Innspill til kommuneplanens arealdel

Arealdelen er en plan for arealbruken i hele kommunen, som gjennom kart og bestemmelser slår fast fremtidig bruk og vern.

Innspill til endret arealbruk skal følges av et situasjonskart som tydelig viser hvilket areal innspillet gjelder. Innspillet kan gjelde hele eiendommen eller nærmere avmerket areal. Alle innspill skal begrunnes (skriv på eget ark om det blir for liten plass).

For å finne gårds- og bruksnummer, eiendommens planstatus i dag eller lage situasjonskart, gå inn på kommunens kartportal eller kontakt kommunen.

Grunneier	Innsender: Stenseth Grimsrud arkitekter AS v/Jon Rongen Innspill sendes på vegne av Eikelunden eiendom AS. Eikelunden eiendom disponerer området på vegne av grunneierne: - 91/30 Erstad Eva-Brit Solberg - 91/11 - Torkildstad Gerd, Halvorsen Oddvar, Ek Solveig og Halvorsen Øivind
Adresse	Stenseth Grimsur arkitekter AS, Strandstredet 1 v/jon.rongen@sgarkitekter.no
Postnr. og poststed	1767 Halden
Telefon	91311275
Gårds- og bruksnummer	91/30, 11
Ønsket framtidig arealbruk	Byggeområde for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Se vedlegg for detaljer.
Beskrivelse av området (areal, vann og avløp, ankomst osv.)	Se vedlegg for detaljer.
Begrunnelse	Det aktuelle arealet er lagt ut som LNF-område i gjeldende arealdel. Arealet har imidlertid ikke funksjon som et reelt friluftsområde eller viktig landbruksområde. Området er godt egnet som byggegrunn og ligger tett opp mot Spetalen skole, barnehage og annen infrastruktur. Råde har en del boligreserver for de kommende årene, men denne kapasiteten er ikke jevnt fordelt i kommunen. Boligreservene i Saltnes er allerede nedbygd. Saltnes kan by på attraktive bokvaliteter ved sjøen, ny skole og etter hvert ny barnehage. I motsetning til en del andre områder, f. eks. rundt Karlshus, vil ikke en utbygging i området skje på bekostning av dyrket mark

Innspillet skal sendes til:

Råde kommune v/ Plan, miljø og teknikk

Skråtorpveien 2a,
1640 Råde

eller

postmottak@rade.kommune.no

Råde kommune
postmottak@rade.kommune.no

Deres ref	Vår ref.	Dato
		18 01.2019

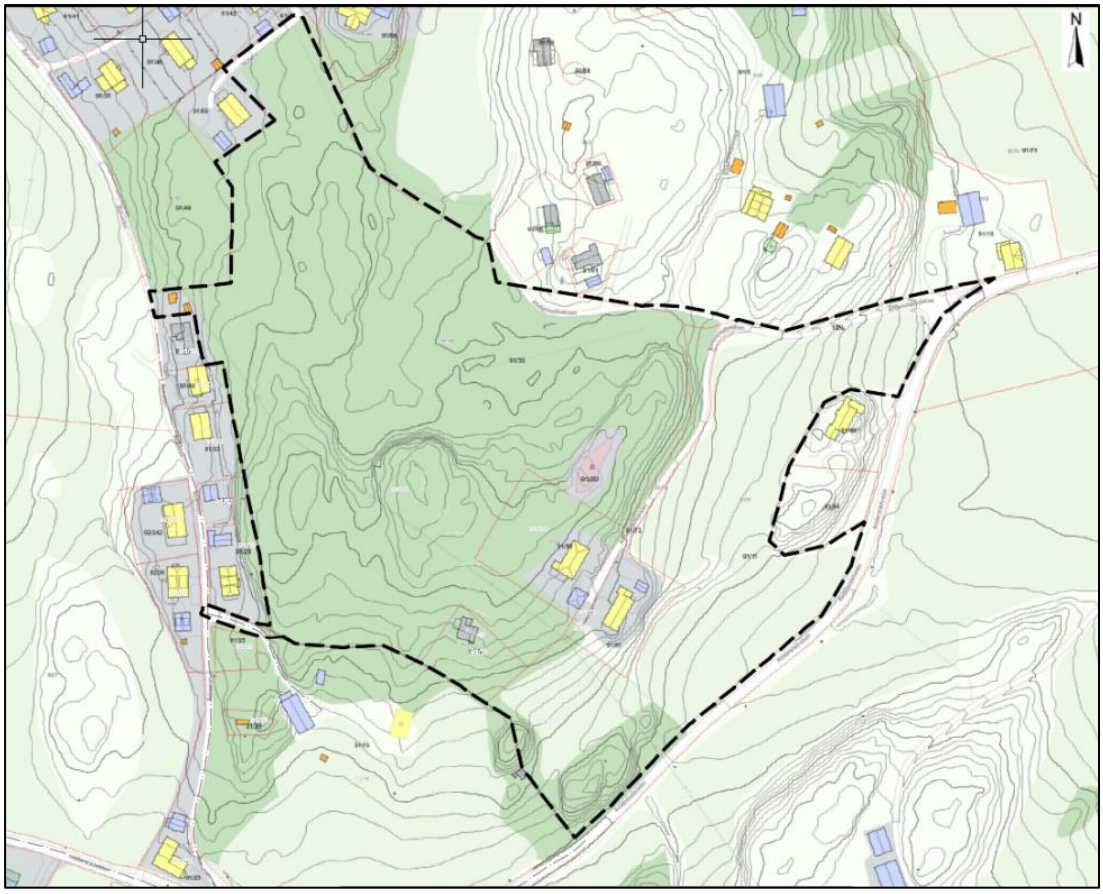
Innspill til kommuneplanens arealdel. Andersrød, Gnr. 91., Bnr. 30 og 11.

1 Innledning

Gnr. 91., Bnr. 30 og 11, er avsatt som LNF-område i kommuneplanens arealdel. Innspillsområdet dekker ca. 66 daa. Deler av arealet er allerede fradelt og bebygd. En framtidig utbygging vil derfor kunne omfatte om lag 40 daa. Det foreligger et ønske om å utvikle eiendommene med en variert bygningstypologi form av konsentrert småhusbebyggelse og eneboliger beregnet for barnefamilier.

Planprogram for rullering av arealdelen peker på at det er få ledige byggetomter i Saltnes. Samtidig definerer «Fylkesplan for Østfold 2050» Saltnes som et «nærsenter», der det skal legges til rette for vedlikeholdsutbygging. Om man ønsker å bygge et bærekraftig lokalsamfunn gjennom vedlikeholdsutbygging må man tilrettelegge for, og tiltrekke seg produktive innbyggere i form av yrkesaktive mennesker med barn fra 0 til 20 år. Dette er i ferd med å bli mangelvare i Saltnes.

Med innspillet ønsker vi at Gnr. 91., Bnr. 30 og 11 omgjøres fra LNF til byggeområde. Innspillet fremmes på vegne av Eikelunden eiendom AS.



Figur 1. Det aktuelle innspillsområdet er vist med plangrense.

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet Arkitektbedriftene
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA
www.sgarkitekter.no

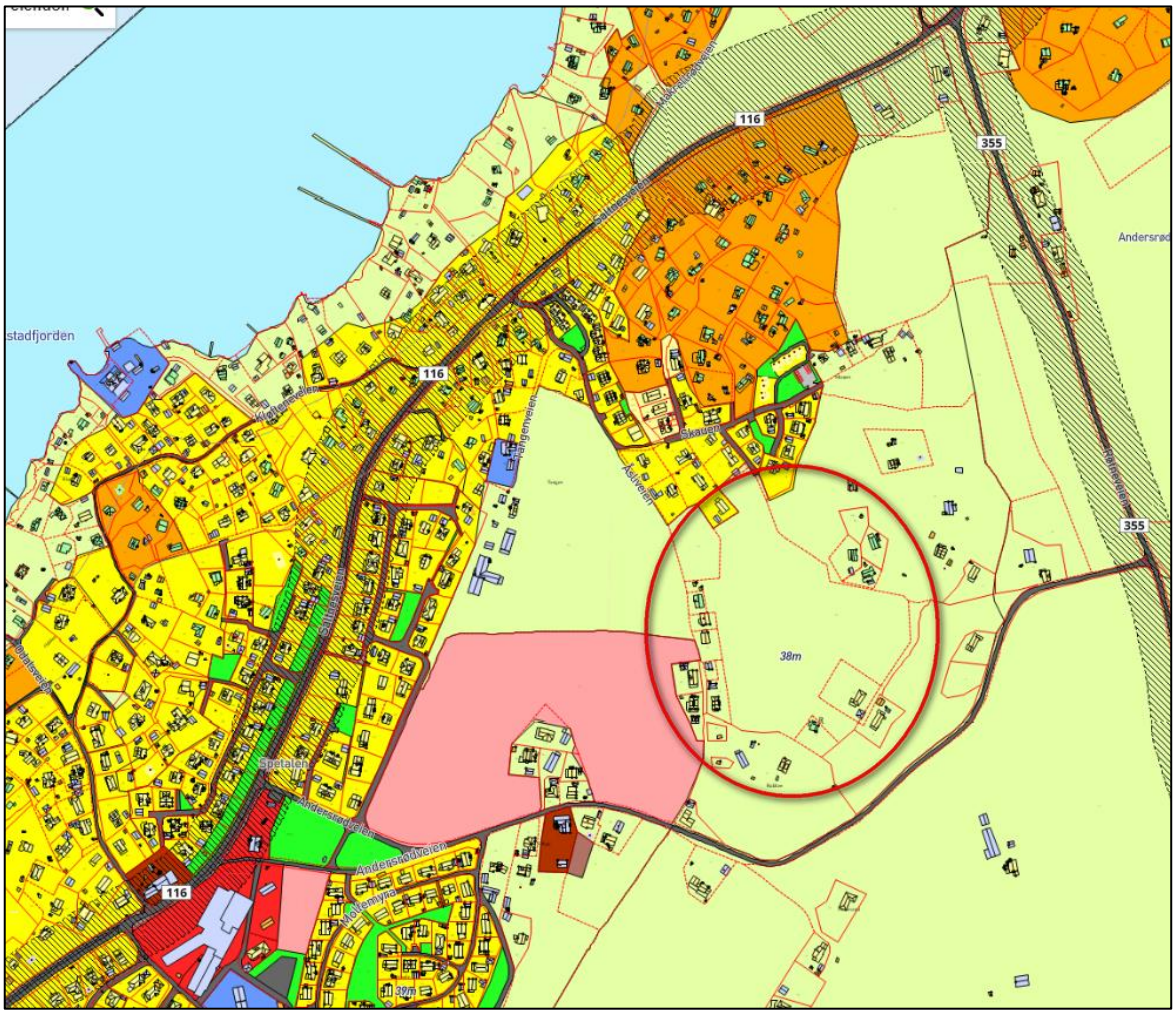
Stranastredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon : 69 17 63 40

Verkstedveien 10
1671 Kråkerøy
Telefon: 69 30 39 40

2 –Beskrivelse av innspillsområdet

2.1 Plansituasjon

Det aktuelle arealet er ikke regulert i dag, men grenser delvis mot regulerte boligarealer. I kommunedelplan for Saltnes er området disponert som LNF-areal. Deler av eiendommen 91/11 er dyrket mark i dag. Området har imidlertid ingen viktig funksjon som hverken natur- eller friluftsområde, og er omgitt av eksisterende bebyggelse. Om man ser bort fra «Brennejordet» er det aktuelle området en del av et sammenhengende byggeareal. Brennejordet er delvis også under regulering/utvikling.



Figur 2. Utsnitt av gjeldende kommunedelplan for Saltnes som ble vedtatt 21.06.2007.

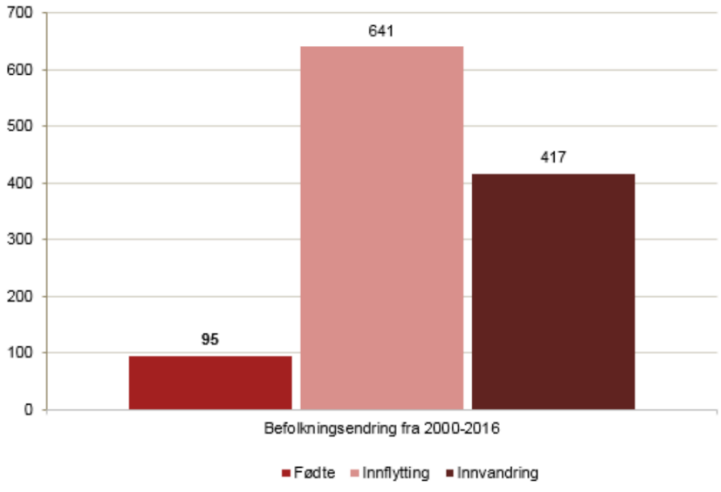
2.2 Områdebeskrivelse, beliggenhet

Figur 3. Arealet vist i ortofoto, med rød strek.

Området ligger i utkanten av tettstedbebyggelsen i Saltnes, ca. 9 km fra Karlshus. Den sydlige delen av området ligger i en sydvestvendt helling mens den nordre delen av område ligger på et forholdsvis plant platå.

