 Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)**

Planforslaget foreslår å åpne for 185 dekar mer areal for kombinert bebyggelse og anlegg, en økning fra 57 dekar til 242 dekar.

Et område ved Spetalen skole i Saltnes og vestlig del av Skråtorpjordet i Karlshus er endret fra offentlig formål til kombinert bebyggelse og anlegg. Næringsområdene ved Stensrødjordet og Jonsten næringspark er videre endret fra næring til kombinert formål med fokus på forretning med plasskrevende varehandel og næring. Kombinerte formål i Karlshus er videreført i planforslaget.

Gjennomgående for bruken av formålet er å gi mer fleksibilitet til arealbruken i områder som allerede er avsatt til utbyggingsformål i gjeldende plan. Nærmere konkretisering av arealformål må da gjøres i detaljregulering. For stor grad av fleksibilitet for kombinerte formål kan både gi for liten forutsigbarhet og føre til uheldig arealbruk. Det vurderes derfor som positivt at planen har egne bestemmelser med føringer for de ulike kombinerte formålene. Bestemmelsene tydeliggjør for eksempel at innenfor felt KB3 Jonsten næringsplan tillates kun forretning for plasskrevende varehandel og næring, og ikke virksomheter som kan konkurrere med sentrumsformålet i Karlshus.

#### **4.1.9 Grønnstruktur (3000)**

Ifølge kommuneplanveilederen skal formålet grønnstruktur blant annet sikre tilgjengelighet til grøntområder, sikre viktige landskapselementer og godt lokalklima. Grønnstrukturen kan binde de grønne områdene innenfor byggesonen sammen med friluftsområder som del av LNF-områder utenfor. Hvilket underformål som bør benyttes, vurderes blant annet ut fra grad av inngrep eller tilrettelegging. I en park kan arealet opparbeides og tilrettelegges i stor grad, i et friområde kan graden av tilrettelegging og tiltak variere.

Planforslaget reduserer formålet grønnstruktur med 4375 dekar. Bakgrunnen for dette var feilkoding i gjeldende arealdel. Intensjonen i gjeldende plan var å ivareta klimaskog gjennom hensynssone, men ble i stedet omgjort til formålet grønnstruktur naturområde. Gjeldende plan har vanskeliggjort gjennomføring av landbrukstiltak, og det har vært et stort behov for å endre formålet tilbake til LNF. Store deler grønnstrukturareal er derfor omgjort til LNF-formål i planforslaget.

#### **4.1.10 Blågrønn struktur (3001)**

Blågrønne strukturer er redusert med 129 dekar, fra 244 dekar til 115 dekar. Dette er ingen reell reduksjon, da det er mer en teknisk justering av sosi-koden til LNF-formål. Den reelle forskjellen ses samlet for LNF-formål og alle grønnstrukturformålene i kap. 4.1.9 ovenfor.

#### **4.1.11 Naturområde (3020)**

Planforslaget har redusert formålet grønnstruktur naturområde med 4437 dekar, en reduksjon fra 6620 dekar til 2183 dekar. Dette er, i likhet med formål blågrønn struktur, ingen reell reduksjon, da det er mer en teknisk justering av sosi-koden til LNF-formål. Den reelle forskjellen ses samlet for LNF-formål og alle grønnstrukturformålene i kap. 4.1.9 ovenfor.

#### **4.1.12 Friområde (3040)**

Planforslaget har lagt inn 192 dekar mer areal til friområde, en økning fra 500 dekar til 692 dekar. Dette er hovedsakelig friområder som er lagt inn fra eksisterende, godkjente reguleringsplaner, for eksempel på Oven, Saltnes, Karlshus og Missingmyr. Ved å avsette formål til friområde i kommuneplanens arealdel, gir det grunneiere rett til kreve kommunen om å få dem innløst, jf. PBL § 15-1. Dette kan ha negative effekter på kommuneøkonomien. Omgjøring fra byggeområder til friområder verner områdene i bedre grad, noe som er positivt for friluftsliv og folkehelse.

#### **4.1.13 Park (3050)**

Planforslaget har gjort en minimal justering av areal avsatt til park. Et mindre areal på 1,4 dekar er tatt ut. Dette er en tilpassing av eksisterende situasjon, og har små konsekvenser.

#### **4.1.14 Landbruks-, natur- og friluftformål (5001)**

Planforslaget har kodet om LNF-formålene fra 5001 til 5100 (LNF-areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag). Denne endringen er kun av teknisk karakter. Planforslaget øker areal til LNF-formål fra 86 147 dekar til 90 294 dekar, som er en økning på 4 147 dekar.

Det gjelder blant annet areal i Missingmyr der noe ubebygd næringsareal er omgjort til LNF. På Finstad ble masseuttaket vedtatt avviklet i 2019, og dette området er endret til LNF-formål i planforslaget. Her bør kommunen gjøre en vurdering av om området har potensiale som massedeponi, som på lengre sikt kan forbedre mulig landbruksdrift.

I Karlshus er et større ubebygd område som i gjeldende plan var avsatt til fremtidig utbyggingsområde og et større areal avsatt til bane omgjort til LNF. Baneformålet er omgjort til LNF i påvente av kommunedelplan for ny jernbanetrase, som er ventet lenger sør for Karlshus enn hva som ligger inne i gjeldende arealdel. På Oven er et større fremtidig boligformål omgjort til LNF, men i dette området er også LNF-formål omgjort til fritidsbebyggelse to steder. På Torkildstad er LNF-formål omgjort til to middels store formål for fritidsbebyggelse. På Tomb er LNF omgjort til et større areal for fritids- og turistformål. Selv om planforslaget har foreslått omgjøring av LNF-områder til

boligformål flere steder på Saltnes, er det i sum likevel en økning i LNF-formål. Planforslaget viser at landbruket som næring står sterkt i kommunen. Landbruksområdene ivaretas da både som næring og som verdifulle kultur- og landskapselementer.

I bestemmelsene til LNF-formålet er det gjort omfattende presiseringer på hva som er tillatt innenfor formålet og ikke. Disse er utformet både som bestemmelser og detaljerte retningslinjer. Det vurderes som positivt for både plan- og byggesaksbehandling og landbruksrådgivningen at bestemmelsene er utformet såpass omfattende og samlet i et dokument. Det styrker informasjonen til innbyggerne og sikrer større forutsigbarhet for landbruket.

