

RÅDE KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr	Saksbeh.
Kommuneplanutvalget	28.05.2009	002/09	GAWA
Kommunestyret	18.06.2009	044/09	GAWA

Avgjøres av: Saksansv.: Gaute Walberg	Arkiv: FE-142 Objekt:	Arkivsaknr 08/842
--	--	-----------------------------

Kommunedelplan boligbyggeprogram 2009 - 2020 - behandling etter høring og offentlig ettersyn

Saksdokumenter:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
2	U	13.06.2008	Høringsinstanser i hht. liste	KOMMUNEDELPLAN - BOLIGBYGGEPROGRAM 2009 - 2021, RÅDE KOMMUNE. VARSEL OM OPPSTART
3	I	19.06.2008	Jan Myhre	VEDR. REGULERING AV BOLIGOMRÅDET STRØMNESÅSEN - UTBYGGINGSTILTAK
4	I	24.07.2008	Statens vegvesen	VEDR. BOLIGBYGGEPROGRAM 2009 - 2021
5	I	30.07.2008	Jan Myhre; Hilde W. Olsen	INNSPILL TIL KOMMUNEDELPLAN - BOLIGBYGGEPROGRAM 2009 - 2021
6	I	05.08.2008	Malina AS	MERKNAD TIL BOLIGBYGGEPROGRAM - KOMMUNEPLAN FOR SALTNESOMRÅDET - SYD
11	I	06.08.2008	Berit Anita Hansen; Jan Syversen	SØKNAD OM TILLATELSE TIL UTBYGGING AV EIENDOMMER TIL BOLIGOMRÅDER EVT. NÆRINGSOMRÅDER (KONTOR/HOTELL - GNR. 66 BNR. 11 + 15
7	I	18.08.2008	Torhild Wessel-Holst	RÅDE - KOMMUNEDELPLAN BOLIGBYGGEPROGRAM 2009 - 2021 - VARSEL OM OPPSTART-KOMM.LEGENS UTTALELSE
10	I	20.08.2008	Fylkesmannen i Østfold	KOMMUNEDELPLAN - BOLIGBYGGEPROGRAM 2009-2021 - INNSPILL
18	U	23.12.2008	Kommuneplanutvalget	MØTE I KOMMUNEPLANUTVALGET 15.01. 2009
19	U	22.01.2009	Høringsinstanser i hht. adresseliste	BOLIGBYGGEPROGRAM 2009 - 2020, RÅDE KOMMUNE. HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN
23	I	23.02.2009	Statens vegvesen	Boligbyggeprogram 2009 - 2020 - offentlig ettersyn

22	I	23.02.2009	Sten-Øyvind Bjørkå; Johnny Eklund	INNSPILL FRA UTBYGGERNE AV SALTNES SYD VEDR. BOLIGBYGGEPROGRAM 2009 - 2021 - KOMMUNEPLANENS AREALDEL
24	I	02.03.2009	UNEL Eiendom AS	Uttalelse til boligbyggeprogram
25	I	02.03.2009	Fylkesmannen i Østfold	Boligbyggeprogram for 2009-2021 - høring og offentlig ettersyn
26	I	06.03.2009	Nielsen Prosjekt AS	Boligbyggeprogram 2009 - 2020 - høring og offentlig ettersyn
27	U	24.03.2009	Berit Anita Hansen; Jan Syversen	Kommunedelplan boligbyggeprogram for 2009 - 2020, Råde kommune - innspill
28	U	24.03.2009	Jan Myhre; Hilde W. Olsen	Kommunedelplan boligbyggeprogram 2009 - 2020, Råde kommune - innspill
30	I	28.05.2009	Utbyggerne av Saltnes Syd	Innspill til møte i Kommuneplanutvalget 28.05.09

Vedlegg til saken:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Høringsinstans	Tittel
1	13.03.2009	Strømnesåsen AS og Råde Tomteutviklingsselskap AS:	Boligbyggeprogram 2009 - 2020 - høring og offentlig ettersyn
2	10.03.2009 12:51:31	Fylkesmannen i Østfold:	Boligbyggeprogram for 2009-2021 - høring og offentlig ettersyn
3	05.03.2009	UNEL Eiendom AS:	Uttalelse til boligbyggeprogram
4	02.03.2009	Statens Vegvesen:	Boligbyggeprogram 2009 - 2020 - offentlig ettersyn
5	23.02.2009	Utbyggerne av Saltnes Syd:	Boligbyggeprogram 2009 – 2020, Råde kommune. Høring og offentlig
6	30.01.2009	Hafslund Nett AS	Uttalelse fra Hafslund Nett vedr. boligbyggeprogram 2009 - 2020, Råde kommune.