Området danner utgangspunktet for et attraktivt boområde med lune og solrike boligtomter. Det er oppført bebyggelse rundt det aktuelle arealet, så ny bebyggelse her vil framstå som en utvidelse av et eksisterende boligmiljø. Det er gangavstand til f. eks. (framtidig barnehage, 300 m), Spetalen skole, barnehage og idrettsanlegg (700 m), butikk (1,4 km). Det er også kort veg ned til sjøen eller til turterreng.

Saltnesområdet preges, som resten av kommunen, av eneboligbebyggelse. De senere årene er det blitt oppført noe mer konsentrert småhusbebyggelse i området, med en boligstørrelse på 75 -110 kvm. Disse boligene har tiltrukket seg kjøpergruppen i alderen 55 – 65 år. På Saltnes Syd og Saltnesbekken er det f. eks. kun 3 av 31 boliger som er bebodd av de under 55. Dette eksemplet bygger opp under statistikken over befolkningsendringer i Råde, der man kan man lese at det er den eldre andelen av befolkningen, fra 55-80+ år, som har økt mest.



2.3 Risiko og sårbarhet

Løsmassekart fra NGU viser at det meste av området består av fast fjell med innslag av tynn hav- eller strandavsetning. Dette er i utgangspunktet god byggegrunn.

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor området eller influensområdet, og området inngår ikke som en del av noe utvalgt kulturlandskap. Det er imidlertid registrert kulturminner i området, og arealet er markert som friluftsområde i naturbase.

En høyspentkabel krysser området. Dette må hensyntas ved utbyggingen.

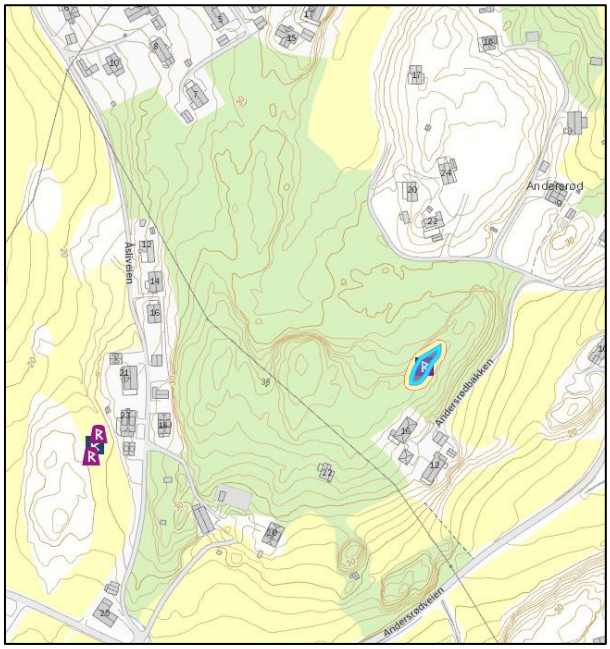
Kulturminner

Det er gjort arkeologiske registreringer i området og nærliggende områder. I «Kulturminnesøk» er en gravrøys markert rett nord for Andersrødbakken 16. Denne vil bli hensyntatt i det videre arbeidet.

Friluftsinteresser

Eiendommen er ved søk i naturbase kartlagt som et «nærturområde» som er «litt tilrettelagt». Kartleggingen viser imidlertid at brukerfrekvensen er «liten» og at egnetheten er «ganske dårlig», at opplevelseskvalitetene er vurdert som som «ingen» og at den potensielle bruken av området er «liten».

Ut fra dette konkluderes det med at en utbygging ikke vil skje på bekostning av et viktig friluftsområde.



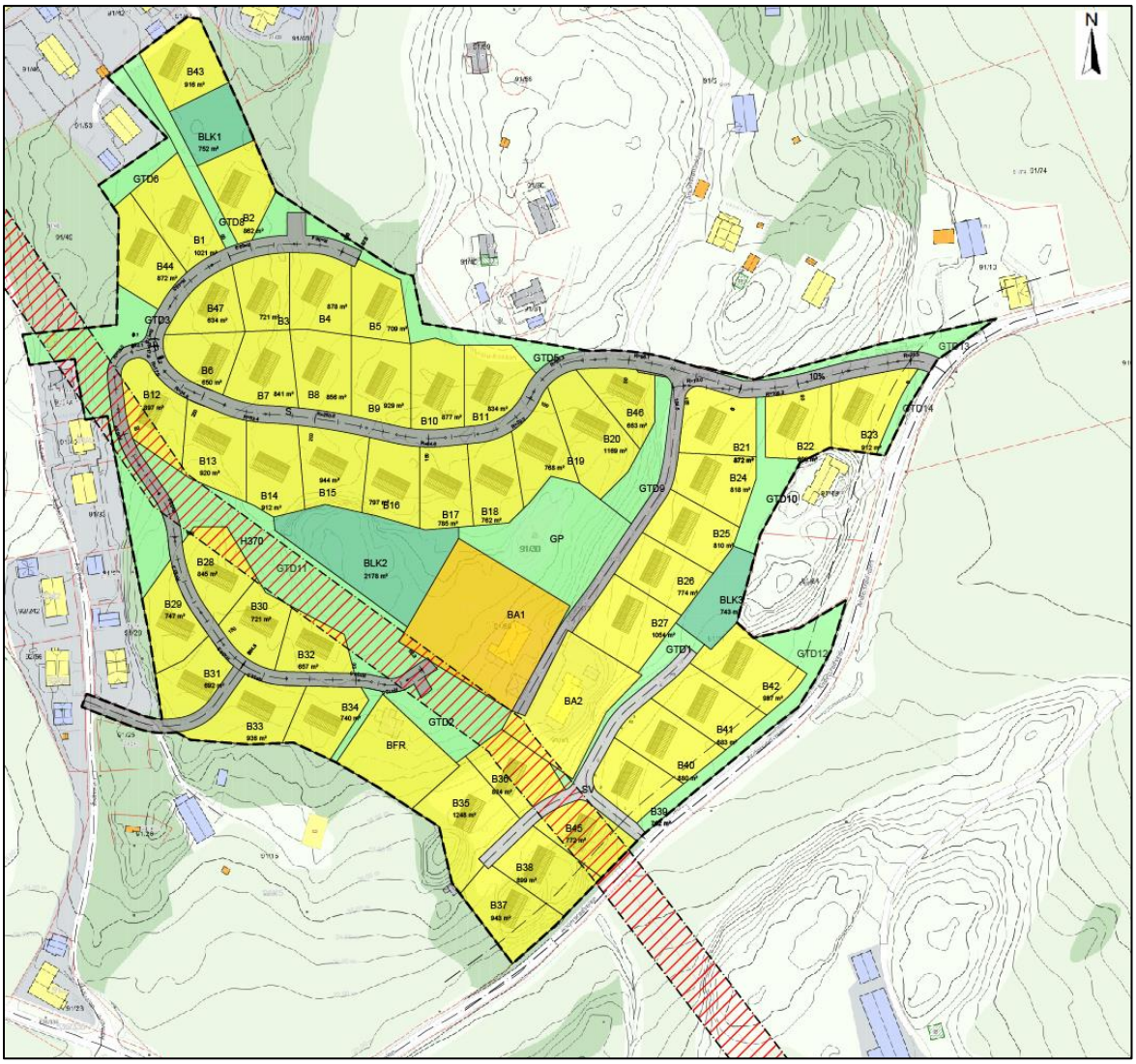
Figur 4. Utsnitt av «kulturminnesøk».

3 Innspill

Det aktuelle området omfatter om lag 66 daa. Innenfor arealet finnes det allerede to boliger og en fritidsbolig. En del av arealet er båndlagt av kulturminner og høyspentkabel, og deler av arealet er litt for kupert for en utbygging. Om lag 15 daa av arealet er i dag dyrket mark.

I forbindelse med innspill til arealdelen er det utarbeidet en enkel skisse som er formet som en detaljreguleringsplan. Denne viser et mulig utbyggelsesmønster med 47 eneboligtomter, veier og lekeplasser. I skissen er de mest eksponerte arealene regulert som grønnstruktur-, eller lekearealer. I skissen er det bare vist eneboliger. Deler av området er imidlertid godt egnet for konsentrert småhusbebyggelse. Eikelunden eiendom erfarer at en variasjon av boligtyper både dekker et boligbehov samtidig som det skapes gode bomiljøer. Ved en framtidig regulering av området ser vi derfor for oss en variasjon av boligtypologien. En framtidig utnyttelse av arealet vil da kunne romme om lag 50 – 80 boenheter som er egnet for barnefamilier.

Området har i dag adkomst fra Andersrødveien, Åsliveien og Andersrødbakken. Det er foreslått regulert fortau langs deler av Andersrødveien, som kan koples mot Åsliveien. Det er trolig behov for oppgradering av vann- og avløpsanlegg i området.



Figur 5. Skisse som viser mulig arealutnyttelse. Skissen viser 47 eneboligeiendommer med en gjennomsnittsørelse på ca. 850 kvm. Hovedadkomst er knyttet mot Andersrødveien.

4 Begrunnelse og konklusjon

Det aktuelle arealet er lagt ut som LNF-område i gjeldende arealdel. Arealet har imidlertid ikke funksjon som et reelt friluftsområde eller viktig landbruksområde. I motsetning til en del andre områder, f. eks. rundt Karlshus, vil ikke en utbygging i området skje på bekostning av store arealer med dyrket mark.

Området er godt egnet som byggegrunn og ligger tett opp mot Spetalen skole, barnehage og annen infrastruktur. 47,7% av skolebarn i kommunen får i dag skoleskyss. En lokalisering av boliger nær skolen vil bidra til å rette på dette.

Råde har en del boligreserver for de kommende årene, men denne kapasiteten er ikke jevnt fordelt i kommunen. Boligreservene i Saltnes er allerede nedbygd, og alderssammensetningen i befolkningen preges av innflytting/innvandring av eldre mennesker. Saltnes kan by på attraktive bokvaliteter ved sjøen, gode kommunikasjoner mot Oslo, Fredrikstad og Moss, ny skole og etter

hvert ny barnehage. Samtidig legger nabokommunen, Fredrikstad, begrensninger på boligbyggingen i Onsøy.

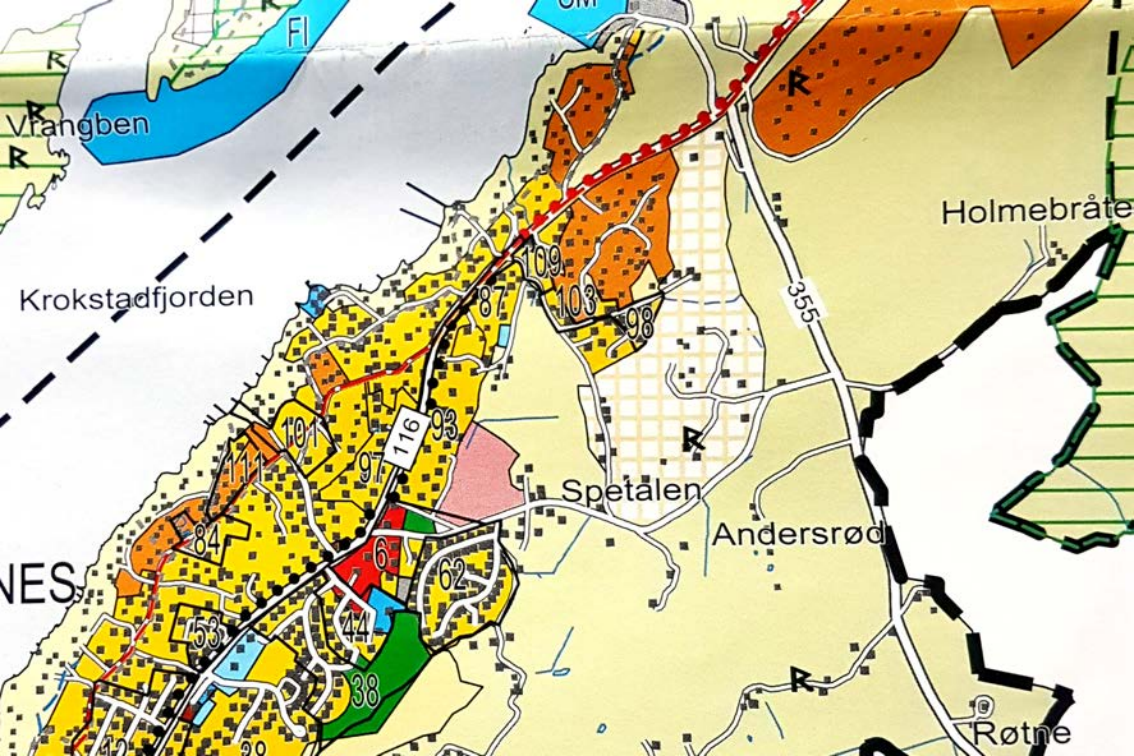
De siste byggeprosjektene i Saltnes har ikke tiltrukket seg barnefamilier, og kan dermed ikke regnes som «vedlikeholdsutbygging», som er intensjonen i f. eks. fylkesplanen. Samtidig erfarer vi at det er stor etterspørsel etter nye boliger egnet for barnefamilier. Utviklingen i Fredrikstad kommune vil bidra til å forsterke denne trenden.

