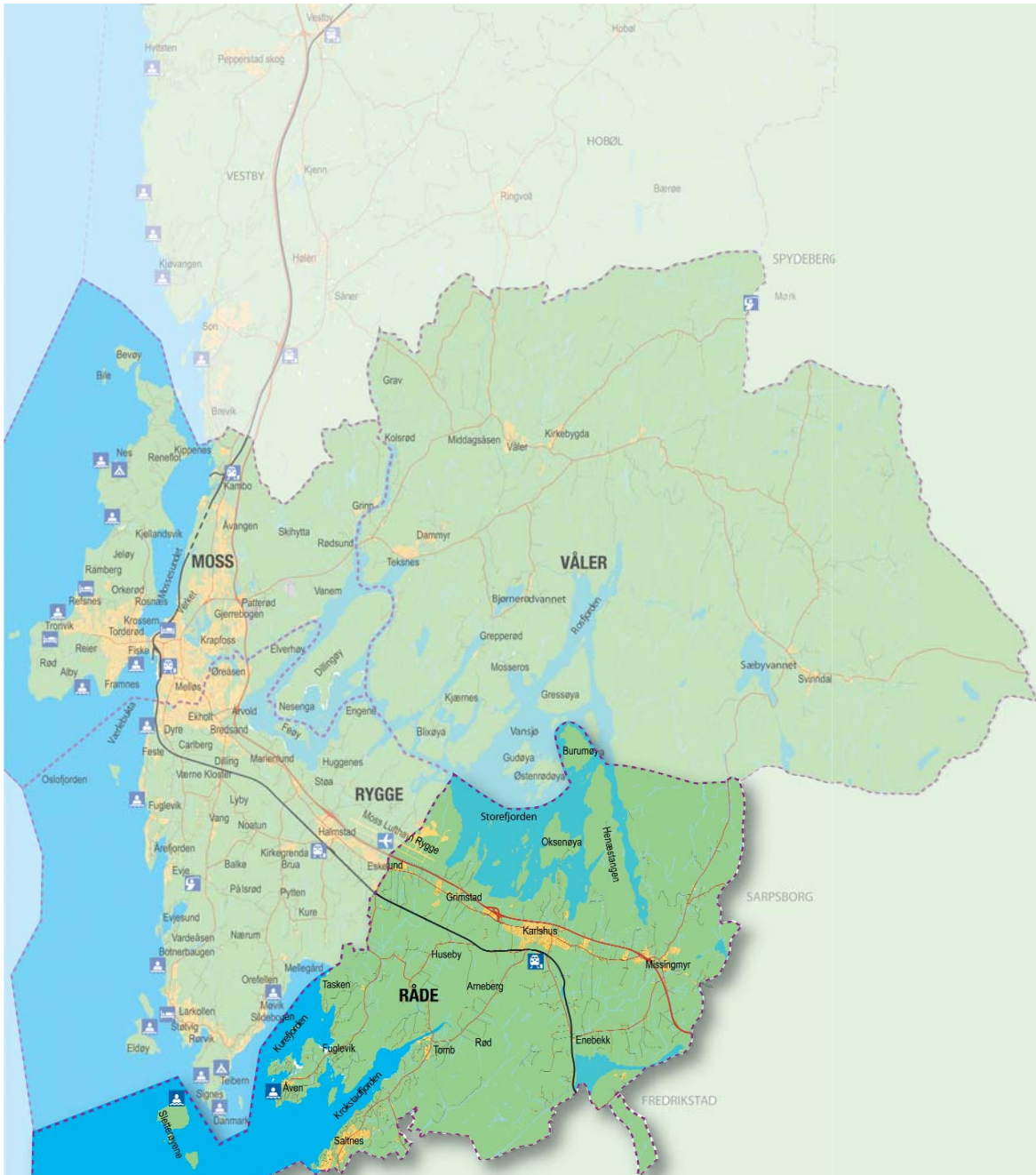




Råde kommune

KOMMUNEPLAN 2011 - 2022



Vedtatt av kommunestyret 21. juni 2011

Bestemmelser og retningslinjer revidert av kommunestyret 03.04.2014

Revideringer gjelder s. 63 og 71.



FORORD

Bystyret i Moss og kommunestyrene i Rygge, Råde og Våler kommuner har henholdsvis den 20.06, 16.06, 21.06 og 30.06. 2011 egengodkjent kommuneplanene for 2011-2022.

Kommuneplanene er kommunenes overordnede strategiske dokumenter for styring av samfunnsutviklingen. Planene bygger på og er utformet gjennom medvirkning/ samarbeid med andre offentlige myndigheter, organisasjoner, innbyggere og næringsliv. Kommuneplanene for alle fire kommunene består av to deler.

- En felles samfunnsdel/ felles regionalt plangrunnlag for Mosseregionen som omfatter strategier for utvikling av
 - o Levekår og folkehelse
 - o Verdiskaping og kompetanse
 - o Miljø og energi
 - o Arealdisponering og infrastruktur (areal- og transportpolitikken)
- En arealdel som gjelder for den enkelte kommune, som viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk.

Planarbeidet er initiert og ledet av kommunene i felleskap. Den regionale samarbeidsprosessen har fokusert samfunnsdelen og grunnlaget for den enkelte kommunes arealplan. Regionrådet anser at det viktigste overordnede målet for kommuneplanene er å øke regionens konkurransekraft og gjennomføringsevne.

Kommuneplanene konkretiseres og følges opp gjennom handlings- og økonomiplanen, virksomhetsplaner, reguleringsplaner i den enkelte kommune samt konkrete samarbeidsprosjekter etter kommunestyrenes bestemmelse.

På vegne av kommunene inviterer vi nå organisasjoner, næringsliv og offentlige myndigheter til å delta aktivt i gjennomføring av planenes mål og strategier. Vi vil takke alle som har bidratt til planleggingen for samarbeidet.

Mosseregionen juli 2011

Mosseregionen januar 2011



Kjell Løkke
Råde kommune

Inger-Lise Skartlien
Rygge kommune

Kjerstin W. Funderud
Våler kommune

Paul Erik Krogsvold
Moss kommune

Innholdsfortegnelse

DEL 1 MOSSEREGIONENS FELLES PLANGRUNNLAG

FORUTSETNINGER OG FORMÅL FOR PLANSAMARBEIDET	s. 6	REGIONENS AREAL- OG TRANSPORTLØSNINGER	s. 24
VIKTIGE FORUTSETNINGER FOR PLANEN	s. 7	Senterstruktur: regionsenteret, områdesentrene og lokalsentrene	s. 24
Befolkningens aldersstruktur	s. 7	Fire prinsipper for endret arealbruk	s. 24
Statlige og regionale føringer	s. 7	Møte fylkesplanens arealrammer	s. 24
Kommunal økonomi (2009)	s. 7	Arealrammer for det regionale grunnlaget.	s. 26
Kommunestruktur	s. 7	Boligbyggeprogram 2010 - 2022	s. 27
Regionale samarbeidsoppgaver	s. 7	Befolkningsutviklingen	s. 28
KOMMUNENS VISJONER SOM FELLES GRUNNLAG	s. 8	Strategier for næringsutvikling	s. 30
Visjonen utdypet som framtidssbilder 2022:		Nærmere om Mosseregionen som logistikk senter	s. 31
En region det er godt å bo i og besøke	s. 8	SENTRUMSUTVIKLING	s. 32
En region der du kan jobbe, drive næring og studere	s. 8	Områdesentra og lokalsentra	s. 32
En region som er miljømessig bærekraftig	s. 9	Regionsenteret	s. 32
En kompakt region, nå og i framtiden	s. 9	GRØNNSTRUKTUR	s. 34
ANALYSE AV DAGENS STÅSTED	s. 10	Bakgrunn og føringer	s. 34
Mosseregionens fremste fortrinn	s. 11	Overordnet grønnstruktur	s. 34
REGIONALE UTVIKLINGSSTRATEGIER	s. 12	Lokal grønnstruktur	s. 34
Boligbygging	s. 12	INFRASTRUKTUR	s. 35
Næringsutvikling	s. 13	Jernbane	s. 35
PRIORITERTE SATSINGSOMRÅDER	s. 14	Buss	s. 35
Levekår og folkehelse	s. 14	Gang- og sykkelvei	s. 35
Verdiskaping og kompetanse	s. 16	Bilvei	s. 35
Miljø og energi	s. 18	Havn	s. 35
Arealdisponering og infrastruktur	s. 22	Moss Lufthavn Rygge	s. 35
		REGIONALE HENSYNSSONER	s. 36
		Overordnet grønnstruktur	s. 36
		Regional risiko og sårbarhet (Region-ROS)	s. 37
		PLANHORIZONTEN MOT 2050.	s. 38
		(Alle arealbruksformål for utbygging er ikke vist)	
		KART	s. 40 - 44



DEL 2 RÅDE KOMMUNE

1. INNLEDNING	s. 46	§ 2 Bebyggelse og anlegg	s. 60
1.1 Kommuneplanens samfunnsdel	s. 46	§ 2.1 Områder for boligbebyggelse	s. 60
1.2 Organisering/medvirkning	s. 46	§ 2.1.1 Generelt for boligbebyggelse	s. 60
2. KOMMUNEPLANENS AREALDEL	s. 47	§ 2.1.2 Nåværende byggeområder for boliger bak strandsonen	s. 60
2.1 Arealdelens innhold	s. 47	§ 2.1.3 Nåværende byggeområder for boligbebyggelse i strandsonen	s. 61
2.2 Planforutsetninger	s. 47	§ 2.2 Områder for fritidsbebyggelse	s. 61
2.2.1 Statlige, regionale og lokale føringer	s. 47	§ 2.2.1 Generelt for fritidsbebyggelse	s. 61
2.2.2 Befolkningsutvikling	s. 47	§ 2.2.2 Fritidsbebyggelse bak strandsonen	s. 61
2.3 Dagens situasjon og hovedutfordringer	s. 48	§ 2.2.3 Fritidsbebyggelse i strandsonen	s. 62
2.4 Visjoner og mål	s. 48	§ 2.2.4 Fritidsbebyggelse i Vansjøs nedslagfelt	s. 62
3. AREALFORMÅL	s. 49	§ 2.3 Byggeområder for næring	s. 62
3.1 Bebyggelse og anlegg	s. 49	§ 2.4 Byggeområder fritids- og turistformål	s. 62
3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	s. 51	§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	s. 63
3.3 Grønnstruktur	s. 52	§ 4 Grønnstruktur	s. 63
3.4 Forsvaret	s. 53	§ 5 Landbruk, natur- og friluftsområder (LNF)	s. 63
3.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)	s. 53	§ 5.1 Landbruksbebyggelse	s. 63
3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, m/tilhørende strandsoner	s. 54	§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	s. 63
4. HENSYNSSONER	s. 55	§ 6.1 Forbud mot bygging og tiltak mv. langs sjø og vassdrag	s. 63
5. KONSEKVENSTRETTNING.	s. 55	§ 6.1.1 Unntak for byggeforbudet	s. 64
6. AREALDELENS UTFYLLENDE BESTEMMELSER	s. 55	§ 6.2 Ferdsl	s. 64
§1 Fellesbestemmelser uavhengig av arealkategori	s. 55	§ 6.3 Innretninger i sjø og vassdrag	s. 64
§1.1 Bestemmelser med krav om reguleringsplan	s. 55	§ 6.4 Naturinngrep i sjø og vassdrag	s. 64
§ 1.1.1 Unntak fra plankravet – Områder for boligbebyggelse bak strandsonen	s. 55	7. AREALDELENS RETNINGSLINJER	s. 64
§ 1.1.2 Unntak fra plankravet – Områder for boligbebyggelse i strandsonen	s. 55	7.1 Retningslinjer generelt, uavhengig av arealkategori.	s. 64
§ 1.1.3 Unntak fra plankravet - Områder for fritidsbebyggelse	s. 56	7.1.1 Flomfare	s. 64
§ 1.1.4 Unntak fra plankravet - Landbruksbebyggelse	s. 56	7.2 Bebyggelse og anlegg	s. 64
§ 1.2 Ubyggingsavtaler	s. 56	7.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	s. 65
§ 1.3 Tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak	s. 56	7.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)	s. 66
§ 1.3.1 Tilknytningsplikt	s. 56	7.4.1 Generelt	s. 66
§ 1.3.2 Krav til vann- og avløpsanlegg og overvannshåndtering	s. 56	7.4.2 Næringsutvikling i landbruket	s. 66
§ 1.4 Rekkefølgebestemmelser	s. 56	7.4.3 Tiltak som ikke inngår i landbruksbegrepet og som krever dispensasjon fra PBL	s. 67
§ 1.5 Krav til bygg og anlegg	s. 56	7.4.3.1 Fradeling av gårdstun og dispensasjonsbehandling knyttet til disse	s. 68
§ 1.5.1 Universell utforming	s. 56	7.4.3.2 Eiendommer som ikke er tilknyttet stedbunden næring	s. 71
§ 1.5.2 Lekeplasser og uteoppholdsarealer	s. 57	7.4.3.2.1 Boligeiendommer	s. 71
§ 1.5.3 Skilt og reklame	s. 57	7.4.3.2.2 LNF - Fritidsbebyggelse i 100-meters beltet	s. 71
§ 1.5.4 Parkering	s. 58	7.4.3.2.3 LNF - Fritidsbebyggelse bak 100 meters beltet	s. 71
§ 1.6 Miljøkvalitet	s. 58	7.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag m/tilhørende strandsoner	s. 72
§ 1.6.1 Støy	s. 58	7.6 Hensynssoner	s. 72
§ 1.6.2 Estetikk og landskapstilpassing	s. 59	8. OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDLEGGES	s. 74
§ 1.6.3 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg	s. 60	9. PLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE	s. 75
§ 1.7 Bevaring av bygninger og kulturmiljø	s. 60		
§ 1.8 Hensynssoner	s. 60		

DEL 3 VEDLEGG

s. 76

DEL 1 MOSSEREGIONENS FELLES PLANGRUNNLAG

Kommunene i Mosseregionens har siden 2006 hatt som mål å utarbeide kommuneplaner parallelt. Arbeidet skjot fart som følge av fylkesplanens innspill til Mosseregionens planlegging. I 2009 – 2010 har kommunene samarbeidet både administrativt og politisk med å utforme et regionalt grunnlag som basis for rullering av kommunenes egne kommuneplaner.

FORUTSETNINGER OG FORMÅL FOR PLANSAMARBEIDET

Hovedforutsetningene:

1. Mosseregionen består av fire selvstendige kommuner som skal utarbeide egen kommuneplan på felles grunnlag
2. Det regionale plangrunnlaget inngår i alle kommuneplanene hva gjelder overordnet politikk og strategier
3. Det regionale plangrunnlaget bygger på fylkesplanen "Østfold mot 2050".

Det regionale plangrunnlaget er først og fremst et strategisk dokument. Mange viktige spørsmål som er reist i fylkesplanens detaljerte mål og anbefalinger behandles ikke i dette dokumentet men vil bli tatt opp i forbindelse med kommunenes økonomiske langtidsplanlegging som fokuserer prioritering av konkrete tiltak.

Hovedformål: Bygge og vedlikeholde regionens gjennomføringskraft

For å bli mer attraktive for innbyggerne i Osloregionen må regionens myndigheter, næringsliv og frivillige

organisasjoner sammen utvikle felles mål og vise vilje til å samarbeide for å øke regionens gjennomføringskraft



De langsiktige målene og strategiene for levekår og folkehelse, Miljø og energi, Verdiskaping og kompetanse og areal og transport er felles basis

Regionens utvikling er avhengig av at den samlede kraften som byen, tettstedene og landskapet profileres og utvikles med. Myndighetene, næringslivet og organisasjonene har et klart oppdrag i å "lage regionen vår større gjennom samarbeid" snarere enn å arbeide hver for seg.





VIKTIGE FORUTSETNINGER FOR PLANEN

Befolkningens aldersstruktur

Andelen eldre i kommunenes befolkning er sterkt økende. Det vil være et "permanent" behov for investeringer og økt bemanning innen flere og varierte tilbud i helse- og omsorgsarbeidet. Dette vil innebære betydelige merkostnader for kommunene. Den økonomiske utfordringen vil bli forsterket av at antallet innbyggere med pensjon vil øke raskere enn antallet yrkesaktive skatteyttere. Kostnadsøkningen innenfor pleie- og omsorgssektoren vil med andre ord øke raskere enn veksten i skatteinntektene. Det er uvisst i hvilken grad kostnadsveksten vil bli kompensert gjennom statens rammetilskudd.

Mosseregionen har de siste 10 årene hatt en nedgang i antall personer i aldersgruppen 25-39 år på 6,3 %. På landsbasis gikk antallet personer i denne aldersgruppen ned med bare 2,7 %. I Rygge var det en tilbakegang på hele 20 %. Det blir viktig å snu denne negative utviklingen.

Statlige og regionale føringer

Innenfor alle viktige arbeidsområder er kommunens virksomhet styrt gjennom statlige regler og ressurser og av en regional politikk som til enhver tid bestemmes av det regionale forvaltningsnivået. Kommunen opplever generelt at den økonomiske handlingsfriheten er begrenset. Handlingsfriheten snevres inn både av rettigheter som er vedtatt av statlige myndigheter og omfanget av innbyggernes forventninger.

Med unntak av helse- og omsorgsområdet forventes ikke større endringer i oppgavefordeling mellom det nasjonale, regionale og lokale forvaltningsnivået som vil påvirke kommunens oversiktsplanlegging i de nærmeste årene.

Den regionale politikken som er utformet av fylkeskommunen gjennom fylkesplanen er gitt en tydeligere samordnende funksjon av så vel kommunenes som statens planlegging.

Kommunal økonomi (2009)

Den lokalpolitiske hverdag preges ofte av korte tidshorisonter, endrede oppgaver og forventningspress fra mange. Kommunene opplever at innbyggernes forventninger om kommunale tjenester øker raskere enn

de økonomiske rammene. Den lokalpolitiske hverdag preges av "aksjoner og korte tidshorisonter". Skatteinntektene (på inntekt og formue) for de fire kommunene i regionen varierte i 2009 mellom 96,1 (Rygge) – 94,1 % (Moss) av landsgjennomsnittet (etter inntektsutjevning).

Høye finanskostnadene (renter og avdrag) vil fortsatt være en belastning på driftsbudsjettene og bidra til å redusere kommunenes økonomiske handlefrihet. Statens rammetilskudd (ekskl. skatteutjevningen) – som etter inntektssystemet reflekterer kommunenes utgiftsbehov - varierte mellom 8.633 (Moss) og 10.069 kr / innb. (Råde)

Kommunestruktur

Kommunene anser ikke at tiden er moden for å diskutere endringer i kommunestrukturen i forbindelse med denne rulleringen av kommuneplanene.

Kommunene i regionen har en felles historie. Men dagens kommunegrenser er ikke tilpasset den funksjonelle planleggingen som fylkes- og statsmyndigheter forutsetter. Den langsiktige planleggingen må derfor ivareta både en felles utviklingsstrategi og ulikhetene mellom lokalsamfunnene innenfor de rammene som fylkesplanleggingen trekker opp.

Regionale samarbeidsoppgaver

Regionens kommuner ser utover Østfold i forbindelse med sin langsiktige planlegging. De viktigste premisene for areal- og transportplanlegging må i mange sammenhenger sees innenfor hele sydkorridoren (Oslo – Follo - Ytre Østfold) og Osloregionen forøvrig

Kommunestyrene har besluttet at det praktiske samarbeidet mellom kommunene skal utvides ytterligere:

- på det administrative plan
- innenfor tjenesteproduksjon for eksempel samhandlingsreformen, boligsosialt program, folkehelse og frivillighetsarbeidet

KOMMUNENS VISJONER SOM FELLES GRUNNLAG

Kommunene har tidligere utarbeidet visjoner for egen utvikling. Visjonene understreker hvor viktige regionens fremste naturgitte kvaliteter og opplevelsesmuligheter kan bli som grunnlag for framtidig utvikling:

RYGGE KOMMUNE

Rygge skal være en selvstendig, landlig kommune i vekst og utvikling bygget på medansvar og med livskvalitet for alle.

RÅDE KOMMUNE

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

VÅLER KOMMUNE

Våler kommune skal være en kommune der livsgrunnlaget for alt levende liv skal være best mulig

MOSS KOMMUNE

Moss skal fremstå som den gode by som er fremtidsrettet og som legger avgjørende vekt på kunst, kultur og design

Regionens visjon er en sum av disse:

**Mosseregionen
- mest attraktiv ved Oslofjorden**

VISJONEN utdypet som FRAMTIDSBILDER 2022:

Mosseregionen framstår som "blant de mest attraktiv ved Oslofjorden." Regionen er kjent for kraften i samarbeidet mellom, de frivillige organisasjonene næringslivet og myndighetene. Kommunene samarbeider om kort- og langsiktige løsninger for innbyggere, næringsliv, miljø og areal slik at kvalitetene som gir regionen dens særpreget og attraktivitet ivaretas og videreutvikles. Debattene preges av tillit mellom regionens aktører og entusiasme i alle miljø.

En region det er godt å bo i og besøke

Regionen er et godt sted å bo for alle innbyggere og mennesker som bor her. Regionen har et variert boligtilbud både i bymessig eller mer landlige omgivelser.

Regionen tilbyr et mangfold av sosiale og kulturelle aktiviteter til innbyggere og besøkende.

Regionen har gode rekreasjonsområder med nærhet og tilgjengelighet for alle til sjøen, Vansjø, skog og idrettsområder. Områdene gir mulighet for friluftsliv med overnattingstilbud, ryddige strender og bading i rent vann, båtliv, jakt, fiske, samt treningsmuligheter for organiserte og uorganiserte.

Regionens by- og tettsteder gir muligheter for kultur- opplevelser og har gode handle- og serveringsmuligheter.

"Moss 1814" ble kjent under feiringen av 200-år markeringen for Mossekonvensjonen. Mer enn 20.000 besøker arrangementene Momentum og "Moss 1814" regelmessig. Arrangementene er de sentrale, faste kulturarrangementene på Oslofjordens østside. Regionen vekker internasjonal oppmerksomhet for sin satsing på "Talentenes Arena" innen idrett og kultur. "Mosseregionen" er for mange synonymt med "Muligheter for alle unge som kan og vil".

En region der du kan jobbe, drive næring og studere

Regionen tilbyr et mangfold av arbeidsplasser og muligheter for etter- og videreutdanning og internasjonale studier.

Beliggenheten ved E6, jernbane, havn og flyplass med gode og effektive transportløsninger for både gods og personer, er en av hovedgrunnene til at regionen har fått mange nye innbyggere og virksomheter. Innen regionen er det korte reiseavstander til jobb, studier, kultur- og friluftsopplevelser. Store deler av Oslofjordområdet nås i løpet av en halv time med både bane og bil.

Regionen tiltrekker seg høykompetent arbeidskraft til de attraktive arbeidsplassene innen kunnskapsbaserte næringer. Tilbudene innen opplevelsesnæringene er nær doblet siden 2014. Mange av regionens studenter har deltidsjobber her.

Lokaliseringstilbudene gir "klyngefordeler" i mange bransjer. MLR er et regionalt knutepunkt og en motor for næringsutviklingen i Osloregionens sydkorridor. NHO understreker igjen i sin årsmelding hvor viktig MLR er for næringsdrivende og innbyggere. Betydningen for både nyetableringer og innovasjon understrekes.

Etter- og videreutdanningstilbudene i Campus Moss byr stadig på utviklingsmuligheter og gir studenter tilgang til nasjonale og internasjonale utdanningstilbud.



En region som er miljømessig bærekraftig

Regionen ivaretar sine innbyggere ved å tilby ren luft og rent vann.

Regionen ivaretar verdenssamfunnet ved å innfri sine forpliktelser som bærekraftig innen energibruk og klimagassutslipp.

Regionen har opprettholdt sitt naturmangfold innen flora og fauna.

Regionen ivaretar og drar nytte av sitt kjente herregårds- og kystlandskap på en måte som opprettholder identiteten for kommunene og regionen.

Regionen framstår som en foregangsregion innen klima-/ energiarbeid.

En kompakt region, nå og i framtiden

Regionen utnytter sine arealer effektivt slik at kompaktheten med de særpregede kvalitetene for

landskap, by og natur opprettholdes.

Regionen har et bevisst forhold til at kommende generasjoner også skal kunne bo, arbeide i- og utvikle sine nærområder.

Regionen har et effektivt transportsystem som utnytter kompaktheten innad i regionen, men som samtidig ivaretar kvalitetene ved nærheten til hovedstaden og også til resten av Europa.

Vi tror at den viktigste "konkurransen" mellom kommunene som sogner til Oslofjorden vil være "kampen om de unge, kloke hodene" Både for å bedre ballansen mellom yngre og eldre og skape grunnlag for framtidig næringsutvikling.

Regionen har mange gode forutsetninger for å framstå som "attraktiv" både for næringsliv og boligsøkende. Regionen er attraktiv for unge familier som etterspør boliger med enten "bymessige fordeler og få bymessige ulemper" eller boligmiljø i mer landlige omgivelser.