Saksopplysninger:

Etter vedtak i Kommuneplanutvalget 15.01.09 har forslag til *Kommunedelplan boligbyggeprogram 2009 – 2020, Råde kommune* ligget ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 27.01.09 – 02.03.09.

Det har kommet inn 6 uttalelser. Disse er:

Private/firmaer:

- Hafslund Nett AS, datert 30.01.09
- Utbyggerne av Saltnes Syd, datert 23.02.09
- UNEL Eiendom AS, datert 02.03.09
- Strømnesåsen AS og Råde Tomteutviklingsselskap AS, datert 06.03.09

Offentlige instanser:

- Statens vegvesen, datert 23.02.09
- Fylkesmannen i Østfold, datert 02.03.09

Vurdering:

Uttalelsene er oppsummert og vurdert som følger:

1. Hafslund Nett AS, 30.01.09

Hafslund Nett AS uttaler seg som eier av både distribusjons- og regionalnettet i Råde kommune. Uttalelsen er av generell karakter og er kanskje mest relevant for et konkret utbyggingstiltak.

Hafslund Nett sier det er vanskelig for dem på dette tidspunktet å si noe konkret om planer og framføringsalternativer vedr. strømforsyning til framtidige utbygningsområder. Deres anlegg blir planlagt og dimensjonert etter bla. effektbehov, kundekategori (bolig, fritidsbolig, industribygg) osv. Når forannevnte momenter er ukjent så er det vanskelig for dem å ha noen formening om hvilke type anlegg de må etablere.

Hafslund har en regional transformatorstasjon beliggende ved Grimstadtoppen. Ved større framtidige kraftkrevende utbygginger/områder i den perioden boligbyggeprogrammet omhandler er det høyst sannsynlig at de må etablere nyanlegg eller forsterke eksisterende nett fra denne stasjonen.

Når det gjelder distribusjonsnettet gir de videre informasjon om: Avstand og andre forhold til eksisterende anlegg, støy fra nettstasjon, kostnader ved omlegging av nett, kapasitet på eksisterende strømmnett, nye strømforsyningsanlegg og anleggsbidrag.

Kommentarer/konklusjon:

Høringsuttalelsen tas til etterretning.

For øvrig vises også til informasjonen Hafslund Nett AS ga Råde kommune høsten 2008 om ny 132 KV kraftlinjer til Råde. P.g.a. manglende forsyningskapasitet på eksisterende forsyningsnett i Råde kommune i nær fremtid vil det være behov for utbygging, hvor følgende ble skissert:

1. Ny kraftlinje 132 kV fra Hasle transformatorstasjon i Sarpsborg kommune til "nye Tomb" transformatorstasjon (= Myre gnr. 98/4) i Råde kommune
2. Oppgradere eksisterende 47kV kraftlinje fra Halmstad – Råde – Fjærå transformatorstasjoner

For Hasle-Råde linjen er det Hafslund Nett sin plan å levere søknad til NVE våren 2009 for utførelse våren 2011. For kraftlinjen Halmstad- Råde-Fjærå, vil Hafslund Nett levere søknad om anleggskonsesjon våren 2010 for utførelse våren 2012. Hafslund Nett AS bekrefter over telefon i mars 2009 at denne fremdriftsplanen fortsatt står ved lag.

2. Utbyggerne av Saltnes Syd, 23.02.09

Utbyggerne av Saltnes Syd er fornøyd med at det i planforslaget er lagt inn 20 omsorgsboliger i 2010, men er ikke tilfreds med at ordinær boligbygging ikke kan starte før i 2014. Det begrunnes med at de får et uønsket opphold og en svært dårlig utnyttelse av personalressursene. De foreslår en forsiktig og jevnere utbygging med for eksempel 10 boliger i 2011, 10 i 2012, 20 i 2013, 20 i 2014 og 20 i 2015. En slik utbyggingstakt vil gi deres lokale firmaer en tilfredsstillende, jevn og lønnsom utbygging og vil sysselsette ca. 30 arbeidstakere, de fleste med lokal tilknytning, i hele perioden. Utbyggingen vil dessuten strekke seg over en kortere tidsperiode, noe som vil være en fordel for de som først bosetter seg i området.

