

NOTAT

Oppdrag	10256933-01 Krogstadfjorden	Dokumentkode	10256933-01-PLAN-NOT-001
Emne	Detaljregulering for Krogstadfjorden	Tilgjengelighet	Åpen
Oppdragsgiver	Råde Graveservice Eiendom AS	Oppdragsleder	Kine Marie Bangsund
Kontaktperson	Terje D. Andersen	Utarbeidet av	Kine Marie Bangsund
Kopi		Ansvarlig enhet	10111033 Seksjon Arealplan og Landskaparkitektur

PLANINITIATIV

(Jf. PBL § 12-8 og forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter PBL § 1).

1 Bakgrunn og hensikt

Forslagsstiller Råde Graveservice Eiendom AS ønsker å legge til rette for utvikling av et bolig- og næringsområde ved Krogstadfjorden (gnr./bnr. 25/18, 25/19, 25/20, 25/53, 25/56), i henhold til overordnede føringer fra kommuneplanens arealdel 2023-2034 [2]. Plankonsulent er Multiconsult Norge AS.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av området mellom Krogstadfjorden og eksisterende boligfelt øverst i Krogstadveien. Det er ønskelig at arealene nærmest eksisterende boligfelt avsettes til bolig, mens arealene ned mot sjøen blir kombinert bolig- og næringsområde slik at disse kan gi rom for småbåthavn med tilhørende virksomhet. Her tenkes utvikling av en bryggepromenade, åpen for allmennheten og som del av kyststien langs Krogstadfjorden. Friområdet avsatt i kommuneplanen vil bli sikret.

2 Planområdet og tiltaket

2.1 Planområdet

Planområdet ligger innerst i Krogstadfjorden, i Råde kommune. Planområdet omfatter deler av gnr./bnr. 25/18, 25/19, 25/20, 25/53 og 25/56. Det er ca. 900 meter til Tomb landbruksskole og ca. 3,3 km til lokalsenteret Saltnes. Området ligger ca. 5,3 km fra Råde jernbanestasjon og ca. 6 km fra Karlshus sentrum.

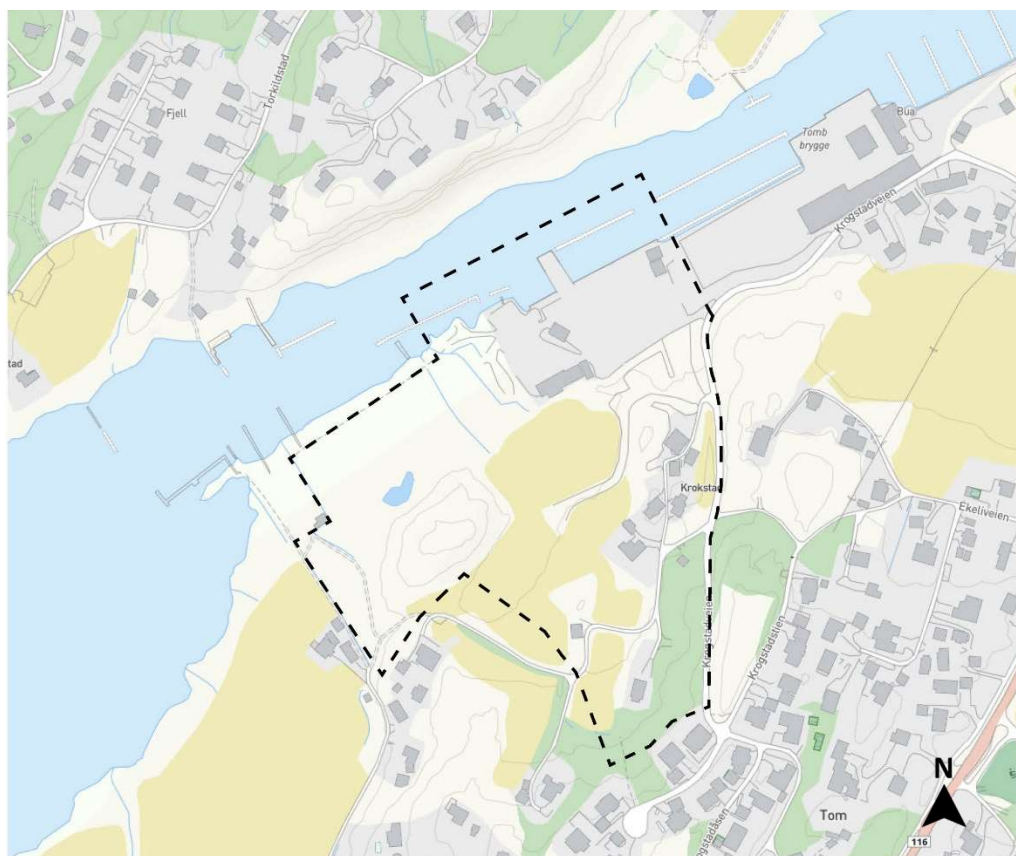
Planområdet er ca. 88 daa stort, men størrelsen på planområdet er avhengig av endelig planavgrensning som fastsettes i det videre planarbeidet. Foreslått planavgrensning er vist i figur 2-2.

00	01.07.2024	Planinitiativ	KMB	LML	KMB
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Detaljregulering for Krogstadjorden



Figur 2-1: Lokalisering av planområdet (svart sirkel) sett i et overordnet perspektiv [13].

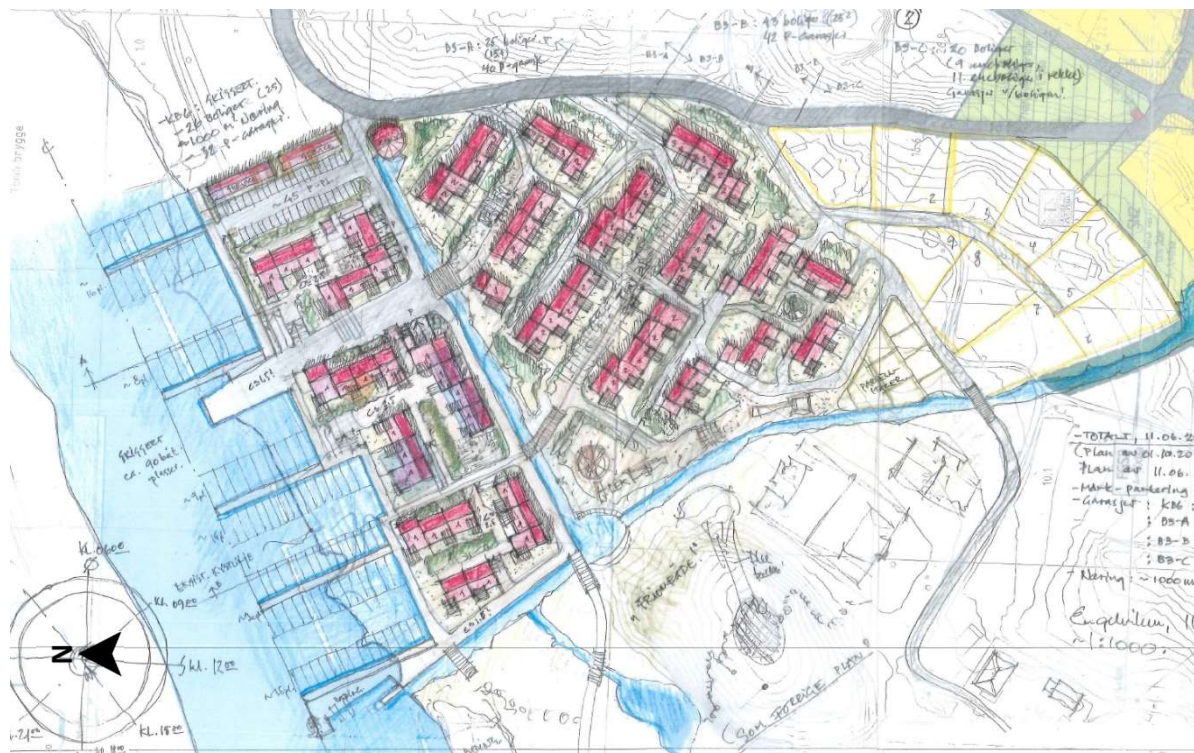


Figur 2-2: Foreslått planavgrensning [13].

2.2 Tiltaket

Innenfor planområdet ønsker forslagstiller å legge til rette for utvikling av et bolig- og næringsområde i henhold til overordnede føringer fra kommuneplanens arealdel.

Ambisjonen er å utvikle et boområde med urbane og sjønnære kvaliteter i landlige omgivelser på Tomb. Her vil blant annet «Livet mellom husene» være en ramme for utviklingen. Det legges opp til å skape gode uteoppholdsrom som innbyr til kontakt mellom mennesker, samt hensynta landskapet og eksisterende verdier i området. Et mål er å utvikle området med gode og varierte møteplasser slik at allmenhetens interesser langs kysten bevares. Det er også et ønske om at området skal kunne benyttes av tilreisende og andre enn dem som bor innenfor området.



Figur 2-3: Foreløpig skisse for utvikling av planområdet (Illustrasjon Tom-Ricard Kristiansen).

Nedenfor beskrives foreløpige forslag til plangrep innenfor planområdet i formålene avsatt til bolig (B3), kombinert bebyggelse (KB6) og friområde i arealdelen.

Felt B3

Foreløpige skisser i figur 2-3 viser forslag om etablering av eneboligtomter lengst sør og i tilknytning til det eksisterende boligområdet. Videre viser skissene mer konsentrert og blandet bebyggelse med leiligheter, rekkehus og eneboliger i rekke. Det er planlagt en bebyggelse som ivaretar landskapet ved at den høyeste bebyggelsen på 3 etasjer etableres mot kollen i sør-øst. Videre legges det opp til bebyggelse på 2 etasjer. Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende områder og kystsonen langs Krogstadfjorden, og det vil settes av arealer til overvannshåndtering, uteopphold, parsellhager og lekeplasser.

Det ønskes en dialog med kommunen rundt begrensningen av antall boenheter i kommuneplanens arealdel, samt avgrensningen av delområder innenfor felt B3.