ANALYSE AV DAGENS STÅSTED

I de tidlige fasene i plansamarbeidet (2007) ble det utført en analyse av regionens styrker og muligheter, trusler og svakheter. Visjonen, framtidsbildene og

ståstedsanalysen er grunnlaget for regionens utviklingsstrategier. Tabellen nedenfor er et konsentrat av denne prosessen:

STYRKER	SVAKHETER
<ul style="list-style-type: none"> • Historien, kulturlandskapet og byen • Infrastrukturen, knutepunktene og terminalene • Beliggenhet, valgmuligheter og tilgjengelighet i og til de øvrige tilbudene i Osloregionen • Opplevelser, kultur, og natur • Mange, varierte og robuste lokalsamfunn 	<ul style="list-style-type: none"> • Presset offentlig økonomi • Lav bruk av kollektive transportmidler • Presset trafikksystem • Lav FOU aktivitet • Næringsstruktur • Utdanningstilbud • Næringspolitikk • Utydelig omdømme
MULIGHETER	TRUSLER
<ul style="list-style-type: none"> • Ungdomssatsing "Talentenes arena" • Intermodale transportknutepunkter MLR, MH, NSB • Beliggenheten i Oslofjorden vinne kompen om de "kloke hodene" • Campus Moss • Kunsten og Galleriene • Offensivt samarbeid innen og utenfor regionen. Samhandling mellom offentlig / privat / frivillig sektor • Nærings- og kompetanseklwynger, for eksempel "logistikk" 	<ul style="list-style-type: none"> • Aldersstruktur, balanse tærende og nærende • Transportsystemet og uløste utfordringer • Forurenset Vansjø • Liten samhandling mellom offentlig / privat / frivillig sektor • Liten gjennomføringskraft som følge av liten tillit mellom mange aktører • Klimaendringene • Liten handlingsfrihet, må fokusere "reparasjon"





Mossregionens fremste fortrinn

Beliggenhet. Regionen har en særdeles gunstig kommunikasjonsmessig beliggenhet i Oslofjordområdet. Tverrforbindelsen over fjorden som knytter sammen E6 og E18. Jernbane- og sjøtrafikken møtes i Moss havn og Moss Lufthavn Rygge utvikles som en regional flyplass med betydning langt utover fylkets grenser.

Tilgjengelighet Innbyggere og næringsliv i alle kommuner har god tilgjengelighet til arbeids-, utdannings- og opplevelsestilbud i hele Oslofjordområdet. Næringslivet vil ha bedre tilgjengelighet til transport- og logistikk løsninger her enn i de fleste andre steder.

Moss lufthavn Rygge. Flyplassen anses å være en viktig motor for utviklingen i regionen, fylket og korridoren mellom Oslo og Gøteborg. Fylkeskommunen har på regionrådets oppfordring utarbeidet en analyse av mulige strategier for flyplassrelatert næringsutvikling og ideer for den detaljerte fysiske planleggingen. Analysene og tilrådingene kan tilføre regionen nye fortrinn i “kampen om hodene og bedriftene i osloregionen”.

Moss havn. Moss havn er en del av det nasjonale stamnett for sjøtransport. Denne statusen skyldes at havna er blant de største containerhavnene og at det finnes muligheter for å utvikle havneområdet som en terminal for båt, vei og bane transport.

Historie. Regionen har en lang historie med utvikling av næringsliv, byer og tettsteder. Industri- og produksjonsmiljøene er under stadig omskifting. Næringsmiddelindustrien er stor. Tettstedene Karlshus, Halmstad, Kirkebygda og Våk, Moss sentrum, og Kambo ligger langs jernbanelinjen og E6. De tradisjonelle lokalsentra i Saltnes, Larkollen, Vang, og Svinndal er viktige for bosettingsmønstret og – tilbudet i regionen.

Natur og kultur. Raet og landskapet mellom raet og Oslofjorden er et særdeles rikt kulturlandskap med eksepsjonelle vilkår for landbruksproduksjon. Strandsonene langs Oslofjorden og områdene rundt Vansjø er særdeles attraktive rekreasjonsarealer med stort innslag av fritidsboliger for regionens innbyggere og besøkende fra et stort oppland.

REGIONALE UTVIKLINGSSTRATEGIER

Mosseregionen har en overordnet strategi for denne planperioden:

Hevde seg i kampen om hodene i Oslofjordområdet

Fylkesplanen legger til grunn en moderat befolkningsvekst på ca. 1 prosent per år. Over en periode på 40 år kan regionens innbyggertall stige til ca. 80.000 personer. Fylkesplanens prognose er sammenfallende med de beregninger som ligger til grunn for areal- og transportplanleggingen i Osloregionen. Fylkesplanen forutsetter at veksten skal skje i byområdet og områdesentrene Karlshus, Halmstad, Våk og Kirkebygda.

Mosseregionen legger til grunn en noe høyere befolkningsutvikling enn fylkesplanen fordi:

- Det er transporteffektivt og dermed sannsynligvis bærekraftig for hele Osloregionens sydkorridor at Mosseregionen legger opp til en sterkere innflytting.
- Transportknutepunktene vei, bane, havn og flyplass gjør at regionen er attraktiv som etableringssted

- Etablerte by- og tettstedsområder med attraktive bo- og arbeidstilbud og korte reiseavstander til store arbeidsmarkeder
- Rike natur- og kulturområder, som til sammen gir grunnlag for opplevelser og gode levekår

Regionens utviklingsmuligheter er avhengig av den måten og kraften knutepunktene utvikles med. I framtidens kamp om arbeidskraften er det knutepunktene og den måten de kan betjene innbyggerne på (privat og offentlig service, livskvalitet, arbeid, rekreasjon i form av kultur og natur) samt Mosseregionens omdømme som er de viktigste konkurransefortrinnene for regionen. Den overordnede strategien krever et tett samarbeid mellom de fire kommunene slik at ikke de historiske gitte administrative grensene hindrer funksjonelle løsninger.

I Regionens kommuner samarbeider for at regionen skal være et svært attraktivt bosted og etableringssted for omkringliggende regioners innbyggere og næringsliv.

II Verdiskaping, levekår og miljø skal balanseres slik at de til sammen er drivkraften i regionens så vel som lokalsamfunnenes utviklingsprosesser.

Mulighetene for å skape en positiv utvikling for både innbyggere, næringsliv og kommunene er gode også på lang sikt dersom avveilingen mellom vernehensyn og funksjonell utvikling av by- og tettstedsområdene har sterk vekt på utvikle funksjonsdyktige tettsteder i et langsiktig perspektiv.

- *Regionen er et svært attraktivt etableringssted for både innbyggere og næringsliv i Osloregionen*
 - o *Transportknutepunktene nyttes aktivt for å etablere nye virksomheter og bedriftsklynger*
 - o *Posisjonen som attraktivt bosted for Osloregionens innbyggere befestes ved en bevisst og langsiktig bygging av patriotisme og markedsføring av regionens muligheter og kvaliteter.*

Boligbygging

Kommunene i regionen vil samarbeide om å utarbeide felles boligbyggeprogram og innta en offensiv holdning når det gjelder å tilrettelegge et boligtilbud for alle boligsøkere ved å sikre flere boliger med livsløpsstandard, utleieboliger, boliger for vanskeligstilte og rimelige etableringsboliger.

Kommunene vil sammen utrede opplegg for planlegging og gjennomføring av arbeidet med foretting og omdisponering av eksisterende tettstedsareal.

Ambisjonen er å utvikle tilpassede, konkrete opplegg for alle tettstedsområdene, jfr. innspillene i "Tettsteder i Mosseregionen", referansedokument 5.

Ambisjonen er å sammenholde disse to arbeidene med et boligsosial handlingsplan som også tar opp i seg mål og tiltak under folkehelsearbeidet og frivillighetsarbeidet.

Næringsutvikling

Mosseregionen er blant landets mest attraktive næringsregioner, jfr. NHO attraktivitetsbarometer. Alle næringskategorier er representert i regionen. Utviklingen i antall arbeidsplasser i ytre Østfold etter 2000 er litt lavere enn landsgjennomsnittet. Nettoppendling ut fra regionen er 13 % i samme periode. Arbeidsmarkedsintegrasjonen (hvor godt er arbeidsmarkedet i regionen integrert i arbeidsmarkedet utenfor) er høyere i Mosseregionen enn fylkets øvrige regioner. Høy arbeidsmarkedsintegrasjon er viktig for mulighetene for innflytting og pendling.

Både næringsliv og politiske myndigheter i regionen understreker at:

- Regionen må utvikle næringsarealer for ulike bransjegrupper parallelt
- Den enkelte bedrift som etablerer seg i nye områder må sikres tilstrekkelig areal slik at bedriften har optimale muligheter for rasjonell drift/logistikk og sikrer framtidig ekspansjon i tilstrekkelig grad

Kommunene er enige om at disse hovedstrategiene skal legges til grunn:

1. Utvikle attraktive sentrumsområder i byen, tettstedene og i lokalsentra som gir plass for de næringsaktiviteter som hører hjemme i "levende, attraktive sentra.
2. Nye ervervsområder planlegges med god tilgjengelighet og nærhet til viktige trafikknutepunkter.
 - a. Ved Moss Lufthavn Rygge med funksjon "flyplassrelaterte og kunnskapsbaserte" virksomheter og som viktig virkemiddel for "utvikling av MLR som viktig motor for næringsutvikling i fylket og Osloregionens sydkorridor
 - b. I området med direkte tilknytning til E-6 og rv.19 som både gir god forbindelse til både havn/jernbane og hovedveinettet
 - c. En fortsatt gradvis videreutvikling i og ved de eksisterende næringsområdene i Råde (Missingmyr, Åkebergmosen, Jonsten)
 - d. Fortsatt utbygging av Våler Næringspark for plasskrevende bedrifter og anlegg som kan ligge mer perifert i forhold til hovedinfrastrukturen



PRIORITERTE SATSINGSOMRÅDER

LEVEKÅR OG FOLKEHELSE

HOVEDMÅL: I 2022 preges Mosseregionen av levende lokalsamfunn med aktive og engasjerte innbyggere og velfungerende og målrettede tjenester.

Status og hovedutfordringer

Regionen er et godt sted å bo, hvor innbyggerne trives. Mosseregionen kommer likevel dårlig ut på den tradisjonelle levekårsindeksen.

Forebyggende og helsefremmende arbeid i regionen skal bidra positivt for den enkelte og for samfunnet. Et aktivt folkehelsearbeid i regionen kan medvirke til prosesser som bedrer levekårene. Dette bør skje gjennom et samarbeid med Østfoldhelse og i samspill med frivillig sektor i lokalsamfunnet.

Andelen eldre vil øke betydelig i årene som kommer. Helse- og velferdstjenestene må tilpasses denne utfordringen. Det vil resultere i et ytterligere press på kommunal økonomi og tjenesteyting. Det varsles om en opptrapping av helsearbeidet i kommunene gjennom den kommende kommunehelsereformen.

Befolkningsutviklingen har vært dominert av høy innvandring fra utlandet. Dette medfører utfordringer

knyttet til integrering og inkludering. Samtidig gir innvandringen muligheter på mange områder hvis man lykkes i å utnytte den kompetansen innvandrene representerer. En vellykket integrasjon blir vesentlig.

Det er også en levekårsutfordring å øke utdanningsnivået for å redusere sosiale helseforskjeller. Flere må fullføre videregående skole og øvrig utdanning. Her gjelder tidlig innsats knyttet til språkferdigheter ved skolestart, særlig blant minoritetspråklige, for ikke å bli skoletapere fra første skoledag.

Kommunene har et nært samarbeid seg imellom og med andre fagmyndigheter angående rusforebyggende, ulykkesforebyggende og helsefremmende arbeid. Dette arbeidet må videreføres og utvikles. Fylkesplanens hovedtema "Trygge Østfold" er en viktig måte å arbeide på som forebyggende og helsefremmende grep. Den enkelte kommune har flere tiltak som er i gang på dette området – både hver for seg og i samarbeid. Arbeidet må videreutvikles og innarbeides i de/den kommende planstrategien.

Delmål: Sosial rettferdighet og livskvalitet for alle.

Strategier: aktivt folkehelsearbeid

- utjevne levekårsforskjeller
- satse på fysisk aktivitet i Vansjøområdet
- etablere sosiale møteplasser for alle aldersgrupper i nærmiljøene

Delmål: Positiv sosial kapital og god integrering i et samarbeid med frivillig sektor.

Strategier: felles frivillighetspolitikk

- samarbeide om etablering av frivilligsentraler og stimulere til økt støtte og samordning med frivilligheten
- belønne frivillig innsats som legger til rette for sosial og kulturell integrering
- utvikle lokale kraft- og kultursentre
- ha fokus på den enkelte innbyggers betydning for fellesskapet

Delmål: Selvhjulpne eldre gjennom fysisk planlegging og styrket sosial aktivitet.

Strategier: For forebyggende og helsefremmende innsats:

- at eldre kan bo lengst mulig hjemme i universelt utformet bolig
- etablering av alternative boformer i nærmiljøet
- at eldre hjelper eldre
- motivasjon og tilrettelegging for fysisk aktivitet

Delmål: Økt vekst og kompetanse gjennom et flerkulturelt samfunn.

Strategier: integrering av økende andel innvandrere:

- tidlig innsats i språk- og samfunnsopplæring
- ivaretagelse og utnyttelse av de ressursene som innvandrerne representerer
- etablering av flerkulturelle arbeids- og fritidsarenaer.

Delmål: Universelt utformede møteplasser og uteområder for allmenn bruk med Vansjø som senter for friluftaktivitet.

Strategier: Stedstilknytning og tilhørighet

- det etableres varierte boligformer i boligfelt, tilrettelagt for ulike aldersgrupper og kulturer.
- det etableres gode møteplasser og lekeområder med attraktiv plassering
- kulturhistorien gjøres allment kjent, synlig og tilgjengelig
- det etableres gang- og sykkelstier med framkommelighet hele året
- det etableres kollektive reisemåter tilgjengelig hvert kvarter

Delmål: Styrking av det forebyggende og helsefremmende arbeidet for å dempe veksten i offentlig tjenesteproduksjon innen helse- og omsorgsområdet.

Strategier: møteutfordringer innen helse- og omsorgsområdet

- tverrfaglig styrking og samarbeid i samsvar med samhandlingsreformen
- forsterket forebyggende innsats mot de eldste eldre
- samarbeid om aktuelle tjenester og utarbeide en felles handlingsplan
- et felles utviklingsarbeid for utvikling av kvalitet i tjenestene
- Trykke Østfold

Delmål: Barn og unge skal vokse opp i utviklende miljøer og bidra aktivt i lokalsamfunnene.

Strategier: Gode allmenne tilbud til alle barn og unge.

- tilrettelegging av tidlig innsats for utvikling av helhetlige kommunale tjenester
- regionalt fokus på planlegging av utdanningsløpet fra barnehage til videregående skole
- tilrettelegging for fleksibilitet til familiens beste i forhold til valg av skole og barnehage
- regionale kultur- og idrettsanlegg for fleksibel bruk
- felles innsats innen kulturnæringene, kulturskole og leirskoletilbud
- styrking av lavterskelaktivitetene for å bidra til økt fysisk og sosial aktivitet



VERDISKAPING OG KOMPETANSE

HOVEDMÅL: Mossregionen skal ha et bærekraftig næringsliv

Status og hovedutfordringer

Mossregionens beliggenhet nær Oslo og funksjon som et transportmessig knutepunkt, gjør regionen attraktiv for innflytting og gir kulturvirksomheter og næringsliv et stort marked å henvende seg til. Næringslivets sammensetning endres i pakt med nasjonale og internasjonale trender.

Utfordringer for Mossregionen er å vinne konkurransen om å tiltrekke seg nye bedrifter. Næringslivets utfordring er også å få til knoppskyting i eksisterende bedrifter. Kundefokus og tilrettelegging av flere samtidige næringsområder er en nødvendighet for regionen.

Delmål: Primær- og opplevelsesnæringene i Mossregionen skal styrkes. Arbeidsplasser kan etableres og videreutvikles gjennom å tilrettelegge for at innbyggere og besøkende får tilbud om unike opplevelser i hele regionen.

Strategier:

- utvikle tilbudet for å tiltrekke seg nasjonale og internasjonale gjester som ønsker å vandre, sykle, bade og oppleve kunst og kultur.
- videreutvikle kunstbyen Moss som det regionale kunst- og kultursenteret
- forvalte Vansjø som villmark som sammen med herregårdslandskapet skal tilby unike rekreasjonstilbud og – muligheter
- tilby badestrender, båtplasser og overnattingsmuligheter med høy standard
- utvikle og styrke nye næringer med basis i landbruket, lokalt foredlet og kortreist mat, samarbeid mellom produsenter og næringsmiddelindustri m.m.





Delmål: Bidra til å styrke næringslivets og offentlige myndigheters bruk av FoU og tilby etter- og videreutdanning.

For å øke kompetansen i næringslivet og utvikle nye arbeidsplasser må regionen samarbeide med utdanningsinstitusjoner og andre organisasjoner. FoU-

satsingen (forskning og utvikling) styrker samspillet mellom næringsliv, instituttsektoren og universitet/høyskole (UoH) innenfor satsingsområdene:

Strategier:

- Næringslivet og offentlige myndigheter bidrar til utvikling av Campus Moss og Oslofjordalliansen ved å be nytte og bidra til utvikling av tilbudet.
- klima, miljø og energi (nye forretningsmuligheter og miljøvennlige løsninger)
- aldring, helse og omsorg (samarbeid mellom bedrifter og helseinstitusjoner)
- kunnskapsbasert etablering og bedriftsutvikling (nye kompetansearbeidsplasser)
- bredt tilbud innenfor voksenopplæring og videregående opplæring, herunder fagopplæring og lærlingordninger for å styrke alle elevers rett til videregående opplæring.

Delmål: Utvikle knutepunktene (jernbanestasjoner, havn og flyplass) som motorer for næringsutvikling i regionen.

Mosseregionen ligger sentralt i forhold til markedet i inn og utland. Gjennom god infrastruktur kan vi skape

gode forutsetninger for vekst i næringslivet.

Strategier:

- Mosseregionen utvikles som ett av de viktigste logistikk- knutepunktene for land- og sjøbasert transport på Østlandet.
- Mosseregionen skal utvikle flere næringsområder parallelt for å skape attraktive områder for flere næringsklynger
- næringsområdene med lett tilgjengelig fra kommunikasjonsknutepunktene E6, jernbanestasjoner, havn og flyplassen
- MLR skal utnyttes som en viktig katalysator for næringsutvikling i Østfold

Delmål: Mosseregionen skal framheve og formidle de kvaliteter som er viktige for næringsliv, innbyggere og gjester (omdømme).

Strategier:

- Kommunene, organisasjonene og næringslivet skal sammen skape den mest attraktive regionen ved Oslofjorden
- omdømmet bygges ved felles utvikling av Moss by og tettstedene i regionen slik at innbyggerne er gode ambassadører for Mossregionen
- profilering av Mosseregionen bygger på temaene sjø, kultur og nærhet

Delmål: Kultur- og idrettsaktivitetene i Mosseregionen skal gi tilbud til både bredde og elite.

Mosseregionen har et felles kultur- og idrettsliv på tvers av kommunegrensene som kan vokse gjennom

samarbeid om utbygging og drift av anleggene.

Strategier:

- Mosseregionen skal samarbeide om enkeltanlegg av regional betydning.
- Mosseregionen er "Talentenes Arena" innenfor kultur og idrett, der det drives frem juniortalenter i nasjonal og internasjonal toppklasse
- Parkteatret som regionalt kulturhus
- Punkt Ø med Galleri F-15 og Momentumbiennalen, innarbeides som en av Norges ledende kunstinstitusjoner
- det etableres aktiviteter og en institusjon som bygger på den historiske plattform for Mossekonvensjonen og fredsarbeid

MILJØ OG ENERGI

HOVEDMÅL: Mosseregionen skal bidra til reduksjon av utslipp av klimagasser både mht mobile og stasjonære utslipp i tillegg til prosessutslipp knyttet til avfall og landbruk.

Status og hovedutfordringer

Mosseregionen er preget av vekst og arealbrukskonflikter. Dette medfører store utfordringer for miljøkvalitetene knyttet til biologisk mangfold, friluftsliv og rekreasjon. Spesielt gjelder det den sårbare strandsonen, men også Vansjø som er Mosseregionens store felles friluftsliv- og rekreasjonsområde og andre felles større friluftsområder som for eksempel Mossemarka. Natur- og kulturlandskapet er særlig verdifullt. Summen av dette er at endringer i

arealbruk i regionen krever at mange hensyn veies mot hverandre.

Kommunene i Mosseregionen er alle med i MOVAR og har felles avfallsbehandling. Det er i dag en økt miljøpolitisk interesse for redusert avfallsproduksjon, økt kildesortering og miljøvennlig avfallshåndtering forøvrig. En felles og mer miljøvennlig avfallspolitikk etterstrebes.

Klima og energi delmål :

Energibruk og klimautslipp i regionen skal være bærekraftig. Regionen skal være robust i forhold til forventede klimaendringer.

Strategier:

- Det skal sikres gode rammevilkår for produksjon og levering av fornybar energi og kommunen skal være pådriver for etablering av fjernvarme.
- Elekrisitet til oppvarming skal minimaliseres og fossilt brensel til oppvarming skal fases ut. Miljøvennlig fornybar energi som f.eks biobrensel skal benyttes som erstatning.
- El forbruket samlet skal ikke øke ut over nivået i 2009.
- Det skal etableres en energigivning (regional)utbyggingspolitikk.
- Det skal legges til rette for bruk av miljøvennlige transportmidler gjennom styrking av kollektivtransporten og etablering av gang- / og sykkelveier.
- Transportbehovet med forurensende transportmidler skal reduseres.
- Regionens kommuner skal foreta miljøriktige innkjøp/ ha en miljøvennlig innkjøpspolitikk.
- Planlegging og utbygging i regionen skal ta høyde for klimaendringene for å redusere konsekvensene for mennesker, miljø - og materielle verdier.



Utvikling og bevaring av Vansjø som villmarks- og naturområde Delmål: Økt tilrettelegging av Vansjø som rekreasjonsområde med mål om gode naturopplevelser og folkehelsegevinster for lokalbefolkning. Villmarkspreget uten oppsplitting av de ubebygde delene rundt sjøen skal beholdes.

Vassdraget er en ressurs for opplevelsesnæringen og skal utnyttes innenfor en bærekraftig ramme med fokus på sjøens mange verdier innenfor miljø og biologisk mangfold.

Strategier:

- Vansjøes verdi som rekreasjonsområde er avhengig av tilfredsstillende vannkvalitet. Alt pågående arbeid rundt Vansjø innenfor vannområde Morsa må fortsatt vektlegges og prioriteres.
- Økt tilrettelegging for friluftslivet må ha som mål å redusere slitasje og kanalisere trafikk bort fra sårbare områder
- La offentlig ervervede og leide friluftsområder være de viktigste områdene for økt bruk
- vilt og biologisk mangfold sikres for å ivareta sårbare arter og naturtyper
- Fornye renovasjonsordningen, formidle gode holdninger og fremme bærekraftige adferdsmønstre



Bevaring og videreutvikling av en overordnet grønnstruktur delmål: Mosseregionen skal ha en sammenhengende og variert blå-grønnstruktur som ivaretar kulturhistoriske og estetiske verdier, opprettholder naturmangfoldet og som tilrettelegger for helsefremmende livsstil og friluftsliv for alle.

Strategier:

- Kartlegge og verdivurdere grønnstruktur i Mosseregionen, herunder utarbeide temakart for grønnstruktur i tettstedene, temakart for biologisk mangfold og felles grønnstrukturplan.
- Utarbeide kriterier for bevaring, etablering og reetablering av ny grønnstruktur i byggeområdene med fokus på folkehelse, trivsel og tilgjengelighet.
- Styrke og sikre grønne forbindelseslinjer mellom strandsonen, kulturlandskapet og marka, og sikre verdifull grønnstruktur mot oppdeling og gjenbygging.
- Vern av grøntområder og dyrket mark ved kompakt by- og tettstedsutvikling i tråd med fylkesplanen.
- Utarbeide strategier for bekjempelse av fremmede arter og bevaring av sårbare arter.
- Utarbeide hensynssone i tilknytning til Vansjø som skal sikre at alle områder ved vann og vassdrag utenom tettsted skjermes mot utbygging.
- Sikre og forbedre tilgjengelighet til kultur- og naturlandskapet for allmennheten,

En felles miljøvennlig avfallspolitikk

delmål: Utvikling i total mengde avfall per innbygger i regionen skal reduseres i planperioden 2010-2021

Strategier:

- Redusere restavfall 2010-2021 med 10 % per innbygger. Øke materialgjenvinning
- Energien som genereres fra avfallet skal så langt det er mulig benyttes i egen region.
- Utarbeide felles avfallsplan.

Delmål: Vannforekomstene i Mosseregionen (både vassdrag, grunnvann og kystvann) skal ha god kjemisk og økologisk status

Strategier:

- Vannkvaliteten i alle vannforekomster skal klassifiseres.
- Påvirkninger av vannkvaliteten skal identifiseres.
- Tiltaksplaner skal utarbeides for vannforekomster som ikke tilfredsstillt kravene til god vannkvalitet.
- Overvåkning av vannforekomstene skal foretas regelmessig.

Tilfredsstillende lokal luftkvalitet delmål:

Lufta i Mosseregionen skal tilfredsstillt nasjonale retningslinjer for lokal luftkvalitet

Strategier:

- Hvis resultater fra beregninger og målinger viser overskridelser av nasjonale retningslinjer skal det settes i gang tiltak for å bedre luftkvaliteten



En bærekraftig forvaltning av kystområdene delmål: Kysten i Mossregionen skal forvaltes på en måte som sikrer og forbedrer folks tilgjengelighet i strandsonen, ivaretar viktige leve- og oppvekstområder for planter og dyr og bevarer verdifullt kultur- og naturlandskap på lang sikt.

Strategier:

- De mest attraktive områdene i strandsonen skal trygges og tilrettelegges for allment friluftsliv på en måte som ikke fører til unødig slitasje og forstyrrelse for planteliv, dyreliv og kulturminner.
- Regionen skal ha en streng praksis i kystsonen for å stanse nedbygging og sikre god tilgjengelighet for allmennheten, herunder prioritere oppfølging og fjerning av ulovlige tiltak og stengsler i strandsonen.
- Bevare soner med verdifull eller høy biologisk produksjon på land og i sjø, som gruntvannsområder, randsoner, sjøområder med ålegrasforekomster og andre lokaliteter med særlig natur- eller landskapsverdi. Hensynet her skal vektlegges sterkere enn hensynet til utøving av friluftsliv.
- Utarbeide strategier for å kartlegge og bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i regionen.
- Sikre en vannkvalitet som gir grunnlag for naturlig plante- og dyreliv og tillater bading, annet friluftsliv og konsum av spiselige organismer uten helserisiko.
- Det skal arbeides for å heve standarden på miljøvern, kildesortering, bunnstoffoppsamling mv. i småbåthavnene.