Det vises også til miljøprofilen på utbyggingen som da vil kunne realiseres tidligere, som grøntbelte langs Onsøybekken med gangvei til Saltholmen, gode parkeringsløsninger ved RV 116 og krysset Saltholmveien/Rubingenveien. Dette vil løse parkeringsproblemene ved Saltholmen, samt avlaste Saltholmveien i forhold til konflikter med beboerne. Utrykningskjøretøy vil også kunne benytte den nye gangveien.

For nærmere detaljer, se vedlegg.

Kommentarer/konklusjon:

Forslaget fra utbyggerne vil ideelt sett være den beste løsningen ut fra utbyggingstekniske forhold, og ut fra at en tidligere får realisert etterlengtede behov i forhold til friluftslivet/friområdene i Saltnes gjennom gangvei og alternative parkeringsmuligheter.

Problemet er at vi får samtidighet i to større og dels konkurrerende utbyggingsprosjekter, ett i Karlshus (Strømnesåsen) og ett i Saltnes (Saltnes Syd), hvor det tidligere har vært politisk signalisert at Karlshus må revitaliseres og prioriteres for boligbygging som kommunesenter og knutepunkt. Samtidighet i utbyggingen vil dessuten utløse behov for videre utbygging av barneskolene i Karlshus og Saltnes. Dette har vært hovedmotivet for forslaget om en viss tidsforskyvning av Saltnes Syd i forhold til oppstartsfasen på Strømnesåsen.

Behovet for samtidige utbyggingsprosjekter for hver av barneskolene, samt at eldrebølgen vil kreve nytt sykehjem rundt 2015, vil bety et betydelig investeringsløft, samtidig som kommunen har en vanskelig økonomisk situasjon. Administrasjonen forslår derfor at utbyggingstidspunktene opprettholdes som i planforslaget.

3. Statens vegvesen, 23.02.09

Statens vegvesen har ikke avgjørende merknader. De viser til tabell 7 som gir en god oversikt over ønsket fordeling av boligproduksjonen på kommunedeler og over år. De bemerker at den særdeles høye aktiviteten i 2012 også vil sette krav til transportnett.

De mener kap. 7 *Retningslinjer for boligpolitikken* gir gode prinsipielle føringer for hvordan boligbyggingen i Råde skal styres de nærmeste årene, og sier seg enig i de fire hovedpunktene.

De savner imidlertid noen linjer om hvordan kommunen kan arbeide for et bedre kollektivtilbud (buss) mellom Karlshus og de andre kommunedelene, noe de mener er en forutsetning for en aktiv boligpolitikk.

Kommentarer/konklusjon:

Under kap. 5.3 *Tjenestetilbud og infrastruktur* tas inn ett underkapitel *Kollektivtilbud* som angir en kort status og nødvendigheten av et samarbeid med fylkeskommunen/Østfold kollektivtrafikk om bedre løsninger. Tidspunktet for realisering av jernbaneutbyggingen med ny Intercitystasjon og veginfrastrukturen for øvrig i Karlshus vil være et viktig "vendepunkt" for å bedre kollektivtrafikken, og for Karlshus som et kollektivknutepunkt.

Uttalelsen for øvrig tas til etterretning.

4. UNEL Eiendom AS, 02.03.09

Unel Eiendom AS mener det er uheldig at de ikke kan sette i gang utbyggingen av Skauen II før i 2010, noe som vil ha økonomiske konsekvenser for dem. Selv om de har blitt forsinket i forhold til tidligere planer er deres mål å komme i gang i 2009, hvor det tenkes bygget ut to rekker kjedete boliger, en rekke på 4 boliger og en rekke på 6 boliger. Feltet er lite og kompakt og det vil være fordyrende og unaturlig å dele opp prosjektet i to byggetrinn. De ønsker derfor at Skauen II i sin helhet kan igangsettes i 2009.

Kommentarer/konklusjon:

Prosjektet er beskjedent i omfang, samtidig som det er lav byggeaktivitet i kommunen inneværende år. Skauen II prosjektet foreslås derfor i sin helhet flyttet frem til 2009.