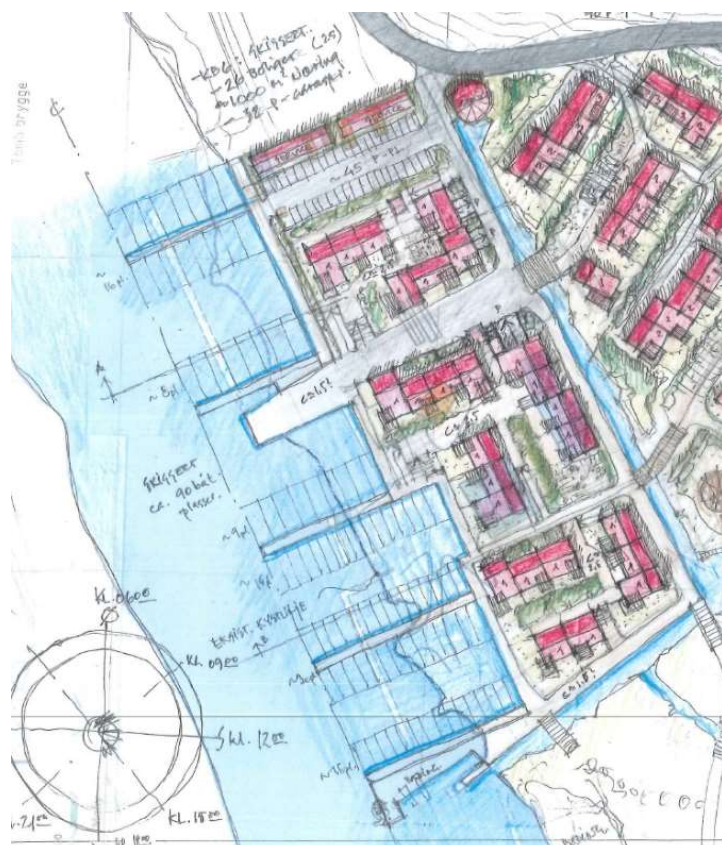
Felt KB6

Innenfor felt KB6 tilrettelegging for konsentrert bebyggelse med kombinert bolig- og næringsformål. Ned mot Krogstadfjorden legges det opp til en naturlig avgrensning av felt B3 og KB6 ved at det etableres overvannsløsning og passasje som naturlig leder ned mot ny

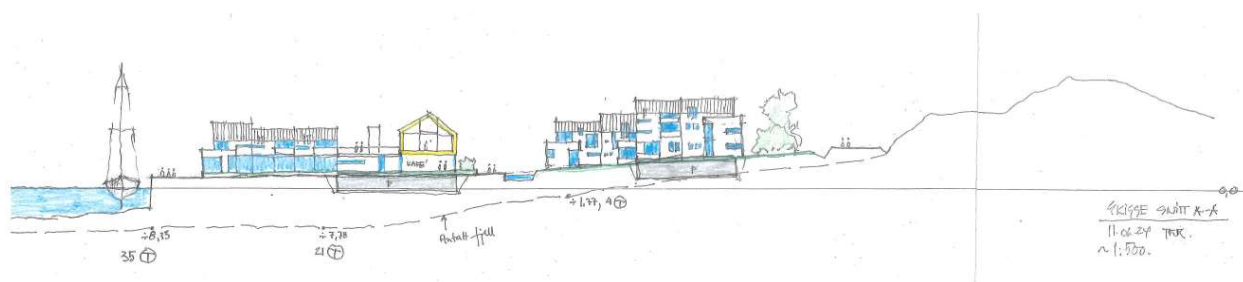
bryggepromenade. Her vil det arbeides med hvordan de private og offentlige områdene forholder seg til hverandre.

Det ønskes en videreutvikling av dagens marina og etablering av en bryggepromenade som er tilgjengelig for allmenheten og som viderefører kyststien langs Krogstadfjorden. Det legges opp til 2 etasjer på den kombinerte bebyggelsen nederst mot Krogstadfjorden. Det er også planlagt at bebyggelsen plasseres slik at flest mulig boenheter får utsikt mot fjorden. Skissene vil bearbeides i planarbeidet.

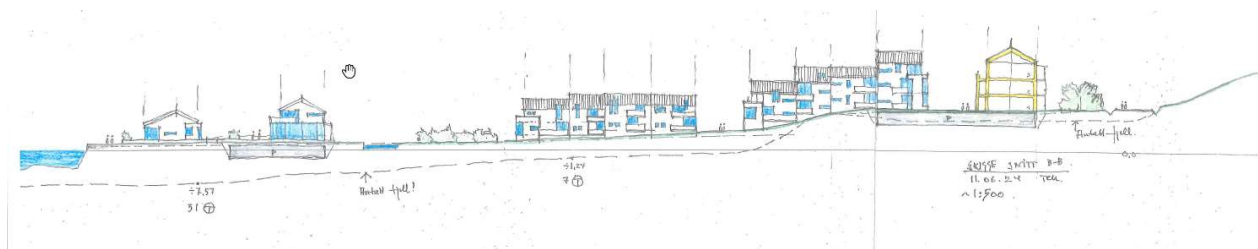
Det ønskes en dialog med kommunen ift. type næringsvirksomhet det kan tillates innenfor felt KB6.



Figur 2-4: Utsnitt av skisse for felt KB6.



Figur 2-5: Snittet viser området fra marina og ny bryggepromenade via bolig- og næringsområdet og til kollen mot øst.



Figur 2-6: Snittet viser området fra marina og ny bryggepromenade via bolig- og næringsområde, uteoppholdsarealer og boligområdet og mot kollen i sør-øst.

Friområdet

Friområdet som er avsatt i kommuneplanen ønskes utviklet slik at det blir mer egnet til friluftsliv og får en naturlig sammenheng med kyststien og fremtidig bryggepromenade. Dette kan f.eks. bestå i å etablere en sti med ulike uteoppholdsrom. En utvikling av friområdet vil gjøres med fokus på ivaretagelse av naturmangfoldet og friluftslivsinteresser. Det ønskes dialog med kommunen angående tilrettelegging av friområdet avsatt i arealdelen.

For å sikre grønnstruktur med gode kvaliteter er det avgjørende det settes av nok plass til tiltak som gir de gode naturopplevelsene og at disse tiltakene blir en del av rammene for videre utbygging. Som grunnlag til reguleringsplanen vil det utarbeides en landskapsanalyse med tilhørende kart for å avdekke de eksisterende kvaliteter i området, slik at disse kan videreføres og suppleres i prosjektet. Landskapsanalysen vil også gjøre en vurdering av bevaring av kystlandskapet og viktige friluftsområder, samt forholdet til eksisterende bebyggelse, friområdet og turveier.

Det vil i løpet av planarbeidet bli utarbeidet et skisseprosjekt for området med bakgrunn i en bearbeidet skisse som ble sendt inn ved innspill til rulleringen av arealdelen. Endelig plassering og utforming av bebyggelsen, samt størrelse på bryggepromenaden og båtplasser vil skje i samråd med planmyndighet og andre berørte gjennom planprosessen.

3 Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

3.1 Kommuneplanens samfunnsdel – Råde 2037

Kommuneplanens samfunnsdel [1] er basert på visjon Råde 2037, som ble vedtatt i 2013. Samfunnsdelen inneholder mål, delmål og strategier for satsingsområdene:

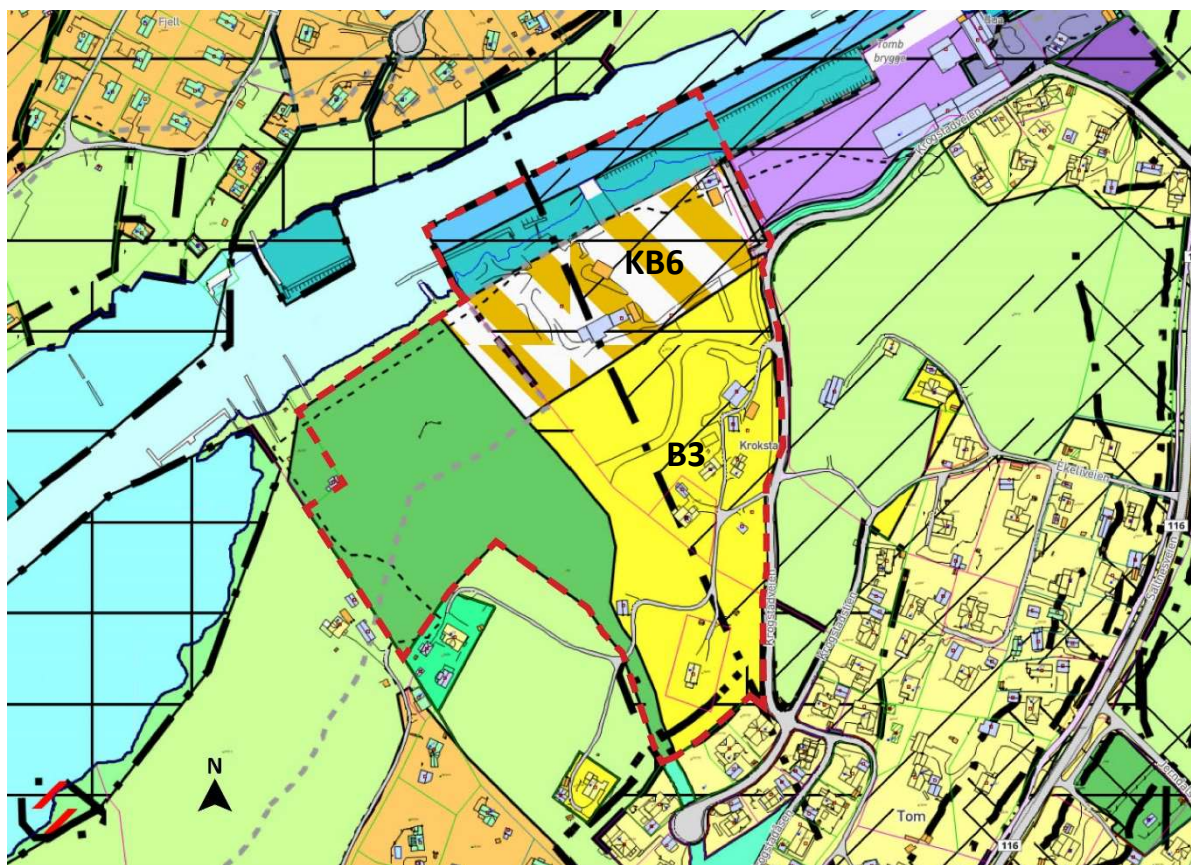
- Leve hele livet i Råde,
- Attraktive Råde
- Grønne Råde.

Samfunnsdelen inneholder langsiktige areal- og transportstrategier som gir føringer for fremtidig arealbruk i kommuneplanens arealdel.

3.2 Kommuneplanens arealdel 2023 – 2037

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2023-2037 [2] avsatt til fremtidig boligbebyggelse (B3), kombinert bolig- og næringsformål (KB6) og friområde som vist i figur 3-1. I tillegg inkluderes deler av nåværende formål for småbåthavn og offentlig farled.