AREALDISPONERING OG INFRASTRUKTUR

HOVEDMÅL: Mosseregionen skal ha en miljøvennlig by- og tettstedsutvikling gjennom effektiv utnyttelse av arealer og infrastruktur og langsiktig bærekraftig forvaltning av arealressurser.

Status og hovedutfordringer

Bortsett fra Våler kommune, har de øvrige kommunene i regionen begrensede arealreserver for utbyggingsformål p.g.a. konflikter med jordvern, natur- og kulturlandskap og "strandsone" mot sjø og vassdrag. På grunn av stor befolkningstetthet knytter det seg dessuten betydelige friluftssinteresser til gjenværende skogområder.

Kommunene i Mosseregionen har derfor de senere år utarbeidet sine arealplaner i tråd med prinsippene i "rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging", hvor utvikling av byområdet Moss, samt utvikling av øvrige kommunesentre og lokalsentre har stått sentralt i areal- og transportpolitikken, og således for valg av utbyggingsmønster. Den nye fylkesplanen forsterker dette ytterligere gjennom sin areal- og transporteffektivitetsmodell sett i et 40 års perspektiv, og hvor ny infrastruktur er en forutsetning for å nå mål i forhold til klimautfordringene, næringslivet og folkehelse. Det legges opp til en konsentrert knutepunktutvikling i by- og tettstedsområdene langs transportaksene (bane, veg). (Se kart side 42)

De store utfordringene knyttet til utbygging av veg og bane i regionen er nå anerkjent av staten gjennom forslag til Norsk Transport Plan. Regionen har fått gjennomslag for utbygging av dobbeltspor m/ny stasjon for jernbanen. (Se kart s. 41): Utbygging av Mossetunnelen (Sandbukta - Kleberget) ligger nå inne med oppstart i første periode og fullføring i andre periode fra 2014 -2019. Videreføring av jernbanen fra Kleberget til Såstad i Rygge ligger inne med oppstart og fullføring fra 2014-2019. I tillegg gis RV 19 fra E6 til fergeleiet, inkl. fergeforbindelsen, status som stamveg og Moss havn status som stamnetthavn.

Omleggingen av jernbanen gjennom Råde m/ny stasjon er nøkkelen til en god og funksjonell bolig-, nærings- og transportutvikling i Karlshus. Det er derfor viktig å fastlegge en framdriftsplan for dette anlegget. Jernbaneutbyggingen gir muligheter for samtidig omlegging av RV 110, FV 353, FV 354, kollektivknutepunkt bane/buss, samt bygging av gang- og sykkelveier.

Fortetting, delmål: Kompakt by- og tettstedsutvikling som ivaretar stedskvaliteter og knappe arealressurser.

Strategier:

- Øke transporteffektiviteten i regionen og styrke knutepunkt og sentrumsfunksjonene i by-/regionsenteret Moss og områdesentrene Kirkebygden, Halmstad og Karlshus langs hovedtransportaksene.
- Vern av jordbruksarealer, natur- og kulturlandskap ved å sette langsiktige grenser for tettstedsområdene, og ved å fortette og transformere fremfor å ta i bruk dyrket mark eller urørt natur. Fortetting skal ikke redusere eksisterende stedskvaliteter, herunder kulturmiljøer, verdifull grønnstruktur, leke- og oppholdsarealer med mer.
- Transformasjon/gjenbruk av bebygde områder med dårlig arealutnyttelse og lite verdifull eller fraflyttet bygningsmasse, ubrukte næringsarealer m.m.
- Vedlikeholdsutbygging i lokalsentre som er nødvendig for å opprettholde levende bygder skal skje i tilknytning til eksisterende bebyggelse og infrastruktur.





Arealer for næringsutvikling delmål: Mossregionen skal tilby attraktive lokaliseringmuligheter for de fleste typer næringer

Strategier:

- Tilby en variasjon av næringsområder for særlige funksjoner for å styrke klyngedannelser. Fokuser på miljøaspektet ved lokalisering av næring og i utforming av næringsområder. Virksomheter med mange ansatte skal etableres ved kollektivknutepunkt, og virksomheter med få ansatte og mye vare- og godstransport bør lokaliseres ved hovedvegnettet, godsterminal eller havn.
- Regionen skal lokalisere næringsarealer innenfor by- og områdesentrene på en måte som styrker attraktiviteten i senterområdene, utnytter sentrumsnære arealer effektivt og reduserer transportbehovet.
- Regionen skal ha et sterkt og funksjonelt regionsenter med fornuftig arbeidsdeling mellom regionsentret og områdesentrene. Stimulere omlokalisering av virksomheter som har lite hensiktsmessig plassering i dag.
- Knutepunktene (jernbanestasjoner, havn og flyplass) skal være katalysatorer for næringsutvikling i regionen.

Arealer for boligbygging, delmål: Mossregionen skal gjennom samarbeid framstå med det mest attraktive og varierte botilbudet i Oslofjordregionen.

Strategier:

- Tilby variasjon i bo-alternativer med god kvalitet i forhold til oppvekst, aldring, funksjonshemming og sosiale relasjoner.
- Boligområdene skal utvikles til trivelige bomiljøer der det legges vekt på å etablere sosiale møteplasser, mulighet for fysisk aktivitet.
- Universell utforming skal særlig vektlegges i forhold til fortausløsninger og andelen godt tilrettelagte boliger.
- Ved utforming av boområder skal estetikk vektlegges slik at områdene gis et helhetlig og stedstilpasset preg.
- Legge til rette for god adkomst fra boligområder til sammenhengende grønnstrukturer.
- Støy- og støvplager skal hensyntas særskilt ved etablering av nye boligområder og ved fortetting i etablerte områder.

Infrastruktur, delmål: Mossregionen har en robust infrastruktur som sikrer utvikling av effektive transportløsninger og et arealøkonomisk utbyggingsmønster.

Strategier:

Vi skal:

- Planlegge og utvikle de ulike transportformene i regionen i sammenheng (intermodalitet)
- Arbeide for at jernbaneutbyggingen med Mossetunnelen, Carlberg tunnelen og flytting av stasjonen i Råde gjennomføres i planperioden.
- Sikre nødvendig kapasitetsøkning i hovedvegnettet med særlig vekt på utbygging av
 - Rv 19 / Fv 120 (havnevei og tverrforbindelse / næringsaksen)
 - Fv 119 (Ryggeveien) (søndre innfart)
 - Rv 110 omlegging utenom Karlshus
- Utvikle et moderne og effektivt kollektivtilbud med høy frekvens på prioriterte strekninger i byen og regionen
- Utvikle et hovednett for gang- /sykkelveger i byen og mellom by- og områdesentrene i regionen
- Videreutvikle Moss havn til å bli den foretrukne og mest effektive knutepunkthavnen i Oslofjorden
- Bygge ut fjernvarmeanlegg i byområdet, områdesentrene og de regionale næringsområdene i regionen
- Videreutvikle bredbåndsatsingen (Vansjønettet)
- Sikre utbygging av et godt og velfungerende VA-system med god kapasitet og kvalitet

REGIONENS AREAL- OG TRANSPORTLØSNINGER

Areal- og transportpolitikken har betydning for alle prioriterte satsingsområder og de strategier som skal formes i kommuneplanene.

	Areal- og transportløsninger
Levekår og folkehelse	Tilgjengelighet til tjenester. Gode muligheter til rekreasjon og fysisk aktivitet. Mer fotgjenger-, sykkel- og kollektivtrafikk
Verdiskaping og kompetanse	Effektiv utvikling av knutepunkt , og terminaler
Miljø og energi	Mindre støy og forurensing. Mindre forbruk av energi

Senterstruktur: regionsenteret, områdesentrene og lokalsentrene

Regionens sentra er delt inn i tre nivå (Se kart side 38):

- Regionsenteret, Moss byområde. Den langsiktige hovedrollen er å være lokaliseringssted for felles, regionale institusjoner og servicetilbud slik at flest mulig kan ha tilgang til disse via kollektive transportmidler
- Områdesentra, Karlshus, Halmstad, Våk, Kirkebygden, Kambo skal betjene innbyggerne med lokale institusjoner og servicetilbud
- Lokalsentra, Saltnes, Larkollen, Vang og Svinndal skal vedlikeholdes som boområder med en begrenset boligbygging for å opprettholde offentlig service på dagens nivå.

Fire prinsipper for endret arealbruk og bærekraftig utvikling

Areal- og transportpolitikken bygger på den nasjonale areal- og transportpolitikken slik den er bearbeidet gjennom "Samordnet areal- og transportplan for Osloregionen" vedtatt i 2008 og "Fylkesplan for Østfold", vedtatt i 2009.

Den regionale politikken er basert på en streng arealpolitikk som omfatter både omfang av disponert areal og lokalisering av bebyggelse i forhold til eksisterende tettsteder og infrastruktur. Det er fire sentrale endringer som ligger til grunn for den regionale areal- og transportpolitikken:

1 Redusert omdisponering av grunn til utbyggingsformål

Fylkesplanens arealanalyser viser at arealforbruket per person til tettstedsutvikling har vært sterkt økende i takt med den privatøkonomiske utviklingen i årene etter siste krig. Fylkesplanen bygger på at denne langsiktige trenden skal brytes.

Planen forutsetter at arealforbruket per person skal reduseres med 2,5 m² per person og år. Isolert sett er det påkrevet å "husholdere" strengere med regionens arealer fordi arealressurser er særlig verdifulle i mange sammenheng:

- Som grunnlag for landbruksproduksjon
- Stort innslag av kulturminner og -områder
- Attraktive arealer for rekreasjon og opplevelser både langs kysten, Vansjø, i skogsområdene og i tilknytning til by- og tettstedene
- og ikke minst er arealene med sentral beliggenhet svært lett tilgjengelige i forhold til transportknutepunkt og kollektive transportmidler

Disse kvalitetene og mulighetene gir regionen attraktivitet både som bosted og lokaliseringsfortrinn for næringslivet.

2 Areal- og transportplanlegging må samordnes sterkere

Transportbehovet i byer og tettsteder skal i framtida kunne dekkes med mindre bruk av "ikke-fornybar" energi og føre med seg færre ulykker og ulemper. Det er derfor viktig at spredning av ny tettbebyggelse uten tilknytning til eksisterende knutepunkter og tettsteder, ikke videreføres.

Denne endringen/presiseringen av "god praksis" innebærer at utbyggingsområder og "reisemål" skal lokaliseres slik at flest mulig kan nå dem med kollektive transportmidler eller ved hjelp av gang- og sykkeltrafikk. Hovedregelen er at ny bebyggelse skal lokaliseres innen eller i tilknytning til de eksisterende by- og tettstedsområdene og helst nær robuste kollektivtransportåre.



3 Fortetting i byer og tettsteder for å redusere transportarbeidet og arealforbruket

Planens mål er samlokalisering av funksjoner i sentrene og mindre spredning av bebyggelse. Fortetting i byen og tettstedene rundt jernbanelinjene og de mest robuste busstraseene skal prioriteres. (Se kart side 42.)

Rammene for perioden 2010 – 2050 forutsetter en vesentlig fortetting av by- og tettstedsbebyggelsen. Regionen har ingen sterk tradisjon eller virkemidler (kompetanse, organisatoriske eller økonomiske) i planmessig fortetting. I første del av planperioden må det derfor forventes at fortettingsarbeidet vil gi færre resultater.

Det vil være rasjonelt om kommunene enes om politiske retningslinjer og virkemidler for å få fart i fortettingsarbeidet – selv om dette åpenbart må være forskjellig fra tettsted til tettsted.

Det blir derfor særlig viktig for kommunene å:

- i. Være en tydelig og langsiktig samarbeidspart overfor andre offentlige og private utviklingsinteressenter i gjennomføring av konkrete saker
- ii. Være talsmann for en forutsigbar og tydelig lokal og regional politikk over lengre tid
- iii. Ha langsiktige strategier for utviklingen av byen og tettstedene og se mulighetene for konkrete løsninger

4 Utnytte kollektive løsninger sterkere (se kart side 39 og side 40)

All utvikling av transportinfrastrukturen og arealdisponering skal ha som utgangspunkt å bedre kollektivtransportens muligheter for å yte flere og bedre tjenester – uten å forutsette vesentlig flere offentlige subsidier.

Privatbilen har en dominerende rolle i regionens

transportarbeid. Uten meget dramatiske endringer i samfunnet vil det være slik i hele planperioden. Ikke desto mindre må all strategisk planlegging legge til rette for endring i balansen i retning av å redusere privatbilens rolle i transportarbeidet i regionen. Alle beslutninger om arealdisponering og investeringer i transportinfrastruktur skal også sees i dette lyset.

Møte fylkesplanens arealrammer

Fylkesplanen forutsetter at by- og tettstedenes arealforbruk per person reduseres betydelig over tid. Det kan hefte flere metodiske usikkerheter ved dette som målebegrep, bl.a. spørsmålet om avgrensning av nåværende tettstedsareal. Usikkerhet som følge av de metodiske grepenes presisjonsnivå, forsterkes ved det ekstremt langsiktige perspektivet for fylkesplanen. Fylkesplanens langsiktige arealpolitikk er lagt til grunn. For planperioden ivaretas dette ved at utbyggingsplanene i all hovedsak finnes innenfor fylkesplanens tettstedsgrenser.

Den "beste langsiktige" arealpolitikken omfatter mange flere spørsmål enn "omfanget av omdisponert areal". Firmaet Rambøll AS har vært engasjert for å beskrive hvert enkelt tettsteds mulige utviklingsplaner. Her inngår analyse av utbyggingsretning og arrondering. Denne utredningen er benyttet som en "nøytral referanse" i planarbeidet. Det regionale grunnlaget legger til grunn det prinsipielle grepet at det viktigste er å fremme et regionalt plangrunnlag som innebærer:

- 1 et trendbrudd i forhold til fortiden i forhold til omfang av omdisponert areal

- 2 som fremmer et funksjonelt langsiktig utbyggingsmønster for det enkelte by- og tettstedsområde.

Kommunenes ressurser administrativt så vel som økonomisk er knappe i forhold til å gjennomføre "øyeblikkelige" trendbrudd og revisjon av mange vedtatte planer på kort sikt. Allikevel bygger plangrunnlaget på at hele 27 % av boligbyggingen i perioden skal skje uten omdisponering av ubebygget areal. Dette er ambisiøst. Hensynet til forutsigbarhet krever at noen planer ikke kan reverseres selv om de bryter med prinsippene over.

Sist men ikke minst er det antakeligvis rasjonelt for Osloregionen under ett at Mossregionen med sine transportknutepunkt for bane, båt, veg og flyplass legger til rette for transportintensiv virksomhet. Gods- og logistikkplaner for Osloregionen peker ut Mossregionen som et av de viktigste lokaliseringene i så måte. Dette vil nødvendigvis presse arealforbruket per person opp i forhold til fylkesplanens gjennomsnittlige betraktninger.

Arealrammer for det regionale grunnlaget.

Beregningene i tabell 1 illustrerer arealrammer for alternative boligbyggeprogram hvor utslagsgivende kriterium er "antall personer". Det regionale boligbyggeprogrammet gir en befolkningsøkning som gir

en arealramme på ca. 5,5 km² dersom fylkesplanens anbefalte forutsetninger om redusert arealforbruk per person per år legges til grunn.

Tabell 1: Beregning av areal for tettstedsutvikling

Alternativ	Befolkningsutvikling			Antall boliger	Rammer for arealbehov Økning i tettstedsareal	
	Tilvekst	Innb. i tettsted	Per. år		Uendret tettstedsareal per. person	Redusert arealforbruk (2,5m ² / person/år)
Trend 2000 - 2009	6.192	55.682	516		34,1-28,8 = 5,3	32,5-28,8 = 3,7
F.pl.Bef.prognose	8.172	57.464	681		35,2-28,8 = 6,4	33,5-28,8 = 4,7
Regionalt BBP	10.105	60.000	905	6.675	36,7-28,8 = 7,4	34,9-28,8 = 5,6

Mosseregionens samlede utbyggingsplaner skal ligge innenfor denne rammen for å oppfylle fylkesplanens krav om fortetting.

Tabell 2 er en oppsummering av utbyggingsplanene i perioden 2022. Tabellen omfatter ikke (hvilket heller ikke forutsettes) areal som allerede er bebygget og som skal omdisponeres til ny bebyggelse i planperioden. Tabellen viser at planlagt bebyggelse ligger klart under fylkesplanens rammer(omtrent 1,5 km²).

En av hovedårsakene til dette er at 27 % av boligbyggingen er planlagt ved at allerede bebygde arealer fortettes/omdisponeres. Dette er spesielt synlig for Moss og Rygge kommuner hvor antall m² omdisponerte, ubebygde arealer per person er særlig lave.

Omdisponerte ubebyggede arealer per person i Råde og Våler er svært høyt. Det skyldes det relativt store innslaget av næringsarealer. Omdisponering i perioden er planlagt til ca. 2.000 dekar.

Tabell 2 Utbyggingsområder brutto arealer

OMDISPONERING AV UBEBYGDE AREAL, BOLIG OG NÆRING 2010 -2022						
Kommune	Areal i alt, daa	Boligareal, daa	Blandet daa	Næring daa	Antall boliger	Omdisp. Ant. m ² /per ny innbygger
Moss	1.393	512	39	842	3.405	234 m ²
Rygge	945	578	0	367	2.006	360 m ²
Råde	967	521	0	447	834	783 m ²
Våler	971	461	0	510	430	3.063 m ²
REGIONEN	4.277	2.072	39	2.116	6.675	423 m²

Herav fortetting og omdisponering

1.805 boliger (27 %)

Boligbyggeprogram 2010 - 2022

Regionen vil legge til rette for en noe større boligbygging enn fylkesplanen legger opp til. Det samfunnmessige rasjonale i det ligger nettopp i regionens beliggenhet i forhold til transportinfrastrukturen. Innbyggere i Mossregionen vil ha større fleksibilitet i forhold til tilgang til varierte arbeidsplasser enn i andre deler av fylket. Dette gjør Mossregionen til en "robust" boligregion.

tilgjengelige arealer for boligformål i disse sentrale delene av tettstedsområdene skal planlegges med en høyere arealintensitet enn øvrige arealer.

Boligtilbudet i regionen spenner over hele spekteret fra sentrumsnære leiligheter til eneboliger i byggefelt og i regionens kyst- og sjønære områder. Her finnes også et betydelig tilbud av fritidsboliger.

Planene for utvikling av tettstedene skal innebære at denne andelen øker på kort og lengre sikt. Alle

Programmet er basert på følgende utbygging i perioden 2009 - 2022:

Tabell 3. Boligbyggingsprognose per kommune og per. år

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	SUM
MOSS	175	185	190	190	190	260	260	280	305	315	335	355	365	3405
RYGGE	89	174	165	112	117	149	196	229	203	205	176	98	93	2006
VÅLER	25	31	31	36	37	38	29	30	29	35	34	35	40	430
RÅDE	51	106	113	99	97	43	32	32	34	44	43	70	70	834
Totalt	340	496	499	437	441	490	517	571	571	599	588	558	568	6675

Tabell 4: fordeling av boligtyper

Boligtyper	Moss	Rygge	Råde	Våler	SUM	Andel %
1-2 manns. boliger	120	326	280	256	982	14,7
Tett / lav bebyggelse	1.120	1.363	325	136	2954	44,3
Blokk, forretn.gårder m.v.	2.165	317	219	38	2739	41,0
SUM	3.405	2.006	834	430	6.675	100,0

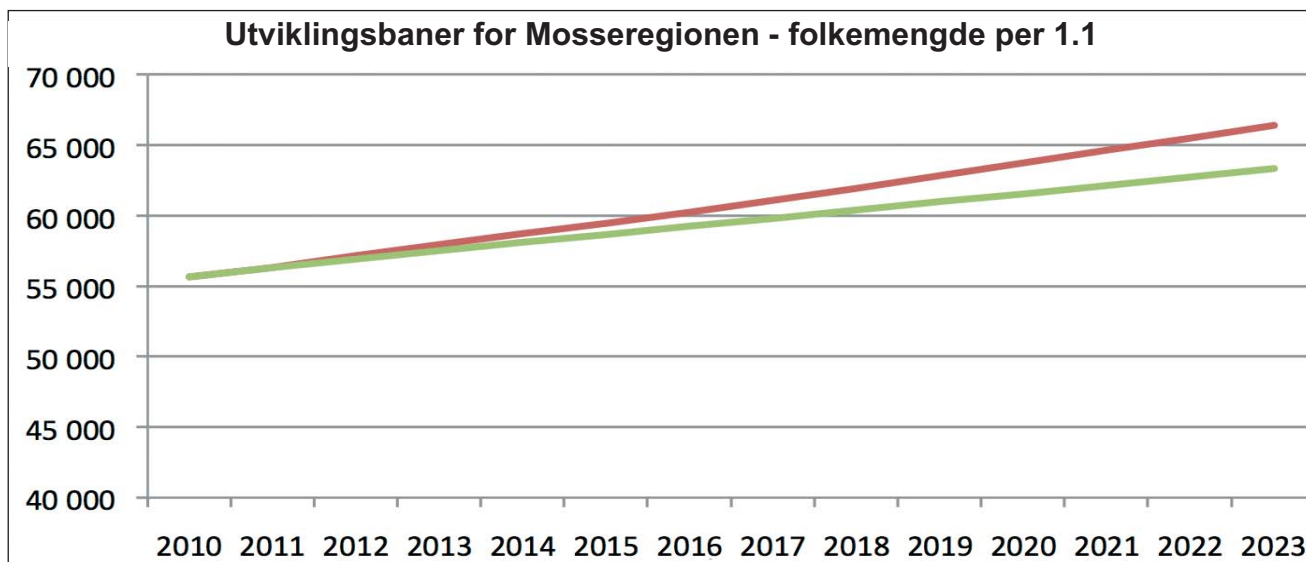
Boligbyggingen skal bidra til å sikre samfunnmessige mål gjennom å utarbeide programmer for utbyggingsplaner som sikrer boligsosiale mål.



Befolkningsutviklingen

Denne boligbyggingen vil gi en befolkningsvekst på i gjennomsnitt 1,3 %. Med denne raten vokser antall innbyggere fra 56.333 pr 1. januar 2010 til 66.438 pr 31. desember 2022.

Fig. 5 Befolkningsvekst basert på boligbyggeprogram (rød), basert på SSB (grønn)



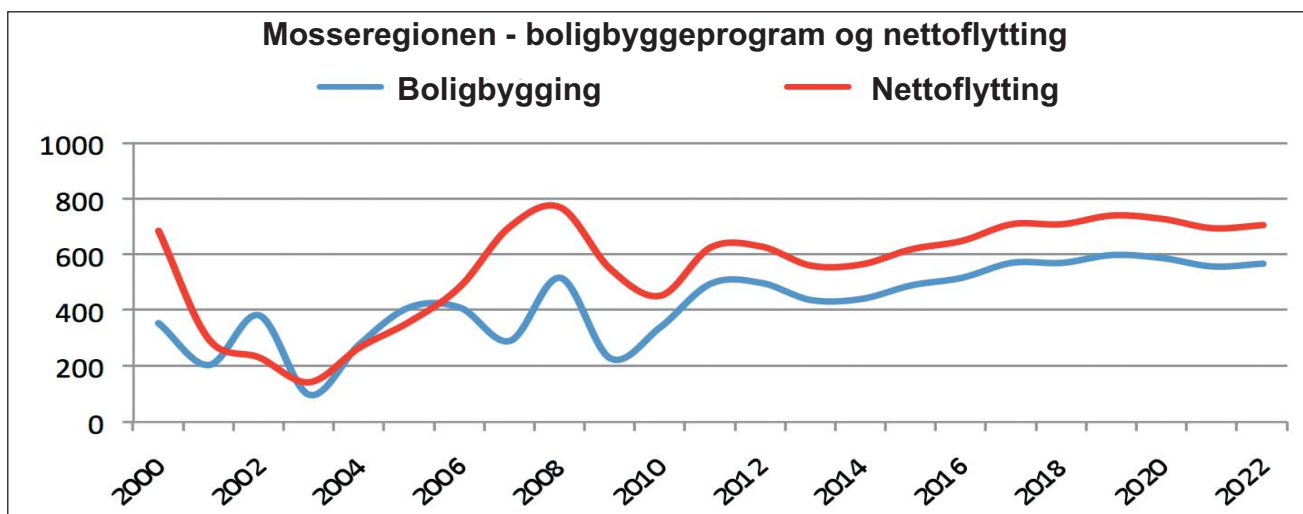
Tabell 6: Befolkningsstilvekst i perioden 2010 -2022

	Moss	Rygge	Råde	Våler	Regionen
Antall innbyggere 2022	36.421	17.022	8.195	4.798	66.438
Antall innbyggere 2010	30.490	14.400	6.960	4.481	56.333
Tilvekst i planperioden	5.931	2.622	1.235	317	10.105

(NB!! alle tall i denne tabellen er beregnede tall og ikke korrekt statistikk)

Boliger skal som hovedregel bygges i eller i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Nye "satellitter" skal ikke etableres – men eksisterende områdesentra skal sikres en naturlig utvikling for å sikre grunnlaget for "samfunnsservice så langt mulig.

Figur 7: Boligproduksjon og nettoflytting





Strategier for næringsutvikling

I en særstilling står Moss Lufthavn Rygge som fylkeskommunen har definert som "en motor for næringsutvikling i hele fylket" Regionens kommuner støtter at flyplassen skal ha en slik rolle og vil sammen med næringslivet, Forsvaret og RSL offensivt bidra til at flyplassen kan fylle rollen som "motor for næringsutviklingen i Osloregionens sydkorridor".