Dette utgangspunktet harmonerer bra med kundegruppen Eikelunden eiendom henvender seg til: Driftige boligkjøpere bestående av en familie som ønsker seg en moderne familiebolig, typisk 2 til 3 barn, hvor begge foreldre yrkesaktive og hvor hele familien har en aktiv fritid.

Med vennlig hilsen

Jon Rongen

Arealplanlegger



Fl
Vrangben
Krokstadfjorden
Holmebråte
355
109
103
87
98
101
116
93
111
97
Spetalen
Andersrød
84
6
62
NES
53
44
38
Røtne

Kommuneplan

Råde kommune

Fra Måsatjern, Missingmyr

Arealdelen

2003 - 2014

Vedtatt av kommunestyret: 6. februar 2003

RÅDE KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2003-2014

BYGGEOMRÅDER (PBL §20-4 1. ledd nr 1)

	Nåværende	Fremtidig
Boligområder		
Område for fritidsbebyggelse		
Område for almennyttig formål		
Næringsområder (forretning, industri, kontor, hotell og konferansesenter)		
Offentlige formål		
Campingplasser		
Friområder/idrettsbaner		
Skytebane		
Småbåthavn landi sjø		

LANDBR.-NATUR-,FRILUFTSOMR (PBL §20-4, 1.ledd nr. 2).

LNF områder	
Framtidig bygeområde (etter år 2014)	

OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL §20-4, 1.ledd nr.3)

Område for uttak av stein, grus og sand		

OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDLEGGES (PBL §20-4, 1.ledd nr.4)

Vernet etter lov om naturvern

Naturreservat - landi sjø		
Landskapsvernområde - landi sjø		

Vernet etter lov om kulturminner

Fornminner	
Vedtaksfredede og listeførte bygninger	
Kulturminne og bygdeborg	

politikken i byggeforbudsparagrafen fra 1972 i Plan- og bygningsloven, § 17-2, samt "Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjordområdet" (RPR-O) fra 1993 .

Når det gjelder vedlikehold av eksisterende hytter, er ikke kommuneplanen i dag til hinder for dette, men er streng i forhold til utvidelser.

Lindhamars stedsanalyse peker også på at kystfuruskogen med svaberg i randen mot fjorden er den viktigste landskapstypen i Saltnes, og at kystfuruskogen er en karakterisitisk identitetsbærer som er viktig å beholde av hensyn til stedets naturkarakter. Landskapsbildet har vært et viktig kriterium for bl.a. avgrensning av strandsonen etter RPR-O.

I sitt innspill (A4) til kommunedelplanarbeidet viser Fylkesmannen også til den nye regjeringens varsel om *"mer aktiv strandsonepolitikk med streng praksis ved behandling av plansaker og dispensasjoner i 100 m-beltet"*.

I forbindelse med oppfølging av RPR-O ble det i Råde kommune laget kystsoneplan i 1997, og som senere ble tatt inn i Kommuneplanens arealdel, anbefalt av statlige og regionale myndigheter, og hvor LNF-kategorien ligger inne langs fjorden. LNF-kategorien ble valgt etter nærmere rådføringer med Fylkesmannen og Miljøverndepartementet. Lokalpolitisk ble også alternativet om byggeområde diskutert, men forkastet. Det ble da vurdert strenge bestemmelser (PBL § 20-4, bokstav e) hvor "oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse ikke skal være tillatt".

Råde kommune mener derfor gjennom LNF-kategorien å følge opp den nasjonale politikken for Oslofjordområdet, og ønsker å fastholde dette arealformålet nærmest fjorden. Så sent som i 2005 ble Sarpsborgs kystsoneplan godkjent, og den her helt parallell m.h.p. LNF-kategori langs fjorden (100 m-beltet), hvor målet er å videreføre en streng holdning til ny bolig- og fritidsbebyggelse, og hvor det er gitt bestemmelse etter PBL's § 20-4, bokstav c vedr fritidsbebyggelse.

C4. JORUN SOMMERFELT, 28.04.06

Jorun Sommerfelt viser til brev fra 1997 i forbindelse med høring av kystsoneplanen om å få dele hytta fra boligeiendommen gnr. 93, bnr. 92, 96 og 229. Hun ønsker således å dele eiendommen i en hyttedel og boligdel.

Vurdering/konklusjon:

Dette er en detaljsak som ikke vedrører oversiktsplanlegging som kommunedelplanen innebærer. I gjeldende kommuneplan, arealdelen ligger for øvrig eiendommen i en del av Saltnes som er lagt ut til "nåværende boligområde", like nordøst for Rubingen Camping. Saken/søknaden oversendes "byggesak".

C5. Trond Erstad på vegne av Ingrid Solberg, 29.04.06

Trond Erstad uttrykker på vegne av Ingrid Solberg ønske om regulering av gnr. 91, bnr. 30 til boligformål, dvs. ønsker muligheten for å nytte eiendommen til fremtidig boligområde.

Eiendommen "Solskog" er på ca. 50 dekar, er skogbevokst og ligger i Åspartiet like øst for Tangenjordet (=Brennejordet).

Vurdering:

Det aktuelle området er i gjeldende kommuneplan signalisert som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), men med singal om fremtidig boligområde etter planperioden (2014). Dette "planformålet" har for øvrig ligget inne i 4 tidligere planrulleringer helt siden 1990. Det er derfor forventinger til utbygging her etter "lang tid på vent".Av hensyn til dette har kommunen klargjort vann- og avløpsledninger til området. Det ligger dessuten i gunstig avstand til sentrum/skole, og kommer ikke i konflikt med jordvern.

På den annen side er området derimot et av gjenværende skogpartier med bruk for friluftsformål, og det finnes registrert gravrøys i området. Det er også aktuelt som fremtidig målpunkt for mulig fremtidig stiforbindelse "fra fjord til fjell". Kfr. Stedsanalsysen. En fremtidig utbygging av Brennejordet til offentlige og private formål aktualiserer området som grønt nærfriluftsområde med opplevelsesverdi for skole og lokalsamfunn.

Området er imidlertid en aktuell arealreserve på lenger sikt, og bør da ses i sammenheng med tilgrensende områder mellom Andersrødveien og Skauen (kfr. C7, C9, C13, C14 og C17). Se kartvedlegg hvor innspillene er gruppert geografisk, hvor "Andersrød-Skauen" er grønnfarget. Området bør forbli utmarks- og friluftsområde i Saltnes, men det må samarbeides om en felles "strøkspris" slik at det kan oppnås samme økonomiske utbytte enten du er leverandør av grøntområde eller byggeområde. Dette er i tråd med arealstrategien "grønnstrukturen må bevares og styrkes".

Konklusjon:
Av hensyn til prioriteringene av utbygging på Tangenjordet (= Brennejordet), husholdering med arealreservene i Saltnes over tid, samt prioriteringer av utbygging i kommunesenteret Karlshus, tas ikke innspillet til følge i denne omgang.

C6. Tore Krogstad, udatert

Tore Krogstad ber om at restområdet av dyrka mark på sin landbrukseiendom gnr. 92, bnr. 40 nyttes til boligformål. Det dreier seg om ca. 6,5 dekar. Eiendommen ligger sør for Andersrødveien og grenser mot Skovbølet i vest. Se kart.

Vurdering:

Isolert sett har eiendommen liten betydning for landbruket. Den største verdien området har er som del av identitetsbæreren "kulturlandskap" sammen med andre naboeiendiommer. Kulturlandskapet kan bare opprettholdes gjennom aktiv landbruksdrift, noe grunneieren mener ikke er regningssvarende med dagens kornpriser. Beliggenheten er gunstig i forhold til Saltnes sentrum, skole/barnehage (avstand ca. 500 m) og tilkobling til nødvendig infrastruktur.

En eventuell utbygging av dette arealet bør imidlertid ses i sammenheng med naboeiendommen gnr. 92, bnr. 41 for gode arronderingsmessige løsninger. Grunneier her har imidlertid ikke hatt innspill til planarbeidet.

Konklusjon:

Innspillet tas til følge nå da den er naturlig å se i sammenheng med regulering av Brennejordet. Da området kanskje er mest aktuelt for tradisjonell boligbygging bør det gis føringer på at utbygging ikke bør skje før på slutten av eller etter planperioden.

Fra:	Jon Rongen <Jon.Rongen@sgarkitekter.no>
Sendt:	mandag 1. april 2019 11.13
Til:	Kine Marie Bangsund
Kopi:	Bjørn Tollefsrud
Emne:	Vedr. innspill for Andersrød i Saltnes til kommuneplanens arealdel
Vedlegg:	salt.pdf; Tegnforklaring_arealdel.pdf; Tilbakemelding 2006.pdf
Oppfølgingsflagg:	Flag for follow up
Status for flagg:	Fullført

Hei – Vi har tidligere sendt innspill til arealdelen vedr. utbygging ved Andersrød i Saltnes. Siden sist har vi gått gjennom historikken for området og vil derfor bidra med noen tilleggsopplysninger.

I arealdelen 2003 – 2014 lå det aktuelle området inne som framtidig byggeområde for utbygging etter 2014 (se vedlegg). Ved utarbeidelse av kommunedelplan for Saltnes ble arealet i 2006 lagt ut som LNF-areal. Det ble den gang vurdert at området ligger i gunstig avstand til sentrum/skole, samt at det ikke kommer i konflikt med jordvern. Allikevel ble innspillet avvist under henvisning til at området besto av gjenværende skogpartier med bruk for friluftsfomål, samt at det var registrert en gravrøys i området. Det ble konkludert at arealet ikke skulle tas til følge «i denne omgang» (se vedlegg).

Siden området har ligget på vent i mange år, og fordi vi nå er i «neste omgang», bør arealbruken vurderes på nytt. Siden Saltnesplanen ble utarbeidet er friluftsinteressene i området kartlagt, og det ble konkludert med at friluftsinteressene i området ikke er store. Gravrøysen vil også ivaretas gjennom en framtidig regulering.

MVH Jon Rongen

Innspill til kommuneplanens arealdel

Arealdelen er en plan for arealbruken i hele kommunen, som gjennom kart og bestemmelser slår fast fremtidig bruk og vern.

Innspill til endret arealbruk skal følges av et situasjonskart som tydelig viser hvilket areal innspillet gjelder. Innspillet kan gjelde hele eiendommen eller nærmere avmerket areal. Alle innspill skal begrunnes (skriv på eget ark om det blir for liten plass).

For å finne gårds- og bruksnummer, eiendommens planstatus i dag eller lage situasjonskart, gå inn på kommunens kartportal eller kontakt kommunen.

Grunneier	Innsender: Stenseth Grimsrud arkitekter AS v/Jon Rongen Innspill sendes på vegne av Vigli AS v/ grunneier Frode Lippert.
Adresse	Stenseth Grimsur arkitekter AS, Strandstredet 1 v/jon.rongen@sgarkitekter.no
Postnr. og poststed	1767 Halden
Telefon	91311275
Gårds- og bruksnummer	49/2
Ønsket framtidig arealbruk	Byggeområde for forretning/kontor/lager. Se vedlegg for detaljer.
Beskrivelse av området (areal, vann og avløp, ankomst osv.)	Se vedlegg for detaljer.
Begrunnelse	Det aktuelle arealet er lagt ut som LNF-område i Kommunedelplan for Karlshusområdet 2005-2017, og er regulert til «spesialområde klimavernsone» i gjeldende reguleringsplan «reguleringsplan for Jonsten næringspark», vedtatt 13.09.2007. Arealet, inneklemt mellom vegformål, boliger og næringsformål er ikke noe reelt landbruk-, natur- eller friluftsområde. Utformingen av området som «klimavernsone» er heller ikke hensiktsmessig, og kan omformes/reduseres. Vi ønsker med innspillet at dette sentralt beliggende området gis en annen bruk.

Innspillet skal sendes til:

Råde kommune v/ Plan, miljø og teknikk

Skråtorpveien 2a,
1640 Råde

eller

postmottak@rade.kommune.no

Råde kommune
postmottak@rade.kommune.no

Deres ref	Vår ref.	Dato
		16 01.2019

Innspill til kommuneplanens arealdel. Jonsten Næringspark, Gnr. 49., Bnr. 2.

1 Innledning

Gnr. 49., Bnr. 2, er i gjeldende plangrunnlag avsatt som LNF-i Kommunedelplan for Karlshusområdet 2005-2017, og er regulert til «spesialområde klimavernsone» i «reguleringsplan for Jonsten næringspark», vedtatt 13.09.2007. Arealet er attraktivt som næringsområde, men utviklingen hindres av planstatusen.

Arealet, inneklemt mellom vegformål, boliger og næringsformål er ikke noe reelt landbruk-, natur- eller friluftsområde. Utformingen av området som «klimavernsone» er heller ikke hensiktsmessig, og kan omformes/reduseres. Vi ønsker med dette innspillet at dette sentralt beliggende området, som i dag ligger mer eller mindre brakk, gis et arealformål som harmonerer med omkringliggende arealer, og som kan bidra med nye arbeidsplasser til Råde.