5. Fylkesmannen i Østfold, 02.03.09

Fylkesmannen viser til sitt innspillbrev tidlig i planprosessen og har ikke ytterligere innspill til programmet. Det kommenteres for øvrig at programmet vil gi nyttige innspill til planprosessene og være et viktig dokument i forhold til rekkefølge og utbyggingstempo. Fylkesmannen vil følge opp dette ved neste rullering av kommuneplanene, hvor boligbyggeprogrammet vil kunne sees i sammenheng med utarbeidelse av planens samfunnsdel, og gi grunnlag for vurdering av lokalisering og behov for nye arealer.

Kommentarer/konklusjon:

I utgangspunktet har ikke Råde behov for nye byggearealer til boligformål i overskuelig fremtid på bakgrunn av den planberedskapen kommunen innehar. Det viser arbeidet med boligbyggeprogrammet som er forankret i gjeldende kommuneplan og kommunedelplanene for Karlslhusområdet og Saltnesområdet. Dette viser også arbeidet med Fylkesplanen. Hvis Råde følger opp intensjonene om arealeffektivitet og fortetting har kommunen med utgangspunkt i føringene fra kommunedelplanene og kommuneplanen, og med tillegg av utviklingen av et større regionalt næringsområde på Missingmyr, dekket sitt nødvendige arealbehov for bolig- og næringsutvikling i et 40-års perspektiv.

For øvrig tas uttalelsen til etterretning.

6. Strømnesåsen AS og Råde Tomteutviklingsselskap AS, 06.03.09

Utbyggerne ber hensyntatt – i den grad det er mulig – at antall boliger ved oppstart av prosjektet er tilstrekkelig til å forsvare økonomiske oppstartkostnader med infrastruktur både innenfor og utenfor reguleringsområdet. Utbyggerne har foreløpig ikke klart å tallfeste kostnadene, noe som vil være avhengig av utbyggingsavtalens innhold, tekniske forundersøkelser og ”utseendet” på reguleringsplanen.

Tidspunktet for oppstart av arbeidene er også usikkert p.g.a. at reguleringsplanen og utbyggingsavtalene ikke er ferdig, herunder også internt mellom utbyggerne, samt at situasjonen i eiendomsmarkedet er usikkert. De mener at hvis prosjektet utsettes i tid vil antall oppstartenheter kunne være tilstrekkelig hvis antall boliger som er foreslått i boligbyggeprogrammet kan akkumuleres for hvert år prosjektet evt. utsettes.

Kommentarer/konklusjon:

Tallene som er lagt inn i forslaget til boligbyggeprogram (tabell 7) med oppstart fra 2010 er lagt på et nivå som ble antydnet etter ”kvalifisert gjetning” fra utbyggerne i innspillsfasen. Boligvolumet bør derfor stå som i planforslaget inntil videre og eventuelt justeres ved rullering av boligbyggeprogrammet om 1- 2 år, og parallelt med rullering av kommuneplanens arealdel.

Om oppstart skulle utsettes noe i tid vil en akkumulering kunne være akseptabel, også sett ut fra prioriteringen av boligbygging i Karlshusområdet, men kommuneplanutvalget vil alltid stå fritt til å foreta de justeringer det mener er nødvendig for å få et balansert program.

Miljøkonsekvenser:

Ved at boligbyggeprogrammet er forankret i kommuneplan og kommunedelplanene for Karlshus og Saltnes er det knyttet til prinsippene om ”samordnet areal- og transportplanlegging”. Siden det bygger opp om eksisterende senterstruktur og kollektivtrafikk samt sikrer høyere arealutnyttelse, vil programmet indirekte sikre verneinteresser og redusere transportomfang og klimautslipp.

Rådmannens forslag til innstilling:

Kommunestyret godkjenner forslag til *Kommunedelplan Boligbyggeprogram 2009-2020, Råde kommune* etter plan- og bygningslovens § 20-5 med rettsvirkning etter § 20-6, med følgende endringer:

- Under kap. 5.3 Tjenestetilbud og infrastruktur tas inn ett underkapitel *Kollektivtilbud* som angir en kort status og nødvendigheten av et samarbeid med fylkeskommunen/Østfold kollektivtrafikk om bedre løsninger.
- Skauen II prosjektet i Saltnesområdet flyttes i sin helhet (10 boenheter) fremt til 2009 i tabell 7

28.05.2009 KOMMUNEPLANUTVALGET

Representanten Frederikke Stensrød (Frp) fremmet følgende tilleggspunkt til rådmannens forslag til innstilling, likelydende det som ble fremmet i Kommuneplanutvalget 15.01.09:

”Saltnes Syd: Oppstart 2010: 20 omsorgsboliger. 2011 – 2012: 10 boliger pr år. 2013 – 2015: 20 boliger pr år.”