Regionens kommuner har tre satsingsområder for utvikling av næringsarealer:

- Arealer for logistikorienterte bedrifter som er avhengige av lokalisering nær transport-

knutepunktene (i tilknytning til havn, veinettet og flyplassen), se figur. Noen av disse kan være arealkrevende. Andre vil ikke kreve

- Arealer for relokalisering av eksisterende bedrifter og etablering av nye bedrifter i regionen
- Arealer for kompetanse- og kunnskapsbaserte bedrifter vil ikke kreve omdisponering av ubebygget areal og opplevelsesnæringene som kan kreve begrensede /enkeltstående bygningsmessige tiltak

Tabell 8: Regionale næringsområder antall dekar

REGIONALE NÆRINGSOMRÅDER	HOVEDFUNKSJON	ÅR 2010 - 22	ÅR 2023 - 50
1. Våler Næringspark	Produksjon, lager logistikk	375	900
2. Missingmyrområdet,	Industri/lager	145	500
3. Flyplassområdet	Flyplassrelatert næring,	240	520
4. Næringsaksen Øst, Mosseporten	Logistikk, lager, produksjon	650	300
5. Moss havneområde m.m	Kontor, logistikk og lager	0	0
SUM REGIONALE NÆRINGSOMRÅDER		1.410	2.220

Tabell 9: Andre næringsområder, antall dekar

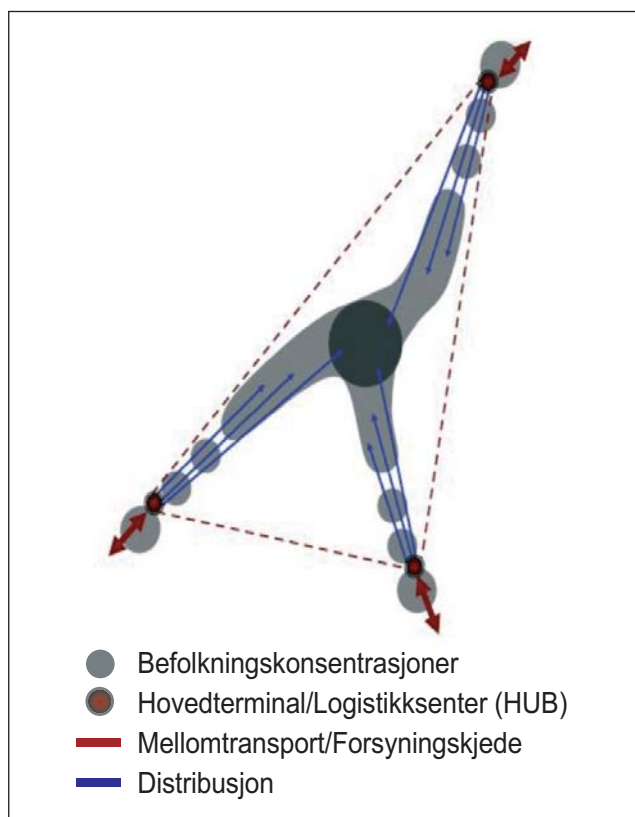
Andre NÆRINGSOMRÅDER	HOVEDFUNKSJON	ÅR 2010 - 22	ÅR 2023 - 50
VÅLER kommune			
V 1. Folkestad Næringspark	Forretning, kontor, industri/lager (logistikk)	41	50
V 2 .Ingulstad/nord for rv. 115	Kontor/lager/forretning/bolig		20
V 3, 4 Gylderåsen, NIKE		94	
RÅDE KOMMUNE			
Rå 1 Karlshusområdet, øvrige Råde	Forretning, kontor, service, hotell,	302	140
RYGGE KOMMUNE			
Ry 1 Årvold	Forretning, kontor, industri, lager	30	
Ry 2. Halmstadområdet	Forretning, kontor, industri, lager, hotell	97	100
MOSS KOMMUNE			
M 1 Kambo		192	
M 2 Sentrum	KK-næringer utdanning, service og handel	Utbygging medfører ikke omdisponering av ubebygget grunn	
M 3 Høyda /Øre	Handel, industri, bolig		
SUM ANDRE OMRÅDER		756	300
SUM NÆRINGSOMRÅDER I REGIONEN		2116	2.500

NB utbyggingsomfanget av Våler Næringspark og Næringsaksen øst forutsettes å kunne skje innenfor ledig kapasitet på fv. 120. Om kapasitetsgrensen nås tidligere enn antatt må utbyggingsomfanget reduseres eller veikapasiteten styrkes

Mosseregionen som logistikkcenter i Osloregionen

Osloregionens gods og logistikkprosjekt gir viktige premisser for deler av den tradisjonelle utvikling av næringsområder. Prosjektet peker på noen foreløpige tilrådinger som i sum er svært viktige for Mosseregionens næringsutvikling og arealdisponering:

- > Det etableres tre satellitt-terminaler i Oslofjordområdet for godstransport på bane som supplerer og avlastet Alnabru, og som erstatter Nybyen i Drammen.
- > Osloregionen tar initiativ til samarbeid og spesialisering mellom havnene i Oslofjorden, slik prosessen er påbegynt i Østfold.
- > Godsknutepunktene lokaliseres i samme geografiske område som flyplassene i regionen (Gardermoen, Rygge, Torp), for å dra nytte av eksisterende infrastruktur og for å styrke fokus på felles næringsutvikling.
- > Så langt som mulig etableres multimodale gods- og logistikklynger, der alle transportmidler inngår (med unntak av sjøtransport på Gardermoen).
- > Osloregionen tar aktive grep for å båndlegge arealer innenfor det felles ABS-området nå, for å unngå at arealene disponeres til andre formål før investeringene blir gjennomført.

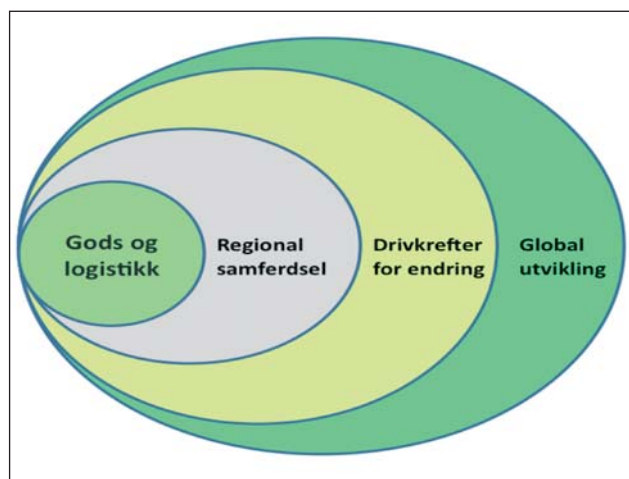


Figur 10 Osloregionen Befolkning, logistikkcentra og distribusjon

Disse tilrådingene peker på den viktige rollen som flyplassen, havna jernbanen og vegsystemet med forbindelsen over fjorden har for hele Osloregionen. Figurene nedenfor er hentet fra Osloregionens gods og logistikkprosjekt og illustrerer både Mosseregionens rolle i osloregionens transportsystem og hvilke drivkrefter som påvirker transportutviklingen. Mosseregionens og Vestbys terminaler utgjør allerede i dag hovedknutepunktet på fjordens østside. Regionens hovedstrategi er å bygge disse videre ut. Lokalisering og samlokalisering av logistikkvirksomheter i regionens knutepunkter er både samfunnsøkonomisk og næringsøkonomisk gunstig både på kort og særlig på lang sikt, jfr. logistikkrelaterede kostnaders betydning for næringslivet. Manglende oppfølging fra statlige myndigheters side er truende i forhold til at regionen skal kunne lykkes med sin strategi.

Fram til 2020 kan godsmengdene som følge av de økonomiske drivkreftene og den globale utviklingen vokse dobbelt så raskt som folketallet i Osloregionen (med mer enn 40 %)

Viktige områder for utvikling av logistikk funksjoner lokaliseres i tilknytning til Moss havn, Moss lufthavn Rygge og knutepunktene langs jernbane og vegsystemet, særlig Næringsaksen øst i Moss og Våler næringspark men også Missingmyr.



Figur 11 Drivkreftene bak utviklingen av gods og logistikk

SENTRUMSUTVIKLING

Strategiene for utvikling av attraktive og funksjonsdyktige byer og tettsteder har stor betydning for regionens attraksjonskraft. Hovedforutsetningen for et attraktivt, transporteffektivt utbyggingsmønster er funksjonsdyktige byområder og tettsteder.

Bevisst utvikling av stedskvaliteter og urbane kvaliteter er helt avgjørende for at Mosseregionen skal kunne framstå som en av de mest attraktive regionene i Osloregionen.

Kommunene i Mosseregionen har definert en tredelt senterstruktur med lokalsentre, områdesentre og regionsenter (Se kart side 42.)

- lokalsentra er: Saltnes, Larkollen, Vang, Svinndal
- områdesentra er: Karlshus, Halmstad, Våk, Kirkebygden og Kambo,
- regionsentret er Moss byområde

Det regionale plangrunnlaget baseres på at hovedtyngden av den framtidige veksten i Mosseregionen skal skje i områdesentrene og i regionsentret. Dette gir grunnlag for god utnyttelse og utvikling av samfunnsmessig infrastruktur, reduksjon av utbyggingsareal, effektive transportløsninger og styrker mulighetene for reduksjon av forurensing.

Områdesentrene

Områdesentrene er viktige knutepunkt som utvikles slik at flest mulig kan få dekket sine servicebehov på en funksjonell og bærekraftig måte bl.a. ved utnyttelse av arealer og ved å tilrettelegge for størst mulig bruk av kollektive transportmidler.

Lokalsentrene

Lokalsentrene skal videreutvikles på en måte som ivaretar både stedskvaliteter og funksjonelle hensyn og opprettholder dagens samfunnstjenester.

Regionsentret

Regionsentret er det sentrale byområdet i Moss og nordre del av Rygge. Innenfor regionsentret bor det i dag ca 30.000 innbyggere og i planperioden vil dette stige ytterligere gjennom fortetting og transformasjon. Hovedtyngden av regionens offentlige og private tjenestetilbud, kulturtilbud, handelsaktiviteter m.m. er etablert i regionsentret. Det er et kompakt byområde som gir gode muligheter for utvikling av miljøeffektive transportløsninger som kollektivtilbud og gang- og sykkelforbindelser. Det er viktig å utnytte de mulighetene som ligger i dette urbane området på en optimal måte til hele Mosseregionens beste.



Figur 12 Regionsentret (skjematisk)



Regionsenteret er ett funksjonelt område og må i strukturelle spørsmål planlegges og utvikles i sammenheng på tvers av kommunegrensene for at regionsenterets funksjonalitet skal kunne ivaretas og arealdisponeringen optimaliseres.

En av de viktige utfordringene i kommuneplanrulleringen har vært å definere og avklare de overordnede rammene for handelsutviklingen regionsenteret. Med utgangspunkt i de regionale føringene i fylkesplanen foreslås det å legge følgende hovedprinsipper til grunn;

- **Primærområde for detaljhandel** i henhold til fylkesplanens bestemmelser om kjøpesenterutvikling, er Moss bysentrum (slik det defineres i sentrumsplanen for Moss)
- Avlastningsområdet for plasskrevende varehandel som man ikke har plass til / finner det hensiktsmessig å lokalisere i bysentrum er Høyden / Varnaveien / Årvoll (i Moss og Rygge).

- Områder for lokalisering av "særlige virksomheter med betydning utover regionens geografiske grenser" Regionen drøftet mulighetene for at det kan oppstå behov for å kunne tilby områder for slike virksomheter som har sterke krav om nærhet til hovedveisystem og tilgjengelighet fra ulike transportmidler. Dette vil være funksjoner som man ikke finner plass til eller finner det hensiktsmessig å legge til bysentrum eller avlastningsområdet. Kommunene er enige om at Mossregionen bør ha muligheter til etablering av slike funksjoner og at det regionale plangrunnlaget ikke skal være til hinder for det.

Regionsenteret har to innfartsveier med tilknytning til E6; rv 19 fra Mosseporten og fv 118 fra Årvoll. Moss kommune planlegger i kommunedelplanen for Moss østre å utvikle området ved Mosseporten til en representativ og funksjonell BYPORTAL, og tilsvarende kan være aktuelt fra sør ved Årvoll i Rygge.

GRØNNSTRUKTUR

Bakgrunn og føringer

I "Samordnet areal- og transportstrategi for Osloregionen," vedtatt i 2008 er det et overordnet mål at utbyggingsmønsteret i Osloregionen skal være:

"[...] arealeffektivt basert på prinsipper om en flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur." Prinsippet videreføres i Fylkesplanen som under samfunnstemaet "miljø" sier at det skal utarbeides en felles/ samordnet grøntstrukturplan for Mosseregionen.

Overordnet grønnstruktur

For Mosseregionen er det utarbeidet det en overordnet, felles grønnstrukturanalyse som omfatter temaene:

- Friluftsområder
- Verneområder
- Kulturminner
- Kulturlandskap
- Viltområder
- Biologisk mangfold
- Inngrepsfrie naturområder

I analysen defineres grønnstruktur som:

"sammenhengende jordbruksområder, skogsområder som rommer viktige friluftsområder, LNF-områder og kystsonen. Vassdragene er også strukturer som krysser kommune- og fylkesgrenser og som skog- og jordbruksområder grenser inntil."

Analysens definisjon av grønnstruktur avviker noe fra plan- og bygningsloven's definisjon, som tar utgangspunkt i planformålet grønnstruktur.

I arealplankartet (-ene) vil grønnstrukturen vises dels som planformål, dels som LNF (-R) område og dels som hensynssone.

Hensynssone grønnstruktur kan legges oppå alle typer formål og er derfor aktuell for et større, sammenhengende område. Innen hensynssonen kan det vises mindre områder med ytterligere et nivå av hensynssone som angir særskilte verdier. Dette kan for eksempel være et mindre område som er ekstra kritisk fordi det er det eneste bindeleddet mellom to deler av det totale grønnstrukturområdet, eller områder der man vil spesifisere en ekstra stor verdi knyttet til friluftsliv, landskap, kulturminner eller naturmiljø.

Lokal grønnstruktur

Lokal grønnstruktur er veven av mer eller mindre sammenhengende, store og små naturpregede områder i byer og tettsteder og derav mest knyttet til grønnstrukturen i byer og tettsteder. Fremtidig utbyggingsmønster i Mosseregionen vil i hovedsak basere seg på høyere utnyttingsgrad av arealene i sentrene/knutepunktene Moss, Kambo, Halmstad, Karlshus, Våk -Kirkebygden, og dels i lokalsentrene Saltnes, Missingen, Larkollen, Vang og Svinndal. Det legges opp til høyere arealutnyttelse med stor grad av fortetting og omforming i disse by- og tettstedsområdene. Grønnstruktur som ligger innenfor de areal som utgjør disse knutepunktene og lokalsentrene hører inn under "lokal grønnstruktur."

Regionen etterstreber også å vise den lokale grønnstrukturen, som mer samsvarer med planformålet i plan- og bygningsloven. Å sikre atkomst fra boområder til mer sammenhengende grøntområder blir dermed en viktig del av arbeidet framover.





INFRASTRUKTUR (Se kart side 43.)

Utvikling av den samferdselsmessige infrastrukturen og kollektivtilbudet er en sentral forutsetning for å realisere det transporteffektive og knutepunktbaserte utbyggingsmønsteret slik det legges opp til i fylkesplanen og i kommuneplanene i Mossregionen.

Jernbane

Det forutsettes at utbyggingen av dobbeltspor for jernbanen må gjennomføres i samsvar med føringene i NTP 2010-2019. Det er tre viktige prosjekter i regionen som er avgjørende viktig for å lykkes med kommunenes fortettingsstrategier:

- Tunnel under Moss sentrum
- strekningen Klevberget – Såstad i Rygge
- flytting av Råde stasjon

Det forutsettes at alle prosjektene gjennomføres som prioriterte prosjekt i den forserte utbyggingen av dobbeltsporet jernbane gjennom Østfold. Det er tatt et regionalt initiativ for full utbygging av dobbeltsporet Østfoldbane innen 2022.

Buss

Det må jobbes for utvikling av et tilstrekkelig og effektivt **busstilbud** i Mossregionen, både i regionsenteret og mellom regionsenteret og de ulike områdesentrene og lokalsentrene. Dette er en viktig forutsetning for å knytte regionen sammen og i utviklingen en funksjonell region. Det planlegges utviklet et "Metrobusstilbud" som et bybusstilbud i Moss/Rygge.

Gang- og sykkelvei

Statens Vegvesen har høsten 2010 utarbeidet forslag til et hovedveinett for **gang/sykkel** i byområdet Moss/Rygge. Dette bør suppleres med aktuelle tiltak i hele regionen.

Bilvei

Mossregionen nyter godt av sin sentrale beliggenhet med nærhet til fire felts E6. De viktigste utbyggingsbehovene for **vei** er nå knyttet til et oppgradert hovedveinett med tilstrekkelig kapasitet i regionsenteret med utbygging av RV 19 fra E6 til fergekaia (stam- og havneveiforbindelse) og søndre innfart fra Årvoll (fv 118). I regionen for øvrig er utbygging av fv 120 gjennom Moss og Våler en nødvendig forutsetning for realisering av næringsaksen og omlegging av rv 110 gjennom Råde koordinert med omlegging av jernbanen en viktig forutsetning for en funksjonell og langsiktig utvikling av Karlshus.

Havn

Moss **havn** har nå status som stamnetthavn, og har langt langsiktige strategiplaner for utvikling av havna til et intermodalt knutepunkt. Forskyvning av hovedtyngden av virksomheten til havnas sydområde med muligheter for fjellhaller i Klevberget og god jernbane- og veitilknytning vil kunne åpne muligheter for en knutepunktbasert byutvikling i tilknytning til nytt planlagt stasjonsområde i Moss.

Moss Lufthavn Rygge

Moss Lufthavn Rygge er nå etablert som internasjonal **flyplass**, og har i 2010 vært Europas raskest voksende flyplass. For at flyplassen skal videreutvikles til en regional vekstmotor, må den sikres tilstrekkelige rammeforutsetninger gjennom konsesjonsvilkår m.m.

Samtidig med gjennomføringen av kommuneplanrulleringen i Mossregionen utarbeider statens vegvesen konseptvalgutredning (kvu) for transportutfordringene i Mossregionen. Et høringsutkast forventes å foreligge sommeren 2011. Det forventes at kvu-arbeidet vil gi anbefalinger om aktuelle gjennomføringsstrategier og finansieringsløsninger. Dette er avgjørende forutsetninger for realisering av flere av de behovene som er omtalt foran.



REGIONALE HENSYNSSONER

Regionale hensynssoner er lagt inn i kommunenes arealdel, på temaer som regnes som tilstrekkelig i denne omgang. Dette av hensyn til plankartets lesbarhet, men også fordi enkelttemaer under Region-Ros, samt viltområder og biologisk mangfold har egne delplaner. Det ene inngrepsfrie området av betydning omfattes av hensynssonen for Vansjø.

Overordnet grønnstruktur

Friluftsområder

Regionalt viktige friluftsområder er avmerket i henhold til fylkesplanen m/tilhørende retningslinjer. Herunder hører også servituttbelagte friluftsområder.

Verneområder

Områder vernet etter Naturmangfoldloven består av naturreservater og landskapsvernområder. I tillegg har noen kommuner naturvernområder som er vernet etter Plan og bygningsloven.

Kulturminner

Denne hensynssonen bygger på fylkesplanens kart over regionalt viktige kulturmiljøer, som det er knyttet retningslinjer til.

I tillegg viser kartene områder som er vernet etter Lov om kulturminner (forminner, vedtaksfredede bygninger, bygdeborger m.v.)

Kulturlandskap

Denne hensynssonen bygger på fylkesplanens kart over regionalt viktige kulturlandskap.

Andre hensyn

I tilknytning til Vansjø er det utarbeidet spesiell hensynssone mot utbygging. Dette av hensyn til Vansjø-landskapet som kilde til rekreasjon og opplevelser, - og ikke minst som nedslagfelt for regional drikkevannskilde. Hensynssonen for Vansjø kan ses i sammenheng med *Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for vernede vassdrag og Vansjøplanen* fra 1995, og hvor avgrensningen har visse paralleller til den definerte strandsonen langs sjø (Oslofjorden). 100 m-beltet er også lagt inn, og har med tilhørende bestemmelser samme virkning som 100 m-beltet langs Oslofjorden.

Strandsonen langs Oslofjorden er gjengitt på bakgrunn av tidligere arbeid (1990-tallet) med *Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for Oslofjorden*, hvor landskapskriterier er lagt til grunn. 100-m beltet langs sjø er også avmerket.

Grønnstruktur i tettstedene vil bli kartlagt senere gjennom prosjektet for by- og tettstedsutvikling, som etterfølger kommuneplanrulleringen.



Regional risiko og sårbarhet (Region-ROS)

Flom og skred

I forbindelse med utarbeidelse av Region-ROS for kommunene i Mosseregionen er det utarbeidet flere temakart, hvor bl.a. temaet flom og skred representeres gjennom to temakart.

I kommuneplanene er hensynssone som avspeiler temakartet over registrerte kvikkleireområder tatt inn. For løsmasseskred (områder med helning mer enn 30 grader) vises til Region-ROS.

Flomsonekart (200 årsflom) for hele Vansjø er ikke klart for denne rulleringen p.g.a. manglende detaljering på kotehøyder i eksisterende kartdatabaser for Råde, Våler og deler av Rygge. Det vil sannsynligvis foreligge til neste rullering på bakgrunn av geovekstsamarbeidet (geodataplan) og samarbeid med NVE. Flomhensyn i denne omgang ivaretas gjennom bestemmelse til arealdelen knyttet opp til kotehøyde.

Klimaendringer/Ekstremvær

Hensynet til havnivåstigning/stormflom mot år 2100 er ivarettatt gjennom bestemmelse knyttet til høydekote 2,5 m.o.h. Kotehøyden er satt på bakgrunn av analyse utarbeidet av Bjerknessenteret og utgitt av Klimatilpassning Norge.

Støy

Hensynssoner (rød og gul sone) for fly- og veistøy med tilhørende bestemmelser/retningslinjer er lagt inn i hht. Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442. Støysoner for skytebane er gjennomført for de som har reguleringsplaner (etter gammel eller ny støyretningslinje). "Gamle" skytebaneanlegg som ikke har utarbeidet støysoner vil utfordres på dette til neste rullering.

Hensynssoner for flystøy fra Rygge Sivile Lufthavn og Rygge Hovedflystasjon (Forsvaret) er fra 2008. Reviderte støysoner vil sannsynligvis foreligge på vårparten 2011, på bakgrunn av nye trafikkregulerende bestemmelser datert 15.11.2010. Disse legges inn hvis de foreligger før uttegning av endelige kommuneplankart.

Hensynssoner for veistøy ble beregnet i 2005/2006 (E6 og noen riksveier) av Statens Vegvesen og er estimert støy i 2020. Det jobbes med å utarbeide nye analyserutiner for å få bedre nøyaktighet på disse beregningene (NorStøy).



PLANHORIZONTEN MOT 2050.

Kommunene har i sitt samarbeid for å finne felles løsninger konsentrert seg om (nesten bare) den første 12-årsperioden fram til 2022. Det er lagt vekt på at de utbyggingsretninger og løsninger som er valgt bidrar til langsiktige, funksjonelle løsninger for regionens by- og tettsteder, jfr. referansedokument 5 "Tettsteder i Mosseregionen".