Innspillet fremmes på vegne av Vigli AS

Figur 1. Det aktuelle innspillsområdet er markert med rød linje i sentrum av flyfotoet. Området er mer utbygd i dag, enn det fotoet viser.

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet Arkitektbedriftene
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA
www.sgarkitekter.no

Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon : 69 17 63 40

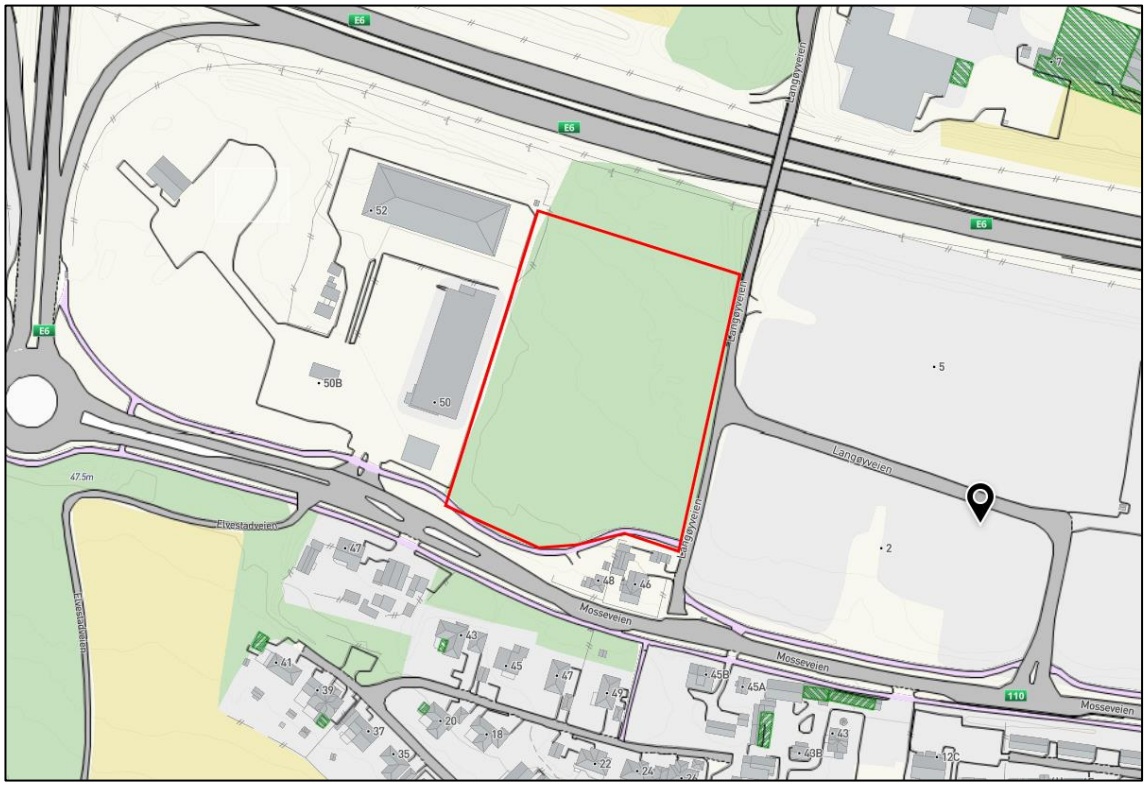
Verkstedveien 10
1671 Kråkerøy
Telefon: 69 30 39 40

2 –Beskrivelse av innspillsområdet

2.1 Dagens situasjon

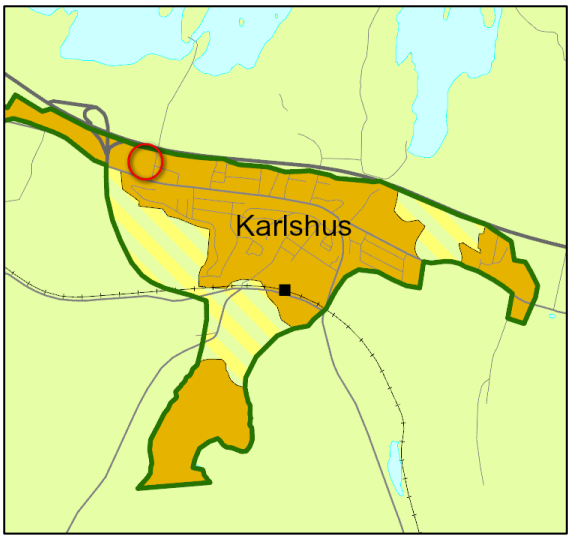
Området framstår i dag som et grøntområde som ligger inneklemt mellom store vegsystemer og annen næringsbebyggelse. Området ligger svært sentralt i Østfold, og i tilknytning til Karlshus sentrum.

Det er i dag lite høyreist vegetasjon innenfor området, og den regulerte klimavernsonen fungerer i praksis ikke etter intensjonen. Den regulerte klimavernsonen har også en arealkrevende utforming, sammenlignet med hvilken effekt den vil ha på mikroklimaet i området. Ved å innsnevre vernesonen vil funksjonen i liten grad endres.



Figur 2. Arealet vist i grunnkart, med rød strek. Området omfatter ca. 16 daa og ligger mellom E6 og Mosseveien.

2.2 Plansituasjon



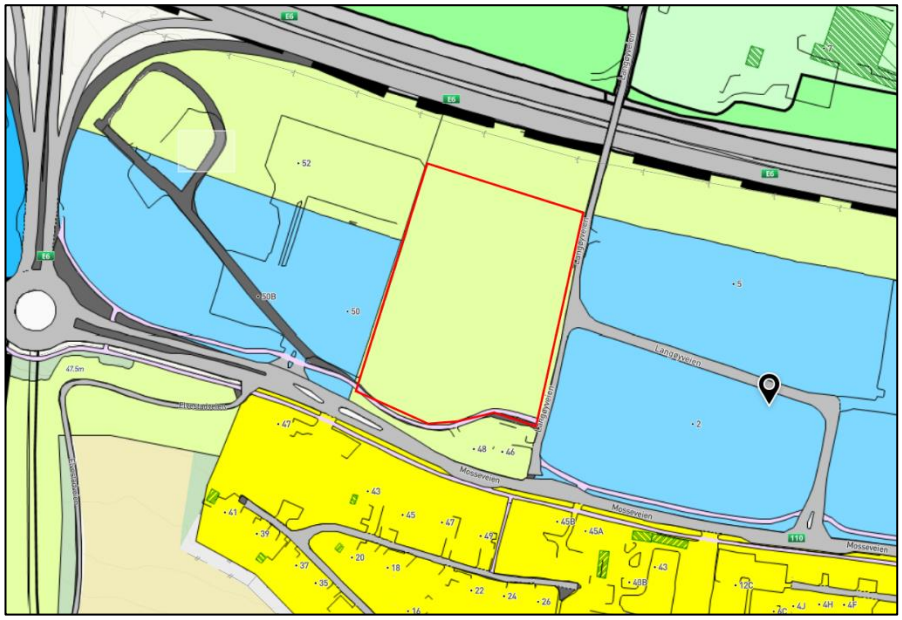
Fylkesplan for Østfold 2050

Fylkesplan for Østfold 2050 angir Karlshus som et områdesenter der det skal legges opp til en høy grad av fortetting. I følge planprogrammet for rulleringen av arealdelen er det ønskelig at det legges til rette for både boligfortetting og en god næringsutvikling i Karlshus. Det aktuelle arealet ligger innenfor tettstedsgrensen som er markert i fylkesplanen. Intensjonen med dette grepet er å styrke Karlshus som et selvstendig områdesenter. Med beliggenheten mellom E6 og Mosseveien, er området lite egnet for boligbygging eller offentlige formål

som skole, barnehage, sykehjem el. l. Området er imidlertid godt egnet som næringsarealer, noe som vil være i tråd med intensjonene i både fylkesplan og planprogrammet. Flere aktører har vurdert å etablere seg på området, men gjeldene kommunedelplan og reguleringssituasjon har vært til hinder for denne utviklingen. Råde har på denne måten gått glipp av mange arbeidsplasser.

Kommunedelplan for Karlshusområdet

Kommunedelplan for Karlshusområdet viser et sammenhengende belte av nærings-boligbebyggelse langs E6. Dette beltet er gjennomskåret av *ett* LNF-område – innspillsområdet. Det er litt uklart hva som er hensikten med arealformålet, da det i praksis ikke er egnet for hverken landbruk-, natur- eller friluftsområde.



Figur 2. Kommunedelplan for Karlshusområdet 2005-2017, viser sentrale deler av området som LNF. Innspillsområdet markert med rød strek.

Gjeldende reguleringssituasjon

Arealbruken i kommunedelplanen er delvis videreført i gjeldende reguleringsplan for Jonsten næringspark, der arealet er vist som «klimavernsone». Det er fornuftig med en klimavernsone og en skjerm mellom E6 og bebyggelsen, men både avgrensingen og størrelsen av den virker unaturlig.

Figur 2. Området inngår som «spesialområde klimavernsone» i Jonsten næringspark, vedtatt 13.09.2007. Innspillsområdet markert med rød strek.

2.3 Risiko og sårbarhet

Det er gjort en sjekk av registrerte interesser i området. Det er ikke registrert kulturminner, utvalgte naturtyper eller arter av nasjonal interesse i området. Området brukes heller ikke for rekreasjon og er ikke en del av et viktig kulturlandskap. Grunnen består delvis av randmorene og marine strandavsetninger

3 Innspill

Bakgrunn for planarbeidet er grunneiers ønske om å utnytte et ubebygd, sentralt plassert område for næringsvirksomhet.

Hovedintensjonen med innspillet er å utnytte et område som i dag ligger brakk ved å legge til rette for å omregulere deler av klimasonen i gjeldende reguleringsplan til kombinert planformål forretning/kontor/lager. Det kan være aktuelt med både detaljhandel og handel med store varegrupper, som på de tilstøtende eiendommene. Det vil være naturlig å videreføre en del av klimavernsonen mot E6.

Omfanget av utbyggingen vil avhenge av hvilke funksjoner som legges inn i området, men det legges opp til bebyggelse som tilsvarer bebyggelsen på naboeiendommen i vest.

Fram til 2018 ble lokalisering av handel styrt av rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre, der det ble satt en grense på 3000 kvm detaljhandel for hvert handelsområde. Kjøpesenterbestemmelsen er nå erstattet av en regional planbestemmelse som krever at *«Handelskonsepter eller handelsområder som skal dekke mer enn et lokalt behov, etableres i sentrum av byer og tettsteder slik de er definert i fylkesplanens senterstruktur, og avgrenses i kommuneplanene. Utenfor senterstrukturen kan det tilrettelegges for handel som dekker det lokale behovet».*

Den aktuelle parsellen ligger innenfor tettstedsgrensen og i umiddelbar nærhet til E6. De senere årene er «Smartklub» er omgjort til asylmottak og tilstøtende planområde i øst, «Stensrød» går bort fra detaljvarehandel. Tilgjengelig areal for etablering av detaljvarehandel reduseres dermed.

4 Begrunnelse og konklusjon

Det aktuelle arealet er lagt ut som LNF-område i gjeldende arealdel. Arealet har imidlertid ikke funksjon som et reelt friluftsområde eller viktig landbruksområde. Området er godt egnet næringsområde, både for å dekke lokale og regionale behov.