Tilstøtende areal er vist som nåværende næringsvirksomhet, boligbebyggelse, blå/grønnstruktur og landbruksformål, samt fremtidig spredt boligbebyggelse.



Figur 3-1: Utsnitt av plankartet i kommuneplanens arealdel med forslag til planavgrensning i rød, stiplet strek [13].

Det er gitt flere bestemmelser som gir føringer for utvikling av feltene B3 og KB6.

Rekkefølgekrav:

- Fremtidig boligområde i Krogstadfjorden (B3) skal ikke etableres før 70 boenheter innenfor reguleringsplan for Strømnesåsen nord er utbygd.

Felt B3:

- Feltet skal deles inn i 3 delfelt, hvor B3-A er nedre del mot sjøen, B3-B er mellomste del og B3-C er øverste del. Nærmere avklaringer av delfeltene gjøres gjennom regulering.
- Innenfor feltet tillates en variert og arealeffektiv boligbebyggelse.
- B3-A: Det tillates regulert for inntil 15 boenheter (leiligheter).
- B3-B: Det tillates regulert for inntil 25 boenheter (leiligheter) som ikke kan tas i bruk før 2030.
- B3-C: Legges inn som fremtidig boligområde. Kan ikke etableres før B3-B er ferdigstilt.
- Hele friområdet skal være ferdig etablert før første boenhet tas i bruk på B3-B.
- Infrastruktur og åpne vannveier, som vil skape fine vannmiljø og naturopplevelser, og fungere godt til overvannshåndtering, skal etableres før første boenhet tas i bruk i felt KB6.
- Kystlandskapet og viktige friluftsområder skal bevares i størst mulig grad.
- Reguleringsplan skal vise hensyn til eksisterende bebyggelse og inkludere friområdet langs Krogstadfjorden. Trafikksikkerhet og trygg skolevei må sikres.
- Det skal legges til rette for turveier og grønnstruktur med møteplasser i området.
- Det må tilrettelegges for allmennhetens tilgjengelighet i området.

Felt KB6:

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

Det er flere generelle bestemmelser i kommuneplanen som er relevante for planarbeidet, for eksempel krav til flomhøyde, uteoppholdsareal og parkering. Disse nevnes ikke spesifikt her, men vil bli innarbeidet/hensyntatt i det videre planarbeidet.

3.3 Andre overordnede planer

3.3.1 Kommunedelplan for klima og energi for Råde kommune (2019 -2031) [3]

Råde har satt seg følgende mål for klimaarbeidet:

- Innen 2030 skal klimagassutslippene i Råde være redusert med minst 50% sammenlignet med 2016.

- Råde skal bidra til at Østfoldregionen oppnår netto null CO₂- utslipp innen 2050 ved både kraftig å redusere utslippene og øke CO₂-opptakene i Råde.
- For å bidra til det globale lavutslippssamfunnet innen 2050 skal Råde redusere forbruk og redusere klimafotavtrykk på varer og tjenester vi kjøper.

I tillegg trekkes det frem følgende mål for arealbruk, tettstedsutvikling og bygg:

- Framtidige bygg og anlegg skal gradvis baseres på sirkulær tankegang, materialer med lave klimagassutslipp i verdikjeden og et generelt lavt ressurs- og energifotavtrykk.
- Fremtidig utvikling av tettsteder i Råde skal være klimavennlig.

Det ønskes i dette prosjektet å legge til rette for miljøvennlige og bærekraftige løsninger.

3.3.2 Kommunedelplan Idrett og friluftsliv 2017 – 2029

Målet med planarbeidet er at kommunen i samarbeid med ulike brukergrupper skal få en oversikt over behovene for anlegg og områder for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. Det er disse behovene for framtidig utbygging som skal prioriteres og danne grunnlaget for bevilgninger og arealplanlegging de kommende år. I tillegg er formålet med planen at den skal motivere til et samarbeid om utarbeidelse av en mer helhetlig politikk for fysisk aktivitet i kommunen.

Kommunedelplanen for fysisk aktivitet i Råde skal bidra til å:

- Gjennomføre en plan- og målstyrt utbygging av anlegg og tilrettelegging av områder for fysisk aktivitet.
- Koordinere virksomheter innen idrett og friluftsliv.
- Sikre arealer for lek, friluftsliv og idrettsaktiviteter og samordne behovene for disse.
- Følge opp konsekvenser for arealer og anlegg ut fra rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.
- At universell utforming blir ivaretatt med hensyn til utbygging av anlegg og tilrettelegging av områder for fysisk aktivitet.
- Bedre mulighetene for finansiering av utbygging.
- Utvikle gode opplegg for drift og vedlikehold.
- Avklare kommunens og organisasjonenes oppgaver, ansvar og økonomiske forpliktelser ved utbygging og drift av anlegg og områder for fysisk aktivitet.
- Informere planens lesere om idretts- og aktivitetstilbud.

3.3.3 Hovedplan for vann og avløp 2019-2029

Sikker vannforsyning og avløpshåndtering for begrensnig av forurensning av sjø og vassdrag er svært viktig for ivaretagelse av menneskers helse, trivsel, sikkerhet og et godt miljø.

VA-tjenestene i Råde kommune betjener kommunens 2978 vann- og 2730 avløpsabonnenter gjennom å drifte og utvikle ledningsnett og pumpestasjoner for vann og avløp.

Råde kommune ønsker med sine VA-anlegg å:

- øke sikkerheten i vannforsyningen
- sikre vannkvalitet til forbruker
- minimere forurensningsutslipp
- optimere transport av avløpsvann til renseanlegg
- redusere risiko for oversvømmelser

3.3.4 Temaplan for trafiksikkerhet i Råde kommune 2019 – 2037 (Trafiksikkerhetsplanen)

Trafiksikkerhetsplanens hovedmålsetting er å arbeide for å nå nullvisjonen som tilsier at det i planperioden 2019-2037 ikke skal være noen drepte eller hardt skadde i trafikken i Råde kommune [6].

Trafiksikkerhetsplanen skal være førende for prioritering av trafiksikkerhetstiltak og bidra til at trafiksikkerhetsarbeidet er langsiktig, systematisk og målrettet. Arbeidet skjer i samarbeid med alle aktører som påvirker sikkerheten i trafikken.

Utover å fokusere på ulykkene som gir de alvorligste personskadene, er det nødvendig å styre trafiksikkerhetsarbeidet slik at kommunen gjennomfører de mest effektive tiltakene for å nå de vedtatte målene.

Trafiksikkerhetsarbeidet vil særlig fokusere på holdningsskapende tiltak. Det er lagt vekt på at trafiksikkerhetsplanen er samordnet med overordnede planer, for å sikre en rød tråd i arbeidet, fra nasjonalt til lokalt nivå.

I nasjonal tiltaksplan for trafiksikkerhet på vei er det satt opp en rekke tilstandsmål. Råde kommune skal arbeide aktivt for å bidra til oppnåelse av disse målene. Dette gjelder spesielt innenfor områdene:

- Øke bruk av bilbelte og refleks, bakovervendt barnesikring og bruk av sykkelhjelmer
- Redusere andelen av bilister som overskrider fartsgrensene
- Arbeide målrettet for at flere går og sykler til skolen
- Trafikksikker kommune

3.4 Statlige og regionale bestemmelser og retningslinjer

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

Hensikten med retningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging [7] er å oppnå en bedre samordning av areal- og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer. 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, samt fremme helse, miljø og livskvalitet. Retningslinjene legger blant annet vekt på å styrke sykkel og gange som transportform, effektiv og sikker trafikkavvikling og god framkommelighet for næringstransport, samt universell utforming og tilgjengelighet for alle. Nye statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet er på høring og vil erstatte dagens statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

3.4.1 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Hensikten med statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning [8] er å sikre at kommunene og fylkeskommunene prioriterer arbeidet med å redusere klimagassutslipp og bidrar til at klimatilpasning ivaretas, og å sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene. Retningslinjene sier at kommunene og fylkeskommunene skal innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, der det også tas hensyn til effektiv ressursbruk for samfunnet. Nye statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning er på høring og vil erstatte dagens planretningslinjer.

3.4.2 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Hensikten med rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen [9] er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i planlegging. Retningslinjene stiller blant annet krav om vurdering av konsekvenser for barn og unge i planleggingen, foreta en samlet vurdering av barn og unges oppvekstmiljø, utarbeide retningslinjer, bestemmelser eller vedtekter om omfang og kvalitet av arealer og anlegg av betydning for barn og unge, og organisere planprosessen slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram.

3.4.3 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)

Hensikten med retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen [11] er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Strandsoneforvaltningen skal bidra til en bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekraftsmål.

Retningslinjene skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8. Strandsonen gir grunnlag for næring og bosetting langs kysten, og god arealplanlegging kan gi grunnlag for økt verdiskapning og flere lønnsomme arbeidsplasser. Kommunene må balansere disse interessene i planleggingen.

Retningslinjene utdyper plan- og bygningsloven og gir statlige føringer for kommunenes og fylkeskommunenes planlegging og saksbehandling.

Retningslinjene skal bidra til en geografisk differensiering gjennom planleggingen. Retningslinjene er strengest der utbyggingspresset er stort og verneverdiene er høyest.

3.4.4 Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv

Regjeringen ønsker at Oslofjorden skal være ren, rik og tilgjengelig for alle. I dag bor det rundt 1,6 millioner mennesker rundt Oslofjorden, det er trangt om plassen og arealene er kostbare.

Samtidig blir området regnet som et av de mest artsrike i hele Norge. Oslofjorden betyr mye for mange, både dyr og mennesker.