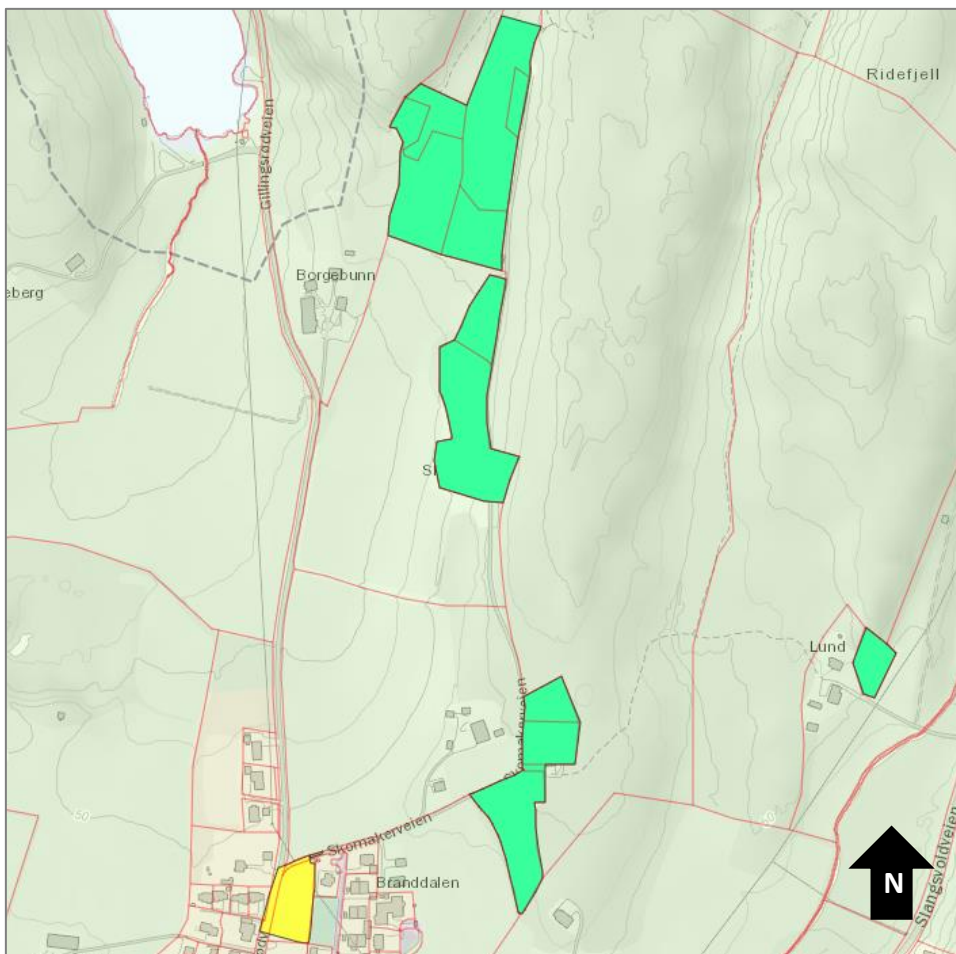
#### **4.1.15 Spredt boligbebyggelse (5210)**

Planforslaget har lagt inn 600 dekar areal til LNF spredt boligbebyggelse, totalt 173 områder. Dette gjelder eksisterende boligbebyggelse som i gjeldende arealdel er avsatt til LNF-formål, og der det med ønske om tiltak må søkes om dispensasjon fra LNF-formålet. Bestemmelsene til spredt boligbebyggelse i planforslaget åpner kun for bebyggelse på eksisterende, bebygde boligtomter og maksimalt en boenhet per tomt. Nye områder for spredt boligbebyggelse vil dermed gi muligheter for en forsiktig vedlikeholdsutbygging rundt bebyggelse som ikke er tilknyttet landbruksdrift, samtidig som det ikke åpnes for ytterligere fortetting med nye boenheter. Endringen gir muligheter for at eksisterende boligeiere kan utføre tiltak som påbygg, tilbygg, uthus og garasje uten å måtte søke om dispensasjon fra arealformålet.

Begrensning i bruken av formålet i planen som helhet styrker også satsingen på Karlshus som kommunesenter, og Missingmyr og Saltnes som lokalsenter. Det er tydelig at kommunen har foretatt en grundig vurdering av bruken av formålet opp mot overordnet arealstrategi. Ytterligere spredt utbyggingsmønster kunne ført til økte kostnader for kommunen til skoleskyss, offentlige tjenester, og mer bilbasert utbygging.

I henhold til veileder for spredt bebyggelse i kommuneplanens arealdel (Miljøverndepartementet, 2012) er LNF-spredt boligbebyggelse riktig arealformål der området har en åpen karakter og ikke er tettere utbygd. Antall enheter og avstanden mellom enheten er derfor viktige vurderingskriterier. LNF-spredt formål betinger at bebyggelsens omfang, lokalisering og formål er nærmere angitt i planen. Planforslaget angir bebyggelsens omfang ved å åpne for maksimalt en boenhet per tomt, samt at planen gir føringer om at ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den ikke kommer i konflikt med jordvern, kulturminner, kulturlandskap, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet skal legges til grunn ved valg av plassering. Bestemmelsene sier også noe om grad av utnyttelse og høyder, med skille mellom områder innenfor og utenfor 100-metersbeltet/byggegrensen mot sjø.

Områdene for LNF spredt bebyggelse er vurdert av kommunen i egen konsekvensutredning. Områdene er vurdert til ikke å være i konflikt eller til i minimal grad å påvirke registrerte verdier knyttet til landbruk, strandsone, landskap, kulturminner, naturmangfold eller friluftsliv. Dette skyldes i hovedsak begrensningen som er satt på områdene til maksimalt en boenhet per tomt. Formålene er i hovedsak trukket rundt eiendoms grensene, med unntak hvor formålet er justert bort fra dyrket mark. Når noen av eiendommene har stor utstrekning kan ikke kommunen styre hvor på eiendommen de nye tiltakene oppføres, noe som gir uheldig svak styring for enkelte av disse formålene. Når noen av disse formålene er så store at de også har potensiale for flere boenheter, kan det bli økt press for å dispensere fra kravet om maks en boenhet per tomt.



Figur 10: Eksempel på nye formål for LNF-spredd boligbebyggelse i kommunen.