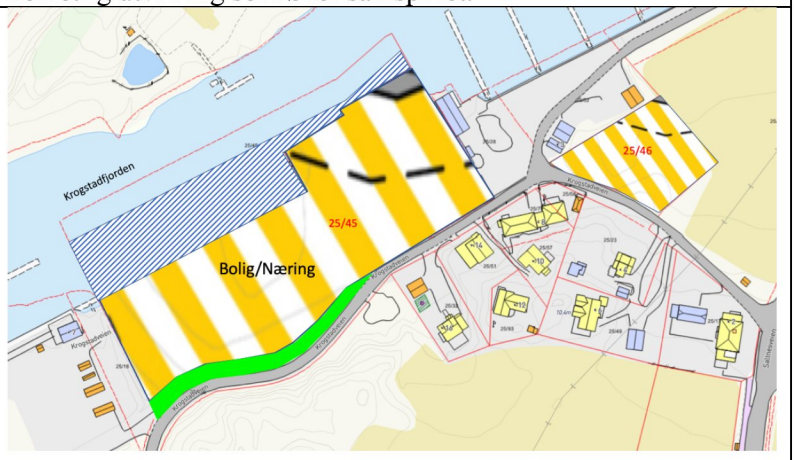
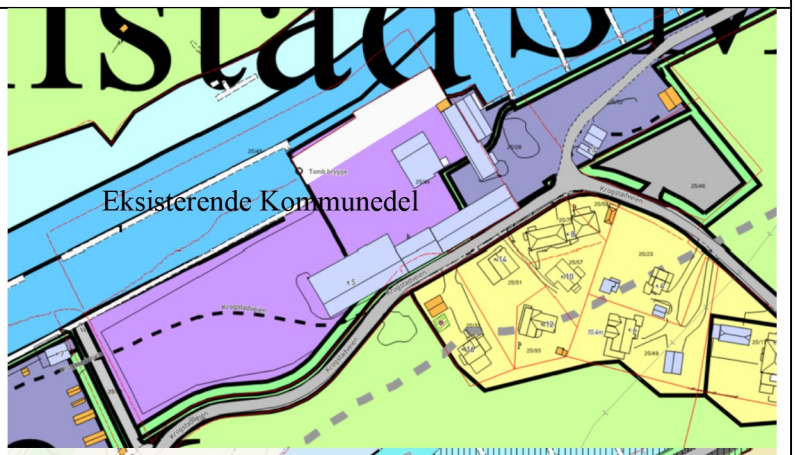
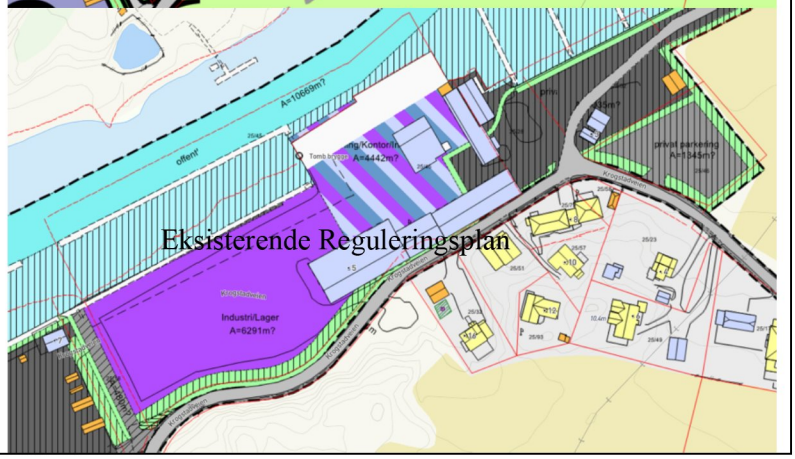
Med beliggenhet innenfor tettstedsgrensen i Karlshus, et stenkast fra E6, midt i Østfold, ligger forholdene til rette for etablering av flere arbeidsplasser, og for å dekke både regionale og lokale aralbehov.

Med vennlig hilsen

Jon Rongen

Arealplanlegger

Innspill til kommuneplanens arealdel

Grunneier		Krogstadfjorden Eiendom AS
Adresse		Krogstadveien 5
Post og Poststed		1640 Råde
Telefon/Mail		+47 906 89 754/ post@nielco.no
Gårds- og bruksnummer		Gr.nr. 25 Br. Nr. 45 og Br. Nr. 46
Ønsket fremtidig arealbruk:		Det er ønske fra grunneier at området kan utvikle seg med kombinasjon med båtrelatert virksomhet og bolig. Man ønsker å se på muligheten til å bygge boenheter som ligger nær sjøen. Vi tenker oss en helhetlig utvikling av området hvor eksisterende boligområde og marina virksomhet kan få en helhetlig utvikling som øker samspillet.
Innspill på fremtidig ønskelig arealformål:		
Eksisterende Arealformål: I kommuneplanens arealdel i dag er det næringsbebyggelse, med tilhørende vedtatt reguleringsplan med formål om Forretning/Kontor/Industri, og parkering Dagens benyttelse av arealet er båtrelatert virksomhet, med marinadrift. Driver er i dag Krogstadfjorden Marina AS. Areal: 25/45 = 13103 m2 25/46 = 2177m2		 

Innspill til kommuneplanens arealdel

Arealdelen er en plan for arealbruken i hele kommunen, som gjennom kart og bestemmelser slår fast fremtidig bruk og vern.

Innspill til endret arealbruk skal følges av et situasjonskart som tydelig viser hvilket areal innspillet gjelder. Innspillet kan gjelde hele eiendommen eller nærmere avmerket areal. Alle innspill skal begrunnes (skriv på eget ark om det blir for liten plass).

For å finne gårds- og bruksnummer, eiendommens planstatus i dag eller lage situasjonskart, gå inn på kommunens kartportal eller kontakt kommunen.

Grunneier	Innsender: Stenseth Grimsrud arkitekter AS v/Jon Rongen Innspill sendes på vegne av Oksnøen Leir Ans.
Adresse	Stenseth Grimsur arkitekter AS, Strandstredet 1 v/jon.rongen@sgarkitekter.no
Postnr. og poststed	1767 Halden
Telefon	91311275
Gårds- og bruksnummer	49/2
Ønsket framtidig arealbruk	«LNF-B», der det tillates fritids- eller næringsbebyggelse etter PBL § 11-7, bokstav b. Se vedlegg for detaljer.
Beskrivelse av området (areal, vann og avløp, ankomst osv.)	Se vedlegg for detaljer.
Begrunnelse	Det aktuelle arealet er lagt ut som LNF-område i Kommuneplan. Det er ønske om å legge til rette for teltleir, gapahuker etc. i forbindelse med driften av Oksenøen leir. Hovedintensjonen er at barn og ungdom skal få natur-, og friluftsopplevelser som en motvekt til stillesitting og sosiale medier. Driften på Oksenøen er sesongbetont og med et begrenset inntjeningspotensial. Det er derfor også begrenset hvor mye midler som kan benyttes på f. eks. detaljregulering av området. Så lenge aktuelle tiltak behandles gjennom enkeltvise søknader, slik loven åpner for, vil forholdet til eventuelle andre berørte parter tilstrekkelig ivaretas. Se vedlegg for detaljer

Innspillet skal sendes til:

Råde kommune v/ Plan, miljø og teknikk

Skråtorpveien 2a,
1640 Råde

eller

postmottak@rade.kommune.no

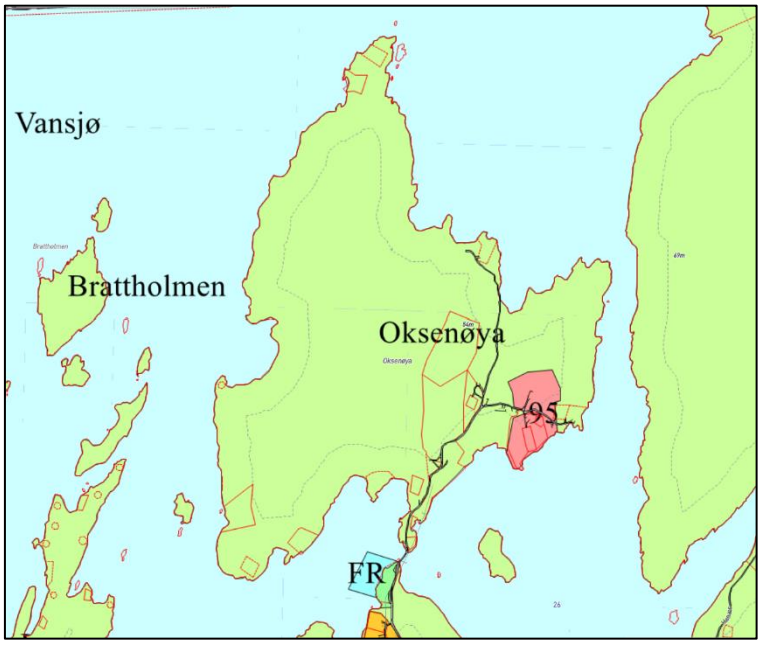
Råde kommune
postmottak@rade.kommune.no

Deres ref	Vår ref.	Dato
		18 01.2019

Innspill til kommuneplanens arealdel. Oksnøen Bnr 51, Gnr 2.

1 Innledning

Jonsenga, Oksnøen Bnr 51, Gnr 2 er i all hovedsak avsatt som LNF-område i kommune-planens arealdel. En mindre del av arealet er avsatt som «offentlig eller privat tjenesteyting». Sistnevnte areal inngår også i «Reguleringsplan for Oksenøya leirsted / kurssted», vedtatt i 1998.



Figur 1. Utsnitt av gjeldende kommuneplan, som viser Oksenøen som LNF-område og offentlig eller privat tjenesteyting.

Oksenøen leir fungere som leirskole for barneskolebarn, og har i tillegg aktivitetstilbud for barn i alderen 15-16 år. Hoveddriften av leirstedet forgår innenfor det regulerte området, men knyttes også opp mot naturen rundt.

En av intensjonene med virksomheten ved leirstedet, er at barn og ungdom skal få natur-, og friluftsopplevelser som en motvekt til en livsstil som i økende grad dreier seg om stillesitting med streaming, spill og sosiale medier. Aktivitetene er knyttet til bruk av LNF-området som friluftsområde, og omfatter blant annet en teltleir der de eldste barna kan utvikle seg gjennom nye opplevelser som for eksempel å overnatte ute i telt og få nye venner rundt et bål mens de f. eks. spiser selvfisket abbor.

I tillegg til selve leirskolen har Oksnøen leir lagt til rette for naturopplevelser, rekreasjon og uteopphold med en plass der det er praktisk å slå opp telt, samt et en «indianerleir» der det er mulig å trekke inn i en gapahuk om været er dårlig. Barna er jo ute i all slags vær.

Av praktiske årsaker blir teltene slått opp over rammer av tre. Rammene støttes opp av steiner og heller. Det dreier seg om 6-7 telt som blir stående oppe under én måned i sommerhalvåret. Teltleiren blir deretter demontert og lagret for neste års bruk.

Indianerleiren består av to større gapahuker, en brygge og 4 plattinger for telt nordøst på Oksenøya. Dette er mer permanente konstruksjoner og søknadspliktige tiltak. Det er søkt om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens arealdel for disse tiltakene.

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet Arkitektbedriftene
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA
www.sgarkitekter.no

Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon : 69 17 63 40

Verkstedveien 10
1671 Kråkerøy
Telefon: 69 30 39 40

Etter kontakt med Råde kommune har vi fått forståelse for at den skisserte arealbruken ikke er i tråd med LNF-formålet i kommuneplanens arealdel slik den nå er utformet.

Med innspillet ønsker vi at deler av Gnr. 51., Bnr. 2 omgjøres fra «LNF-A» til «LNF-B», der det tillates fritids- eller næringsbebyggelse etter PBL § 11-7, bokstav b.

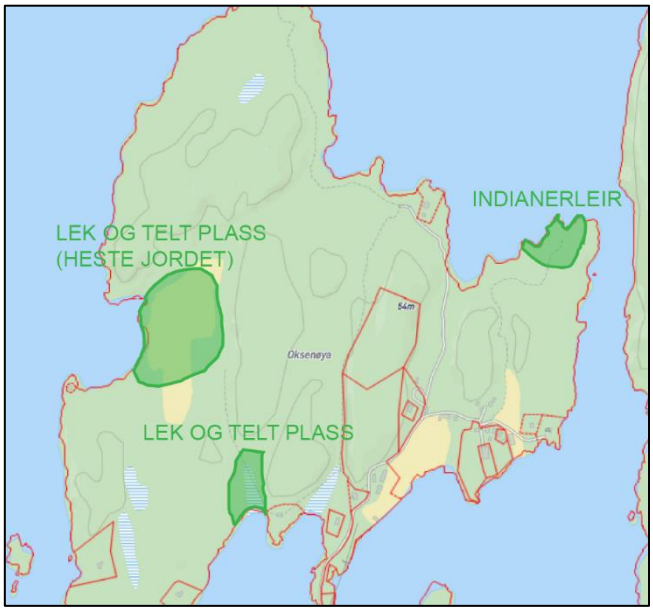
Innspillet fremmes på vegne av Oksnøen Leir Ans.

2 Beskrivelse av innspillet

Virksomheten med utelek, teltovernattinger og «indianerleir» omfatter tre områder på Oksenøen, som vist i illustrasjonen til høyre. Det er ikke behov for arealer eller tiltak ut over det som er beskrevet innledningsvis.

Teltleirene er av midlertidig karakter, mens gapahukene er mer permanente. Det er snakk om åpne konstruksjoner som er tilgjengelige for allmennheten når de ikke er i bruk av leirskolen. Dette er tiltak som vanligvis faller inn under «F-en», friluftsformålet, i LNF-kategorien.

Oksenøen leir drives for å kunne tilby barn og unge frilufts-, og naturopplevelser. Dette er en form for stedbunden næringsdrift, og det kreves vanligvis ikke detaljregulering av mindre tiltak innenfor denne tiltakskategorien.



Figur 2. Figur som viser plassering av soner som avgrenser virksomheten.

Vi ønsker at arealene som er avmerket i figur 2 omgjøres fra «LNF-A» til «LNF-B», der det tillates fritids- eller næringsbebyggelse etter PBL § 11-7, bokstav b. Etter PBL § 11-11, pkt 2. kan det gis bestemmelser om at *«…at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvise søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen…».*

Etter dette må arealdelen angi *omfanget* av de aktuelle tiltakene innenfor de angitte sonene. Et eksempel på en slik formulering kan være:

> *Mindre tilretteleggingstiltak for fritidsbruk, friluftsliv og leirdrift tillates etter søknad under forutsetning av at tiltaket ikke beslaglegger dyrket mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur eller friluftsinteresser.*
>
> *Slike tiltak kan eksempelvis omfatte bålplass, gapahuk/lavvo, lekeapparater eller sittegrupper.*

3 Begrunnelse og konklusjon

Driften på Oksenøen er sesongbetont og med et begrenset inntjeningspotensial. Det er også derfor begrenset hvor mye midler som kan benyttes på f. eks. detaljregulering av området. Til

sammenligning er det rundt omkring i kommunene helt vanlig at kommuneplanens arealdel gir bestemmelser om at man gjennom en byggesaksbehandlingen tillater spredt hyttebygging etter PBL § 11-7. I medhold av PBL tillates altså fradeling og oppføring av privatiserende hytter, til fordel for et fåtall mennesker og av stor økonomisk betydning for grunneierne, uten plankrav.