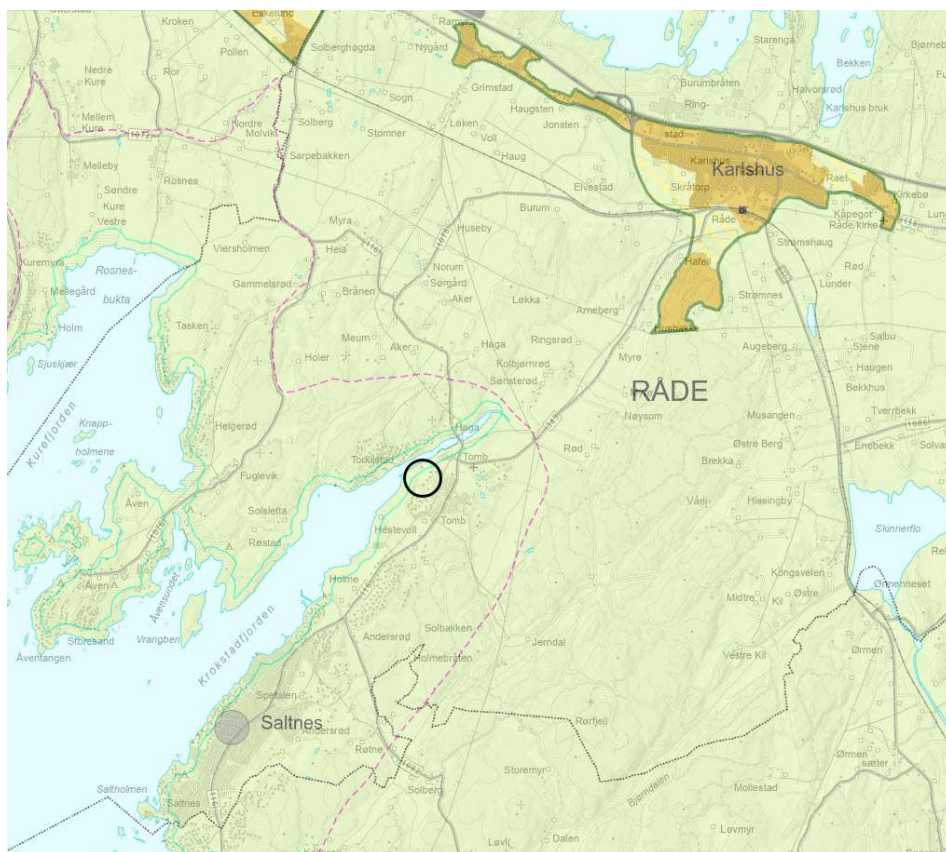
Regjeringen vil derfor legge til rette for at Oslofjorden skal få god miljøtilstand og være attraktiv for friluftslivet slik at enda flere får gode opplevelser knyttet til fjorden.

3.5 Regionale og kommunale føringer

3.5.1 Fylkesplan – Østfold mot 2050 (2018)

Fylkesplan «Østfold mot 2050» [12] ble vedtatt 22.08.2018, og omfatter hele tidligere Østfold fylke. Det er definert tre hovedtemaer i planen: Klima og miljø, verdiskapning og kompetanse, samt levekår og folkehelse. Fylkesplanen har et overordnet mål om at utbyggingsmønsteret skal være bærekraftig og følge bestemte prinsipper. Disse prinsippene er at utbyggingsmønsteret i regionen skal basere seg på eksisterende sentra og infrastruktur, og at byene skal styrkes ytterlige som naturlige sentra og knutepunkt. Man ønsker fortetting, transformasjon og arealøkonomisering, framfor å ta i bruk urørte naturområder eller dyrka mark. Det skal tilrettelegges for miljøvennlige transportløsninger og redusert bilbruk. Man skal samle og minimalisere naturinngrep og tenke samlokalisering.

Planområdet som vist i figur 3-2 ligger utenfor områder avsatt til tettbebyggelse og ligger innenfor RPR (strandsonegrensen) i fylkesplanen.



Figur 3-2: Kartet viser arealkartet for fylkesplan for Østfold [12].

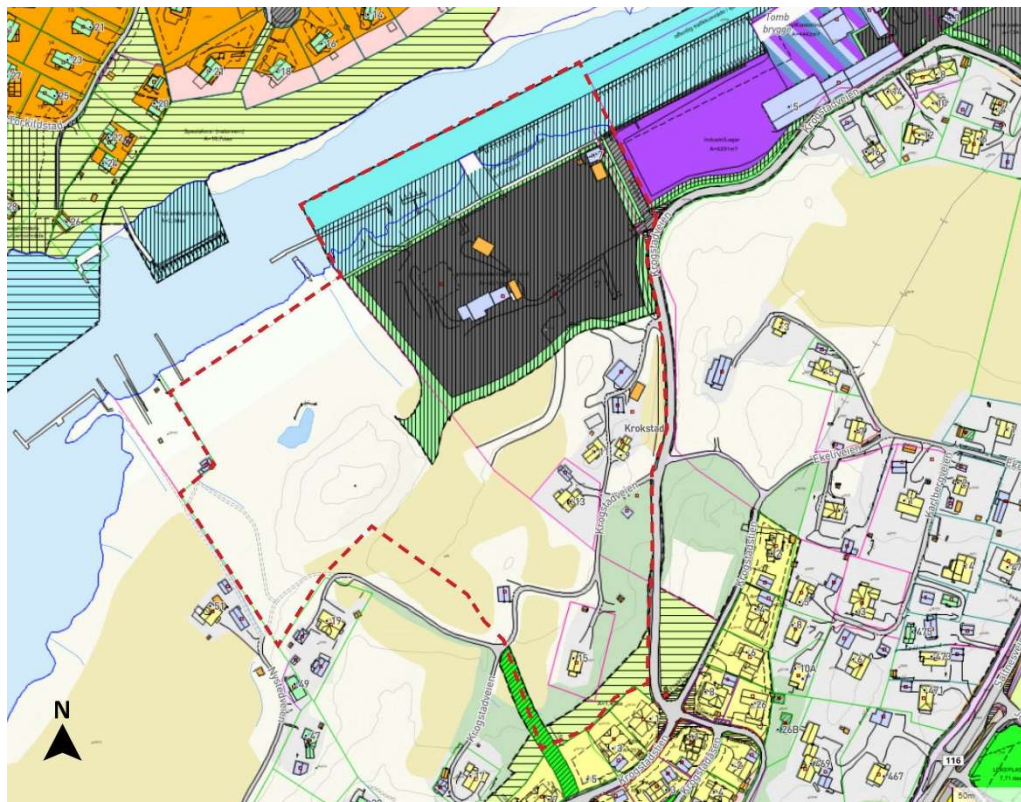
3.5.2 Strategisk næringsplan for Mosseregionen 2023 – 2026

Strategisk næringsplan for Mosseregionen [18] skal være et redskap for kommunene til å gi gode rammevilkår, være med på å bygge omdømme og understøtte det lokale næringslivet. Planen skal gjøre Mosseregionen til et enda bedre sted å bo, arbeide, utvikle og etablere virksomhet i. Planen legger vekt på å utnytte lokale fortrinn, samt å utvikle samarbeid, struktur og kultur for en styrket næringsutvikling i Mosseregionen i årene som kommer.

3.6 Forhold til gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag delvis regulert. Nord i planområdet finnes reguleringsplanen «Krogstadfjorden marina» (PlanID 3112_136), vedtatt 22. mai 2008, som regulerer privat småbåthavn på land og i sjø. I tillegg er det i planen regulert arealer for forretning, kontor, industri og lager tilknyttet marinavirksomhet.

I sør grenser planområdet til reguleringsplanen Krogstadfjorden (boligomr - Nystedtoppen) (PlanID 3112_121), vedtatt 12. mai 2005, som regulerer boligområde og Krogstadveien.



Figur 3-3: Utsnitt av reguleringsplankart. Foreslått planavgrensning er markert med rød, stiplet linje [13].

3.7 Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet

Plankonsulent er ikke kjent med at det pågår planarbeid i eller i nærheten av foreslått planområde.

3.8 Forhold til forskrift om konsekvensutredninger

Tiltaket er vurdert mot forskrift om konsekvensutredning. Etter forslagsstillers vurdering utløser ikke planforslaget krav om konsekvensutredning, da tiltaket verken faller inn under § 6, § 7 eller § 8. Se vedlegg 1 for detaljer.

4 Eksisterende situasjon

4.1 Arealbruk

Planområdet består av opparbeidede arealer for småbåthavn og båtopplag med tilhørende bebyggelse og utomhusareal.



Figur 4-1: Bilde til venstre viser deler av marinaen innenfor planområdet tatt fra vest. Bildet til høyre viser marinaen sett fra kollen sør-vest i planområdet (Bilder: Multiconsult)

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er bygget før 2005.

Det er tre marinaer i området; Råde Båtservice AS, Krogstadfjorden Marina AS og en medlemsbåthavn. Deler av marinaen innenfor planområde er ikke bygd helt ut i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Området mellom boligområdet i sør og marinaen er i dag ikke regulert og består av noen jordbruksarealer og åpen fastmark. Jordbruksarealene er i dag ikke i drift, men har blitt brukt til dyrking av fôr i lengre tid.

Arealbruk i tilstøtende områder er hovedsakelig fjorden i nord, eneboligbebyggelse mot sør, og spredt boligbebyggelse og kupert terreng mot øst og vest.



Figur 4-2: Ortofoto planområdet og tilstøtende områder [13].

4.2 Stedets karakter og landskap

Planområdet ligger i et område som er preget av tydelige terrengformasjoner både i og ved området. Landskapet er delvis kupert og har gressarealer/strandeng som går slakt ned til fjorden. Krogstadfjorden er smalest i nord og åpner seg mot sør-vest.

Marinevirksomheten i området er til dels utflytende og er et fremmedelement i landskapet sett opp mot de slake gressarealene og det kupert terrenget.

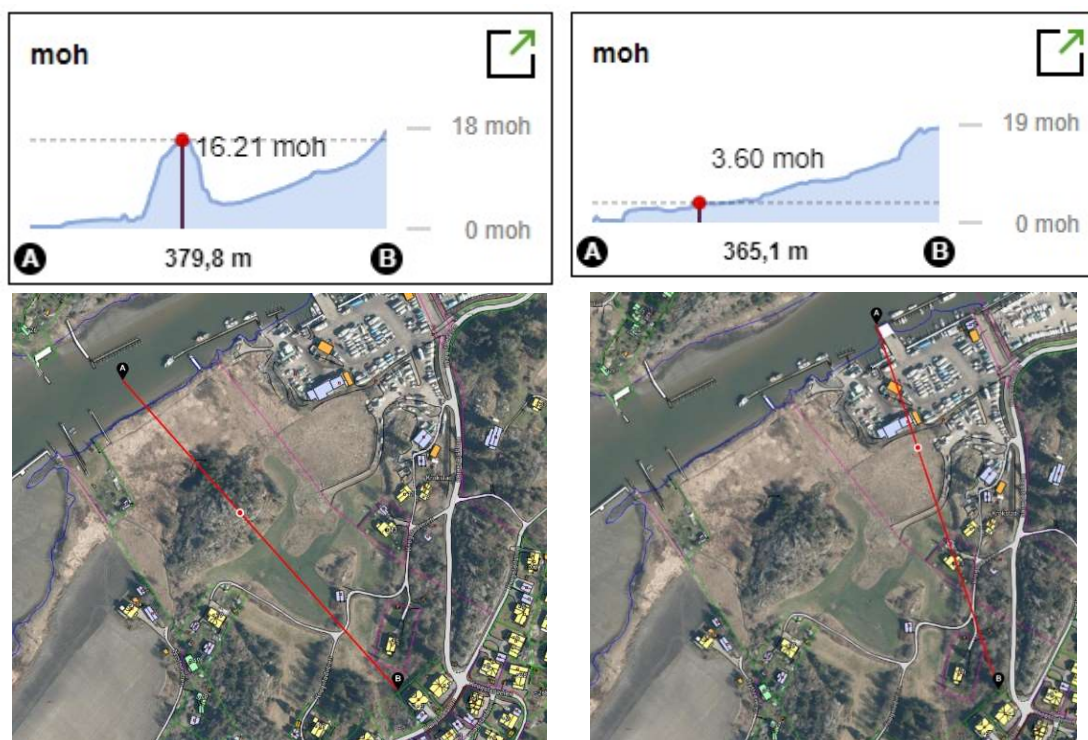


Figur 4-3: Bildene viser planområdet fra nord på motsatt side av fjorden (Bilder: Multiconsult).