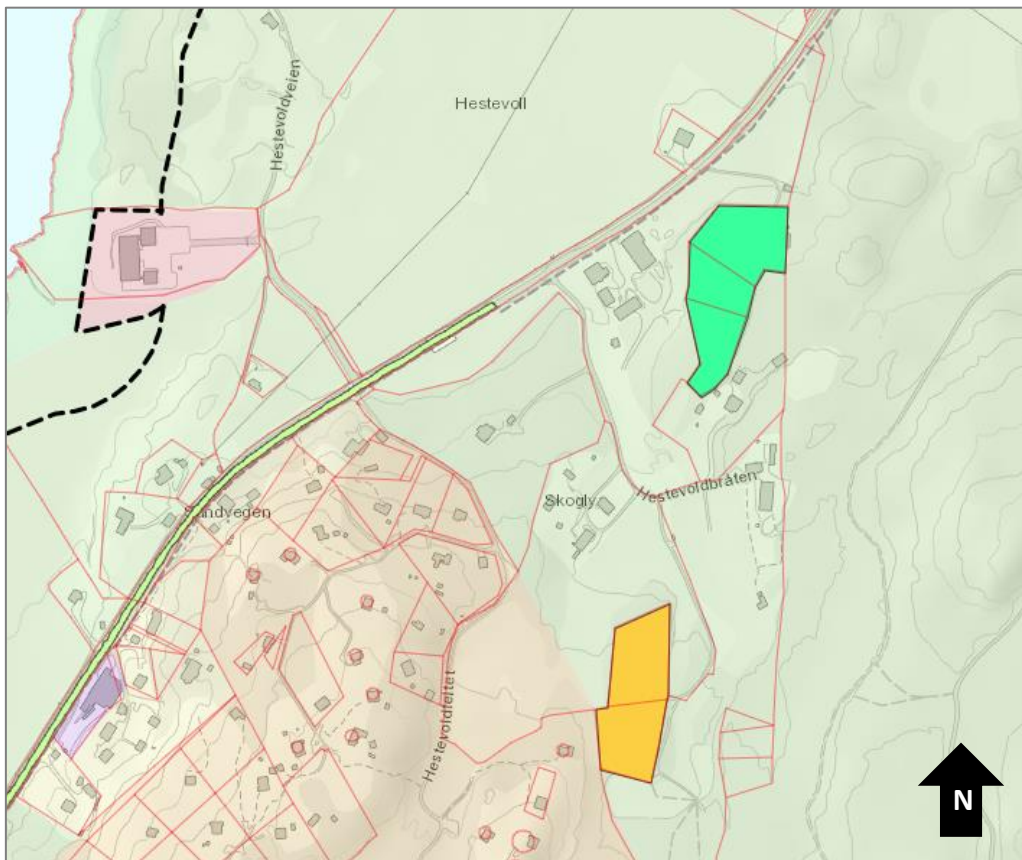
#### 4.1.16 Spredd fritidsbebyggelse (5220)

Planforslaget inneholder 28 dekar med LNF spredd fritidsbebyggelse, totalt 10 områder. I kommunens konsekvensutredning av spredd bebyggelse har det vært vurdert mange flere områder, men det er foreslått denne begrensende endringen. De aktuelle områdene som er tatt inn i planen ligger ved tilgrensende LNF-formål og i nær tilknytning til fritidsbebyggelsesområder. De aktuelle områdene er vurdert til å ikke være i konflikt eller i minimal grad påvirke registrerte verdier knyttet til landbruk, landskap, strandsone, kulturminner, naturmangfold eller friluftsliv.

I bestemmelsene til formål spredd fritidsbebyggelse er det åpnet for kun en fritidsbolig per tomt, i tillegg til oppføring av tilbygg, påbygg o.l. Denne bestemmelsen sikrer at det ikke legges opp til en økt utbygging på disse lokalitetene. Større utbygging av fritidsbebyggelse må slik sett enten løses innenfor områder som er spesifikt avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen og gjennom reguleringsplan. Dette sikrer en planmessig utvikling som i større grad vil kunne hensynta natur- og kulturverdier, utbygging av tilstrekkelig infrastruktur, fellesarealer m.m.

Det er videre stilt makskrav til grad av utnyttning og mønehøyde. I likhet med områdene for spredd boligbebyggelse stilles det krav om at tiltakene skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordvern, kulturminner, kulturlandskap, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel, samt at hensynet til det biologiske mangfoldet skal legges til grunn ved plassering. Det er knyttet egen retningslinje til formålet som tydeliggjør byggeforbudsbeltet langs sjø

og vassdrag. Med tanke på at de områdene som er tatt inn i planen til dette formålet ikke ligger i strandsonen, vurderes dette som en unødvendig retningslinje.



Figur 4-11: Eksempel på nye formål for LNF-spredd fritidsbebyggelse i kommunen, her ved Hestevoll MED tilgrensende LNF-formål og nærliggende fritidsbebyggelse.

#### 4.1.17 Spredd næringsbebyggelse (5230)

Planforslaget har lagt inn 14 dekar mer areal til LNF spredd næringsbebyggelse enn gjeldende arealdel, en økning fra 88 dekar til 102 dekar. Økningen gjelder to nye områder; en bebygd eiendom i LNF-område på Tasken, som tidligere har vært et gårdsbruk, og et område langs Ovenveien. Det drives i dag verkstedsvirksomhet på denne eiendommen. Virksomheten er vurdert å være utenfor det som er normal landbruksdrift og er dermed egnet til LNF spredd næringsbebyggelse.

Endringen fra gjeldende arealdel vurderes som liten, og valget om å ta inn de to nye områdene anses som godt begrunnet i eksisterende bruk. Bestemmelsene til formålet er spesifikke med krav til funksjon. I tillegg til ordinær landbruksdrift, tillates virksomhet knyttet til reiseliv, hestesport, events, kunst- og håndverksproduksjon, grønn omsorg, innvendig lager og annen virksomhet som ikke egner seg i tettbebygde strøk. Det er ikke krav om reguleringsplan blant annet dersom virksomheten baserer seg på bruk av eksisterende bygg og anlegg. Samlet sett gir disse bestemmelsene noe fleksibilitet for bruk, men åpner ikke ny bebyggelse. Dette sikrer at det ikke oppstår større utbygginger av næringsbebyggelse i spredte strøk uten at dette blir håndtert gjennom overordnet eller helhetlig reguleringsplan.



Figur 4-12: Det lille området er et av de nye områdene som er avsatt til LNF-spredd næringsbebyggelse i kommunen.

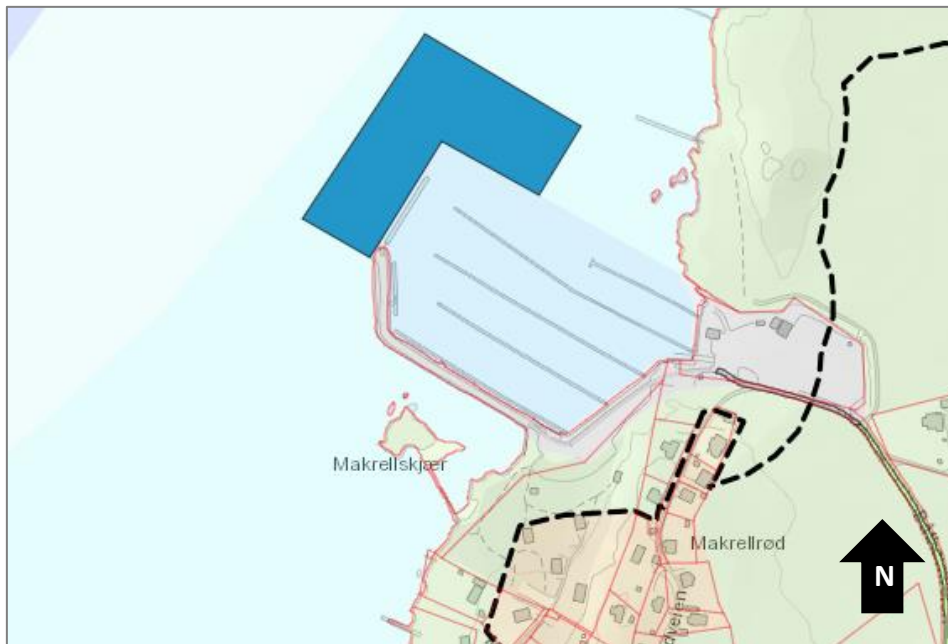
#### 4.1.18 Småbåthavn (6230)

Planforslaget har lagt inn 20 dekar mer areal til småbåthavn-formål enn gjeldende arealdel, dvs. en endring fra 100 dekar til 120 dekar. Dette er en utvidelse av eksisterende småbåthavn ved Makrellskjær (Båthavnveien) på Saltnes og en utvidelse i tråd med eksisterende småbåtanlegg ved Krokholmsund.