De nødvendige tiltakene på Oksenøen er i seg selv av stor samfunnsbetydning gjennom undervisning av barn og unge som ellers kanskje aldri opplever det å sove ute i telt. Tiltakene virker ikke privatiserende, og vil være tilgjengelig for allmennheten når de ikke brukes av leirskolen.

Så lenge de aktuelle tiltakene behandles gjennom *enkeltvise søknader,* slik loven åpner for, vil forholdet til eventuelle andre berørte parter også tilstrekkelig ivaretas.

Med vennlig hilsen

Jon Rongen

Arealplanlegger

Siv. ing. Helge Andreassen AS
Pb. 294, Storgaten 19, 1851 Mysen
tlf 69 89 61 00 fax 69 89 61 01 helge@habb.no

Storgt 19, Pb 294, 1851 Mysen
Tlf. 69 89 61 00, fax 69 89 61 01
E-mail: helge@habb.no
Bank: Eidsberg Sparebank
Konto: 1020.20.58146
Org.nr.: N982 831 784

RÅDE KOMMUNE
Kommuneplanlegger Kine Marie Bangsund
Skråtorpveien 2A
1640 RÅDE

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
KMB	HA/19003	31.01.19

Ad: INNSPILL TIL KOMMUNEPLAN I RÅDE KOMMUNE 2018 – 2030

Det vises til kommunens kunngjøring knyttet til oppstart av planarbeid med rullering av kommuneplanen som omfatter Råde kommune for perioden 2018-2030. Frist for innspill var satt til 18.01.2018, men etter henvendelse den 06.01 2018 fra oss fikk vi fristforlengelse satt til 31.01.2018. Vårt innspill anses således å være sendt kommunen rettidig.

Vårt innspill omfatter et område på ca. 1400 da som i gjeldende kommuneplan er avsatt til LNF-område, men som vi nå i revidert plan ønsker omregulert til utbyggingsformål, d.v.s. primært boligformål med tilhørende tilsluttende formål – LNF, forretningsformål og eventuelt offentlig formål.

Det vises her til kommunens ønske om å utvikle nye gode boområder i rimelig nærhet til kommunesentret Karlshus og kommunikasjonslinjer som tog og buss. Vi er av den formening at omsøkte område ivaretar disse primærønskene på en god måte med en avstand til Karlshus og jernbanestasjonen på 5.9 km, til Fredrikstad 11 km, til sykehuset på Kalnes 10 km og til E6 ved Solli 7 km. Området må således våre å betrakte som sentrumsnært og vil kunne bli tilknyttet Råde sentrum og stasjonen med gang- og sykkelvei slik at bilbruk kan reduseres. Det anføres at det vil bli kort avstand til Fv110 som er hovedveien mellom Råde og Fredrikstad. Det vektlegges også at det er etablert kollektivtransport langs Fv110 som kan benyttes slik at privatbilismen kan reduseres. Vi har også i vår vurdering lagt til grunn av Asplan Viak sin utredning knyttet til en langsiktig arealstrategi for Østfold. I denne utredningen legges det til grunn en befolkningsvekst frem til 2047 på ca 100 000. I denne utredningen anser man at "Mosseregionen", som Råde kommune vil inngå i, vil få en vekst på ca 51%. Det anses derfor at Råde kommune vil fa sin betydelige andel av denne veksten dersom det legges til rette for attraktive boområder som ligger landlig samtidig som det er sentrumsnært. Omsøkte område anses fra vår side å dekke et slikt primærbehov på en god måte.

Området som her søkes omdisponert fra LNF område til utbyggingsområde består av lav bonitet skogsområde med 2 mindre områder med dyrket mark. Områdene som i dag kan dyrkes vil bestå som før og innreguleres som til landbruksformål slik at en eventuell matproduksjon i området beholdes uforandret. Lavbonitet skog for øvrig kan ikke etter vårt skjønn anses bevaringsverdig med drivverdig avvirkning da det er fremtredende fjellpartier i dagen samt bratte skråninger som derved kan inngå i områdets grønnstruktur og skape et grøntbelte med turstier som kan nå ut til alle boligene på en positiv måte, og derfra ut til øvrige LNF- områder i kommunen.

Området vil etter våre beregninger kunne gi plass for omtrentlig 1000 boenheter, noe som tilsier et beboerantall på 4- 5000 mennesker. Dette vil derved kunne bli et positivt godt bidrag til å dekke kommunens behov for boliger i de kommende årene. Etter kommunens anvisning vil det i området kunne innreguleres område for offentlig formål til eventuell skole og/eller barnehage. Vi vil også kunne legge til rette for et område avsatt til forretningsformå/næring, for eksempel nærbutikk eller lignende servicetilbud for beboerne. Området for øvrig forutsettes å bli regulert til variert boligutnyttelse med eneboliger, rekkehus og lavblokker der terrengformasjonen tilsier slik alternativ utnyttelse.

Siv. ing. Helge Andreassen AS
Pb. 294, Storgaten 19, 1851 Mysen
tlf 69 89 61 00 fax 69 89 61 01 helge@habb.no

Det vil under et arbeid med områderegulering/ detaljreguleringsplan legges vekt på at bygninger ikke i vesentlig grad skal kunne bryte områdets skyline og silhuett på en negativ måte. Dette løses ved at man gjennom en detaljreguleringsprosess legger bebyggelsen noe ned i terrenget slik at disse ved avstandsbetraktninger ikke vil se bygningskropper som stikker opp over silhuetten. Dette vil bidra til å skape et harmonisk og hyggelig boområde.

Det forutsettes fra utbygger sin side at området kan utbygges trinnvis i takt med kommunens årlige registrerte behov for ny utbygging. Ved å områderegulere hele planområdet kan man da foreta en trinnvis detaljregulering av de respektive utbyggingsområdene etter hvert. Det vektlegges her at det mellom omsøkte utbyggingsområde og eksisterende bebyggelse vil være et bredt belte med LNF-områder slik at disse boligene ikke blir berørt av denne utbyggingen.

Utbygger er kjent med at det er registrert fornminner i området. Disse vil bli lagt inn som fornminner i en detaljreguleringsplan og ivaretatt slik fornminneloven foreskriver. Det kan være aktuelt å legge disse inn i en helhetlig grønnstrukturplan for området slik at disse kan synliggjøres på en positiv måte for beboerne og andre.

Når det gjelder spørsmål knyttet til VA og tilkomstmuligheter til områder så vil dette bli ivaretatt i medhold av kommunens retningslinjer. Som kommunen er kjent med ligger det i dag et næringsbygg i planområdet som tidligere var en fabrikk som het ”Fett og Lim”. Avløpet fra denne virksomheten gikk etter de opplysninger vi sitter inne med til renseanlegg i Fredrikstad. En boligutbygging som vi her foreslår vil således få sitt avløp til offentlig nett i medhold av kommunens retningslinjer. Nødvendig ledningsnett frem til offentlig nett vil tilligge utbygger. Det samme forhold knytter seg til tilkobling til offentlig vannforsyning, noe som vil omfatte både forbruksvann og nødvendig kapasitet for brannvann. For disse temaene vil det i etterkant av en områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan bli utarbeidet nødvendige VA planer i samråd med kommunen.

Tilkomsten til dette boligområdet vil slik vi ser situasjonen i dag bli til FV 110 via eksisterende avkjørsel til den nedlagte fabrikken. Traseen til denne adkomsten og kryssløsningen vil fremkomme på en detaljreguleringsplan og vil også bli konferert med vegvesenet som veieier. Det anføres fra vår side at også andre alternative adkomster til boligområde kan være aktuelle, men fra vår side anses tilkomst fra FV110 å være den mest aktuelle.

Tiltakshaver er klar over at jernbaneverket nå vurderer andre traseer for jernbanen i fremtiden. Vi tror vel likevel at stasjonen ved Karlshus vil bestå der den har sin beliggenhet i dag slik at avstand til denne kommunikasjonsformen vil bestå også i fremtiden.

Sett ut fra ovenstående forhold, knyttet til områdets beskaffenhet/ bonitet, sentrale beliggenhet og med god tilknytning til LNF- områdene, vil området kunne bli et attraktivt nytt boligområde i Råde kommune som kan dekke behovet for noe av ønsket etablering av nye boligområder fremover dekkes. Det vektlegges også fra vår side at det legges opp til et variert utbyggingsmønster slik at det gis en valgfrihet for utbyggere da både eneboligtomter, områder for rekkehusbebyggelse og terrasserte blokker i fallende terreng vil kunne gi et bredt og attraktivt tilbud til boligsøkere. Vi har i denne forbindelse registrert at man fra kommunens side ser et utbyggingsbehov for opp mot 650 boliger pr. år. Vi vil også hevde at dette området har liten landbruks- eller skogbruks verdi og bør derfor kunne endre formål fra LNF- område til boligområde uten at dette går ut over kommunens grønnstruktur. Vi vil spesielt presisere at det med dette alternativet ikke vil redusere dyrkbar jord i kommunen.

Avslutningsvis vil vi anføre at samtlige grunneiere i vårt planområde er medvirkende i til en slik utbyggingsprofil som det her legges opp til. Dette gjelder eiendommene gnr. 74/1-74/2- 74/3-74/6-74/7

Utbygger har avholdt et uformelt møte med kommunen i 2018 for å legge frem forslaget.

Det vises til vedlagte kart som viser områdets utstrekning og beliggenhet i kommunen, og vi håper at vårt utbyggingsområde kan få en positiv behandling nå under rulleringen av kommuneplanen for Råde kommune, og at områdets status kan endres fra LNF- område til boligområde.

Dersom det er ønskelig vil vi gjerne stille til et møte med kommunen for å drøfte forslaget nærmere, og der eventuelle krav/ ønsker fra kommunens side kan vurderes nærmere i det videre arbeidet.

Siv. ing. Helge Andreassen AS
Pb. 294, Storgaten 19, 1851 Mysen
tlf 69 89 61 00 fax 69 89 61 01 helge@habb.no

Med hilsen
for

Siv.ing. Helge Andreassen AS

Helge Andreassen
daglig leder

Ansv.melder

Vedlegg: Kart

Siv. ing. Helge Andreassen AS
Pb. 294, Storgaten 19, 1851 Mysen
tlf 69 89 61 00 fax 69 89 61 01 helge@habb.no

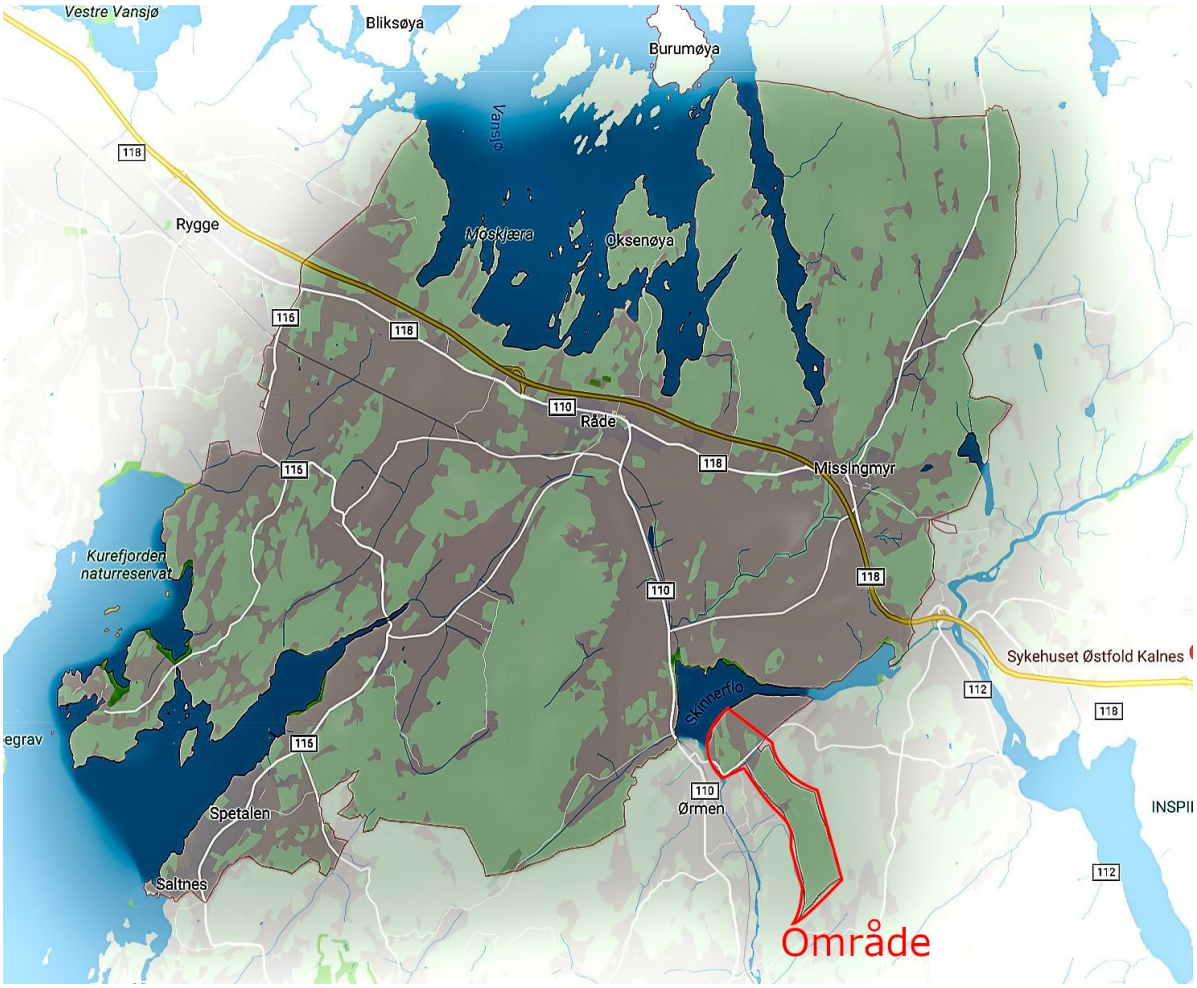
Storgt 19, Pb 294, 1851 Mysen
Tlf. 69 89 61 00
E-mail: helge@habb.no
Bank: Eidsberg Sparebank
Konto: 1020.20.58146
Org.nr.: N982 831 784