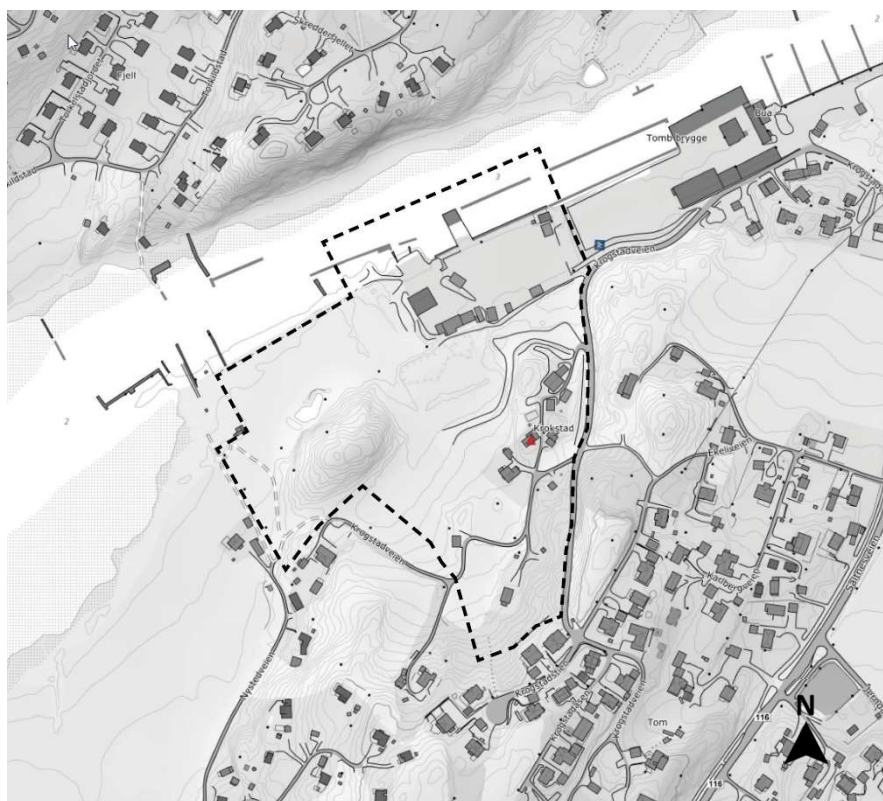
Figur 4-4: Bilde til venstre viser deler av gressletten som ligger mellom kollen og bebyggelsen. Bildet til høyre viser deler av marinaen, gressletten og udyrket jordbruksareal (Bilder: Multiconsult).

Terrenget i planområdet stiger gradvis fra fjorden på kote 0 til bebyggelsen i sør på kote +18. Kollen er på nivå med bebyggelsen i sør, på kote +16,2.



4.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det foreligger ingen automatisk fredete eller nyere tids kulturminner innenfor planområdet. Det er registrert et arkeologisk minne i umiddelbar nærhet av planområdet, men har ikke status som fredet. Det er et SEFRAK-registrerte bygg innenfor planområdet som er et våningshus fra 1800-tallet.



Figur 4-5: Kartet viser registrerte kulturminner i området. Planområdet er markert med svart, stiplet strek [19].

4.4 Naturverdier

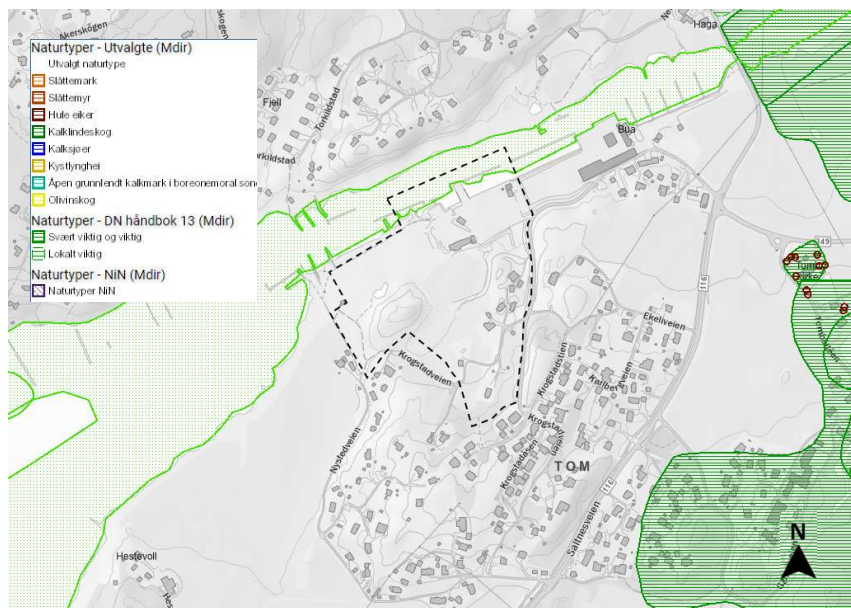
Området ligger i enden av Krogstadfjorden. Det er utført naturtypekartlegging etter Miljødirektoratets instruks (NiN) i deler av planområdet i 2018, men resterende arealer er ikke dekket.



Figur 4-6: Kartet viser omfang av naturkartleggingen gjort i 2018 [21].

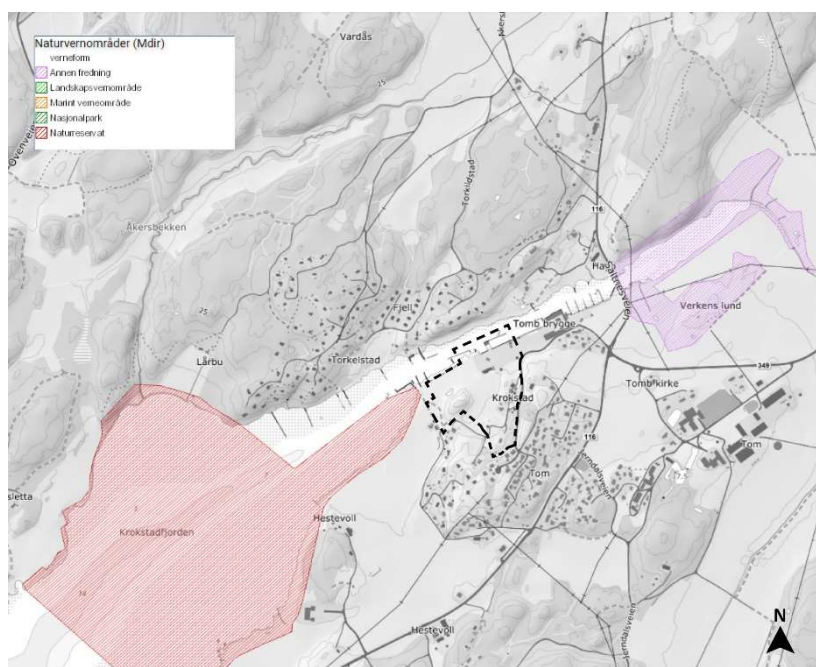
Det er registrert to strandenger nord-vest for planområdet. Disse er registrert som semi-naturlig strandeng med lav kvalitet og dårlig tilstand. Det er imidlertid registrert en rødliste art,

strandrødtopp, som har kategori som nær truet (NT). Planområdet ligger innenfor forvaltningsområde for bjørn, gaupe, jerv og ulv.



Figur 4-7: Kartet viser kartlagte naturtyper etter DN-håndbok 13 og 19 i og rundt planområdet. Planområdet er markert med svart, stiplet strek [21].

Det er ikke registrert noen naturvernområdet innenfor planområdet. Planområdet grenser imidlertid til Krogstadjorden naturreservat i vest (figur 4-8). Det er innenfor Krogstadjorden naturreservat registrert et reproduksjonsområde for rødstilk, en fugleart som er nær truet (NT) i rødlisten og karplanten dvergålegras som er registrert i rødlisten som en sterk truet art (EN).

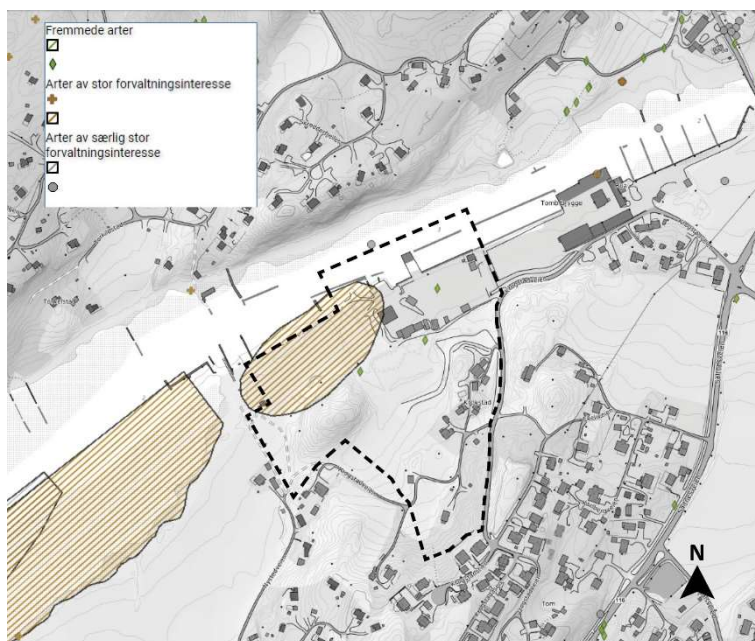


Figur 4-8: Kartet viser kartlagte naturvernområdet rundt planområdet. Krogstadjorden naturreservat er markert med rødt område. Planområdet er markert med svart, stiplet strek [19].