Området ved Makrellskjær ligger i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse, og kan som et samlet anlegg være positivt for friluftslivbruk og et tilbud til allmenheten om flere båtplasser. Negative konsekvenser av arealbruken er klimautslipp og at arealet kommer i konflikt med truet bløtbunnsområde.

Området ved Krokholmsund er som nevnt allerede utbygget, slik at planforslaget kun stedfester eksisterende situasjon. Arealet berører bløtbunnsområde i strandsonen, og er slik sett i strid med kommunal arealstrategi om ivaretagelse av naturmangfold.

I retningslinjene til formålet er det tatt inn forutsetning om reguleringsplan ved utvidelse og ved oppretting av ny småbåthavn. En reguleringsplan vil kunne sikre at områdene utformes med estetiske krav og sikrer allmenhetens tilgang til sjøen. En reguleringsplan vil også kunne gi føringer om forurensning fra småbåtanlegget.



Figur 13: Eksempel på utvidelse av formål for småbåthavn ved Makrellskjæret.

## 5 Samlet vurdering etter utredningstema

Hensikten med samlet vurdering etter utredningstemaene er å belyse samlet belastning av planforslaget for de enkelte miljø- og samfunnstema. Utgangspunkt for vurderingene er datagrunnlag/kjent kunnskap og de vurderingene kommunen allerede har gjort for enkeltområdene. Temaene er hentet fra planprogrammet, og følgende tema vurderes:

Miljøtema	Samfunnstema
Forurensning	Transportbehov
Støy	Teknisk infrastruktur
Sikring av jordressurser	Kommunalt tjenestebehov, herunder demografiske endringer
Naturmangfold	Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet
Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap	Folkehelse
Grønnstruktur og friluftsliv	Nærmiljø og barn og unges oppvekstmiljø
	Helse- og omsorgsstrategier
	Kommunens arealstrategi
	Klimamotiverte areal- og transportprinsipper og klimatilpasning
	Kartlegging av muligheter for næringsutvikling i marine områder av Råde

### Miljøtema

#### 5.1.1 Forurensning (klimagasser og annet utslipp til luft, jord og vann)

Det er en rekke nye utbyggingsformål i planforslaget som i konsekvensutredningen av enkeltområdene er gitt middels konsekvens for temaet forurensning. Det som går igjen for disse er at områdene vil være bilbaserte og føre til noe klimautslipp. Enkelte av foreslåtte næringsområder medfører også transport til og fra virksomheten.

Flere av de større nye boligformålene er lokalisert slik at beboere vil være avhengig av privatbiler noe som dermed fører til klimagassutslipp som får negative konsekvenser.

De foreslåtte nye småbåtformålene bør utrede forurensningsgraden i detaljplanleggingen, og få føringer for forsvarlig drift.

Planforslaget inneholder en utvidelse av det eksisterende formålet for råstoffutvinning ved Råde pukkverk. Kommunen mener det anses mulig å redusere både støv og støy fra driften. Kommunen bør sikre i bestemmelsene at dette utredes nærmere i detaljreguleringsplanen for utvidelsen av pukkverket.

Ellers følger planforslaget opp klima- og energiplanen med tiltak som kan redusere forurensningsgraden.

#### 5.1.2 Støy

Flere av de foreslåtte nye boligformålene på Saltnes ligger i eller delvis i gul støysone. Noen av byggeformålene ligger også delvis i rød støysone. Nytt, mindre boligformål for bebygd boligeiendom langs Sarpsborgsveien ligger delvis innenfor både rød og gul støysone. Nytt mindre boligformål, som erstatter et næringsformål, ligger også delvis innenfor gul og rød støysone fra Saltnesveien. Nytt



boligformål på Granheimsveien ligger delvis innenfor gul og rød støysone fra Mosseveien. Det er lagt inn krav om reguleringsplan for disse nye boligformålene, og kommunen har i bestemmelsene lagt inn krav om støyfaglig utredning og nødvendige støyreducerende tiltak før området kan utnyttes til støyfølsom bruk.

I sentrumsområdet på Karlshus åpner planforslaget for å tillate avvik fra anbefalingene om rød og gul støysone i støyretningslinjene T-1442. Det er samtidig lagt inn detaljerte krav i bestemmelsene om dokumentasjon på at det oppnås gode utbyggingsløsninger, planløsninger og estetiske kvaliteter med minimum et soverom vendt mot stille side.

Næringsformål på Karlshus ligger langs E6 og er støyutsatt. I tillegg vil virksomheten, som er varehandel for plasskrevende varer, være noe støyende for omkringliggende boliger. Nytt næringsformål på Jonsten næringspark er i tråd med eldre reguleringsplan, og har virksomhet som er støyende for omkringliggende boliger.

Utvidelsen av formål for råstoffutvinning ved det eksisterende pukkverket på Skolt vil innebære støy- og støvplager for nærliggende bebyggelse. Utvidelsen av næringsformål på Åkerbergmosen vil kunne medføre støvplager for nærliggende bebyggelse.

I forbindelse med reguleringsplaner hvor områdene enten er støyutsatt eller medfører støyende virksomhet, bør det utarbeides en støyanalyse og sikres avbøtende tiltak.

### **5.1.3 Sikring av jordressurser (jordvern)**

Jordbruket i Råde har et arealgrunnlag på 34 000 dekar dyrket mark. Jordsmonn og klima er blant de gunstigste i landet for planteproduksjon som er den dominerende driftsformen i jordbruket i Råde.

For Råde kommune står jordvern høyt oppe på prioriteringen. Ifølge planprogrammet er omdisponering av dyrkbar mark ikke ønskelig med bakgrunn i at dyrket og dyrkbar mark er en ressurs som fornyes svært langsomt og er helt nødvendig for fremtidig matproduksjon.