Råde kommune
Kommuneplanlegger Kine Marie Bangsund
Skråtorpveien 2A
1640 RÅDE

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	EO/19003	03.10.2019

KOMPLETTERENDE INNSPILL TIL KOMMUNEPLAN I RÅDE KOMMUNE.

Det vises i denne forbindelse til vårt tidligere innspill knyttet til kommunens rullering av kommuneplanen for perioden 2018 – 2030.



Sett ut fra en gjennomgang vi har hatt av planen, finner vi at det kan være på sin plass med ytterligere komplettering og utfyllende kommentarer knyttet til videre prosess.

Siv. ing. Helge Andreassen AS
Pb. 294, Storgaten 19, 1851 Mysen
tlf 69 89 61 00 fax 69 89 61 01 helge@habb.no

Om kommunen finner området vi omtaler av interesse for videre vurdering, ser vi for oss at man i den videre prosess, og som et første steg, iverksetter arbeidet med en områdereguleringsplan. I en slik plan vil vi mer detaljert beskrive en formålstjenlig sonedeling av planområdet slik at arealbruken i de forskjellige sonene fremkommer mer detaljert. Vi vil her anføre at man i tillegg til å fastsette selve arealbruken, også fastsetter byggehøyder, grad av utnytting og ikke minst fastsetter en rekkefølgebestemmelse. En slik rekkefølgebestemmelse vil følge den utbyggingstakten Råde kommune ønsker skal være kommunens politikk fremover.

Ved å fastsette en sonedeling med variert arealbruk, vil man fastsette arealer for boliger, både frittstående eneboliger, rekkehus og eventuell terrassert blokkbebyggelse der terrenget tilsier en slik løsning. Arealer for handel/næring samt offentlige formål fastsettes etter kommunens retningslinjer. Vi ser her også for oss at det avsettes arealer til idrett og lekeplasser, både sentrale plasser og nærlekeområder i samsvar med rikspolitiske retningslinjer.

Vi ser for oss at en bebyggelse plasseres i terrenget slik at det ikke legges hindringer i veien for stier/grønne soner som sikrer kort og sikker adkomst til nærliggende friområder. Det vil også bli vektlagt at bebyggelsen plasseres slik at "skyline" i forhold til områdets topografi ikke brytes. Dette relatert til avstansbetraktninger fra nærliggende transportlinjer og internt i området.

Områdereguleringsplanen vil således inneholde fastsettelse av arealbruk, planbeskrivelse og bestemmelser som anført ovenfor. Offentlig områder må plasseres og innreguleres i medhold av kommunens ønsker, eksempelvis knyttet til arealer for barnehage/ skole og andre offentlige funksjoner.

Vi ser for oss at de trafikale forhold og tilknytning til hovedvegtraseer må løses på en tilfredsstillende og sikker måte i samsvar med bestemmelse utferdiget av vegvesenet. Det forutsettes at det må anlegges en gang- og sykkelvei til Karlshus sentrum og jernbanestasjonen da området vil få en beliggenhet til disse sentrumsfunksjonene som tilsier bruk av sykkel, og til bruk for gående da avstanden må sies å være innenfor akseptabel ramme.

Etablering av VA- nett blir å utforme og løse i medhold av kommunens retningslinjer knyttet til slike anlegg (det har blant annet blitt sett på mulige løsninger å knytte utbyggingsområdet opp mot det tidligere VA-ledningsnettet som ble brukt av Fett og Lim i Fredrikstad kommune. Dette var et ledningsnett med stor kapasitet og med rensemulighet som i dag ikke har like stor utnytting, anlegget har blitt oppgradert i nyere tid).

Videre mener vi at det i områdereguleringsplanen legges opp til bestemmelser om at enkelte soner som har en grad av kompleksitet skal følges opp med detaljreguleringsplaner. I en slik plan vil vi spesifisere nærmere utbyggingsmønster, krav til estetikk og arkitektur med mer, samt en føring knyttet til bygningenes volum, etasjetall, parkeringskrav, herunder krav til sykkelparkering og ladestasjoner for el-biler.

Avslutningsvis vil vi vektlegge at omsøkte område, som tidligere nevnt, i hovedsak består av lavbonitet skog som er lite egnet for ordinær skogsdrift. En idrettsplass/ball løkke kan planlegges på det lille jordstykket da man ved en slik løsning sikrer at dette ikke bygges ned, men kan i en gitt situasjon igjen brukes til landbruksformål.

Vi vil også anføre som et positivt element at man ser at mye av nærområdene rundt sentret Karlshus består av mye dyrkbare landbruksområder som man med henvisning til jordvern bør søke å verne. Så selv om omsøkte område har en viss avstand fra dette sentret, så bør statlige føringer knyttet til at ønsket utvikling skal skje inntill byer og tettsteder, så er det her god grunn til å avvike dette prinsippet.

Vi har også i vår utredning sett at områdets beliggenhet kan være gunstig, både med tanke på lett tilgjenglighet og kort avstand til Karlshus samt til både Fredrikstad og Sarpsborg. Sykehuset på Kalnes har også god tilgjenglighet. Men ikke minst anser vi at området har grei sykkelavstand til jernbanestasjonen med tanke på pendlere mot Oslo området med store arbeidsplasser.

Vi mener med dette at området har en god strategisk plassering i kommunen og som sådan bør være en god løsning på kommunens utbyggingsbehov i årene fremover.

Siv. ing. Helge Andreassen AS
Pb. 294, Storgaten 19, 1851 Mysen
tlf 69 89 61 00 fax 69 89 61 01 helge@habb.no

Vedlagt:

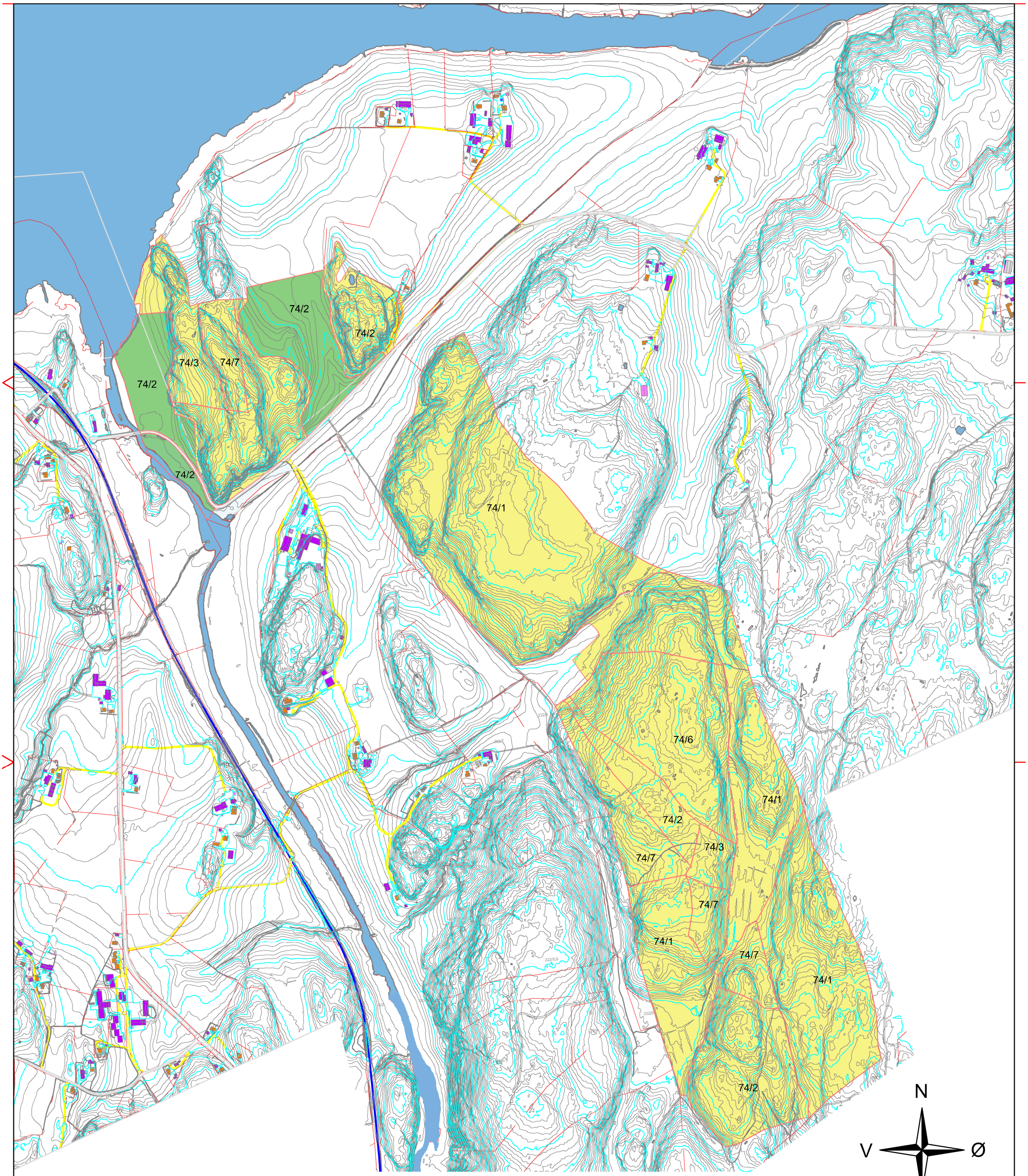
- Situasjonskart over områdeinndeling generell
- Skisse konsept over hvordan området kan inndeles i ulike arealformål og mulige løsninger på adkomst til området.
- Skisse konsept lagt inn i 3D modell

Det har vært problemer med programvareoppdatering for 3D programmet, det vil bli ettersendt illustrasjonsbilder av mulig løsning på boligfeltet.