Innenfor planområdet er det registrert et reproduksjonsområde for gresshoppesanger, en fugleart som er nær truet (NT) i rødlisten for arter i Norge. Det er også gjort observasjon av fiskeørn ved fjorden, som har kategori som sårbar (VU).

Det er registrert tre fremmede arter innenfor planområdet:

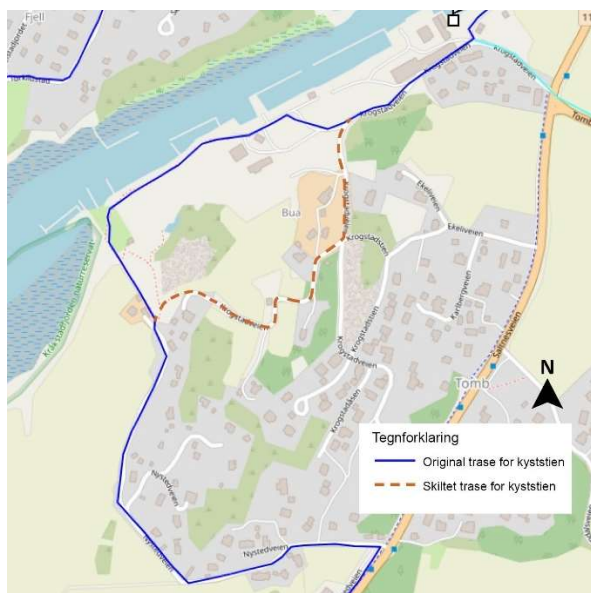
- Engrødtopp
- Kjempespringfrø
- Rødhyll



Figur 4-9: Kartet viser fremmede arter og arter av stor og særlig stor interesse. Planområdet er markert med svart, stiplet strek [19].

4.5 Rekreasjon og friluftsliv, inkludert barn og unges interesser

Kyststien, som er registrert som et svært viktig friluftslivsområde, er i dag skiltet og går opp langs Krogstadveien og møter original trasé vest for kollen. Ved kollen går det flere stier ned til strandsonen og til en mindre dam.



Figur 4-10: Kartet viser original og skiltet trasé for Kyststien [17].

Deler av området langs kysten er imidlertid i dag lite tilgjengelig for allmenheten, da marinavirksomheten ikke er forenelig med ferdsel.

Områdene ved Kollen er i dag et fint rekreasjonsområde som benyttes av lokalmiljøet. Området fra kollen og ned mot strandsonen er ved flo og stormflo et vått område.

Det er ca. 3,3 km til Spetalen barneskole og ca. 2,7 km til Kollen Barnehage som begge ligger i Saltnes. Det er i tillegg etablert gang- og sykkelvei ved Saltnesveien langs hele strekningen. Planområdet er ikke tilrettelagt for lek, og marinaområdet er lite egnet for slik formål.

4.6 Landbruk

Det er i NIBIOs kartløsning [19] registrert 16,2 daa fulldyrket jord med svært god jordkvalitet og 5,9 daa uproduktiv skog innenfor planområdet. Det er imidlertid vurdert av landbrukskontoret for Moss og Råde at de aktuelle arealene ikke er produktiv matjord og at en utbygging av området ikke vil medføre store konsekvenser for landbruk siden arealene ligger inneklemt mellom en kolle og eksisterende bebyggelse og anlegg. Deler av arealene er nå kun benyttet som hestehage.

Resterende arealer er bebygde arealer eller åpen jorddekt og skrin fastmark [19].

4.7 Trafikk

Adkomstvei er via Krogstadveien fra Saltnesveien. Saltnesveien har en ÅDT på 4568 mot Saltnes og 2500 i retning Halmstad. I samme kryssområde går Tombveien som har en ÅDT på 2736 [20].

Krogstadveien er felles adkomst for marinavirksomheten i området og boligområdene langs veien. Krogstadveien er regulert som kjørevei av detaljregulering for Krogstadfjorden (boligomr - Nystedtoppen).

4.8 Teknisk infrastruktur

Det er etablert offentlig vann og avløpsledninger langs Krogstadveien som går opp til boligene i Krogstadstien. Modellberegninger viser at brannvannskapasiteten er på 28 l/s ved medlemsbåthavnen innerst i fjorden.

Det er etablert høyspentledninger øst og sør for planområdet som har en spenning på 17 kV.



Figur 4-11: Kartet viser høyspentledninger ved planområdet [16].

4.9 Grunnforhold

NGUs overordnede løsmassekart [15], se figur 4-12, viser at planområdet består av delvis hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet (mørkeblå farge) og hav- og fjordavsetning og strandavsetning med usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen (lyseblå farge). Områder består også av bart fjell (grå farge) og det er flere steder i planområdet på befaring observert berg i dagen. Det er utført grunnarbeider ved marinaområdet og noe sørover langs Krogstadveien.

Det er i 2009 utført miljøtekniske undersøkelser av sedimenter i forbindelse med mudringsarbeider ved etablering av båthavnen. De fleste prøvene viste at sedimentene hadde god tilstand, med unntak av et punkt hvor det var noe forurensede sedimenter.



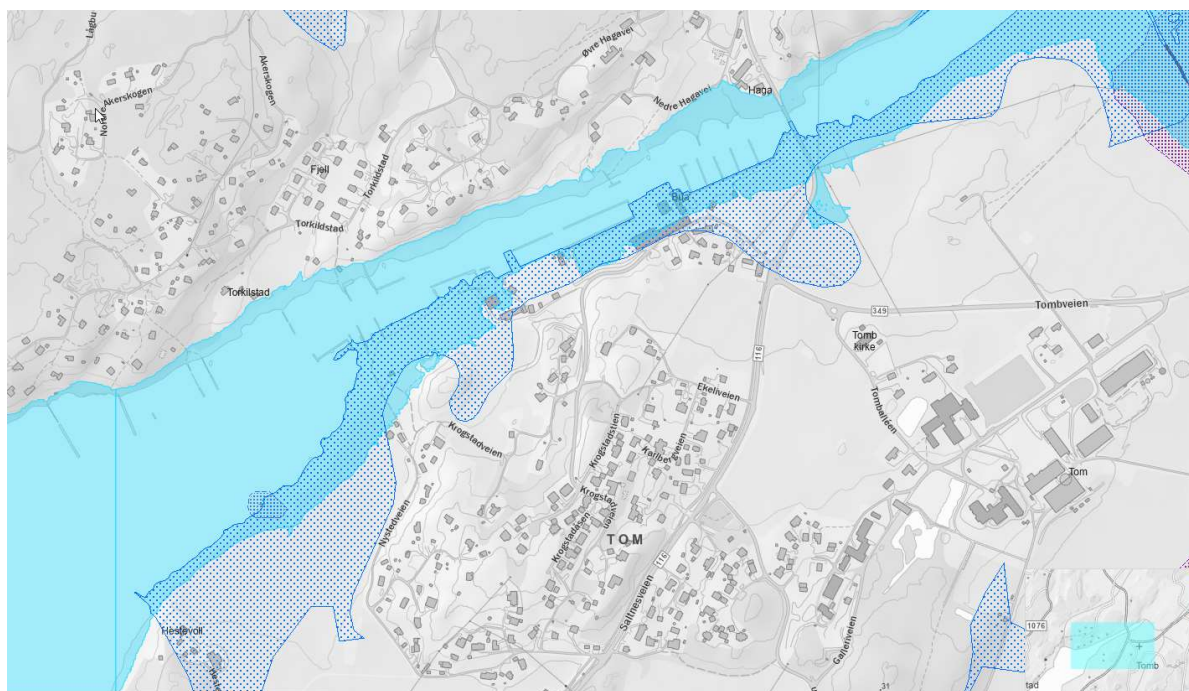
Figur 4-12: Utsnitt fra NGUs løsmassekart (kilde: ngu.no) [15].

4.10 Støy og luftkvalitet

Planområdet er etter plankonsulentens kjennskap ikke kartlagt med hensyn på verken støy eller luftkvalitet [14] i overordnede planer. Planområdet ligger utenfor støysoner knyttet til europa-/riks-/fylkesveier og jernbane. På bakgrunn av begrenset biltrafikk i området antas støy å være en håndterbar problemstilling og luftkvalitet ikke å være en problemstilling.

4.11 Risiko og sårbarhet

Det er gjort en foreløpig, overordnet gjennomgang av naturrisiko, kritiske samfunnsfunksjoner og kritisk infrastruktur, menneske- og virksomhetsbaserte farer. Deler av planområdet nederst mot sjøen er i NVEs kartløsning [16] registrert med aktsomhetsområde for kvikkleiresone og deler av områder ligger innenfor område for 200-års stormflo. Det er foreløpig ikke identifisert andre risiko- eller sårbarhetslementer.



Figur 4-13: Utsnitt fra NVEs Atlas med faresone for flom (mørkblå skraver), aktsomhetsområde for flom (lilla skraver) og kvikkleiresone (lyseblå skraver) [16].

5 Forventede konsekvenser av tiltaket og aktuelle utredningstemaer

Forslagsstiller vurderer at en utvikling av planområdet til boligformål ikke vil medføre vesentlige konflikter. Det vurderes at planarbeidet vil medføre noen virkninger utenfor planområdet. Følgende utredningstemaer anses med bakgrunn i dette å være de mest sentrale i planarbeidet:

- Geotekniske vurderinger/grunnforhold
- Risiko og sårbarhet
- Landskap
- Naturkartlegging/naturmangfold
- Miljøgeologisk undersøkelser

For øvrig vil det knyttes kommentarer til alle utredningstemaer listet opp i departementets veileder for planbeskrivelser.

6 Vesentlige interesser og forventede interessekonflikter

Utvikling av planområdet til bolig- og næringsbebyggelse og grønnsstruktur er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det forventes ingen vesentlige konflikter knyttet til utvikling av planområdet. Åpning av kystlinjen og tilrettelegging av friområdet langs Krogstadfjorden for allmenn bruk antas å bli godt mottatt i lokalmiljøet.

7 Prosesser for samarbeid og medvirkning

Det vil legges opp til medvirkning jf. plan- og bygningsloven § 5. Dette inkluderer varsel om oppstart, høring, og offentlig ettersyn av planforslag. Forslagsstiller kan på det nåværende tidspunkt ikke se behov for medvirkning utover minimumskravene i plan- og bygningsloven, men dette vil vurderes fortløpende. Et åpent informasjonsmøte for lokalmiljøet kan bli aktuelt. Dialogmøter med eventuelt berørte vil gjennomføres etter behov.