Fylkesplanens forventning om mer presise angivelser for utbygging utover 12-års- perioden er derfor først og fremst møtt med en langsiktig analyse av utviklingsretninger for byen og tettstedene. Utvikling av byen og tettbebyggelsene etter 2022 vil i de aller fleste tilfelle kunne skje som videreføring av de valgte prinsipper og utbyggingsretningene, se vedlegg 2 "Oversikt utbyggingsområder per kommune og formål, desember 2010":

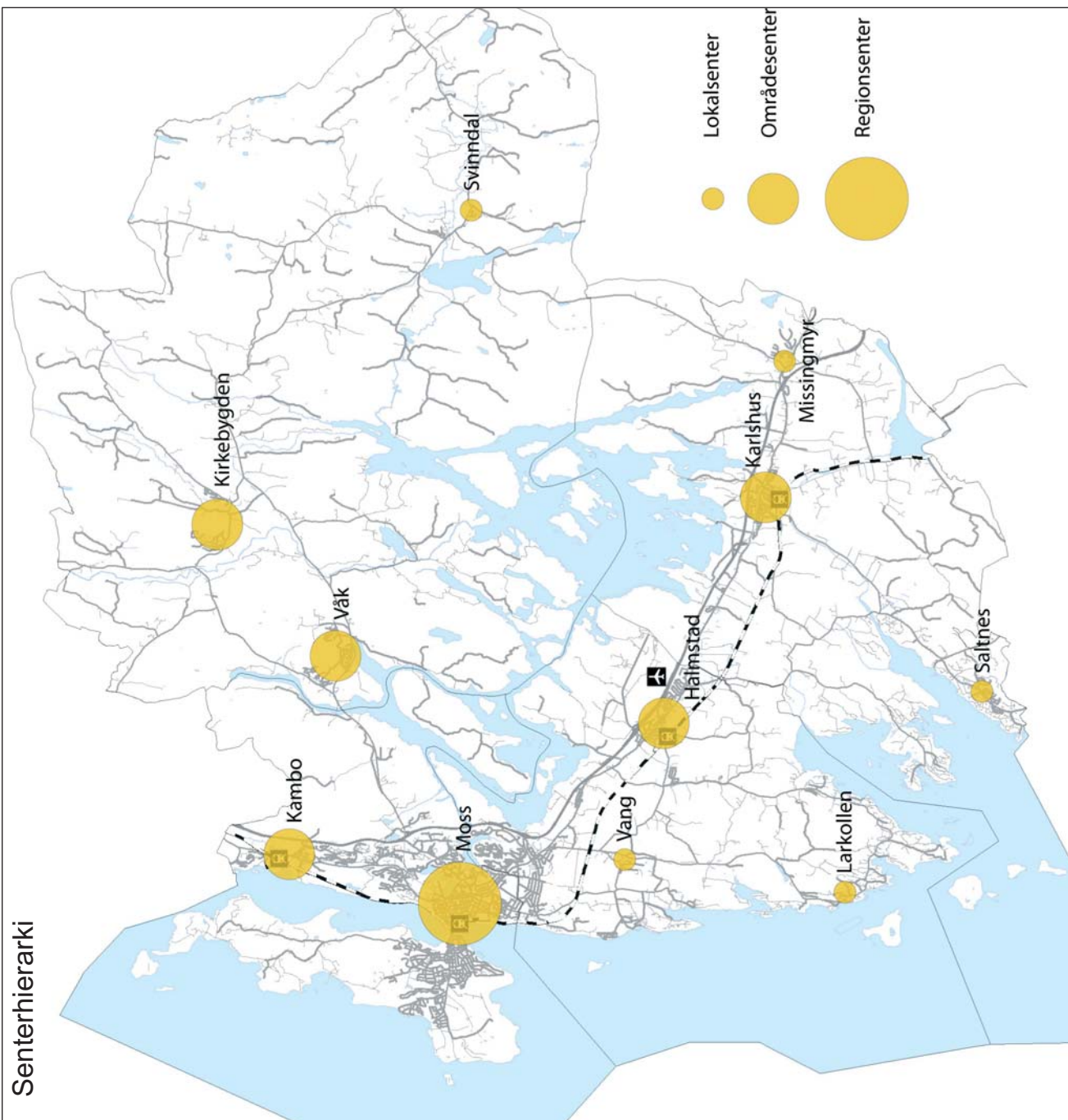
Felles for alle kommunene	Kommunene har begrenset kunnskap, bemanning, organisering og økonomi til å ta fatt på denne oppgaven. Spørsmålene knyttet til "hvordan skal hver kommune forholde seg slik at fortetting og omdisponering av allerede bebygget grunn i framtida skal bli en viktigere del av den planlagte utbygging?". Vestby kommune bør inviteres inn i deler av dette arbeidet
Våler	Våler kommune har en planberedskap langt ut over perioden både hva gjelder bolig- og næringsområder, jfr. vedlegg. Boligområdene og næringsområdene i områdesentra Våk, Kirkebygda og lokalsenteret Svinndal kan utvides innenfor de samme retninger som er valgt for den første perioden. Næringsområdet Våler Næringspark har stor kapasitet innenfor avgrensingen. Kapasitetsgrensen finnes i forhold til vegsystemets kapasitet, jfr. også Næringsaksen øst i Moss.
Råde	Råde kommune ønsker snarest å komme i gang med utviklingen mellom ny jernbanestasjon og Karlshus sentrum. Omlegging av riksveg 110 og jernbanelinjen er en forutsetning for denne løsningen. Inntil dette kan skje vil løsningene for Karlshus være suboptimale i forhold til kollektivbetjening m.v. Arealreservene for boligbygging er gode ved Karlshus. Utvidelse av næringsområdene på raet og vest for Missingmyrkrysset er nødvendige tiltak av hensyn til bedriftenes utvikling og anses for å være en avslutning av tidligere lokaliseringer. Arealreservene for næringsutvikling i de påfølgende planperiodene er gode ved Missingmyr.
Rygge	Arealreservene for boligutvikling i Rygge utover den første planperioden er begrenset. Løsninger må finnes innen Halmstad tettsted og i kommunens del av byområdet Moss. Grunnen til dette er først og fremst det verdifulle natur- og kulturlandskapet i kommunen. Langsiktige reserver for næringsareal finnes i hovedsak ved flyplassen.
Moss	Moss kommune har langsiktige planutfordringer i å bygge opp en arealdisponering som støtter opp om robuste kollektivløsninger i hele byområdet. Her finnes deler av løsningen utover den første planperioden. Det andre store grepet er å utvikle lokalsenteret Kambo og evt. ta i bruk arealreserven på Kambo Vest/ Mosseskogen. Næringsareal reserver finnes både ved lokalsenteret Kambo og næringsaksen øst, jfr. Våler kommune. Disse tre utviklingsretningene som representerer en fortsettelse av utviklingen av byområdet siden 60-årene vil være de primære områdene for utbyggingen i de neste planperiodene.



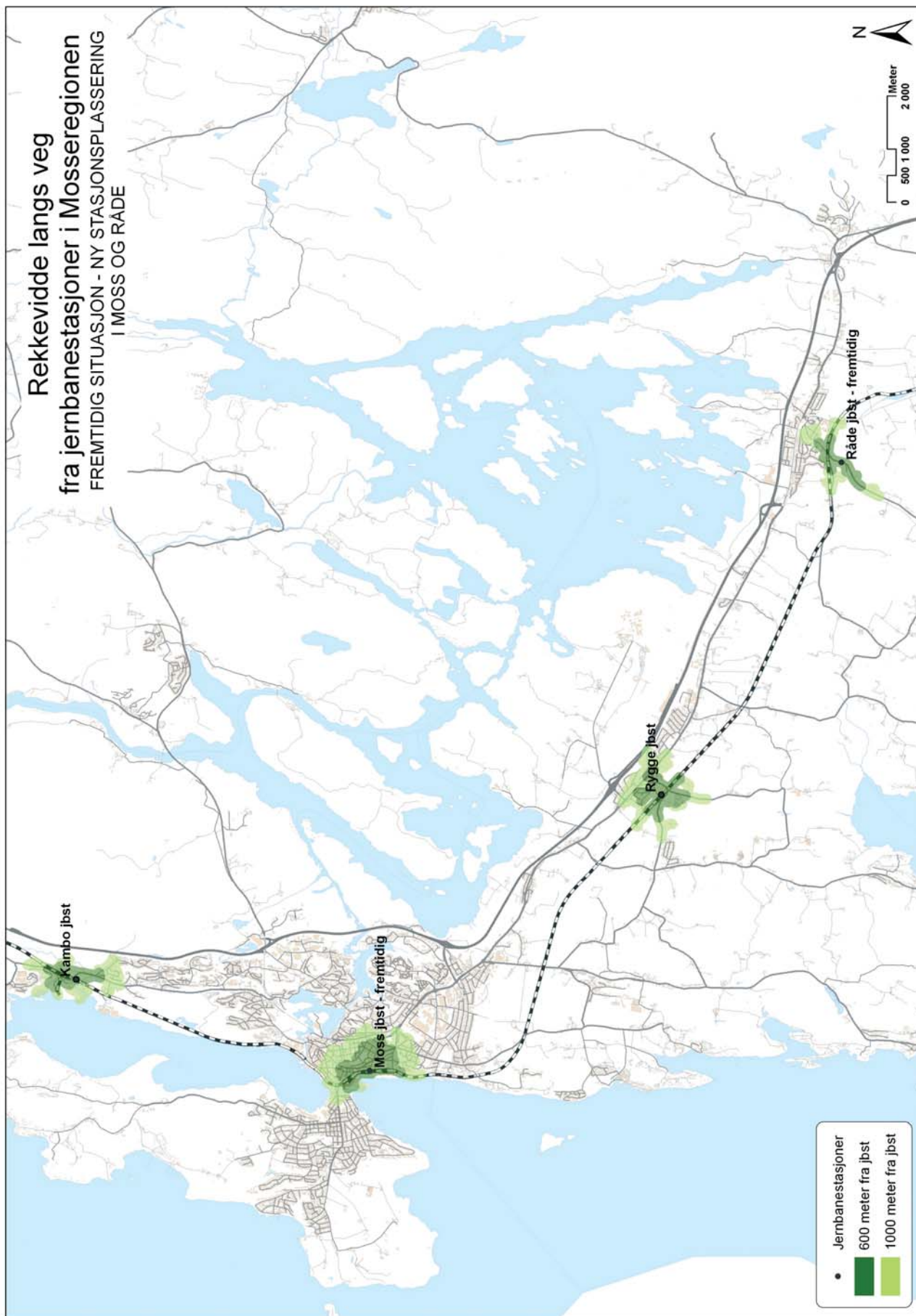
Alle arealbruksformål for utbygging er ikke vist
Alle planløsninger viser bare arealer avsatt boligformål og næringsformål. "Næringsformål" dekker hele spekteret av bransjer med unntak av "handel", se forøvrig bestemmelsene til kommunenes planer.

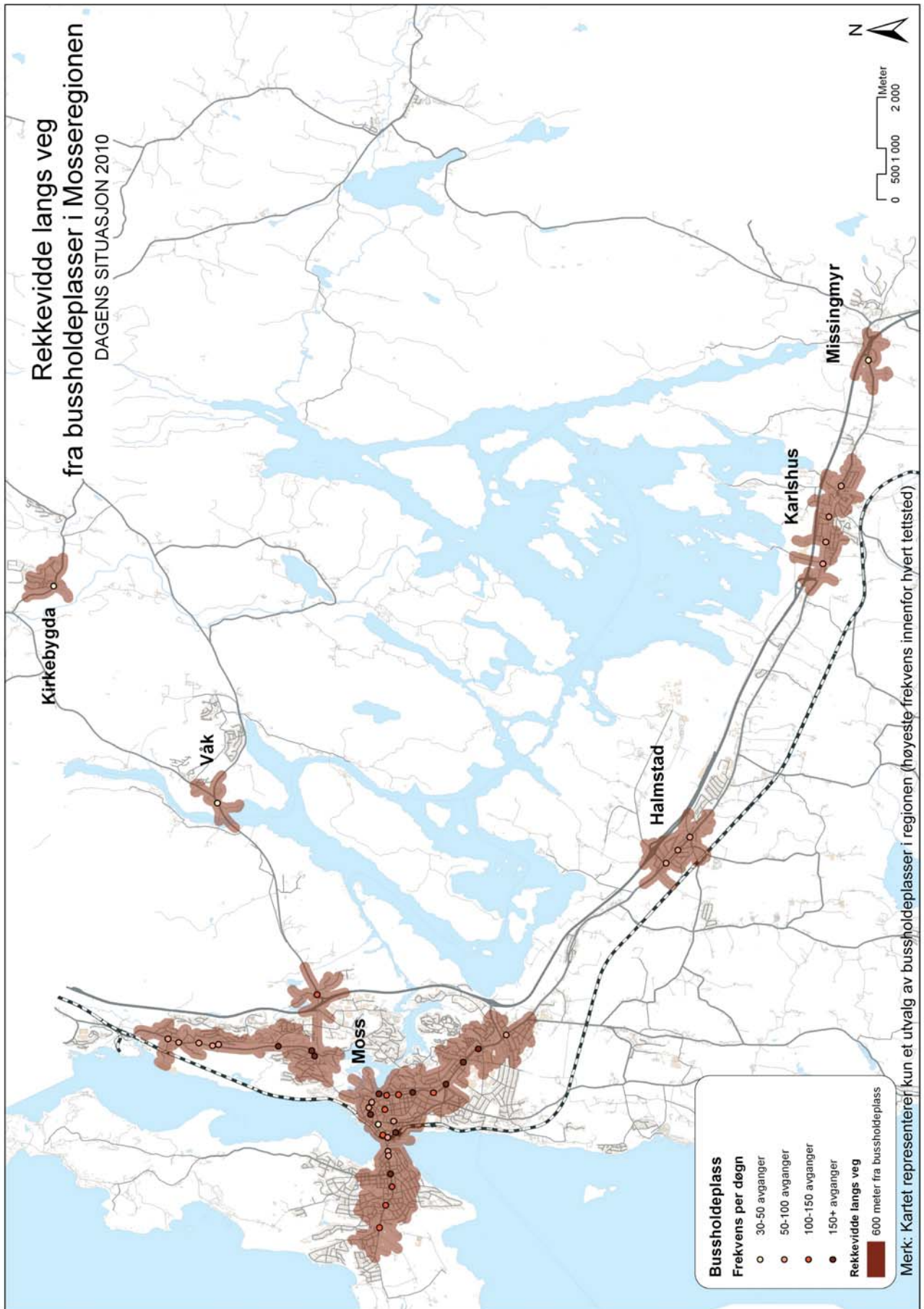
Det er ikke lagt vekt på å detaljere planer for annet formål som f.eks. "tjenesteyting". I de aller fleste tilfelle vil arealbehovet til disse formålene dekkes innenfor eksisterende bebyggelse eller innenfor områder foreslått disponert til bolig- eller næringsformål.





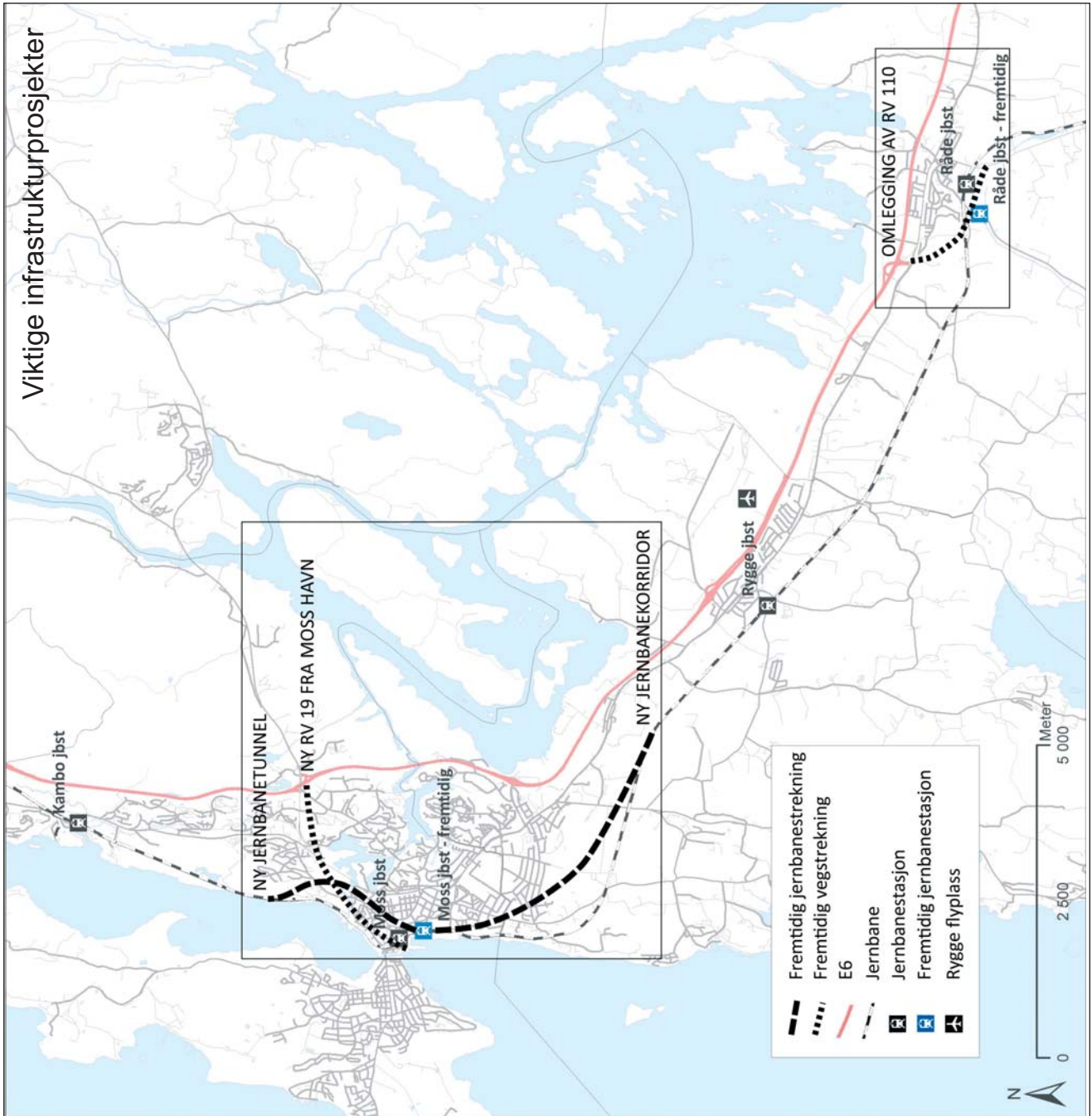
Senterhierarki



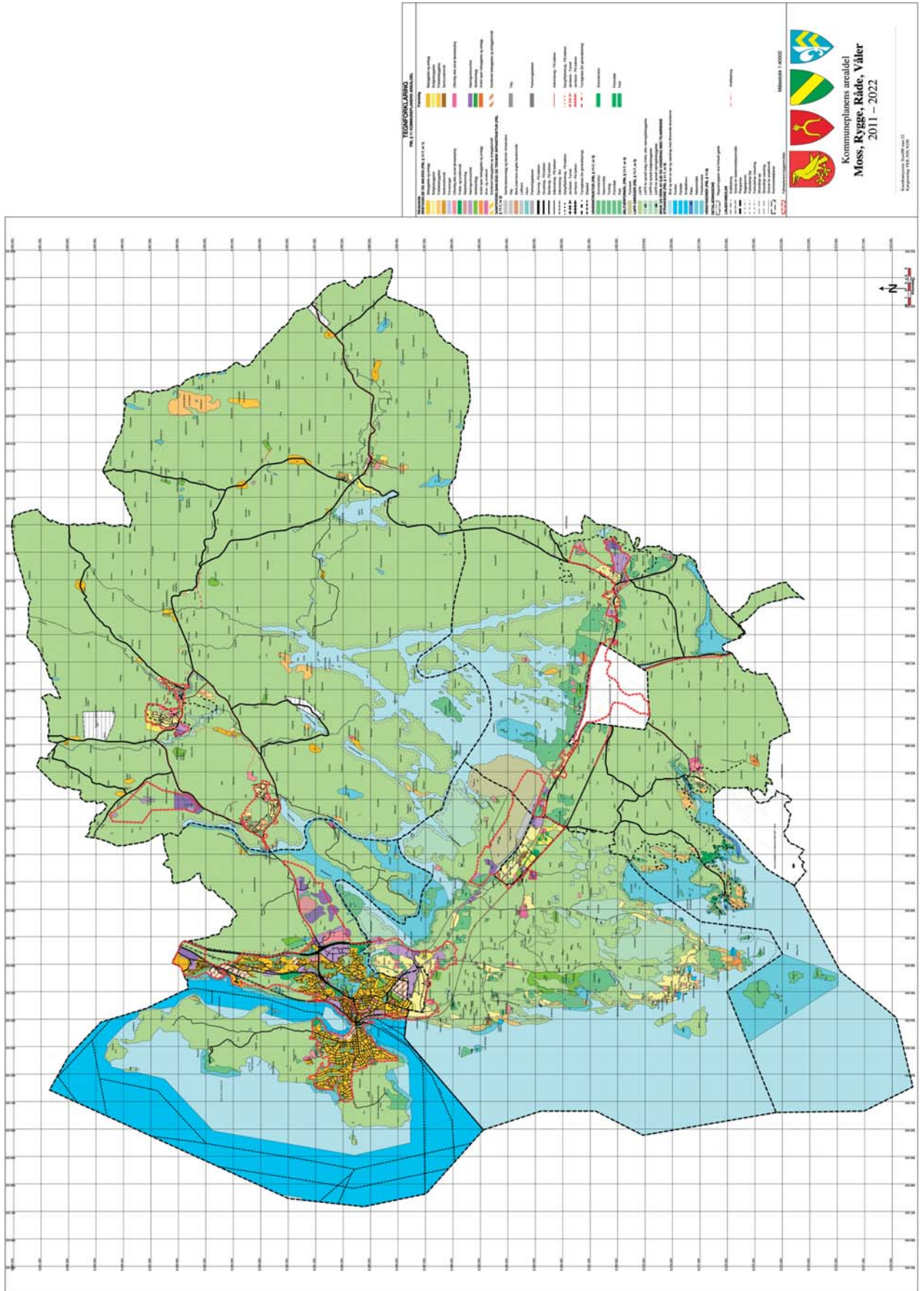




Viktige infrastrukturprosjekter



Utbyggingsområder og fylkesplanens tettstedsavgrensing





1. INNLEDNING

1.1 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel for Råde er i sin helhet representert ved del 1, Mosseregionens felles plangrunnlag (den regionale delen). Den avløser tidligere samfunnsdel: Kommuneplan for Råde kommune 1999 – 2010. Kommuneplanens arealdel er beskrevet nedenfor fra kap. 2.

Den nye samfunnsdelen gir føringer til arealdelen gjennom satsingsområdet Arealdisponering og infrastruktur, samt gjennom temaene Regionens areal og transportløsninger, Sentrumsutvikling, Grønnstruktur,

Infrastruktur og Regionale hensynssoner. Areal- og transportpolitikken det her legges opp til vil i sin tur ha betydning for de øvrige prioriterte satsingsområdene: Levekår og folkehelse, Verdiskaping og kompetanse, Miljø og energi.

Handlingsprogrammet til samfunnsdelen er kommunens økonomiplan som behandles og utarbeides i henhold til kommunelovens § 44, som årlig omhandler løpende prioriteringer og tiltak for å oppfylle kommuneplanens ulike mål og strategier.

1.2 Organisering/medvirkning

Det regionale plansamarbeidet startet opp høsten 2008 i forbindelse med høringsprosessen for fylkesplanen. Det administrative arbeidet har vært ledet av rådmannskollegiet og drevet av kommuneplanleggerne i kommunene med støtte av arbeidsgrupper innenfor fylkesplanens hovedsatsingsområder.

Det har vært avholdt 5 felles formannskapsmøter, herunder for å prioritere mål og strategier, drøfte "samfunnsutviklingen" og aktuelle administrative samarbeidsoppgaver, planlovspørsmål, kommuneplanenes samfunnsdel og regionalt plangrunnlag, som i sin tur har vært behandlet i regionrådet.

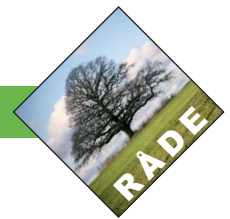
Det er holdt to høringsmøter med statlige og fylkeskommunale myndigheter, nabokommuner og organisasjoner.

For kommuneplanarbeidet lokalt i Råde kommune har kommunestyret fungert som planansvarlig organ, kommuneplanutvalget som styringsgruppe og faste utvalg som politiske referansegrupper. Rådmannen har hatt det administrative ansvaret hvor virksomhetslederne har fungert som administrativ referansegruppe, og det har vært organisert 3 arbeidsgrupper for å dekke de aktuelle temaområdene for samfunnsdelen og arealdelen.

Det har vært arrangert workshop i "utvidet virksomhetsledergruppe" ved flere anledninger, og vært kontakt med Eldrerådet, Ungdomsrådet og Rådet for funksjonshemmede. Det har også vært holdt 3 grendemøter med lag og foreninger, befolkningen, samt mottatt innspill på facebook og gjennom brev. Dette også sett i sammenheng med Rådespesifikke strategier og aktuelle tiltak som spilles inn mot handlingsprogrammet til økonomiplan/budsjett.



Tingsted Lundeby (Gravplass)



2. KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2.1 Arealdelens innhold

Kommuneplanens arealdel er en del av kommunens langsiktige planlegging. Den skal samordne viktige behov for vern og utbygging slik at det blir lettere å utarbeide mer detaljerte planer og fatte beslutninger i tråd med kommunale mål, nasjonal og regional arealpolitikk.

Arealdelen består av planbeskrivelse, arealplankart med bestemmelser og retningslinjer, konsekvensutredning (eget vedlegg), og en oversikt over planer som fortsatt skal gjelde. Den skal samtidig gi et "svar" på føringer i Fylkesplanen for Østfold, planstrategi og planprogram for Mossregionens samtidige rullering av kommuneplanen, samt målsettinger og strategier i kommuneplanens samfunnsdel.

Den nye arealdelen avløser og bygger for en stor del på "Kommuneplan Råde kommune, arealdelen 2003-2014". (vedtatt 06.02.2003). Kommuneplanen er utarbeidet etter "Ny plan- og bygningslov 2008" og

dens standard for utarbeiding av plankartet. Dette innebærer at det brukes nye benevnelser og ny inndeling av formål.

Råde kommunestyre vedtok 12.11.09 at også kommunedelplanene for Karlshus og Saltnes skulle rulleres på samme tid. Dette er senere fraveket da disse planene er av forholdsvis ny dato (2005 og 2007) og at det ville bli for tidkrevende å foreta all rullering på en gang. De nevnte delplanene vil imidlertid bli rullert etter hvert, Karlshus i nær framtid. Kommuneplanen som framlegges nå gjelder således hele kommunen med unntak av delplanområdene Karlshus og Saltnes.

I forbindelse med angjeldende hovedrullering ble det utarbeidet en "Stedsanalyse for Missingmyrområdet" (Asplan Viak 2010). Konsekvensen av denne analysen synliggjorde et behov for å få utarbeidet en plan også for Missingmyrområdet. En del av anbefalingene i analysen er imidlertid inntatt i den nye arealdelen.

2.2 Planforutsetninger.

2.2.1 Statlige, regionale og lokale føringer

Samfunnsdelen (del 1) bygger på fylkesplanen "Østfold mot 2050". Den regionale politikken som er utformet av fylkeskommunen er gitt en tydelig samordnende funksjon av så vel kommunens som statens planlegging. Av fylkeskommunale styringssignaler og føringer for øvrig vises til nærmere redegjørelse for dette i del 1.

Av "lokale føringer" vises til kommunedelplanene for Karlshusområdet og Saltnesområdet, som begge legger statlig arealpolitikk til grunn, herunder samordnet areal- og transportplanlegging. Kommunedelplanene bygger videre på egne stedsanalyser. Videre vises til stedsanalysen for Missingmyrområdet fra 2010 og boligbyggeprogrammet for Råde som framgår av samfunnsdelen.

Kommunen har for øvrig temaplaner innen vilt og biologisk mangfold, handlingsplan for trafiksikkerhet, næringsplan, Vansjøplanen, kommunedelplan for idretts- og friluftsliv, klima og energiplan for Råde (2009) og "Strandsone for alle"(rapport om pilotprosjekt) 2009.

2.2.2. Befolkningsutvikling.

Ved årsskiftet 2001/2002 var befolkningstallet i Råde 6391 personer (i forkant av forrige kommuneplanrullering). I 2010 var den på 6921 personer.

Fylkesplanen legger opp til 1 % vekst for sin planperiode. For regionplanen er det lagt inn en vekst på 1.3 %. Råde vil da anslagsvis ha drøyt 8000 innbyggere i 2022, hvilket representerer 13% av Mossregionens befolkningsandel. Det henvises til samfunnsdelen for ytterligere detaljer om temaet.