Det ble så votert over Fredrikke Stensrøds (Frp) forslag og rådmannens forslag til innstilling. Stensrøds forslag fikk 2 stemmer.

KPL-002/09 INNSTILLING:

Flertallsinnstilling:

Kommunestyret godkjenner forslag til *Kommunedelplan Boligbyggeprogram 2009-2020, Råde kommune* etter plan- og bygningslovens § 20-5 med rettsvirkning etter § 20-6, med følgende endringer:

- Under kap. 5.3 Tjenestetilbud og infrastruktur tas inn ett underkapitel *Kollektivtilbud* som angir en kort status og nødvendigheten av et samarbeid med fylkeskommunen/Østfold kollektivtrafikk om bedre løsninger.
- Skauen II prosjektet i Saltnesområdet flyttes i sin helhet (10 boenheter) fremt til 2009 i tabell 7

Mindretallsinnstilling:

Kommunestyret godkjenner forslag til *Kommunedelplan Boligbyggeprogram 2009-2020, Råde kommune* etter plan- og bygningslovens § 20-5 med rettsvirkning etter § 20-6, med følgende endringer:

- Under kap. 5.3 Tjenestetilbud og infrastruktur tas inn ett underkapitel *Kollektivtilbud* som angir en kort status og nødvendigheten av et samarbeid med fylkeskommunen/Østfold kollektivtrafikk om bedre løsninger.
- Skauen II prosjektet i Saltnesområdet flyttes i sin helhet (10 boenheter) fremt til 2009 i tabell 7
- Saltnes Syd: Oppstart 2010: 20 omsorgsboliger. 2011 – 2012: 10 boliger pr år. 2013 – 2015: 20 boliger pr år.”

18.06.2009 KOMMUNESTYRET

Representanten Rita B. Fagermoen (Krf) erklærte seg inhabil i saken. Representanten Kai Kinn (Krf) tiltrådte i Fagermoens sted.

Representanten Odd Karlsen (Frp) erklærte seg inhabil i saken. Representanten Johan I. Juliussen (Frp) tiltrådte i Karlsens sted.

Følgende representanter hadde ordet i saken: Ordfører Kjell Løkke (Ap), Øivind Nygård (Krf), Svein Tore Bøe (H), Johan Edv. Grimstad (Sp), Frederikke Stensrød (Frp), Hans Lyshaugen (Ap).

Ordfører Kjell Løkke (Ap) fremmet følgende forslag:

”Under delprosjekt ”Saltnes Syd” gjøres følgende endringer: I 2010/11 bygges det 20 enheter hvorav 10 er omsorgsleiligheter. I 2013/14 bygges det 20 nye hvorav 10 er omsorgsleiligheter. En del av parkeringsareal til Saltholmen vil kunne ferdigstilles i første periode. Næringsarealer vil også kunne klargjøres tidlig.”

Ved votering over Kommuneplanutvalgets mindretallsinnstilling fikk denne 0 (null) stemmer og falt.

Ved votering over Kommuneplanutvalgets flertallsinnstilling med ordfører Kjell Løkkes (Ap) endringsforslag ble denne enstemmig vedtatt.

Representanten Kai Kinn (Krf) fratrådte etter voteringen. Representanten Rita B. Fagermoen (Krf) tok sete.

KS-044/09 VEDTAK:

Kommunestyret godkjenner forslag til *Kommunedelplan Boligbyggeprogram 2009-2020, Råde kommune* etter plan- og bygningslovens § 20-5 med rettsvirkning etter § 20-6, med følgende endringer:

- Under kap. 5.3 Tjenestetilbud og infrastruktur tas inn ett underkapitel *Kollektivtilbud* som angir en kort status og nødvendigheten av et samarbeid med fylkeskommunen/Østfold kollektivtrafikk om bedre løsninger.
- Skauen II prosjektet i Saltnesområdet flyttes i sin helhet (10 boenheter) fremt til 2009 i tabell 7
- Under delprosjekt "Saltnes Syd" gjøres følgende endringer: I 2010/11 bygges det 20 enheter hvorav 10 er omsorgsleiligheter. I 2013/14 bygges det 20 nye hvorav 10 er omsorgsleiligheter. En del av parkeringsareal til Saltholmen vil kunne ferdigstilles i første periode. Næringsarealer vil også kunne klargjøres tidlig