For landbruket kan nye områder for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse medføre tap av jordbruksarealer og driftsmessige ulemper. Dette gjelder for eksempel økt press på omkringliggende landbruksarealer og oppstyking av større, sammenhengende landbruksområder. Det er heller ikke uvanlig med klager på lukt og støy der det ligger boliger i nærheten av landbruksareal, noe som kan føre til at det legges restriksjoner på landbruksdriften. Beitebruk og fritidsbebyggelse er også ofte en kilde til konflikt.

Planforslaget foreslår å ta ut jorden mellom Karlshus og E6 som næringsformål, og erstatte det med LNF. Dette skyldes blant annet ønske om å unngå nedbygging av dyrket mark. Dette er positivt for jordvernet.

I konsekvensutredningen av enkeltområdene ble flere av forslagene ikke tatt med videre i planen på grunn av de medførte nedbygging eller omdisponering av dyrket mark. Det er likevel noen av enkeltområdene i planforslaget som omdisponerer og bygger ned dyrket mark. Dette gjelder blant annet de nye boligformålene i Saltnes Øst, boligformålet langs Nordliveien i Saltnes, boligformålet og fritidsboligformålet langs Åsliveien/Andersrød i Saltnes, fritidsboligformålet på Holme i Saltnes, LNF-spredd fritidsboligformål i Hestevoldtefeltet i Saltnes, fritidsboligformål på Tomb og fritidsboligformål på Nordre Tasken. Planforslaget viser også nye byggeformål som medfører omdisponering av skog, eller omdisponering av både skog og fulldyrket mark. Kommunen har ikke utarbeidet et arealregnskap som vises hvor mange dekar fulldyrket, overflatedyrket, beiteområder og verdifulle skogsområder som foreslås omdisponert.

Jordvern ivaretas best ved fortetting og vekst i byer. Å legge til rette for høy arealeffektivitet innenfor sentrumsområdene vil være viktig i planleggingen. Skal kommunen satse på fortetting og videre utvikling av Karlshus, må ikke kommunen samtidig legge inn nye ubebygde arealer til boligformål som er enklere å bygge på.

Selv om kommunen kaller noen av disse omdisponeringene for «mindre areal», er de likevel del av større, sammenhengende landbrukseiendommer. Selv om noen av arealformålene er små, vil mange mindre omdisponeringer samlet sett være svært negativ for landbruket. Det er også foreslått omdisponering av store områder med dyrket mark, som har svært negativ konsekvens for jordvernet. Å åpne for oppdeling av landbruksområder kan medføre press på øvrig dyrket mark. De fleste av de foreslåtte omdisponeringene er på Saltnes.

#### **5.1.4 Naturmangfold**

Temaet gjelder forvaltning av sårbare eller truede arter, fremmede arter, utvalgte naturtyper, områdevern, genetiske ressurser og bærekraftig bruk. Det er foreslått en rekke nye arealformål, men disse berører i liten grad kjente forekomster av truet, nær truet eller annet verdifullt naturmangfold.

Kommunen åpner for mange nye små områder for LNF-spredd boligbebyggelse. Dette kan bidra til å fragmentere større, sammenhengende natur- og landskapsområder.

#### **5.1.5 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap**

Råde kommune har svært mange registrerte kulturminner. Den kulturhistoriske dimensjonen i landskapet med gravhauger, bygninger, steingjerder, alleer, gamle ferdselsveier m.v., må ivaretas når det tillates bebyggelse, også LNF-spredd bebyggelse. Landbrukets kulturlandskap i Råde er skapt gjennom bosetting og bruk av landskapet gjennom flere tusen år. Det omfatter åkrer, slåtteenger, beitemarker m.m. Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap må ses i sammenheng med både jordvern og folkehelse, og kulturlandskapet er viktig for Råde kommunes særpreg. Det er ikke lagt ut byggeformål eller LNF-spredd bebyggelsesformål som er direkte eller indirekte i konflikt med automatisk fredede, forskriftsfredede, vedtaksfredede eller andre viktige kulturminner og kulturmiljøer. Kommunen er i gang med rullering av kommunedelplan for kulturminner.

#### **5.1.6 Grønnstruktur og friluftsliv**

Kommunen har kartlagt friluftsområder og kategorisert dem som svært viktig, viktig og registrert friluftsområde. De viktigste friluftsområdene ligger i hovedsak i skogområdene og på åsryggene i landskapet. Kommunen har i planforslaget ikke vist disse områdene som hensynssone friluftsliv. Med en slik hensynssone vil det være tydelig hvor de viktige friluftinteressene ligger, og skape forutsigbarhet for både kommunen og innbyggere til å ta særlig hensyn til slike områder.

Kommunen har beskrevet at grønnstrukturen må styrkes gjennom helhetlig planlegging for å oppnå et sammenhengende turveisystem fra fjord til fjell som knytter punkter langs sjøen til skogområdene lenger øst, men det er ikke beskrevet hvordan dette skal gjøres.

Kommunen har i konsekvensutredningen av enkeltområdene avvist forslag til byggeområder med bakgrunn i nedbygging av viktige friluftsområder, dette er positiv. Det er likevel flere foreslåtte arealformål som grenser til svært viktige og registrerte friluftsområder. Det er også noen foreslåtte byggeformål som får negativ konsekvens for viktige friluftsområder. For det foreslåtte fritids- og turistformålet på Tomb (Mosseveien) hvor svært viktige friluftsområder berøres, bør kommunen legge inn føringer til fremtidig regulering som krever utredning av friluftinteressene, slik at dette blir sikret ivaretatt ved utbygging. Her vil det være særlig viktig å sikre den sammenhengende kyststiruten og Krogstadrunnen, som går gjennom området.

Den foreslåtte utvidelsen av Skolt pukkverk på Slangsvoll berører et svært viktig registrert friluftsområde, men kommunen har i planforslaget foreslått en reduksjon i formålet. Dette for å ivareta friluftinteressene, noe som er positivt og konsekvensene er små. Den foreslåtte utvidelsen av næringsområdet ved Mosatjernet berører også svært viktige friluftsliv. Også her har kommunen begrenset utvidelsen, slik at friluftsområdene rundt ivaretas. Likevel medfører utvidelsen nedbygging av viktige friluftsområder.

I gjeldende kommunedelplan er store deler av områdene langs Vansjø avsatt til grønstruktur. Hensikten var å bevare klimaskog, dvs. gjenværende skogarealer over ra-området for skogproduksjon. Disse skogarealene har viktige funksjoner som lebelte, luftrensere og støyskjerming for tilliggende boligbebyggelse og jordbruksarealer. Skogarealene har også betydning som landskapselement, for vannhusholdning og for plante- og dyrelivet. Det var også ønskelig å legge til rette for landbruksdrift. Utfordringen med gjeldende arealformål er at det ikke direkte tillater landbruksdrift, noe som har ført til unødvendige dispensasjoner. Planforslaget endrer derfor store grønstruktur-formål til LNF. Intensjonen er fortsatt å bevare klimaskogen, slik den er. Planforslaget viser ikke hensynssone grønstruktur eller natur, noe som bør legges inn over arealformålet. En slik hensynssone med retningslinjer vil gi klimaskogen det særlige hensynet den fortsatt bør ha.