Barn i lek

2.3 Dagens situasjon og hovedutfordringer.

I samfunnsdelen er Karlshus definert som områdesenter (kommunesenter), hvor hovedsatsningen på bolig, samt privat og offentlig tjenesteyting skal finne sted. Saltnes og Missingmyr har status som lokalsentre, hvor intensiteten i boligbyggingen tones ned til "vedlikeholdsutbygging", men hvor Missingmyr fortsatt vil ha stor betydning for næringsutvikling. En utfordring m.h.p. lokalsentrene er utvikling av gode trafikale/ kommunikasjonsmessige løsninger til kommunesenteret.

I det regionale samarbeidet med de andre Mosseregionskommunene utkrystalliserer det seg nå et behov for et "knutepunkt og stedsutviklingsprosjekt", og spesielt for kommunesentrene Moss, Halmstad og Karlshus. Det er behov for mer kunnskap om utviklingen av disse framtidige knutepunktene sett i lys av infrastrukturutbyggingen (vei/bane), fortetting, og hvilke elementer som vil være viktige for å skape attraktive knutepunkt/kommunesentere i konkurransen om nye innbyggere. Stikkord her kan være teknisk infrastruktur, strukturendringer i bebyggelse, gode leke- og oppholdsarealer, møteplasser, skjerming fra støy og forurensning, gode service- og handelstilbud m.m. Gjennomføringen av ovennevnte prosjekt for den framtidige tettstedsutviklingen i Karlshus vil skje i etterkant av kommuneplanrulleringen, som grunnlag for revisjon av Kommunedelplan for Karlshusområdet.

Kommunedelplan for Saltnesområdet er bare 4 år gammel og er laget for 40 årsperspektivet i forhold til behovet for boligbygging, offentlige og privat tjenesteyting/næring, samt dagens strandsonopolitikk. Den

passer meget godt inn i fylkesplanens føringer i forhold til lokalsentrene og "vedlikeholdsutbygging" på 10-15 boliger pr. år.

Stedsanalysen for Missingmyrområdet peker på behovet for en helhetlig plan for styrking av nærmiljøet, og tydeliggjøre dets potensiale og muligheter som kan bli relevant for å definere områdets identitet og rolle i kommunal sammenheng.

Råde kommune har en lang kystlinje, innlandsvassdrag og en rekke friluftsområder. Dette representerer kvaliteter, men også utfordringer.

Kommunen er rik på kulturminner og andre verneobjekter/arealer som krever sin oppmerksomhet.

Råde er en betydelig jordbrukskommune, og det er et sterkt ønske om å holde primærnæringene høyt i hevd.



Sykehjemmet Karlshus

2.4 Visjoner og mål

Regionens visjon er:

"Mosseregionen – mest attraktiv ved Oslofjorden"

Tidligere visjon for Råde videreføres:

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

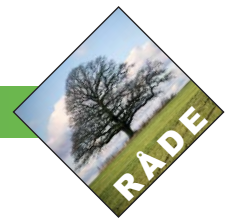
For øvrig vises til samfunnsdelen m.h.p. mål og strategier for arealdisponering og infrastruktur.

Det er imidlertid fire sentrale prinsipper eller utfordringer for endret arealbruk og bærekraftig

utvikling som ligger til grunn for den regionale areal- og transportpolitikken:

- Redusert omdisponering av grunn til utbyggingsformål
- Areal- og transportplanlegging må samordnes sterkere
- Fortetting i byer og tettsteder for å redusere transportarbeidet og arealforbruket
- Utnytte kollektive løsninger sterkere

Det henvises til samfunnsdelen (del 1) for nærmere utdyping av ovennevnte.



3. BESKRIVELSE AV AREALFORMÅLENE

3.1 Bebyggelse og anlegg.

Boligbebyggelse

Boligbyggeprogrammet viser at kommunen har tilstrekkelig med boligområder i kommende planperiode, 2011-2022, for å dekke kommunens boligbehov. Det gir Råde en gjennomsnittlig ramme på ca. 70 boenheter pr. år i 12 års-perioden. Det har derfor ikke vært nødvendig å legge inn nye arealer til dette formålet.

Den nye trendbruddspolitikken med satsing på eksisterende tettsteder innebærer også et sterkt fokus på å bygge "innover" i eksisterende tettsteder. Fortetting/utfylling er viktige grep, så vel som at man nå ser behovet for flere og mindre boliger p.g.a. endringer i familiestrukturen, samt aldersfordelingen i befolkningen. Dette betyr at andelen av eneboliger vil gå ned.

Spredt bebyggelse skal tones ned til det minimale med tanke på å spare det produktive jordbrukslandskapet, samt natur- og kulturlandskapsverdier for øvrig.

Næringsbebyggelse

Råde kommune har god utbyggingsreserve for næringsarealer innenfor tidligere kommuneplan og kommunedelplaner, i Missingmyrområdet og Karlshusområdet. Disse videreføres i kommuneplan for 2011 – 2022. De fleste næringsarealene er også ferdig regulert. Flere av disse har reguleringsbestemmelser om "flyplassrelatert næring" med tanke på Moss Lufthavn Rygge (MLR). Råde har også et eksisterende næringsområde øst på Sognshøy nær MLR, som kan være aktuelt for flyplassrelatert næring gjennom relokalisering/transformasjon, men med hensyntagen til kvaliteter som ønskes bevart (raskogen). Fylkesplanen foreslår også et regionalt næringsområde ved

Missingmyr. Bare deler av dette ("busssgarasjene") tas inn i denne kommuneplanperioden.

De ulike områdene er fordelt m.h.t. funksjon slik det framgår av den regionale næringsstrategien. I tillegg er også utvidelsesbehovet for viktige hjørnestensbedrifter spilt inn til kommuneplanarbeidet, og tatt inn i den regionale næringsstrategien

Tjenesteyting

Arealformålet tjenesteyting omfatter offentlige og private arealer til barnehager, undervisning og institusjoner, herunder sykehjem, betjente omsorgsboliger og kulturinstitusjoner, kirker og bygg for annen religiøs utøvelse, forsamlingslokaler og administrasjon. Det meste av dette ligger innenfor kommunedelplanene for Karlshusområdet og Saltnesområdet.

En har ikke funnet behov for å legge inn supplerende arealer til denne kategorien i inneværende planperiode.



Karlshus sentrum



Innfallsporten til Åkebergmosen næringsområde

Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett

Frømråder, lekearealer og parker er en del av den lokale grønnstrukturen. Lokalisering, arealstørrelser, arealkvalitet og opparbeidelse for lekearealer i utbyggingsområder ivaretas gjennom rullering av kommunedelplanene, samt gjennom reguleringsplanene, og derved i h.h. til gjeldende bestemmelser.

Råde har to skytebaner, en i Jerndalen som har egen reguleringsplan m/bestemmelser, og en i Karlshusbunn.

Det er lagt inn ett nytt område for idrettsanlegg i planen, dvs. travtrenings- og rideveianlegg, samt parkeringsplass for trav og lokalt friluftsliv i Tombdalen.



Raet med Råde kirke, Kopekott og Klokkergården barnehage

Grav- og urnelund

I kommunen finnes kun grav- og urnelund ved Råde kirke. Det synes å være tilstrekkelig med gravplasser for planperioden.

Tomb kirke har ikke kirkegård.



Råde kirke

Fritidsbebyggelse

I forbindelse med planrulleringen er det etter søknad lagt inn et supplerende og nytt hyttefelt ved Krogstadfjorden i bakkant av den definerte strandsonen, samt noen supplerende hyttetomter i et felt på Helgerød ved Kurefjorden.

På Halvorsrød ved Vansjø har man valgt å endre planstatus på et bestående hyttefelt (30 enheter) fra LNF-område til byggeområde/fritidsbebyggelse.

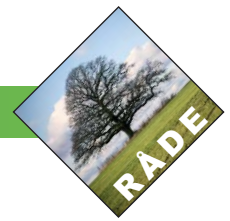
Et kolonihageområde er lagt inn på dyrka mark på Tasken. Dette er klassifisert som et byggeområde/fritidsbebyggelse.

Fritids- og turistformål

Kategorien gjelder i utgangspunktet utleiehytter, campingplasser og leirplasser. Kommunen har en rekke campingplasser og har gjennom de senere årene gjort bestrebelser på å få foretatt ytterligere regulering av disse og dermed fastsetting av bestemmelser. Det er ikke planlagt flere anlegg av denne kategorien i planperioden.

Råstoffutvinning

Kommunen har masseuttak på Slangsvoll og Finstad. På Slangsvoll pukkverk (Skolt), som reviderte sin reguleringsplan i 2007, anser man å ha tilstrekkelig med masser i 25-30 år til innenfor de rammer som er gitt. Finstad massetak har anslagsvis 5 år igjen av driften innenfor gjeldende reguleringsplan.



3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Lufthavn

Deler av arealene tilhørende Moss Lufthavn Rygge berører Råde kommune. Det foreligger ingen kjente konkrete planer for utvideleser som vil berøre Råde i planperioden.

Jernbane

Jernbanelinjen gjennom Råde er enkeltsporet fra Haug til Seut i Fredrikstad. Råde kommune arbeider for å få på plass nytt dobbeltspor innen 2022. Tidligere vedtatt trasé i Kommunedelplan for dobbeltspor på strekningen Haug-Seut (1996) med ny jernbanestasjon gjennom Råde, videreføres i kommuneplanens arealdel. I henhold til føringer i St.meld. nr 16/Innst. S. nr.300 (2008-2009) Nasjonal transportplan 2010 – 2019 har Jernbaneverket på nytt startet utredning av nye traseer gjennom Østfold. Jernbaneverkets anbefalinger skal inn i nasjonal transportplan for 2014 – 2023 (NTP).

Vei

Kommunen har et godt utbygd hovedveinett med E 6, RV 110, FV 116, FV 118, FV 354 og FV 282 m.fl. E 6 ble ferdig utvidet til firefelts motorvei i forrige planperiode. Det foreligger ingen endringer i forslag til utvidelser eller veiomlegging i forhold til tidligere planer. Ønsket trasé for evt. omlegging av RV 110 ligger inne i Kommunedelplan for Karlshusområdet 2005 - 2017. Utbygging er avhengig av samarbeid og bevilgning fra

veieier, som her er staten, gjennom nasjonal transportplan, og helst samtidig med omlegging av jernbanetraséen.

Gang- og sykkelvei

Råde kommune har gang- og sykkelveinett fra Missingen til Rygge langs FV 118. Trasé for gang-sykelvei langs FV 116, fra Saltnes til Tomb ble utbygd i samsvar med plan i forrige planperiode. Det er ønskelig å få på plass gang- og sykkelvei langs FV 354 fra Tomb til Karlshus, likeså framtidig trasé for ny gang- og sykkelvei langs RV 110 fra Fredrikstad til Karlshus og en kort strekning langs FV 282 (Slangsvollveien) på Missingmyr. Utbyggingen er avhengig av samarbeide og bevilgning fra veieiere, staten og fylkeskommunen, gjennom nasjonal - og regional transportplan.



E6 Jonstenkrysset



Karlshus med infrastruktur (Foto: 2004)

Kraftoverføring

Kommunen får strømtilførsel fra eksisterende nett fra Moss til Fredrikstad via Råde transformatorstasjon på Løken. På bakgrunn av økt behov for overføringskapasitet planlegger Hafslund Nett å oppgradere kraftledningen Halmstad – Råde – Fjærå, hovedsaklig i eksisterende trasé. I tillegg planlegges det å etablere en ny forbindelse mellom Råde og Hasle som en del av øst-vest forbindelsen i den framtidige 132 kV kraftsystemringen i Østfold fylke.

Statnett har ansvar for en høyspenningslinje som går igjennom kommunen. Det er startet et arbeid med en

overføringsledning fra Østlandet til Sverige, kalt Sydvest Linken. Den skal være ferdig innen 2017. Ny luft - eller jordkabeltrasé kan komme til å berøre Råde.

Fjernvarme

Det er foreløpig kun ett område i kommunen hvor Norges vassdrag - og energidirektorat har gitt konsesjon til å bygge og drive fjernvarmeanlegg. Det gjelder deler av Karlshus. Til kommuneplanens arealdel er det tatt inn bestemmelser om tilknytningsplikt i områder med gyldig konsesjon i tråd med føringer i kommunens temaplan for energi- og klima (2007).

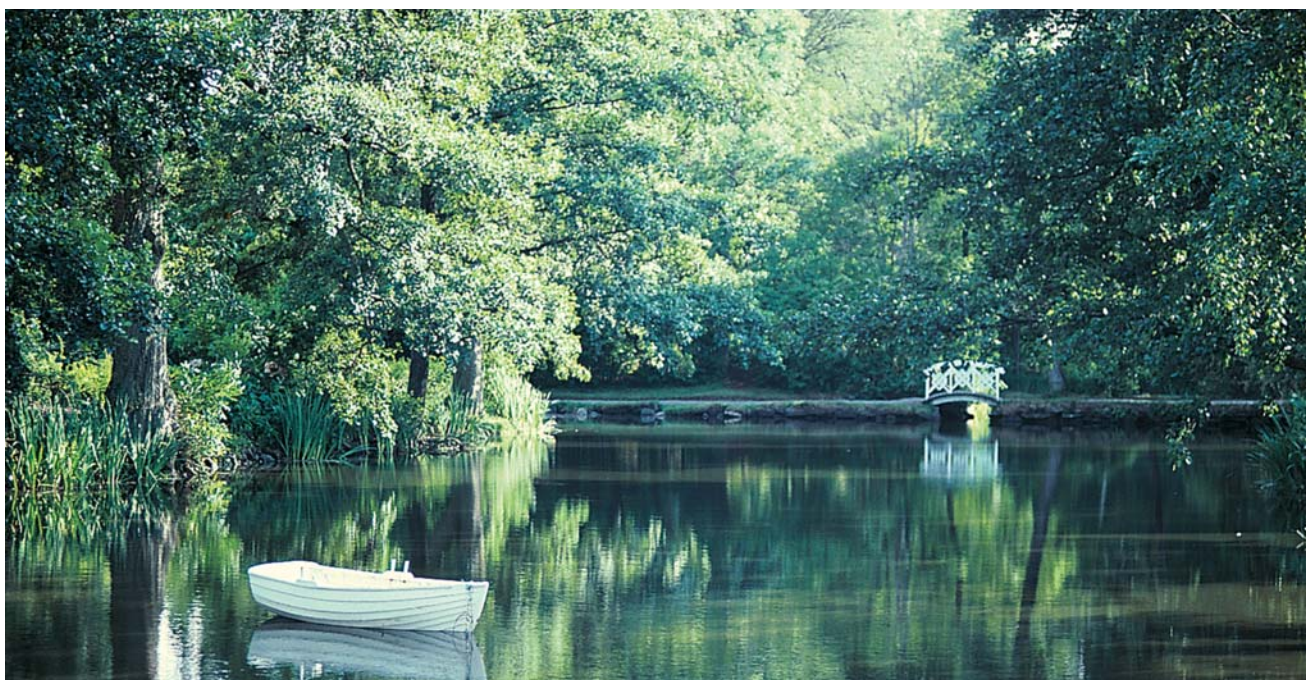
3.3 Grønnstruktur.

Viktige grøntområder (turdrag, parker, friområder, kyststi, andre turløyper og korridorer, vassdragsmiljøer, naturområder) inngår i begrepet grønnstruktur. Lekeplasser og mindre friområder er ikke skilt ut som grønnstruktur, men inngår i arealer tilhørende bebyggelse og anlegg.

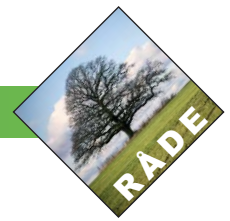
I nye utbyggingsområder innlemmes naturlig tilhørende grønnstruktur som sikres til bruk for allmennheten gjennom rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler. Grøntområdene utenfor byggesonen inngår i LNF-områder, eventuelt med hensynssone for friluftsliv.

Friområder, lekearealer og parker er en del av den lokale grønnstrukturen. Lokalisering, arealstørrelser, arealkvalitet og opparbeidelse av lekearealer i utbyggingsområder er hjemlet i vedtekter til plan- og bygningslovens § 28-7.

Temaet grønnstruktur er for øvrig debattert i stedsanalysene for henholdsvis Karlshus-, Saltnes- og Missingmyrområdet, og i delplanene for de to førstnevnte. Grønnstrukturen må til enhver tid styrkes gjennom helhetlig planlegging for å oppnå et sammenhengende turveisystem "fra fjord til fjell" som knytter punkter langs sjøen til skogområdene lenger øst.



Tombparken



3.4 Forsvaret.

Av forsvarsanlegg innen kommunen finnes Rygge hovedflystasjon.

"Landsverneplanen for forsvaret" (år 2000) viser at de forskriftsfredede bygningene og anleggene Gylleråsbatteriet, Høyåsbatteriet og Vetaåsbatteriet

inngår i denne og er således i statens eie.

Batteriveien, som var forsynings- og veiforbindelsen mellom disse festningsverkene, er vist på kommuneplankartet som "historisk spor" og turvei.

3.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)



Rådesletta mot raet og Råde kirke

Landbruks, natur- og friluftsområdene utgjør "randsonene" rundt Karlshus og Saltnes tettsteder, d.v.s. nærområdene mot fjorden og store, sammenhengende arealer på raet. Disse områdene omfatter landbrukseiendommer som ikke formelt skal sikres gjennom vern eller oppkjøp.

Det legges det opp til en arealforvaltning som hindrer nedbygging av LNF-områdene. Videre er det i tråd med jordvernet og nasjonale retningslinjer for sam-ordnet areal- og transportplanlegging, angitt langsiktige grenser for tettstedutvikling.

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

Landbruket som næring står høyt i hevd i kommunen, og gjennom planarbeidet legges det maksimal vekt på dets ivaretagelse, både som næring, men også som et verdifullt kultur- og landskapselement.



Vrangben, Korgstadvfjorden



Fra Roe

3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag m/tilhørende strandsoner.

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

Sjøområdene og Vansjø er henholdsvis underlagt Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for Oslofjordregionen og for vernede vassdrag, som forutsetter at kommunen legger opp til arealbruk som ikke forringer verneverdiene for retningslinjenes virkeområde.

Vassdragsforvaltningen i Råde er videre underlagt Vannområdeutvalgene Morsa, Glomma/Indre Oslofjord og Glomma Syd, for praktisk gjennomføring av EU's vanddirektiv.

Råde har naturreservater i sjø i Kurefjorden og Krogstadfjorden, Moskjæra (Vansjø) og i Skinnerflo. Det er fiskeområder (kaste- og låssettingsplasser) i Krogstadfjorden og ved Oven.

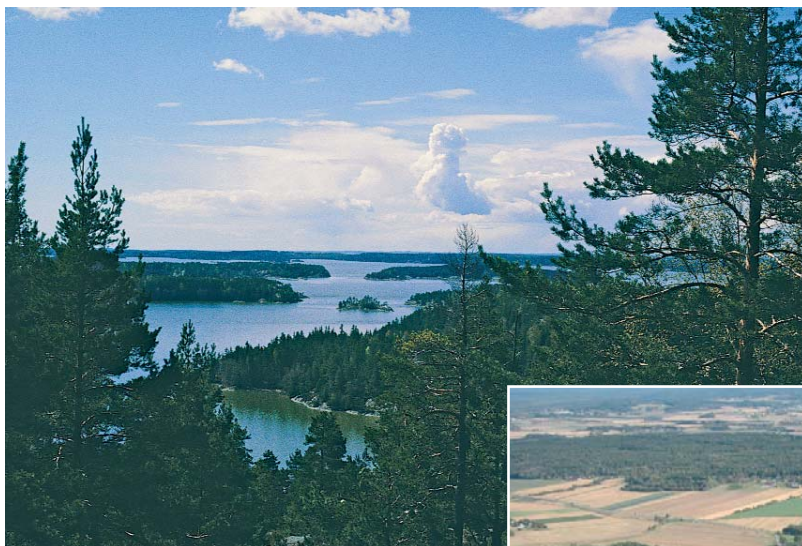
Vest for Sletterøyene er det offisiell dumpeplass for muddermasser (se plankartet).

For øvrig er det klassifisert flere viktige områder for friluftsliv i sjø, både i Vansjø og i fjorden. I strandsonen (på land) er det avmerket flere småbåthavner, friområder og landskapsvernområder.

Fjordene er generelt rike på biologisk mangfold. De grunne buktene er viktige oppvekstområder for fisk og sjøfugl. I Krogstadfjorden er det en målsetting å beskytte gruntvannsområder og bekkeos/ørretbekker.

Fritidsbebyggelse legger en del beslag på kystsonen. Ny fritidsbebyggelse vil normalt kun bli akseptert bak den definerte strandsoneravgrensningen. Av hensyn til framtidig sikring av strandsonen åpnes det ikke for nye hytter og sjøboder utover det som framgår av eksisterende planer.

Forsøk på å løse problemene med allmennhetens tilgang til strandsonen ble utført via et pilotprosjekt "Strandsoner for alle" (år 2009) i Saltnesområdet. Her vurderte man bl.a. lovligheten av allerede oppførte byggetiltak og ferdselshindringer i strandsonen.



Krogstadfjorden mot Tomb



Vansjølandskap



4. HENSYNSSONER

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Hensyn og forhold som inngår i pbl § 11-8, bokstav a-f, skal markeres i arealdelen som hensynssoner med tilhørende bestemmelser eller retningslinjer.

I arealdelen er lagt inn bestemmelser for støy, med angivelse av støysoner for fly, vegtrafikk og skytebane (kartkoder H210, H220 og H290). Fareområder for flom i Vansjø og havstigning er angitt med retningslinje for høydekoter, område for kvikkleire med geografisk avgrensning (kartkode H310) og bestemmelse. Faresone for høyspenningsanlegg er gitt geografisk avgrensning (kartkode H370) med tilhørende etningslinje.

Det er også angitt hensynssoner for friluftsliv (kartkode H530), landskap (kartkode H550), klimaskog (grønnstruktur market K på kartet), kulturmiljø (kartkode H 570), festningsanlegg (kartkode H 730), samt konsentrerte områder med automatisk fredede kulturminner (kartkode H 730), alle med tilhørende retningslinjer.

Det er også lagt inn på kartet områder som er båndlagt etter Plan- og bygningsloven (kartkode H710), Naturmangfoldloven (kartkode H720) og Kulturminneloven (kartkode H730). Kfr. kapittel 8, Områder som er båndlagt eller skal båndlegges.

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er market på kommuneplankartet med referansenummer knyttet til planoversikten i kap. 9.

5. KONSEKVENsutREDNING

Innspillene til arealdelen som er tatt til følge, og som innebærer endringer i arealbruk i forhold til gjeldende

plan, er konsekvensutredet. Se eget vedlegg.

6. AREALDELENS UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Bestemmelser

§ 1 Fellesbestemmelser uavhengig av arealkategori

§ 1.1. Bestemmelser med krav om reguleringsplan (pbl § 11-9, punkt 1)

Arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, k, l og m samt fradeling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

§ 1.1.1 Unntak fra plankravet – Områder for boligbebyggelse bak strandsonen

Unntatt fra plankravet er oppføring av inntil 2 eneboliger eller 1 tomannsbolig i eksisterende boligområder, og fradeling av tomt til samme formål. Unntatt fra plankravet er også tilbygging, påbygging, underbygging, samt garasjer/uthus inntil et maksimalt areal på 50m² BYA/BRA, og plassering av midlertidig eller transportabel bygning, konstruksjon eller anlegg. Utnyttelsesgraden må ikke overstige 25 % bebyggt areal (BYA) pr tomt. Maksimalt tillatt mønehøyde for bolig er 8 meter. Kommunens boligbyggeprogram begrenser antall boliger pr år som kan tillates fortettet ved spredt boligbygging.

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

§ 1.1.2 Unntak fra plankravet – Områder for boligbebyggelse i strandsonen

Unntatt fra plankravet er oppføring av tilbygg, påbygg, underbygg, samt garasjer/uthus inntil et maksimalt areal på 50 m² BYA/BRA, og plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Utnyttelsesgraden må ikke

overstige 20 % bebygd areal (BYA) pr tomt. Garasjer/uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, av hensyn til vedlikehold. Maksimalt tillatt mønehøyde for boligbygg er 7,5 meter. Garasje/carport og utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde for garasje / carport og utebod = 5,0 m, målt fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates ikke ark eller takoppløft på garasje.

§ 1.1.3 Unntak fra plankravet - Områder for fritidsbebyggelse

Unntatt fra plankravet er alle bygningsmessige tiltak på eksisterende fritidsboliger som holder seg innenfor rammene av § 2.2. Det tillates ikke bruksenheter.

§ 1.1.4 Unntak fra plankravet - Landbruksbebyggelse

Unntatt fra plankravet er alle bygningsmessige tiltak på våningshus, kårboliger og driftsbygninger under 1000m² BRA.

§ 1.2 Utbyggingsavtaler (plbl § 11.9, punkt 2)

Råde kommune benytter utbyggingsavtaler for å sikre gjennomføring av forhold kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen, kommunedelplaner eller reguleringsplaner. Krav til innhold i utbyggingsavtaler fremgår av kommunens til en hver tid gjeldende vedtak etter § 64a i pbl. 85 eller § 17-2 i plbl 08.

§ 1.3 Tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (plbl § 11-9 pkt.3)

§ 1.3.1 Tilknytningsplikt (jfr. plbl § 27 -5)

- Der det er gitt konsesjon for fjernvarmeanlegg etter energiloven av 29.juni 1990 nr 50, skal alle nybygg over 500 m² BRA og bygg over 500 m² BRA som gjennomgår en hovedombygging , tilknyttes anlegget. Der det foretas feltutbygging hvor det oppføres flere bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m², vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige. Med feltutbygging menes rekkehus, flermannsboliger og tilsvarende bygninger innenfor et geografisk avgrenset område.
- De som har tilknytningsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov ved fjernvarme.
- Rene kaldtlagre, parkeringshus og frittliggende ene- og tomannsboliger er unntatt fra tilknytningsplikten.
- Kommunen kan etter søknad gi helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil gi en miljømessig bedre løsning.