8 Referanser

- [1] Råde kommune 2020. Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2037, vedtatt 11.06.2020.
- [2] Råde kommune 2023. Kommuneplanens arealdel 2023-2037, vedtatt 07.12.2023.
- [3] Råde kommune 2019. Kommunedelplan for klima og energi, vedtatt 12.12.2019.
- [4] Råde kommune 2017. Kommunedelplan Idrett og friluftsliv 2017 - 2029, vedtatt 30.03.2017.
- [5] Råde kommune 2018. Hovedplan for vann og avløp 2019 – 2029, vedtatt 06.12.2018.
- [6] Råde kommune 2019. Temaplan for trafikksikkerhet i Råde kommune 2019-2037, vedtatt 13.06.2019.
- [7] Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, datert 26. september 2014.
- [8] Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2018. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, datert 28. september 2018.
- [9] Kommunal- og moderniseringsdepartementet 1995. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, datert 20. september 1995.
- [10] Klima- og miljødepartementet 2021. Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv, datert 30.03.2021.
- [11] Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2021. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, datert 28. mai 2021.
- [12] Østfold fylkeskommune 2018. Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050, vedtatt 22.08.2018.
- [13] Råde kommune 2024. Kartportal. [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://kommunekart.com/> [Funnet 22.04.2024]
- [14] Miljødirektoratet 2024. Miljøstatus. Kartportal. [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/> [Funnet 24.04.2024]
- [15] NGU 2024. Løsmassekart [Internett]. Tilgjengelig fra: http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/ [Funnet 22.04.2024]
- [16] NVE 2024. NVE Atlas. [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://atlas.nve.no/> [Funnet 22.04.2024]
- [17] Oslofjordens Blå sider - stedet for brukere av Oslofjorden Tilgjengelig fra: https://www.oslofjorden.com/kyststi/oestfold/kyststi_raade_kommune.html [Funnet 24.04.2024]
- [18] Mossregionens næringsutvikling 2023. Strategisk næringsplan for Mossregionen 2023 – 2026, datert 03.05.2023.
- [19] NIBIO 2024. Kilden Kartportal. [Internett]. Tilgjengelig fra: https://kilden.nibio.no/?topic=arealinformasjon&zoom=0&x=7219344&y=284337.75&bgLayer=graa_tone [Funnet 24.04.2024]
- [20] Statens Vegvesen 2024. Vegkart. [Internett]. Tilgjengelig fra: [https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:topo4/@261230,6583486,15/hva:!\(id~540\)~valgt:1018943618:540](https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:topo4/@261230,6583486,15/hva:!(id~540)~valgt:1018943618:540) [Funnet 24.04.2024]
- [21] Miljødirektoratet 2024. Naturbase. Kartportal. [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://geocortex02.miljodirektoratet.no/html5viewer/?viewer=naturbase> [Funnet 25.04.2024]

9 Vedlegg

Vedlegg 1: Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

I det påfølgende gjøres det en vurdering av forholdet mellom planarbeidet og §6 i forskrift om konsekvensutredninger, som gjelder planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

§ 6	Forslagsstillers vurdering
Bokstav a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II	Ikke relevant. Planarbeidet gjelder en detaljreguleringsplan.
Bokstav b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen	Se vurdering av vedlegg I nedenfor.
Bokstav c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.	Ikke relevant.

Vedlegg I	Forslagsstillers vurdering
1. Råoljeraffinerier (med unntak av virksomheter som utelukkende produserer smøremidler av råolje) og anlegg for omdanning til gass og væske av 500 tonn kull eller oljeskifer eller mer pr. døgn.	Ikke relevant.
2. a) Varmekraftverk og andre forbrenningsinstallasjoner, også mobile og midlertidige gasskraftverk, med en energiproduksjon på minst 150 MW (mindre anlegg omfattes av vedlegg II nr. 3a). b) Kjernekraftverk og andre kjernereaktorer, herunder avvikling eller nedlegging av slike (med unntak av forskningsanlegg for produksjon og omdanning av spaltbare og fertile stoffer der maksimal kraft ikke overstiger 1 kW vedvarende mengde).	Ikke relevant.
3. a) Anlegg for opparbeiding av bestrålt kjernebrensel b) Anlegg beregnet: i) på produksjon eller anrikning av kjernebrensel ii) på bearbeiding av bestrålt kjernebrensel eller avfall med høy radioaktivitet iii) på disponering av bestrålt kjernebrensel iv) utelukkende på disponering av radioaktivt avfall v) utelukkende på lagring (planlagt å vare mer enn 10 år) av bestrålt kjernebrensel eller radioaktivt avfall på annet sted enn produksjonsstedet.	Ikke relevant.
4. a) Integrerte anlegg for førstegangssmelting av støpejern og stål	Ikke relevant.

Detaljregulering for Krogstadfjorden

b) Anlegg for produksjon av ikke-jernholdige råmetaller fra malm, konsentrater eller sekundærråstoffer ved hjelp av metallurgiske, kjemiske eller elektrolytiske prosesser.	
5. Anlegg for utvinning av asbest og for behandling og bearbeiding av asbest og produkter som inneholder asbest: når det gjelder asbestementprodukter, med en årlig produksjon på over 20 000 tonn ferdige produkter; når det gjelder friksjonsmateriale, med en årlig produksjon på over 50 tonn ferdige produkter; og når det gjelder annen anvendelse av asbest, med et årlig forbruk på over 200 tonn.	Ikke relevant.
6. Integrerte kjemiske installasjoner, dvs. anlegg for fremstilling i industriell målestokk av stoffer ved hjelp av kjemiske omdanningsprosesser, der flere enheter ligger ved siden av hverandre og funksjonelt sett hører sammen, og som er beregnet på: a) Fremstilling av organiske basiskjemikalier b) Fremstilling av uorganiske basiskjemikalier c) Fremstilling av fosfor-, nitrogen- eller kaliumgjødsel (ren eller sammensatt gjødsel) d) Fremstilling av basisprodukter for plantevernmidler samt biocider e) Fremstilling av farmasøytiske basisprodukter ved hjelp av kjemiske eller biologiske metoder f) Fremstilling av sprengstoff.	Ikke relevant.
7. a) Jernbanelinjer for langdistansetrafikk. Flyplasser med en rullebane på 1600 meter eller lengre (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 10d) b) Motorveier og andre avkjørselsfrie veier som er forbeholdt motorisert trafikk c) Anlegg av ny vei med minst fire kjørefelt eller utbedring og/eller utvidelse av en eksisterende vei som har to kjørefelt slik at den får minst fire kjørefelt, dersom en slik vei har en lengde på minst 10 km d) Forstads- og T-baner med investeringskostnader på mer enn 750 millioner kr e) Andre vei- og jernbanetiltak med investeringskostnader på mer enn 750 millioner kr. (mindre jernbaneanlegg omfattes av vedlegg II nr. 10c, mindre veier omfattes av vedlegg II nr. 10e).	Ikke relevant.
8. a) Etablering av innlands vannveier og havner for trafikk på innlands vannveier der skip over 1 350 tonn kan seile (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 10f) b) Nyetablering av farleder, havner og havneanlegg, der skip på over 1 350 tonn kan seile og anløpe. Ferjekaier inngår i punkt 7b, 7c eller 7e.	Ikke relevant.
9. Anlegg for behandling av farlig avfall ved forbrenning, kjemisk behandling som definert i bilag I til Europaparlamentets og	Ikke relevant.

Detaljregulering for Krogstadfjorden

Rådets direktiv 2008/98EF av 19. november 2008 om avfall, avsnitt D9 eller deponering av farlig avfall i jorden.	
10. Avfallsanlegg for behandling av husholdnings- og næringsavfall ved forbrenning eller kjemisk behandling med en kapasitet på mer enn 100 tonn per dag (mindre anlegg omfattes av vedlegg II nr. 11b).	Ikke relevant.
11. Anlegg for grunnvann der den mengden vann som tas ut eller infiltreres utgjør minst 10 millioner m ³ pr. år.	Ikke relevant.
12. a) Anlegg for transport av vann mellom nedbørfelt der denne transporten har som mål å motvirke eventuell vannmangel, og der mengden vann som transporteres overstiger 100 millioner m ³ pr. år b) I alle andre tilfeller; konsesjonspliktige anlegg for transport av vann mellom nedbørfelt der den gjennomsnittlige vannmengde i det nedbørfeltet det transporteres vann fra overstiger 2000 millioner m ³ pr. år gjennom flere år, og der den transporterte vannmengden overstiger 5 % av denne mengden (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 10). I begge tilfeller unntas transport av drikkevann gjennom rørledninger.	Ikke relevant.
13. Renseanlegg for spillvann med en kapasitet på over 150 000 personekvivalenter (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11c).	Ikke relevant.
14. Utvinning av olje og naturgass i kommersiell hensikt der utvunnet mengde overstiger 500 tonn pr. dag for olje og 500 000 m ³ pr. dag for gass (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 2e).	Ikke relevant.
15. a) Dammer og andre anlegg for oppdemming eller varig lagring av vann dersom mengde oppdemmet eller lagret vann overstiger 10 millioner m ³ (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 10g) b) Vannkraftverk med en årlig produksjon over 40 GWh (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 3h)	Ikke relevant.
16. Rørledninger med en diameter på over 800 mm og en lengde på over 40 km: a) Til transport av gass, olje og kjemikalier b) Til transport av CO ₂ -strømmer med sikte på geologisk lagring, med tilhørende pumpestasjoner (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 10i).	Ikke relevant.
17. Anlegg for intensivt fjørfe- eller svineavl med plass til mer enn (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 1e): a) 85 000 broilere, 60 000 høner b) 3 000 slaktegriser (over 30 kg) eller c) 900 purker.	Ikke relevant.
18. Industrianlegg for: a) Produksjon av papirmasse av tømmer eller lignende fibermateriale	Ikke relevant.