## Samfunn

### 5.1.7 Nasjonale og regionale føringer

Kapittel 3 viser en gjennomgang og vurdering av planforslaget opp mot hver av de mest relevante nasjonale og regionale føringene. Planforslaget viser en tydeliggjøring av Karlshus sentrum som ventelig vil redusere transportbehovet da flere får dekket sine daglige gjøremål med sykkel og gange i sentrumsområdet. Endringsforslaget er i tråd med retningslinjene for samordnet bolig,-areal og transportplanlegging. Tydeliggjøringen av Karlshus som områdesenter er også i tråd med fylkesplanen for Østfold og retningslinjer for senterstruktur og lokalsamfunn. Samtidig er det lagt inn uforholdsmessig store boligformål på Saltnes som åpner for omfattende boligbebyggelse. I tillegg ligger disse foreslåtte boligområdene i ytterkanten av det allerede langstrakte lokalsenteret. Å utvide lokalsenteret ytterligere, vil gjøre grensen mellom tettsted og omland mer uklart. Dette er i strid med fylkesplanen for Østfold, og retningslinjene for senterstruktur og lokalsamfunn.

I forhold til de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen har kommunen en noe mangelfull vurdering av eksisterende utbyggingsområder i forhold til strandsoneverdier og hvordan hindre ytterligere nedbygging av strandsonen.

### 5.1.8 Kommunale areal- og transportstrategier

Kommunen har nylig vedtatt samfunnsdelen, som inneholder visjonen:

*«I 2037 er Råde kjent som bygda med det store hjertet og 'Østfolds matfat' - knutepunktet som tilbyr barn en trygg og god oppvekst i nærheten av naturen.»*

Samfunnsdelen er delt inn i tre satsingsområder, og strategiene for areal- og transportutvikling i forhold til de tre satsingsområdene er vist i figur 18 under.

Satsingsområder	Strategier for areal- og transportutvikling
Leve hele livet i Råde	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Har trygge og tilgjengelige arealer til møteplasser for alle.</li> <li>2. Sikrer grøntområder, friluftsområder og infrastruktur.</li> </ol>
Attraktive Råde	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fortetter rundt knutepunkt og prioriterer utvikling i Karlshus sentrum.</li> <li>2. Avsetter egnede næringsarealer etter ABC-prinsippet*.</li> <li>3. Har et balansert og bærekraftig bosettingsmønster og varierte boområder.</li> <li>4. Avsetter arealer til kommunale boliger.</li> <li>5. Har transportsystemer som er lett tilgjengelig, trygt, forutsigbart og miljøvennlig.</li> <li>6. Verner kulturminner og kulturmiljøer som en ressurs.</li> </ol>
Grønne Råde	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Har en klima- og miljøvennlig utvikling gjennom arealeffektivisering.</li> <li>2. Viser langsiktig utbyggingsgrense i arealplankartet.</li> <li>3. Utarbeider arealplaner med klimatilpasning.</li> <li>4. Fraråder utbygging på dyrket mark for å bevare landbruksarealer.</li> <li>5. Bevarer naturmangfoldet på land og i sjø og vassdrag.</li> <li>6. Fokuserer på fornybar energi og energieffektivisering.</li> </ol>

Figur 14: Råde kommunes strategier for areal- og transportutvikling.

Kommunen har i arbeidet med arealdelen fokusert på strategiene for fremtidig arealbruk i samfunnsdelen. Kommuneplanen følger opp satsingen på Karlshus som kommunesenter og områdesenter med tydeliggjøring og avgrensning av sentrumsområdet med krav til en rekke gode urbane kvaliteter. Satsingen på et mer kompakt sentrum med variasjon av tilbud gir bedre, tryggere og tilgjengelige møteplasser. Den bidrar også til fortetting rundt etablert knutepunkt og arealeffektivisering. Med mer arealeffektivisering vil både friluftsområder, landbruket, kultur- og naturmiljøer vernes. Det gir større mulighet for energieffektivisering. Etablering av idrettsområde på Saltnes skaper møteplasser for nærmiljøet. Samtidig fører utvidelsen av den allerede langstrakte lokalsenteret Saltnes til lengre avstander mellom funksjonene, noe som vanskeliggjør etablering av møteplasser for gående/syklende. Disse foreslåtte boligområdene er i strid med arealstrategiene om knutepunktutvikling, arealeffektivisering, lokalisering, sikring av grøntområder, friluftsliv, bevaring av dyrket mark og naturmangfold.

Det er ikke lagt inn nye større boligformål på lokalsenteret Missingmyr, men det er lagt inn noen enkeltvis boligformål i tilknytning til eksisterende boligområder. Det er også gode boligreserver i eksisterende boligformål, slik at videre lokalsenterutvikling er mulig. I tillegg er det foreslått utvidelser av det regionalt viktige næringsområdet Åkebergmosen ved Missingmyr.

### 5.1.9 Transportbehov

Utvidelsen av det allerede langstrakte tettstedet Saltnes bidrar til større transportbehov. Det gir lange avstander som fører til mindre gange og sykling, bilavhengighet og kostbar kollektivtransport. Tettstedet har stort potensiale for fortetting, og fortetting innenfor utbygde områder gir muligheter for å utnytte eksisterende infrastruktur og bygge opp under gange, sykkel og kollektivtransport. Satsingen på Karlshus og tydeliggjøringen av sentrumsområdet med urbane kvaliteter er positivt da det bidrar til redusert transportbehov.

#### **5.1.10 Teknisk infrastruktur**

Bebyggelse i LNF-spredt områder har sjelden tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett. Når kommunen har tillatt LNF-spredt bebyggelse er det viktig at det gjøres vurderinger for hvordan avløpsvann, forurensning og avfall kan bli håndtert. Utvidelsen av lokalsenteret Saltnes gir større infrastrukturbehov, og det er dårlig vanntilførsel i Saltnes. Også fritids- og turistformålet på Tomb (Mosseveien) krever større infrastrukturbehov og utbygging av VA-tiltak. Utvidelsen av næringsformålet på Åkebergmosen vil berøre høyspentledninger.

#### **5.1.11 Befolkningsutvikling og tjenestebehov**

De foreslåtte boligformålene på Saltnes fører til lengre avstander i lokalsenteret, og lokalsenteret har mangelfullt med tjenestetilbud. Utbygging her kan også medføre behov for mer helse- og omsorgstjenester, samtidig som det er god dekning i barnehage og skole. De store boligformålene på Saltnes kan føre til omfattende boligutbygging, selv om kommunen har gode boligreserver og lite behov for nye boligområder. Omfattende boligutvikling på Saltnes kan ha negative konsekvenser for sentrumssatsingen på Karlshus. Boligformålene ligger i ytterkanten av lokalsenteret, og fører til mer utstrakt boligbebyggelse. Dette er negativt med tanke på ønsket tettstedskonsentrasjon.