§ 1.3.2 Krav til vann- og avløpsanlegg og overvannshåndtering

Vann- og avløpsanlegg skal etableres i tråd med kommunens norm. Håndtering av overvann skal løses lokalt der det er mulig. Vannet skal fordrøyes og erosjon unngås. Det skal redegjøres for hvordan dette håndteres.

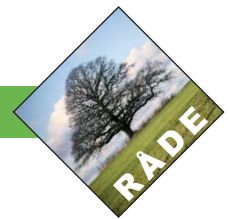
§ 1.4 Rekkefølgebestemmelser (plbl § 11-9, punkt 4)

Utbyggingsrekkefølge og utbyggingstempo fastsettes ihht. kommunens til en hver tid gjeldende boligbyggeprogram.

I fremtidige byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som vei, vann-, avløps- og energiforsyning, grønnstruktur, lekeplass, uteoppholdsareal, støyforebyggende tiltak og nødvendige samfunnstjenester som skoletilbud og gang- og sykkelstier er etablert. Kommunen benytter seg av utbyggingsavtaler med grunneiere og utbyggere for å formalisere forholdene rundt dette.

§ 1.5 Krav til bygg og anlegg (plbl § 11-9, punkt 5)

§ 1.5.1 Universell utforming



Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming jfr. handlingsplan T – 1440 og temaveileder HO-3/2004

I all plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt.

§ 1.5.2 Lekeplasser og uteoppholdsarealer

Lokale leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge skal vurderes før boliger og veier plasseres. Lekeplasser skal så langt det er mulig plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer. Større sammenhengende tilliggende friluftsområder skal ha god tilgjengelighet med avsatte forbindelseskorridorer for allmenn ferdsel. Adkomst til lekeområder skal være gang-/sykkelsvei eller fortau, eller i spesielle tilfeller svært lite trafikkert internvei.

For områder med inntil 30 boligenheter skal det avsettes minimum 50m² lekeareal for hver ny boenhet. For områder med over 30 boligenheter skal det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på minimum 1500 m² for hver 30. bolig. For områder med over 90 boligenheter skal det i tillegg avsettes arealer til områdelekeplass på minimum 5000 m² for plasskrevende aktiviteter (ballek, sykling, aking, ski/skøyte-lek, byggelek etc.). Et tilsvarende areal (for eksempel skolegård) kan erstatte dette. Lekearealene skal være opparbeidet samtidig med boligbebyggelsen.

Uteoppholdsarealer for felles bruk skal være mest mulig sammenhengende og plasseres der solforholdene er best, være egnet både sommer og vinter, og være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. Lekeplassen skal ikke anlegges nær høyspentledninger der magnetfeltet overstiger 0,4 mikro Tesla. Arealene skal opparbeides for opphold, rekreasjon, lek og spill for alle aldersgrupper, og adkomst og arealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Arealer skal ha god arrondering og egnethet, og arealer smalere enn 7m medregnes ikke i dekning av arealkrav. Eksisterende naturkvaliteter på lekearealene bør i stor grad søkes ivaretatt (vegetasjon m.m).

Opparbeidelse av fellesarealer og adkomst skal være ferdigstilt før det kan gis ferdigattest for boligbebyggelsen.

§ 1.5.3 Skilt og reklame

I byggeområde for boliger tillates ikke skilt og reklameinnretninger.

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og omgivelsene. Eksposering mot gjennomgangstrafikk og store landskapsområder bør unngås.

Frittstående reklameinnretninger og flagg/vimpler skal unngås.

For større næringsområder eller detaljhandelsparker skal det tilstrebes å samle informasjon om bedriftene gjennom normert visning. Dette innebærer at det settes opp informasjonsskilt langs viktig samferdselsåre eller ved adkomst til næringsområdet, og at eventuell reklame kun vises ved den enkelte bedriften uten å eksponeres ut mot viktige samferdselsårer eller å gi uheldig fjernvirkning mot tilgrensende områder.

I alle plan- og byggesaker for næringsområder skal tiltakshaver sørge for en faglig redegjørelse for bruk av skilt, reklame og belysning, eventuelt som del av utomhusplan. Ved planlegging og utbygging av større sammenhengende næringsområder skal tiltakshaver utarbeide skilt og belyningsplaner.

Skilt og innretninger med skiftende reklame tillates vanligvis ikke. Takreklame, dvs. reklameinnretning som helt eller delvis stikker opp over gesims, er ikke tillatt. Ved plassering av skilt utvendig på bygning, innhegning e.l. skal skiltets utforming, farge og plassering tilpasses og underordnes byggverkets fasade. Det skal legges avgjørende vekt på å tilpasse skiltet til bygningen og bygningsmiljøet i området. Kommunen kan forby skilt som ved sin størrelse, farge eller utforming forøvrig virker skjæmmende i forhold til omgivelsene. I områder med verneverdig

bebyggelse eller anlegg, og i områder med verdifullt landskap, kan kommunen sette bestemte krav til utforming og størrelse. Fylkeskonservatoren bør event. kontaktes.

Skilt, reklameinnretninger, reklamemarkiser eller lignende må ikke hindre ferdsel på veg eller annen offentlig grunn eller være til fare for omgivelsene. Skilt og reklameinnretninger må ikke komme i veien for eller hindre innsyn til trafikkskilt eller andre offentlige skilt. Fri høyde under uthengsskilt skal være minst 2,5 meter og framspringet maksimalt 1 meter. Framspringet tillates ført fram til 0,5 meter fra ytterkant av fortau.

§ 1.5.4. Parkering

For bebyggelsens behov avsettes parkeringsplasser på egen grunn eller fellesareal etter følgende bestemmelser:

For boligbebyggelse kreves normalt 2 plasser pr. boenhet. 18 m² BYA pr. p-plass skal tas med i beregning av grad av utnytting der parkeringsdekning ikke er ivaretatt i garasjeanlegg. For sekundæroleiligheter og andre mindre leiligheter med maksimalt BRA på 60 m² avsettes 1 plass pr. boenhet.

For næringsbebyggelse fastsettes krav til antall parkeringsplasser av kommunen i reguleringsplan.

Kommunen kan i spesielle tilfelle i sentrale områder godkjenne at parkeringsplasser helt eller delvis anlegges på annen eiendom i rimelig nærhet. Det er en forutsetning at rett til parkeringsplassene tinglyses som heftelse på eiendommen.

Større parkeringsanlegg bør søkes etablert i kjeller. Ved etablering av parkeringsanlegg på bakken skal det innsendes dokumentasjon på utforming og bruk av belysning, materialbruk og beplantning. Parkeringsanlegg skal skjermes og brytes opp med vegetasjon. Parkeringsarealene skal inneholde innslag av trevegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

§ 1.6 Miljøkvalitet (plbl § 11-9, punkt 6)

§ 1.6.1 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) eller senere retningslinjer som erstatter denne, skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og støyende virksomheter. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.

Områder utenfor gul og rød hensynssone for støy:

Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruk som ligger tydelig utenfor rød og gul hensynssone for støy, behøves ikke støyfaglig utredning.

Dersom det aktuelle området er utsatt for støy fra andre støykilder som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul støysone overskrides, skal det likevel utarbeides en støyfaglig utredning.

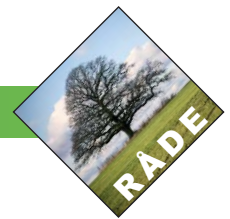
Gul hensynssone for støy:

For byggeområder som ligger i gul støysone skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendig støyreducerende tiltak skal være utført før området kan utnyttes til støyfølsom bruk. Utredningen må dokumentere at krav vedrørende innendørs støynivå i hht. teknisk forskrift oppnås.

Rød hensynssone for støy:

I rød støyhensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager). Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall boenheter økes.

Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og lignende, skal



for berørte boliger tilfredsstillende kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 klasse C.

Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå i hht NS 8175, klasse C som tilsvarer 30LpA,eq,24h(db). Maks støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene vei, jernbane, flyplass hhv 55,58 og 52 Lden. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 LpAmax(db), natt kl. 23-07.

I utbyggingsområder som ligger i områder berørt av flere støykilder (som vegtrafikk- og flystøy) er det anbefalt en reduksjon av støygrensen med 3dB. I slike områder kreves det støyrapport på reguleringsplannivå som dokumenterer at støykravene gitt i veileder til T-1442 er oppfylt.

§ 1.6.2. Estetikk og landskapstilpassing

Generelt

For utforming av nye bygg og tilbygg skal retningslinjer fra Estetikkveileder for Østfold legges til grunn. Plasthaller skal kun tillates oppført som "Midlertidig bygning".

Bebyggelse

Byggverk skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning og forståelse. Fylkeskonservatoren bør event. kontaktes.

For utforming av nye bygninger og andre større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse for arkitekturprosjektering.

Terrengtilpasning

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning der bygninger tilpasses terrenget, ikke omvendt. Utbygging bør konsentreres til naturlige landskapsrom slik at inngrep i landskapsbildet minimeres og hensyntagen til eksisterende vegetasjonsmessige og andre naturmessige kvaliteter ivaretas. I skrånende terreng bør bygningens lengderetning som hovedregel følge koteretningen. Omfattende fyllinger og andre betydelige terrenginngrep skal unngås. Det skal legges vekt på å bevare landskapsilhetter.

Vann og avløpsanlegg i områder for fritidsbebyggelse skal tilrettelegges med minimal terrenginngrep i form av sprengning.

Estetisk redegjørelse

Søknader om byggetillatelse skal dokumentere byggetiltakets forhold til omgivelsene og den faglige begrunnelse for estetisk utforming, materialbruk og fargesetting. For større prosjekter skal det i tillegg fremlegges en skilt- og belyningsplan. For ny bebyggelse til erstatning for eksisterende skal det av hensyn til stedstilpassing også redegjøres for riving i forhold til istandsetting og om tilpasning til gjenværende bebyggelses gesims-/møne-/ byggehøyder og fasadeuttrykk. Alle fasademessige tiltak og synlige tekniske installasjoner skal framgå av søknadsdokumentasjonen.

Krav til estetisk redegjørelse gjelder spesielt for følgende tiltak:

- I sårbare områder som for eksempel nærhet til verneverdige kulturminner, områder med stort biologisk mangfold og områder hvor landskapshensyn er av stor viktighet.
- Der planlagte bygninger står i fare for å stå fram som landemerke, fondmotiv eller representere markante fjernvirkninger.
- I områder som er markert som hensynssone for bevaring av landskap eller kulturmiljø. Jf. www.kulturminnesok.no og Kommuneplan.

§ 1.6.3 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg (plbl § 11-9, punkt 6)

I områder som omfattes av byggeforbudet i plbl 1-8 tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jf. plbl §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder flytebrygger, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter, bøyer og lignende. Badebrygger som er åpne for allmennheten kan tillates.

§ 1.7 Bevaring av bygninger og kulturmiljø (plbl § 11-9, punkt 7)

Ny bebyggelse skal ikke utformes slik at den blir dominerende eller skjemmende i forhold til bevaringsverdige eller fredete bygninger, bygninger og kulturmiljøer. Fylkeskonservatoren bør event. kontaktes. Jf. Planveileder Østfold, vedlegg 1.

§ 1.8 Hensynssoner (plbl 11-8 a)

Ras og skredfare, kode 310:

Forut for tiltak i område med kvikkleire (bl.a. Løkkebekken), skal tiltakshaver gjennomføre nødvendige grunnundersøkelser for å avklare inngrepets sikkerhet i forhold til den angitte fare. Vurdering gjøres i hht. "Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag" 1/2008 fra NVE.

I områder under marin grense der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan eller ved byggesaksbehandling i LNF-områder gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten for faresonen for kvikkleireskred dokumenteres. Vurderingen må også inkludere eventuelle deler av kvikkleireskredsonen som ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme frem hva den beregnede områdestabiliteten er pr i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Sikkerhetsnivå er gitt i byggteknisk forskrift (TEK 10), § 7-3.

§ 2 Bebyggelse og anlegg (bestemmelser til arealformål (plbl §§ 11-10))

§ 2.1 Områder for boligbebyggelse

§ 2.1.1 Generelt for boligbebyggelse (plbl § 11-9 nr 5)

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

I byggesonen skal arealene utnytted effektivt.

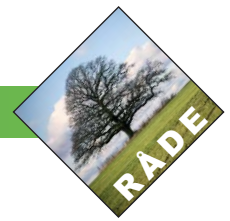
Riving for oppføring av ny fritidsbolig tillates ikke i boligområder da det strider mot formålet. Fritidsboligen kan bruksendres til boligformål hvis den er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, har godkjent adkomst og øvrig standard som kan godkjennes som bolig.

§ 2.1.2 Nåværende byggeområder for boliger bak strandsonen (Plan- og bygningslovens § 11-7 nr 1)

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

Tiltakene er tillatt dersom bebygd areal ikke overstiger 25% av tomteareal, og ikke er i strid med lov eller forskrift (jfr. Pbl. § 11-7 nr 1).

Bestemmelsene ovenfor gjelder også for eksisterende fritidsboliger innenfor dette område. Tilbygg av fritidsbolig skal utføres med boligstandard.



§ 2.1.3 Nåværende byggeområder for boligbebyggelse i strandsonen (Plbl § 11-9 nr 5)

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

For tidligere fradelte tomter for boligbebyggelse gjelder følgende vilkår: I 100 m's beltet kan det kun tillates oppført boliger med mønehøyde inntil 6,5 meter, og bak 100 m's beltet tillates det mønehøyde inntil 7,5 meter, målt fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningene skal ha saltak, tekt med ikke reflekterende materiale, og hovedmøneretning tilpasset møneretning på nærliggende bygning(er). Takvinkel skal være minimum 22 grader. Kommunen skal godkjenne fargebruk på bygninger som vil være eksponert fra sjøen.

Tiltakene er tillatt dersom bebygd areal ikke overstiger 20% av tomteareal, og ikke er i strid med lov eller forskrift (jfr. Plbl. § 11-7 nr 1)

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

§ 2.2 Områder for fritidsbebyggelse

§ 2.2.1 Generelt for fritidsbebyggelse (Plbl § 11-9 nr 5)

Enheter hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider nedenfor nevnte verdier, tillates ikke utvidet.

Det fastsettes følgende bestemmelser for områder for fritidsbebyggelse:

- Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom. Bebyggelsen skal ha takvinkel 18 – 27° og gjennomsnitt mønehøyde maks 5,5 m, målt til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Frittliggende uthus/anneks og garasje/carport tillates ikke.
- Innhengning av eiendommer, eller oppføring av gjerder er ikke tillatt.
- Ikke overbygde og overbygde terrasser tilknyttet fritidsboligen, tillates utvidet inntil 30 m², men ikke over maks tillatt bebygd areal for eiendommen. Ikke overbygd terrasse som kommer mer enn 0,5 m over terrenget og all overbygd terrasse inngår i samlet bebygd areal. Terrengtilpasning skal vektlegges.
- Svømmebasseng kan tillates dersom samlet areal ikke overskrider 30 m² innenfor rammene i pkt. c.
- Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis et dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmateriale tillates ikke.
- Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- Oppføring av frittliggende plattinger, terrasser, verandaer eller lignende tillates ikke. Terrasse, veranda og lignende i tilknytning til uthus / anneks tillates ikke.

§ 2.2.2 Fritidsbebyggelse bak strandsonen (Plbl § 11-9 nr 5)

Oppføring av ny fritidsbebyggelse er tillatt.

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

- Samlet bebygd areal for bebyggelsen på fritidseiendommen, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overstige 100 m². Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12m. Taklengden skal ikke overstige 13 m. Sammenbygning mellom eksisterende frittliggende uthus og fritidsbolig i form av levegg eller lignende tillates ikke.

- b) Enheter hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider ovennevnte verdier, tillates ikke utvidet.

§ 2.2.3 Fritidsbebyggelse i strandsonen (Plbl § 11-9 nr 5)

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

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

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

§ 2.2.4 Fritidsbebyggelse i Vansjøs nedslagfelt (Plbl § 11-9 nr 5)

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

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

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

§ 2.3 Byggeområder for næring (plbl § 11-9 nr 5 og 6)

Utelagring av materialer, bildekk, søppelcontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

I regulerings- og byggesaker skal det redegjøres for bruk av utearealer. Eventuelle store grå arealer skal brytes opp og skjermes med vegetasjon. Parkeringsarealene skal inneholde innslag av trevegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

§ 2.4 Byggeområder fritids- og turistformål (plbl § 11-9 nr 5 og 6)

- a) Områder avsatt til camping tillates benyttet kun i perioden 15.03. – 30.09.
- b) Campingenheter tillates ikke plassert nærmere sjøen enn 50 meter i eksisterende uregulerte campingområder.
- c) Maks tillatt størrelse pr. campingenhet (campingvogn / bobil inkl. fortelt) er 50 m².
- d) Det tillates ikke installasjoner som fast utegrill / peis og flaggstang. Det tillates ikke terrasser med høyde mer enn 0.5 meter over bakken. Terrasser etc behandles etter plbls bestemmelser. Det tillates ikke oppført gjerder, vindseil, le'vegger eller lignende. Eventuell avskjerming mellom oppstillingsplasser skal skje med vegetasjon.



- e) Platting med størrelse tilsvarende forteltets grunnflate kan tillates.
- f) Det tillates ikke utplassert campingvogner med en størrelse som fordrer særskilt utstyr ved flytting. Dette gjelder blant annet vogner av typen "mobile homes".
- g) Såkalte "spikertelt" tillates ikke.
- h) "Helårstelt" med duk som kan tas ned på under 8 timer og som ikke er høyere eller lengre enn campingvognen kan tillates gjennom regulering.
- i) Etablering av utleiehytter i tilknytning til caravanplasser er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og kan kun tillates etter regulering som omfatter hele campingplassen.
- j) Naturlig terreng og vegetasjon skal ivaretas.
- k) Campingvirksomhet er kun tillatt der kommunen har godkjent utomhusplan hvor campingenheter, parkering, lekeareal, grønnstruktur m.m. fremgår, eller det forligger godkjent reguleringsplan.

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plbl § 11-9, nr 5)

Nye signalmaster skal kunne benyttes av flere aktører.

§ 4 Grønnstruktur (plbl § 11-7 nr 3) (Revidert 03.04.2014)

Innenfor områder avsatt som grønnstruktur er det lov å legge tilrette for friluftsliv etter forutgående søknad.

Byggesaker på landbrukseiendommer merket K (Klimaskog) skal behandles etter bestemmelsene for §5 Landbruks-, natur- og friluftsområder (plbl § 11-7 nr. 5) og retningslinjene pkt. 7.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder).

§ 5 Landbruk, natur- og friluftsområder (plbl § 11-7 nr 5)

§ 5.1 Landbruksbebyggelse (plbl §11-11)

Tiltak for landbruket skal plasseres slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel, og skal fortrinnsvis ikke plasseres på dyrket mark. Plassering skal ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven), kulturminner eller kulturmiljø.

Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag der det er alternative lokaliseringer på eiendommen.

Tillatelse til oppføring av kårbolig tillates bare når det dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og at det fra før ikke er mer enn én boligenhet på eiendommen. Nye kårboliger skal plasseres i tilknytning til gårdens tun. Dersom kårboligen foreslås på dyrket mark skal plasseringen også behandles som søknad om omdisponering etter jordlovens § 9.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (plbl § 11-7 nr 6)

§ 6.1 Forbud mot bygging og tiltak mv. langs sjø og vassdrag

Det er forbud mot bygging og tiltak i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag (plbl 1-8).

§ 6.1.1 Unntak for byggeforbudet

Det er unntak fra byggeforbudet for følgende områder / tiltak under forutsetning av tiltakene ikke føre til negativ virkning for viktige områder for biologisk mangfold, friluftsliv, ikke fører til erosjonsskader og er godkjent av kommunen:

- a) Områder hvor det i reguleringsplan er fastsatt eller fastsettes annen byggegrense etter en konkret vurdering.
- b) Nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene landbruk dersom det ikke finnes egnet alternativ lokalisering bak 100-metersbeltet.
- c) Nødvendige bygninger, mindre anlegg og tiltak for å legge tilrette for fiske, ferdsel, natur og friluftsliv.
- d) Bygg- og anleggstiltak som ledd i vannforsyning og avløpsanlegg.

§ 6.2 Ferdsel

Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel eller kan være til fare for ferdselen er ikke tillatt.

§ 6.3 Innretninger i sjø og vassdrag

Bøyer, moringer og "flytende hytter" er ikke tillatt.

§ 6.4 Naturinngrep i sjø og vassdrag

Ved naturinngrep i sjø eller vassdrag skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselmulighet på land og på sjøen/i vassdraget. Det tillates ikke tiltak som får negativ virkning på viktige områder for biologisk mangfold eller friluftsliv.

7. AREALDELENS RETNINGSLINJER

7.1 Retningslinjer generelt, uavhengig av arealkategori.

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

7.1.1 Flomfare

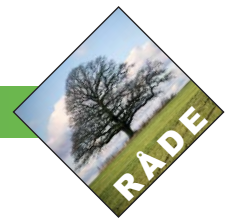
Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse eller underbygging av eksisterende bebyggelse i områdene langs Vansjø (kote +25 moh) bør ikke tillates lavere enn kote +28 moh, grunnet fare for flom.

Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse eller underbygging av eksisterende bebyggelse i områdene langs kystlinjen bør ikke tillates lavere enn kote +2.50 moh, grunnet stormflonivå og forventet havstigning.

7.2 Bebyggelse og anlegg

ROS-analyse

I henhold til Pbl. § 4-3 skal det for alle områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjennomføres en risiko – og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Slik analyse skal foreligge senest til 1. gangs behandling av et planforslag. Se sjekkliste og ROS på DSB sine sider.



Boligområder

For at deling av bebygde eneboligtomter skal kunne godkjennes, bør størrelsen på gjenværende og nye tomter ikke være mindre enn 500 m². For tomannsboliger bør tomtestørrelsen ikke være mindre enn 700 m². Tomta skal være egnet til formålet.

Byggeområder for småbåthavner

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

Byggeområder for næring

Før det igangsettes regulering av ubebyggt areal, som dyrket mark eller urørt natur, til næringsformål skal det vurderes om det kan finnes velegnede alternative lokaliseringer av planlagt næring i ledige regulerte områder eller ved fortetting eller transformasjon av bebygde næringsseidommer.

Ved regulering av nye næringsarealer skal lokalisering av arealene være avgjørende for fastsettelse av funksjon og formål, med sikte på å styrke attraktiviteten i tettstedene, oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transportbehovet. Næringsvirksomhet med mange ansatte bør etableres ved kollektivknutepunkt, og virksomheter med få ansatte og mye vare- og godstransport bør lokaliseres ved hovedvegnett, godsterminal eller havn.

Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak bør det sikres god tilgjengelighet til bygninger, anlegg og uteoppholdsarealer for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg bør bygges slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig i samsvar med gjeldende tilgjengelighetskriterier.

Det bør særlig legges vekt på å legge til rette for universell utforming av offentlig tilgjengelige bygninger og uteareal.

Ved nyplanting bør det ikke benyttes sterkt allergifremkallende planter. Dette gjelder arealer som opparbeide med grunnlag i utomhusplan, og områder avsatt til samferdselstiltak, teknisk infrastruktur eller grønnstruktur.

7.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet omfatter hovedveger, jernbanelinje, deler av den sivile flyplassen Moss Lufthavn Rygge og hovedforsyningsnett for elektrisk kraft. Eksisterende traséer og er vist på plankartet.

Gang- og sykkelveier er en viktig prioritering for trygge skoleveier. Eksisterende og fremtidig gang- og sykkelveitrasé fra Karlshus/Skråtorp til Agnes er vist på plankartet. Gang- og sykkelveinettet i kommunen må fortsatt bygges ut for å få tilfredsstillende dekning. Handlingsplan for trafiksikkerhet angir kommunens prioritering av nødvendige tiltak.

Avkjørsler

Ved lokalisering av ny bebyggelse utenom reguleringsplan (omfatter også unntak fra plankravet jf. Bestemmelsene) skal prinsipper og holdningsklasser i gjeldende "rammeplan for avkjørsler" legges til grunn. (Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen 2009: Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier.)

Byggeforbudssoner langs hovednett for vei og jernbane (Veiloven og jernbaneloven)

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

- Nærmere veiens midtlinje enn 100 m langs E6 eller 50 m langs riksvei
- Nærmere veiens midtlinje enn 15 m langs fylkesvei eller kommunal vei
- Nærmere enn 30 m regnet fra nærmeste jernbanespors midtlinje langs eksisterende trasé
- Godkjent trasé for nytt dobbeltspor er vist som en korridor på 65 meter.

Retningslinjer for kraftledninger (Byggeforbudssoner) (Energilovens forskrifter)

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

Langs kraftledninger med spenningsstyrke ≥ 66 kV er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse nærmere enn 20 meter fra ledningstraséens senterleder.

For kraftledning med spenningsstyrke ≥ 132 kV settes byggegrensen til 35 meter, og ved spenningsstyrke ≥ 300 kV er byggegrensen 60 meter. Byggegrensen gjelder bebyggelse som er til opphold for mennesker eller dyr.

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

7.4.1 Generelt

Utgangspunktet er at alle tiltak skal være i samsvar med planens formål, det vil si at de skal tjene landbruks-, natur- eller friluftsmål. Dette fremgår direkte av plan- og bygningslovens § 11-7 nr 5. Tiltak kan ofte være sammensatte, der noe kan søkes om tiltak uten ansvarsrett etter § 20-2 og noe er søknadspliktig med ansvarsrett etter § 20-1. Kommunen vil generelt anbefale at tiltakshaver utarbeider søknad for alle tiltakene for bedre å kunne vurdere helheten. Tiltakshaver bør avklare med kommunen hvilken søknadsform det må søkes på. Ved søknad om tiltak uten ansvarsrett er tiltakshaver eneansvarlig for at lover og forskrifter følges.