Detaljregulering for Krogstadfjorden

b) Produksjon av papir og papp med en produksjonskapasitet på mer enn 200 tonn pr. dag (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 8a).	
19. Uttak av malmer, mineraler, stein, grus, sand, leire eller andre masser dersom minst 200 dekar samlet overflate blir berørt eller samlet uttak omfatter mer enn 2 millioner m ³ masse, eller uttak av torv på et område større enn 200 dekar. Mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 2a.	Ikke relevant.
20. Kraftledninger og jord- og sjøkabler med spenning 132 kV eller høyere og en lengde på mer enn 15 km.	Ikke relevant.
21. Lagringsanlegg for olje eller petrokjemiske eller kjemiske produkter med en kapasitet på 200 000 tonn eller mer.	Ikke relevant.
22. Anlegg for CO ₂ -fangst med sikte på geologisk lagring fra anlegg som omfattes av dette vedlegg eller av petroleumsloven.	Ikke relevant.
23. Lagringsanlegg for geologisk lagring av CO ₂ , dvs. et bestemt område innenfor en geologisk formasjon som anvendes til geologisk lagring av CO ₂ og tilhørende overflate- og injeksjonsinstallasjoner (med unntak av anlegg som benyttes til forskning, utvikling og utprøving av nye produkter og prosesser med samlet påtenkt lagringskapasitet under 100 000 tonn).	Ikke relevant.
24. Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennnyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m ² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).	Ikke relevant.
25. Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.	Planarbeidet er i samsvar med overordnet plan.
26. Større militære skyte- og øvingsfelt.	Ikke relevant.
27. Omlasting av olje og gass fra skip til skip av et visst omfang eller frekvens.	Ikke relevant.
28. Vindkraftanlegg med en installert effekt på mer enn 10 MW (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 3h).	Ikke relevant.
29. Verneområder større enn 250 km ² .	Ikke relevant.
30. Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i Vedlegg I der utvidelsen eller endringen i seg selv overstiger størrelseskriteriene i vedlegget. For utvidelser og endringer av tiltak etter annen lov enn plan- og bygningsloven gjelder ikke krav til melding og behandling etter kapittel 4. Der det ikke er gitt oppfangingskriterier skal utvidelsen eller endringen vurderes etter forskriften kapittel 3. Tilsvarende gjelder for tiltak i vedlegg I som utelukkende eller hovedsakelig tjener til utvikling og prøving av nye metoder eller produkter, og som ikke pågår i mer enn to år.	Ikke relevant.

Delkonklusjon: Planarbeidet utløser ikke krav til planprogram og konsekvensutredning etter § 6 i forskrift om konsekvensutredninger.

§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding

§ 7	Forslagsstillers vurdering
Bokstav a) tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven	Tiltak behandles ikke etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven
Bokstav b) planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.	Ikke relevant.

Delkonklusjon: Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning etter § 7 i forskrift om konsekvensutredninger.

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

§ 8	Forslagsstillers vurdering
Bokstav a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen	Tiltaket er i samsvar med nylig vedtatt arealdel, hvor arealbruken er konsekvensutredet. Se vurdering av vedlegg II nedenfor.
Bokstav b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.	Ikke relevant.

Vedlegg II	Forslagsstillers vurdering
1. Jordbruk, skogbruk og akvakultur	Ikke relevant.
2. Utvinningsindustri	Ikke relevant.
3. Energianlegg	Ikke relevant.
4. Produksjon og bearbeiding av metall	Ikke relevant.
5. Mineralindustri	Ikke relevant.
6. Kjemisk industri	Ikke relevant.
7. Næringsmiddelindustri	Ikke relevant.
8. Tekstil-, lærvare-, trevare- og papirindustri	Ikke relevant.
9. Gummiindustri	Ikke relevant.
10. Infrastrukturprosjekter	
Bokstav a) Utviklingsprosjekter for industriområder.	Ikke relevant.
Bokstav b) Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.	Tiltaket vil føre til en utvikling av en del av tettbebyggelsen i Råde, med ny boligbebyggelse i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse.
Bokstav c) Bygging av jernbane og anlegg for omlasting av gods, samt terminaler som betjener flere transportsystemer.	Ikke relevant.
Bokstav d), i Bygging av flyplasser Bokstav d), ii Landingsplass for helikopter.	Ikke relevant.

Detaljregulering for Krogstadfjorden

Bokstav e), i Bygging av veier	Tiltaket vil føre til en utvikling av allerede regulert marina. Det vurderes at det ikke vil bli en vesentlig endret bruk av eksisterende farled i Krogstadfjorden.
Bokstav e), ii Bygging av havner og havneanlegg, herunder fiskehavner og offshorerelaterte havner	
Bokstav e), ii Utvidelse eller vesentlig endret bruk av eksisterende farleder.	
Bokstav f) Bygging av innlands vannveier som ikke omfattes av vedlegg I, samt kanalisering og flomsikring.	Ikke relevant.
Bokstav g) Demninger og anlegg for oppdemming eller varig lagring av vann.	Ikke relevant.
Bokstav h) Sporveier, høybaner og undergrunnsbaner, svevebaner og lignende baner av bestemte typer som utelukkende eller hovedsakelig blir brukt til persontransport.	Ikke relevant.
Bokstav i) Rørledninger for transport av CO ₂ -strømmer med sikte på geologisk lagring.	Ikke relevant.
Bokstav j) Vannledningsanlegg over større avstander.	Ikke relevant.
Bokstav k) Bygging av erosjonsforebyggende kystanlegg og vannbygging til sjøs som kan medføre endringer av kysten, f.eks. diker, moloer, sjeteer og andre bygg til vern mot havet, bortsett fra vedlikehold og gjenoppbygging av slike anlegg.	Tiltaket vil medføre en utvikling langs kysten innerst ved Krogstadfjorden. Det planlegges kun en endring innenfor eksisterende reguleringsplan.
Bokstav l) Anlegg for uttak eller kunstig infiltrasjon for gjenoppbygging av grunnvann.	Ikke relevant.
Bokstav m) Anlegg for transport av vannressurser mellom nedbørfelt.	Ikke relevant.
11. Andre prosjekter	
a) Permanente konkurranse-, og testbaner for bil og motorsykkel	Ikke relevant.
b) Anlegg for avfallsdisponering basert på forbrenning	Ikke relevant.
c) Renseanlegg for spillvann	Ikke relevant.
d) Opplagringsplasser for slamavleiring	Ikke relevant.
e) Lagring av skrapjern, herunder opphoggingsplasser for kjøretøyer	Ikke relevant.
f) Lagring av skrapjern, herunder opphoggingsplasser for kjøretøyer	Ikke relevant.
g) Anlegg for produksjon av syntetiske mineralfibrer	Ikke relevant.
h) Anlegg for gjenvinning eller destruering av eksplosjonsfarlige stoffer	Ikke relevant.

Detaljregulering for Krogstadfjorden

i) Destruksjonsanlegg for dyreskrotter	Ikke relevant.
j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål	Tiltaket vil medføre en utvikling av bevertning og maritim næringsvirksomhet. Det vurderes at tiltaket ikke faller inn under punkt j), da omfanget er begrenset.
k) Deponier for masse på land og i sjø større enn 50 dekar eller 50 000 m ³ masse	Ikke relevant.
12. Turisme og fritid	
a) Hoppbakker, skianlegg og skiheiser, taubaner og tilknyttet utbygging.	Ikke relevant.
b) Lystbåthavner.	Tiltaket vil medføre en videre utvikling av eksisterende småbåthavn. Det planlegges ikke en utvidelse av småbåthavnen utenfor gjeldende reguleringsplan.
c) Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging.	Ikke relevant.
d) Permanente campingplasser	Ikke relevant.
e) Temaparker, herunder golfbaner o.l.	Ikke relevant.
13. Utvidelser eller endringer	
Utvidelse eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlige virkninger.	Ikke relevant.

§ 10	Forslagsstillers vurdering
Planens eller tiltakets karakter	
a) størrelse, planområde og utforming	Planarbeidet omfatter et område på ca. 88 dekar og ligger i tilknytning til et etablert boligområde.
b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser	Planarbeidet vil ikke medføre bruk av eller konflikt med naturressurser, da det ikke foreligger slike naturressurser innenfor planområdet.
c) avfallsproduksjon og utslipp	Planarbeidet vil ikke medføre vesentlig avfallsproduksjon og utslipp.
d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.	Planarbeidet antas ikke å medføre spesiell risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer. Risiko og sårbarhet vil utredes som en del av planarbeidet.
Påvirkning av omgivelser kan medføre eller komme i konflikt med	
a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	Planområdet grenser til Kråkstadfjorden naturreservat, som er vernet gjennom verneplan for Oslofjorden (2010). Planforslaget vil endre deler av strandsonen langs Krogstadfjorden. I eksisterende situasjon er det allerede gjort inngrep i kantsonen som omfatter eksisterende marina. Det planlegges tiltak for å sikre friluftslivet og allmennhetens ferdsel langs kyststien innenfor arealer avsatt til friområde i kommuneplanens arealdel.

Detaljregulering for Krogstadfjorden

	Uttrekning av bryggepromenaden vil bli tilpasset slik at allmenhetens ivaretas i planforslaget. Med bakgrunn i dette vurderes at dette ikke har vesentlig virkning for miljø og samfunn.
b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	Planarbeidet medfører etter forslagsstillers vurdering ikke vesentlige konflikter med kjente truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv.
c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.	Planarbeidet medfører etter forslagsstillers vurdering ikke vesentlige konflikter med statlige retningslinjer og bestemmelser, regionale bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser. Tiltaket er ikke vesentlig i strid med overordnede planer. Tiltaket er i samsvar med nylig vedtatt arealdel, hvor arealbruken er konsekvensutredet.
d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	Planarbeidet medfører omdisponering av kun 16,2 daa fulldyrket jord. Det vurderes at dette ikke har vesentlig virkning for miljø og samfunn.
e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	Planarbeidet medfører nye tiltak langs strandsonen. Forskriften er noe uklar når det gjelder hvilke miljøkvalitetsstandarder bestemmelsen gjelder. Miljøkvalitetsstandard som begrep er ofte knyttet til vannkvalitet. Bestemmelsen er her tolket bredt, utover vannkvalitet isolert sett. Planområdet ligger ved strandsonen. Tiltaket kan medføre noe økt trafikk på land og i sjø fra planområdet, men det vil ikke medføre vesentlig økning i trafikkmengde eller båttrafikk.
f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	Planforslaget vil etter forslagsstillers vurdering ikke medføre konsekvenser for befolkningens helse som følge av vann- eller luftforurensning.
g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Planforslaget vil etter forslagsstillers vurdering ikke medføre vesentlig forurensning eller klimagassutslipp.
h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.	Planarbeidet medfører etter forslagsstillers vurdering ikke vesentlig risiko for ras eller skred som er kjent på nåværende tidspunkt, forutsatt at utvikling skjer i tråd med teknisk forskrift og faglige føringer. Risiko knyttet til havnivå og grunnforhold vil håndteres som en del av planarbeidet og

	nødvendige forutsetninger vil legges til grunn for å håndtere risikoen.
--	---

Delkonklusjon: Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning etter § 8 i forskrift om konsekvensutredning. Det berører vedlegg II bokstav b) «Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg», forutsatt at man tolker «utviklingsprosjekter» vidt. Tiltaket er i samsvar med nylig vedtatt arealdel, hvor arealbruken er konsekvensutredet. Planområdet og tiltaket er begrenset i størrelse, planområdet har svært få konflikter, og det er derfor vurdert at planarbeidet ikke faller innunder § 10.