Noen av de enkeltvise boligformålene som er forslått i planforslaget har større avstander til sentrum med tjenesteaktiviteter, og kan medføre behov for skoleskyss, og helse- og omsorgstjenester. De foreslåtte næringsområdene og småbåtformålene er positivt med tanke på behovet for næringstilbud og båtplasser.

#### **5.1.12 Folkehelse, nærmiljø og barn og unges oppvekstmiljø**

Temaet gjelder hvilke konsekvenser foreslåtte boligformål har for oppvekst- og nærmiljø samt folkehelse. Temaet gjelder også der andre typer aktiviteter kan påvirke eksisterende boligområder. Flere av de foreslåtte nye boligformålene på Saltnes ligger i nærheten av skole og barnehage, selv om avstanden for noen av formålene er over 1 km. Disse områdene ligger også i nærhet til natur- og rekreasjonsområder. Dette er positivt. Samtidig er noen av boligformålene utsatt for støy. Det foreslåtte idrettsformålet på Saltnes vil medføre positive virkninger for nærmiljøet på Saltnes ved å tilby flere møteplasser for barn og unge.

Det foreslåtte fritids- og turistformålet på Tomb (Mosseveien) vil negativt berøre eksisterende turveier og rekreasjonsarealer. Kommunen bør påse at rekreasjonstilbudet i området utvides ved utbygging, fremfor at det innskrenkes og privatiseres.

Den foreslåtte utvidelsen av næringsområdet på Åkebergmosen og råstoffutvinning på Skolt vil medføre nedbygging av natur- og rekreasjonsområder, og det kan skape mer støy og støv for områdene rundt virksomhetene. Dette er negativt for barn og unges oppvekstmiljø og folkehelsen for boligområdene i nærheten.

#### **5.1.13 Klimamotiverte areal- og transportprinsipper og klimatilpassing**

Kommunen har i konsekvensutredningen av enkeltområdene flere steder vurdert klimamotiverte areal- og transportprinsipper og klimatilpassing med positiv eller nøytral konsekvens. Dette ble begrunnet med for eksempel at det er nærhet til gang- og sykkelvei og kollektivtransport. Noen av disse enkeltområdene er også vurdert som positiv eller nøytral konsekvens, selv om det betyr omdisponering av karbonrike areal. Samtidig ligger områdene bilbasert til, bidrar til klimautslipp, og innebærer omdisponering av fulldyrket mark, noe som gjør vurderingene knyttet til klima uklare.

Å ta bort vegetasjon i seg selv, er negativt for klima da grønne areal i seg selv produserer oksygen. Når arealene som endres fra ubebygde til bebygde er plassert lenger unna arbeidsplasser og servicetilbud, bidrar det også til mer privatbilisme og dermed mer klimautslipp. Å fjerne karbonrike areal til fordel for bilbasert utbygging, er også negativt for klima.

Kommunen har i bestemmelsene lagt inn en rekke føringer knyttet til klima, blant annet krav om vurdering av hvordan endret klima ivaretas ved planlegging og utbygging. Dette er positivt. Kommunen har som retningslinjer lagt inn krav om kotehøyde for bebyggelse langs Vannsjø (kote +25 moh.) og langs kystlinjen (kote +2,5 moh.). Som retningslinjer gir dette et fokus på byggesøknader og arealplaner, men sikrer ikke at utbygging plasseres høyt nok i forhold til stormflo. Slike føringer bør legges inn som juridisk bindende bestemmelser.

#### **5.1.14 Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet**

Den helhetlige ROS-analysen utført i forbindelse med rulleringen av arealdelen har avdekket fire aktuelle hendelser. Dette er skred, flom i vassdrag og stormflo, store nedbørsmengder/erosjon og samferdselsårer som vei. Under beskrives disse kort. Det vises ellers til ROS-analysen.

##### *Skred*

Råde kommune ligger under marin grense. Forekomst av kvikkleire er knyttet til områder under marin grense. Flere foreslåtte endringer i kommuneplanen berører områder som har kvikkleire. Analysen vurderer sannsynligheten for at skred oppstår som lav, men kvikkleireskred kan få store konsekvenser for liv, helse, stabilitet og materielle verdier. Analysen foreslår faresoner kvikkleireskred i plankartet og at kravene til NVE bør legges inn i bestemmelsene.

##### *Flom i vassdrag og stormflo*

Basert på NVE atlas er det ikke registrert flomsone i kommunen, men det er i aktsomhetskartet avdekket flere bekkeløp med potensiell flomfare. Enkelte bebygde boligeiendommer ligger innenfor aktsomhetssonen. Det er også kjent at Vannsjø rammes hyppig av flom. Råde kommune grenser til Oslofjorden. Det er i kommuneplanen foreslått flere endringer langs strandkanten. Bygninger langs strandkanten er utsatt for havnivåstigning. Konsekvensene vurderes å være små til middels. Analysen foreslår å utarbeide aktsomhetskart for havnivåstigning, hensynssone havnivåstigning, og at sikkerhetsnivåene for stormflo fra TEK17 defineres i bestemmelsene.

##### *Store nedbørsmengder/erosjon*

Det er i fremtiden økt sannsynlighet for perioder med kraftig nedbør, og nedbør som vil øke både i intensitet og hyppighet for kommuner i landskapsområdet Østfold. Det forventes også flere og større regnflommer. Hyppig og intens nedbør kan føre til erosjon av blant annet veier. Lokal håndtering av økt nedbør er viktig, spesielt i tettbygde områder med tette ikke-permeable flater. Råde består av flere tettsteder og spredt bebyggelse og jordbruk. Kommunen har store grønne og blå områder med god fordrøyningskapasitet som er viktig å ivareta ved utbygging. Som stor landbrukskommune kan mye regn i vekstsesongen medføre ødelagte avlinger. Som følge av kraftig nedbør og økt forekomst av flom i elver og bekker, kan også mindre elver og bekker i bratt terreng være utsatt for erosjon og jordskred. Tiltakene vil også være i tråd med strategien om at Råde kommune er klimatilpasset og tilpasser og sikrer bygden mot konsekvensene av ekstremnedbør og kombinasjon av havnivåstigning og stormflo.

##### *Samferdselsårer som vei etc.*

Den viktige og attraktive strandsonen i Råde tiltrekker seg på dager med godvær mye mennesker. Det er få parkeringsplasser og vanlig å parkere langs de smale veiene. Redusert fremkommelighet

kan få konsekvenser for liv og helse dersom det er vanskelig for nødetatene å komme frem. Sannsynligheten vurderes som høy, og hindring eller redusert fremkommelighet for nødetater kan få negativ betydning for liv og helse. Analysen foreslår som avbøtende tiltak å etablere parkeringsplasser ved utfartsområder og oppgradere veier.