7.4.2 Næringsutvikling i landbruket

Næringsutvikling – generelle krav

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

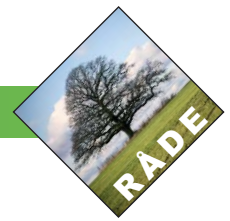
- Trafikkavvikling
- Parkering
- Støy – plassering, støyskjerm
- Lukt
- Støv
- Forurensning
- Håndtering av husdyrgjødsellagring og spredning
- Brann- og eksplosjonsfare
- Grunnforhold
- Bygningsutforming og arkitektur
- Kulturminner
- Hvordan virksomhetens aktivitet og plassering påvirker landskapsbildet
- Hvordan virksomhetens aktivitet og plassering påvirker driften på gården for øvrig
- Plassering av husdyrbygninger i forhold til krav om beiting og mosjon

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

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

Kårboliger (Jf. Rundskriv M-4/2003)

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



Driftsbygninger

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

Vektshus

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

Samdrift/samarbeidstiltak

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

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

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

7.4.3 Tiltak som ikke inngår i landbruksbegrepet og som krever dispensasjon fra PBL § 19-1 (Jf. Veileder PBL og Landbruk Pluss T 1443)

Generelle krav

I følge loven skal en dispensasjonssøknad være grunnlagt. Søknaden må sees i forhold til offentlige hensyn planlovgivningen skal ivareta. De forskjellige forhold som skal begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. For at det skal dispenseres, skal tiltaket ikke føre til en forringelse av de hensyn som ligger i planformålet, dvs. landbruk, natur og friluftsmål (LNF).

Det skal være en restriktiv holdning til å gi dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

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

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

Eksisterende landbruksbygg

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

Rideanlegg

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

Veksthus

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

Andre bygg på gårdsbruk

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

7.4.3.1 Fradeling av gårdstun og dispensasjonsbehandling knyttet til disse (vedtatt 03.09.2009)

Utgangspunktet er at alle tiltak i LNF- områder skal være i samsvar med planformålet, det vil si at de skal tjene landbruks-, natur- eller friluftsmål. Dette fremgår direkte av plan- og bygningslovens § 11-6, 2.ledd.

Gårdstun, hvor arealene rundt er fradelt, slik at tunet ikke lenger er en landbrukseiendom, oppfattes av kommunen som en boligtomt dersom det ikke er fradelt til noe annet. Alle tiltak på denne type eiendommer er dermed i strid med planformålet LNF og i utgangspunktet forbudt. Skal det gis tillatelse må det søkes om dispensasjon i samsvar med plan – og bygningsloven § 19.

For at kommunen skal framstå mer forutsigbar er det utarbeidet retningslinjer for dispensasjonsbehandlingen.

1. Generelt

Tiltakene må ikke være i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftinteresser, eller føre til en vanskelig håndterbar presedens hvor summen av mange tiltak kommer i konflikt med de interessene som skal ivaretas i LNF-områdene.

1.1 Søknaden

Søknaden må begrunnes. Naboer må varsles i samsvar med plan – og bygningsloven § 21-3, med mindre omsøkte tiltak åpenbart ikke berører naboenes interesser. Ved søknad om fradeling, bruksendring eller større byggetiltak er det ønskelig at søknaden inneholder kort informasjon om; eiendommens historikk, tiltakets omfang, drifts - og utviklingsplaner, konsekvenser for eksisterende bygningsmasse og miljø, tilpasset det som er relevant i det enkelte tilfelle.

Adkomst

Det bør framgå om det foreligger veirett og omfanget av denne.

Annet lovverk

Det bør framgå om det er andre lovverk tiltaket vil trenge tillatelse etter.

1.2 Opprydding i spredte utslipp

Ved fradeling, bruksendring og mer omfattende byggetiltak må det oppgis om det er tilfredsstillende sanitærløsning på stedet.

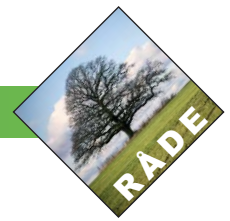
Dersom sanitærløsningen ikke er tilfredsstillende må den utbedres i samsvar med lover og forskrifter.

2. Fradeling

Kommunen og tiltakshaver bør vurdere tunets mulige etterbruk når det søkes fradelt.

Kommunen bør kontrollere om det er viktige hensyn knyttet til allmenn ferdsel, kulturminne/ kulturlandskap, biologisk mangfold eller landbruk på stedet som kan bli berørt ved endret bruk, og eventuelt fastsette vilkår for å ivareta disse.

Søknaden bør inneholde en begrunnelse for tomtens omfang og arrondering.



2.2 Tomtestørrelse

Skal tomten kun representere en ordinær boligeiendom bør ikke tomten være større en naturlig avgrensning av selve tunet, eller en ordinær eneboligtomt.

Kan det tenkes en mer utvidet bruk på grunn av stor eksisterende bevaringsverdig bygningsmasse og ønske om dyrehold som krever beite, luftegårder eller liknende bør eiendommen kunne vurderes å være noe større.

2.3 Arrondering

Arronderingen bør ta hensyn til terreng og infrastruktur. Tomtegrensen bør ikke legges nærmere enn 4 meter fra eksisterende bygninger.

3. Bruksendring

3.1 Bygningsmassen

Av hensyn til bevaring av historie, stedsidentitet og landbrukets kulturlandskap vil det ofte være ønskelig at bygningsmassen og tunstrukturen ivaretas. Da er det rimelig å forvente at man skal kunne benytte bygningsmassen man har på tunet.

Det bør kunne gis aksept for å bruke eksisterende driftsbygninger forutsatt at det ikke fører til

- a) Vesentlige ytre endringer av bygninger (form, farge og materialbruk) med mindre det fører til en estetisk kvalitetsheving tilpasset eksisterende kulturlandskap/ bygningsmiljø
- b) Aktiviteter som kan føre til forurensning eller forringelse av landskapet og eksisterende naturverdier på stedet, for eksempel nærings- og kjemikalieavrenning til vassdrag, terrenginngrep, fjerning av store eiker eller parkanlegg
- c) Økt adkomsttrafikk gjennom andre gårdstun eller private veier som ikke er klarert gjennom veirettsavtaler
- d) Økt trafikkfare

Det kan ikke forventes tillatelse til nybygg eller vesentlig utvidelse av driftbygninger som følge av behov for økt bruksomfang.

Bruk av eksisterende driftsbygninger i samsvar med det de er bygd for er uendret bruk og krever ikke dispensasjon.

3.2. Eiendommen

Bruksendring av eiendommen til samfunnsnyttige tiltak, her definert som offentlig eller privat tjenesteyting og som egner seg på omsøkte sted, vil kunne vurderes positivt dersom bruksomfanget i hovedsak kan tilpasses eksisterende bygningsmasse og forutsetninger i 3.1 a-d ivaretas.

4. Dyrehold

Bruk av eksisterende driftsbygninger til dyrehold kan aksepteres i et omfang som er tilpasset eiendommens størrelse og beskaffenhet. Det må fremlegges dokumentasjon på riktig og forutsigbar gjødselhåndtering.

Dyrevernlovens krav til forsvarlig dyrehold må kunne oppfylles.

5. Lagervirksomhet

5.1 Innendørs

Eksisterende driftsbygninger kan benyttes til lager forutsatt at gjeldene brannforskrifter følges og at bygningen tilfredsstiller de krav som produktet stiller til lagring. Det som lagres må ikke representere noen form for risiko for omgivelsene. Dokumentasjon på det forannevnte må framlegges.

5.2 Utendørs

Utendørslagring bør unngås av estetiske hensyn. Det bør derfor kun tillates lagring av det som naturlig ligger innenfor behovet for en normal boligeiendom. Det bør ikke tillates opplag av båter, campingvogner eller annen type opplag. Avfallslagring er ikke tillatt jfr. Forurensningsloven. I forbindelse med dispensasjonssaker bør det settes vilkår som klargjør bruken av utearealer i forhold til lagringsbehovet.

Det bør ikke gis tillatelse til oppsetting av mer permanente lagringstelt. Hva som anses å være mer permanent er avhengig av tidsperspektiv og grunnarbeider. Midlertidige lagringstelt kan vurderes dersom terreng- og landskaps-hensyn tilsier det.

6. Riving av eksisterende bebyggelse

6.1 Bygninger fra 1850-tallet og eldre omfattes av Lov om kulturminner (§ 25 annet ledd) og skal vurderes av Fylkeskonservatoren og Råde historielag før eventuell rivingstillatelse gis. Fylkeskonservatoren og historielagets råd og anbefalinger bør følges.

6.2 Nyere eksisterende bygg eller anlegg som er av svært dårlig teknisk stand og/ eller ikke har betydning for bevaring av kulturlandskapet med dets historikk kan tillates revet. Den tekniske tilstanden må dokumenteres.

7. Ny bebyggelse – bolighus

7.1 Utvikling av et tun til en boligsatellitt er ikke i samsvar med kommunale og nasjonale føringer for spredt boligbebyggelse, transport og kulturlandskaps-hensyn. Nye boliger i landbruksområder kan føre til konflikt med eksisterende og framtidig landbruksdrift. Det bør derfor opprettholdes en streng dispensasjonspraksis for oppføring av ny boligbebyggelse på gårdstun.

7.2 Det gis ikke dispensasjon til fradeling av nye ubebygde boligtomter fra eksisterende fradelte tun.

7.3 Det gis ikke dispensasjon til oppføring av nye boliger på eksisterende fradelte tun. Unntaket er eksisterende bolighus som tillates revet og gjenoppbygd.

8. Ny bebyggelse – ulike typer driftsbygninger / næringsbygg / institusjonsbygg / sportsbygg (ridehall)

Her tenkes det på etablering av større bygg som fører til en vesentlig satsning på bruk av eiendommen til annet enn bolig. For denne type bygninger gis det ikke dispensasjon.

9. Gjenoppbygging og tilbygg til bolig

Det gis tillatelse til gjenoppbygging og tilbygg til bolig forutsatt at

- Tiltaket harmoniserer med eksisterende byggeskikk i kulturlandskapet (saltak, bygningsmateriale, form og farge). Moderne uttrykk innenfor denne rammen kan aksepteres.
- Ikke overstiger et samlet BYA på 20 % på eiendommen
- Terrengtilpasning vektlegges
- Fyllingskanter og sokkelmurer minimaliseres

10. Mindre byggetiltak - garasje, badebasseng, lysthus, dokkestuer, levegger, plattinger, mindre veksthus, uthus og lignende

Gårdstunene representerer ofte en stor boligtomt uten nære naboer. Her vil det kunne gis aksept for noe romsligere bygnings- og anleggstiltak knyttet til eiendommens boligfunksjon enn på de fleste andre mindre boligeiendommer. Hensynet til LNF- formålet må imidlertid også her ivaretas. Det bør kunne gis dispensasjon forutsatt at tiltakene:

- Tilpasses tunbebyggelsen, terreng og landskapet
- Gis en god estetisk utforming og terrengtilpassning
- Ikke hindrer eksisterende allmenne ferdselsinteresser
- Ikke berører eller fører til fjerning av vesentlige landskaps-, natur- eller kulturminneelementer, (f.eks tuntre, gamle søyleeiner, gamle store eiker og fornminner).



For å lette søknadsprosedyre og behandling kan det være en fordel å tenke igjennom alle ønskede tiltak på eiendommen og framlegge en situasjonsplan / utomhusplan hvor alle disse tiltakene er inntegnet, slik at tiltakene behandles under ett.

7.4.3.2 Eiendommer som ikke er tilknyttet stedbunden næring (Gjelder også eiendommer under Grønnstruktur merket K (Klimaskog)) (Revidert 03.04.2014)

Dispensasjon kan være tilrådelig for mindre tiltak og endringer av eksisterende byggverk når tiltaket ikke fører til forringelse av verdier knyttet til kulturlandskap, kulturminner/kulturmiljø, allmenn ferdsel, biologisk mangfold eller eksisterende bygningsmiljø.

7.4.3.2.1 Boligeiendommer

Det vil ikke bli gitt tillatelse til nye boenheter eller næringsbygg på boligeiendommen.

På bebygde boligeiendommer kan det, etter behandling av enkeltvis søknader, tillates oppført mindre tilbygg, påbygg, og fasadeendringer. På bebygde boligeiendommer kan det tillates garasje/uthus inntil 50 m² BYA/BRA. Garasje/carport og utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde for garasje / carport og utebod = 5,0 m, målt fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates ikke ark eller takoppløft på garasje. Garasje / uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, av hensyn til vedlikehold.

7.4.3.2.2 LNF - Fritidsbebyggelse i 100-meters beltet

Kfr. Plan- og bygningslovens § 1-8. Forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

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

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

7.4.3.2.3 LNF - Fritidsbebyggelse bak 100 meters beltet

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

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

7.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag m/tilhørende strandsone

Sjøområder

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

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

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

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

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

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

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

7.6 Hensynssoner.

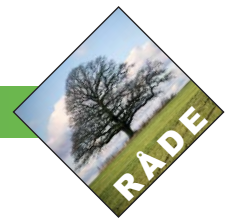
Retningslinjene er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen.

Hensynssone friluftsliv:

Innenfor område angitt som hensynssone Friluftsliv (kartkode H530), jfr. pbl § 11-8 c, bør det tas sikte på å sikre områdets viktige opplevelsese- og friluftslivskvaliteter. Det bør ikke tillates nye tekniske inngrep eller tiltak før området er nærmere kartlagt og verdier sikret gjennom områderegulering eller detaljregulering. Det er viktig å sikre friluftslivskvaliteter som adkomst til strandsone, sammenhengende turstinnett, egne traséer for ridning etc. Det bør ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området.

Hensynssone friluftsliv er definert som naturområdene fra Strømnesåsen til Tomb/Rør fjell, fra Aker til Røstad langs kyststien ved Krogstadfjorden, fra Isebakketjern langs kommunegrensen mot Sarpsborg til Våler, og naturområdene rundt Vansjø. Naturområdene rundt Vansjø har ved siden av friluftsliv også funksjon som hensynssone for landskap og nedslagfelt for regionens drikkevannskilde.

Forsvaret (Rygge Hovedflystasjon) unntas for hensyn overfor friluftsliv og øvrige føringer eller hensyn som kan legge beskrankninger på Forsvarets mulighet til å utføre de pålagte oppgaver de har på denne delen av flystasjonen.



Hensynssone landskap:

Innenfor område angitt som hensynssone Landskap (kartkode H550), jfr. pbl § 11-8 c, bør det tas sikte på å bevare områdets opplevelseskvaliteter og karakteristiske landskapstrekk. Det bør ikke tillates nye tekniske inngrep eller tiltak før området er nærmere kartlagt og verdier sikret gjennom områderegulering, detaljregulering eller skjøtsel av viktige områder.

Tiltak eller inngrep som berører viktige naturelementer (som geologiske formasjoner, elve-/bekkelandskap, edelløvskog m.m.) eller verdifulle landskapspartier (silhuetter, storskala landskapsrom) bør unngås.

Hensynssone landskap gjelder områdene Skinnerflo – Rådesletta- raet, Tomb, Tasken, nordre deler av Oven, Isebakkjetjernet, og landskapet rundt Vansjø.

Landskapet rundt Vansjø er også viktig hensynssone som nedslagsfelt for regionens drikkevannskilde og som regionalt friluftsområde. Landskapsanalysen for Vansjø bør legges til grunn for skjøtsel av viktige områder. De kartlagte naturtyper bør gi føringer for bruk av områdene.

Hensynssone klimaskog:

Innenfor område angitt som hensynssone Klimaskog (grønnstruktur merket K på kartet), jfr. pbl § 11-8 c, bør det tas sikte på å bevare gjenværende skogarealer over ra-området for skogproduksjon, med viktige funksjoner som lebelte, lufttenser og støyskjerming for tilliggende boligbebyggelse og jordbruksarealer, samt skogens betydning som landskapselement, for vannhusholdning og for plante- og dyrelivet.

Det bør ikke tillates nye tekniske inngrep eller tiltak før området er nærmere kartlagt og verdier sikret i områderegulering eller detaljregulering.

Hensynssone kulturmiljø:

Innenfor område angitt som hensynssone Kulturmiljø (kartkode H570), jfr. pbl § 11-8 c, bør det tas sikte på å bevare viktige historiske trekk i landskap og bebyggelse. Det bør ikke tillates nye tekniske inngrep eller tiltak før området er nærmere kartlagt og verdier sikret gjennom område- eller detaljregulering, herunder føringer for bevaring og vern av eldre gårdsbebyggelse og andre historiske spor i landskapet (beiteområder, steingjerder, utløer etc.).

Ved behandling av byggesøknader og søknader om tiltak i landbruket skal hensyn til kulturmiljø vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres, og om lokalisering og utforming av det. Regional kulturminneforvaltning skal gis anledning til å uttale seg før vedtak.

Hensynssone Kulturmiljø gjelder Tomb-området, nordre del av Råde-sletta med kirken/raet, og landskapet lengst øst i kommunen som vender mot Ågårdselven/Solli.

Hensynssone festningsanlegg:

Innenfor område angitt som hensynssone Festningsanlegg (kartkode H730), jfr. pbl § 11-8 d, gjelder fredningsbestemmelsene. Gylleråsbatteriet, Høyåsbatteriet og Vetaåsbatteriet er fredet etter forskrift om fredning av bygninger og anlegg i Landsverneplan for Forsvaret, fastsatt av Riksantikvaren 6. mai 2004 med hjemmel i kulturminneloven.

Lenker til nytte :

www.rade.kommune.no
www.be.no
www.sft.no
www.kulturminnesok.no

www.lovdatab.no
www.nrpa.no/radon
www.fylkesmannen.no/ostfold
www.nhf.no

www.dsb.no
www.nve.no
www.ostfold-f.kommune.no

8. OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDLEGGES.

a) Områder som er sikret til friluftsmål:

- Sletterøyene
- Philstranda
- Hestholmen
- Storesand
- Husebystranda
- Halvorsrødtangen
- Råde Idrettspark/Amundbukta
- Saltholmen
- Ellingstranda

b) Naturresevater/landskapsvernområde etter naturvernloven/ naturmangfoldloven (kartkode H720):

- Vesle Sletter (sjøfugl)
- Del av søndre Sletter(sjøfugl)
- Kurefjorden (våtmark)
- Krogstadfjorden (våtmark)
- Skinnerflo (våtmark)
- Moskjæra (våtmark)
- Tasken (edelløvsog)
- Verkenslund (edelløvsog)
- Sletter /Eldøya/ Danmark (landskapsvernområde)

c) Områder vernet etter lov om kulturminner:

- Automatisk fredede kulturminner med sikringsone er bl.a. gravhauger, gravrøyser, andre graver, helleristninger, bygdeborger samt Råde kirke og middelalderkirkegården. De er vist med rune-R i plankartet. Konsentrasjoner med automatisk fredede kulturminner vist med kartkode H730 i plankartet.
- Vedtaksfredede kulturminner omfatter hovedbygningen på Kåpegodt og hovedbygning og tunet omkring denne på Nøisom (merket FMK på plankartet)
- Forskriftsfredede bygninger og anlegg: Gyllerås batteriet og Høyåsbatteriet (forsvarsverk) og Vetaåsbatteriet (grensebefestning/forsvarsverk) (kartkode H730).

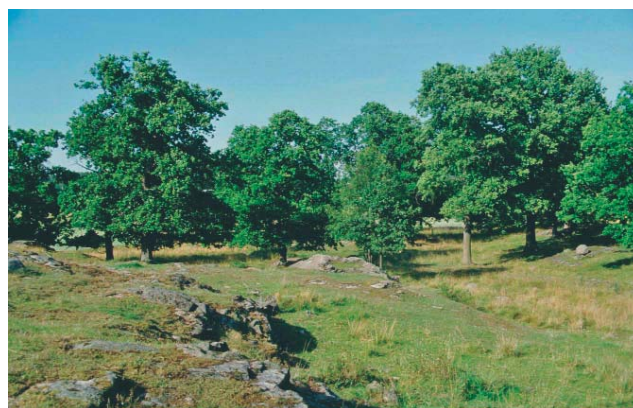
d) Områder under arbeid / forberedende stadium. Barskogvern.

- Sandå-Henestangen: Frivillig skogvern.
- Jerndalsfjellet: Kommuneskog. Frivillig skogvern.

(Disse to områdene er ikke avklart/kartfestet foreløpig)



Storesand



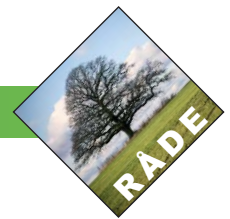
Verkenslund



Vetaåsbatteriet



Edelløvsog på Tasken



9. PLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE

Kommunedelplaner:

- Kommunedelplan for Karlshusområdet 2005 – 2017, vedtatt 25.08.2005 (med tilleggsbestemmelse for tilknytningsplikt for fjernvarme i Karlshus konsesjonsområde)
- Kommunedelplan for Saltnesområdet 2007 – 2019, vedtatt 21.06.2007 (med unntak av endring av arealformål for gnr. 93/84 (innspill C6))

Reguleringsplaner:

- 29 Missingmyr, del av- (Åsgårdfeltet), vedt. 23.11.72.
- 36 Missingen 1, del av-, vedt. 12.5.85.
- 39 Lundeby motell, vedt. 2.5.79.(Vurdere sletting eller omregulering).
- 41 Ovenøya, del av-, vedt. 13.2.87.(Vurdere revidering av reguleringsbestemmelsene.)
- 42 Haugsten/Grimstad (g.s.vei), vedt. 19.3.86
- 50 Borge industriområde (Scania Vabis), vedt. 29.11.88.
- 52 Åkebergmosen industrifelt, vedt. 22.6.88.
- 54 Missingen boområde del 11, vedt.9.5.90.
- 55 Missingen boområde del 111, vedt. 13.4.00, rev. 30.4.08.
- 57 Tomb jordbruksskole boligområde, del av gbnr. 24/1, vedt. 22.6.94.
- 63 Råde kirke/Missingmyr RV 118, vedt. 15.2.89.
- 65 Solbakken, vedt. 12.6.85.
- 66 Sognstykket, vedt. 1.2.83.
- 69 Tomb handel/Nysted RV 116, vedt. 25.10.89.
- 70 Fuglevik, Kåre, del av gbnr. 20/1,vedt. 21.3.84.(Vurdere sletting eller omregulering.)
- 71 Fuglevik campingplass, vedt. 16.3.88, rev. 28.1.93.
- 72 Prestegårdslunden, vedt. 11.12.80.
- 75 Jonsten/Haugsten (g.s.vei/RV 116), vedt. 16.9.87.
- 76 Hanslien, vedt. 1.4.87.
- 77 Oven gård gbnr. 21/4 (H.J. Huseby), vedt. 25.11.92.(Vurdere revidering av reguleringsbestemmelsene.)
- 78 Hestholmen gbnr. 21/63 (A. Oven), vedt.18.12.91.
- 81 Oven gbnr. 21/8 (Martin Karlsen), vedt. 25.11.92.(Vurdere revidering av reguleringsbestemmelsene.)
- 82 E 6 Solli/Åsgård, vedt.14.10.92, rev. 16.6.93.
- 85 Østfoldbanen dobbeltspor Såstad-Haug Råde kom. Vedt.1.6.94, rev. 13.1.95.
- 94 Oventangen vest, vedt. 19.6.03, rev 24.11.03.
- 95 Oksenøen leirskole/kurssted, vedt. 19.3.98.
- 96 Jerndalen (skyteanlegg m.m.), vedt. 18.2.99.
- 100 Søndre Tasken hyttefelt, vedt. 18.11.99.
- 104 Løkenholtet, vedt. 8.2.01.
- 105 Rygge sivile lufthavn, Råde kom. Del av-, vedt. 8.5.05.
- 112 Råde ungdomsskole og idrettsanlegg, vedt. 17.10.02
- 113 E 6/ 4 felt Råde vedt. 8.5.03.
- 116 Massetak Finstad vedt. 9.10.03, rev. 20.10.05.
- 117 Brandalen, del av- vedt. 24.6.04.
- 121 Krogstadfjorden (boligområde- Nystedtoppen) vedt. 12.5.05, rev. 26.11.09.
- 122 Lingen camping vedt. 24.6.04.
- 124 Huseby camping vedt. 24.6.04, rev. 23.8.04.
- 125 Røstad camping vedt. 15.12.05, rev. 30.1.06.
- 126 Torkelstad hytteområde vedt. 12.5.05.
- 129 Åkebergmosen/Rabben vedt. 22.6.06.
- 132 Råde pukkverk as, Slangsvoll vedt. 22.3.07.
- 133 Aker, Trond, hyttefelt og priv. småbåthavn, del av gbnr. 35/3 vedt.22.6.06.
- 134 Løkkebergveien 5 vedt. 15.11.07, rev. 28.2.08.
- 136 Krogstadfjorden marina vedt.22.5.08, rev. 16.12.08.
- 137 Ny adkomst Åkebergmosen/Fjellberg Bruk vedt. 4.11.10.
- 142 Andersen gartneri as vedt.13.12.08, rev. 26.11.09.

DEL 3 VEDLEGG

Vedlegg:

1. Plankart
2. Konsekvensutredning

Felles vedlegg: (www.mosseregionen.no)

1. Befolkningsprognoser Cowi AS, mars 2010
2. Oversikt utbyggingsområder per kommune og formål, desember 2010

Felles referansedokumenter (store dokumenter):

3. Grønnstruktur analyse november 2010
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse, januar 2011
5. Tettsteder i Mosseregionen, Rambøll AS, desember 2010, se www.mosseregionen.no
6. MLR – Masterplan, Futureproof AS, oktober 2010, se www.mosseregionen.no
7. Strategisk plan for Moss havn KF 2011 – 2023, se www.moss-havn.no
8. Planstrategi og planprogram høst 2009, www.mosseregionen.no

Foto: Trond Solbakken, Eigill Tangen, Stein Akre og Gaute Walberg



Råde kommune

Rådhuset, 1640 Råde
Postmottak 1640 Råde, Telefon 69 29 50 00, Faks 69 29 50 01
E-post: post@rade.kommune.no - www.rade.kommune.no