## 6 Vurdering av revidert planforslag per 25/3-2021

### 6.1 Innledning

Etter at den samlede konsekvensutredning ble levert i 9. februar 2021, har kommunen revidert planforslaget for å redusere de samlede negative virkningene på miljø og samfunn. I Karlshus er sentrumsformålet justert for å bevare jordbruksarealene mellom E6 og sentrum. Dette er svært positivt for landbruket. Kommunen har lagt inn hensynssoner for friluftsliv og grønnsstruktur med bestemmelser/retningslinjer. Med hensynssoner er det tydeligere hvor viktige friluftssinteresser og grønnsstrukturer ligger. Dette skaper bedre forutsigbarhet for kommunen og sikrer at det blir tatt særlig hensyn til slike områder. Endringene som omfatter boligutvikling på Saltnes og forbudsgrensen mot sjø (100-metersbeltet) er vurdert samlet i egne underkapitler.

Utover de endringene som er gjort for å redusere de negative virkningene av planforslaget, har også kommunen gjort endringer i fritidsboligformålet. Her er eksisterende fritidsboligformål tatt ut og enkelte nye fritidsboligformål tatt inn. Den samlede konsekvensutredningen er oppdatert basert på denne endringen, og omfatter kapittel 4.1.2.

#### 6.1.1 Bolig

Kommunen har etter gjennomgang av den samlede konsekvensutredningen redusert omfanget av nye boligformål på Saltnes. Kommunen har gjort en vurdering av alternativer for videre boligutvikling på Saltnes, og konkluderer med å legge til rette for en mellomstor boligutvikling. Begrunnelsen for denne konklusjonen er at en mellomstor boligutvikling på Saltnes ikke vil komme i konflikt med overordnede føringer og videre satsing på sentrumsområdet Karlshus. De foreslåtte boligformålene ligger på noe dyrkbar mark, men de vurderes å være såpass inneklemt at arealene er for små til å kunne benyttes til bl.a. maskinell landbruksdrift. Det vises til samfunnsdelen som åpner for utveksling av arealer dersom det er behov for relokalisering for å nå samfunnsmålene, og hvor kommunen har tatt ut et stort fremtidig boligområde på Grindholmen. Kommunen mener at de nye boligområdene på Saltnes vil kunne bidra til balanserte og varierte boligområder på Saltnes, som i dag er dominert av eneboliger.

Det er positivt at kommunen har revurdert boligutviklingen på Saltnes og tatt ut et større fremtidig boligformål. Samlet sett vurderes det likevel å være for mye nytt boligareal på Saltnes, som blant annet kan vanskeliggjøre sentrumssatsingen på Karlshus. Å bygge på urørt eller dyrket mark med få grunneiere/aktører er enklere enn å sette i gang prosesskrevende transformasjoner eller fortetting på Karlshus hvor hovedveksten av boliger skal være. Å legge til rette for nye boligformål vil også vanskeliggjøre såkalt eplehagefortetting, som er egnet på Saltnes for å sikre en videre utvikling av lokalsenteret. Jordbruksarealene som foreslås omgjort til boligformål er del av større sammenhengende landbrukseiendommer, og samlet sett vil alle omdisponeringene være negativt for landbruket. En slik oppdeling vil medføre press på øvrig dyrket mark. De nye boligformålene ligger i ytterkanten av et allerede langstrakt og spredt lokalsenter, og det er få tjenestetilbud og

arbeidsplasser i lokalsenteret. Dette er forhold som fører til økt bruk av privatbil. Samlet sett gir boligsatsingen på Saltnes negative konsekvenser.

### **6.1.2 Strandsonen**

Kommunen har gjort en ny vurdering av flytting av forbudsgrensen (100-metersbeltet) med bakgrunn i tilbakemelding på manglende prinsipp for forbudsgrensen i eksisterende byggeformål.

Hensikten med gjennomgangen var å vurdere området i 100-metersbeltet hvor det er eksisterende byggeområder for boliger, fritidsboliger eller næring. Kommunen har definert egne kriterier for hvor forbudsgrensen kan justeres, og gjennomgangen har ført til justering av forbudsgrensen flere steder langs Saltnes, Hestevold renseanlegg, Krogstadvjorden, Torkildstad, Røstad – Fuglevik, Storesand – Ovenneset, Hestholmen, Helgerød – Tasken og Halvorsrødfeltet.

I hovedsak er disse endringene positive ved at de gir en bedre sammenheng mellom arealdelen og godkjente reguleringsplaner. Dette skaper større forutsigbarhet for eiere og brukere av områdene, og kan føre til færre unødvendige dispensasjonsbehandlinger. Et av kommunens prinsipper for endring av forbudsgrensen er at forbudsgrensen kan justeres i tråd med byggegrensen i vedtatte reguleringsplaner. Det er ikke gjort en vurdering av byggegrensene i disse gjeldende reguleringsplanene, og om disse ivaretar strandsonevernet i stor nok grad. I eldre reguleringsplaner var det ikke like stort fokus på strandsonevern som det er i dag, og det mangler en begrunnelse for hvorfor forbudsgrensen sammenstilles med byggegrensene i disse planene. Det er også noe uheldig at det er lagt et prinsipp om at forbudsgrensen plasseres 5 meter fra eksisterende bebyggelse. For eldre bolig- eller fritidsboligplaner hvor bebyggelsen allerede ligger i strandsonen, er det ikke ønskelig at en kan føre opp tilbygg, påbygg o.l. enda nærmere sjø. Her kunne forbudsgrensen med fordel heller blitt plassert langs fasadene.



## 7 Referanseliste

Råde kommune (2019) Planprogram for rullering av kommuneplan for Råde kommune 2018-2030

Råde kommune (2020) Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2037

Råde kommune (2019) Klima- og energiplan for Råde kommune 2019-2031

Råde kommune (2020) Notat om landbruket i Råde kommune (mottatt 10.06.2020)

Råde kommune (2013) Visjon Råde

Asplan Viak (2019) Rapport om klimavennlig tettstedsutvikling i Råde kommune

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2014) Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging

Klima- og miljødepartementet (2018) Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2011) Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (1995) Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (1994) Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag T-1078

Klima- og miljødepartementet (2012) Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520

Klima- og miljødepartementet (2016) Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442

Østfold fylkeskommune (2018) Fylkesplan for Østfold, Østfold mot 2050

Østfold fylkeskommune (2014) Regional kystsoneplan for Østfold

Østfold fylkeskommune (2018) Regional transportplan for Østfold mot 2050

Transportøkonomisk institutt (2016) Hvordan utforme selvforsynte boligsatellitter med lav bilavhengighet, TØI rapport 1530/2016

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2012). Veileder. Konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel, T-1493

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2012). Veileder. Kommuneplanens arealdel.