Med hilsen

Siv.ing. Helge Andreassen AS

Helge Andreassen
daglig leder
Ansv. søk



HENVISNINGER:

FORKLARINGER

FORESLÅTT UTBYGNINGSOMRÅDE

LNF–OMRÅDE

MERKNADER:

0 200 400 600 800 1000

Horisontal skala (m)

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Siv. ing. Helge Andreassen AS
Pb. 294, Storgaten 19, 1851 Mysen
tlf 69 89 61 00 fax 69 89 61 01 helge@habb.no

Oppdragsgiver: HUS & HYTTEBYGGERNE DRAMMENSHUS & HYTTER

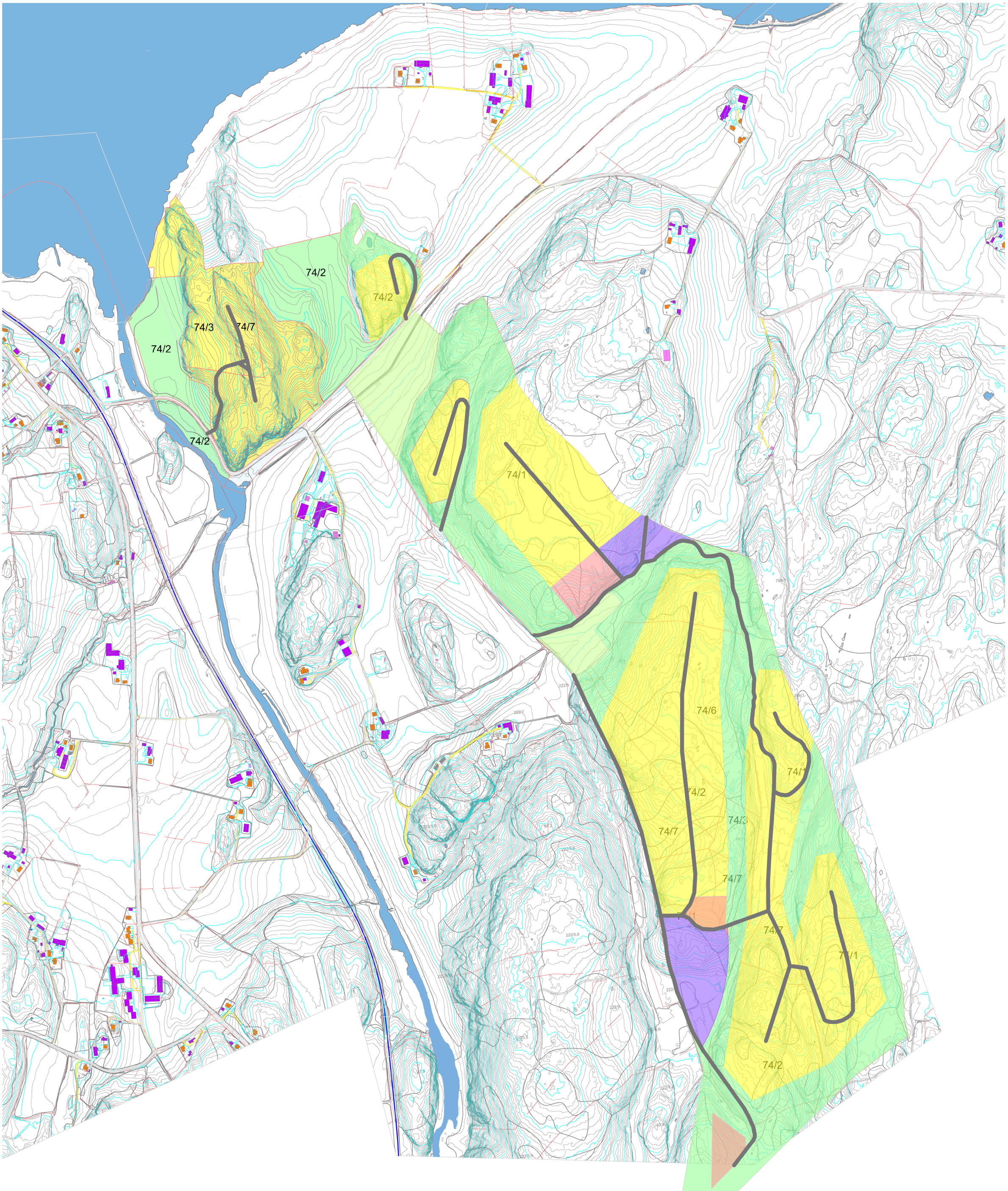
Prosjekt	Prosjektnr.:
Kommuneplan Råde	19003

Tegningsstatus: Innspill til kommuneplan Råde

Tegningsnavn: Situasjonskart Ravneberget

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
18.01.2019	EO	BH	A3	

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:10 000	19003-101-01	



HENVISNINGER:

FORKLARINGER

FORESLÅTT UTBYGGINGSOMRÅDE OFFENTLIG FORMÅL

FORESLÅTT UTBYGGINGSOMRÅDE NÆRINGSBEBYGGELSE

FORESLÅTT UTBYGNINGSOMRÅDE BOLIGBEBYGGELSE

FORESLÅTT VEITRASÉ

FORESLÅTT FRIOMRÅDE

FORESLÅTT JORDBRUK

MERKNADER:

N

V Ø

S

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Siv. ing. Helge Andreassen AS
Pb. 294, Storgaten 19, 1851 Mysen
tlf 69 89 61 00 fax 69 89 61 01 helge@habb.no

Oppdragsgiver:

Khamsin Invest AS

Prosjekt: Kommuneplan Råde

Prosjektnr.: 19003

Tegningsstatus: Innspill til kommuneplan Råde

Tegningsnavn: Skisse konsept

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
18.01.2019	EO	BH	A1	B

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:5000	19003-101-02	23.09.2019

0 200 400 600 800 1000

Horisontal skala (m)

Siv. ing. Helge Andreassen AS
Pb. 294, Storgaten 19, 1851 Mysen
tlf 69 89 61 00 fax 69 89 61 01 helge@habb.no

Storgt 19, Pb 294, 1851 Mysen
Tlf. 69 89 61 00, fax 69 89 61 01
E-mail: helge@habb.no
Bank: Eidsberg Sparebank
Konto: 1020.20.58146
Org.nr.: N982 831 784

RÅDE KOMMUNE
Kommuneplanlegger Kine Marie Bangsund
Skråtorpveien 2A
1640 RÅDE

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
KMB	HA/19003	30.01.19

Ad: REDEGJØRLSE TIL KARTOVERSIKT, KOMMUNEPLAN I RÅDE KOMMUNE 2018 – 2030.

I vårt innspill til kommuneplan har vi synliggjort avstander til forskjellige møtepunkter.

1. Karlshus
2. Råde stasjon
3. E-6 Solli
4. Sykehuset Kalnes
5. Fredrikstad
6. Utbygningsområde

Med hilsen
for

Siv.ing. Helge Andreassen AS

Helge Andreassen
daglig leder

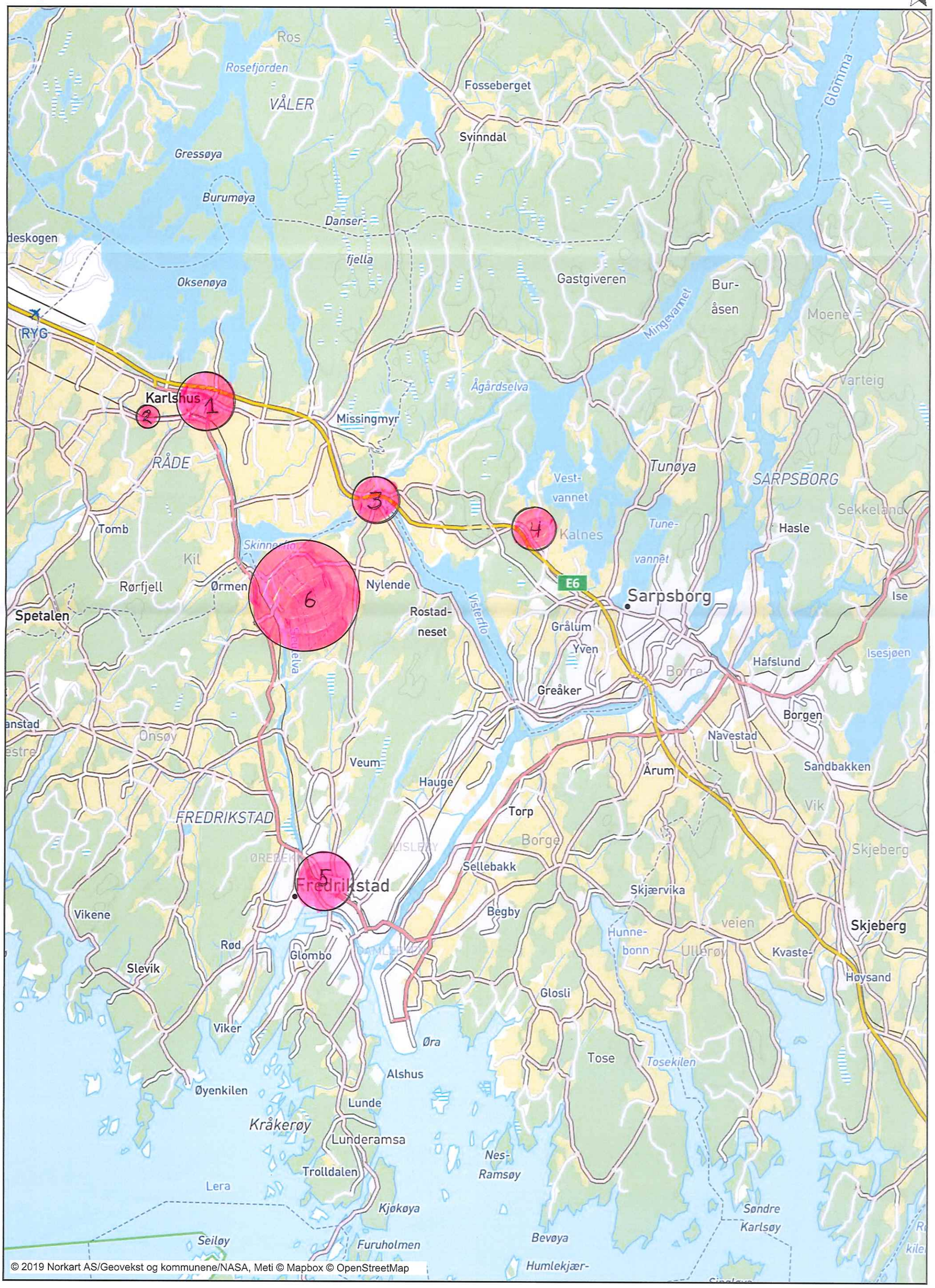
Ansv.melder

Vedlegg: Kart

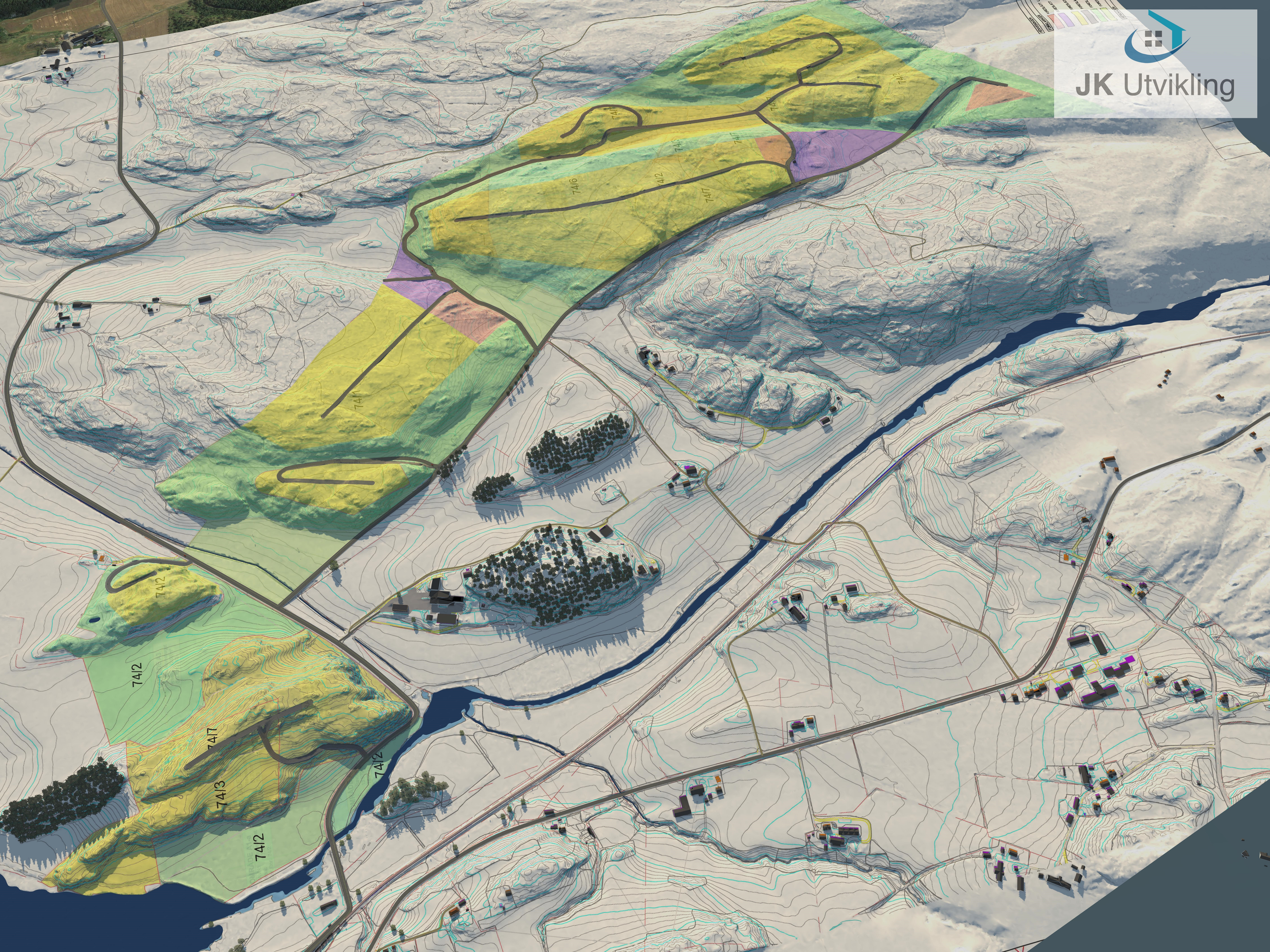
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 24.01.2019 Målestokk: 1:100000 Koordinatsystem: UTM 32N

N



© 2019 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap


JK Utvikling
74/6
74/2
74/7
74/1
74/2
74/2
74/7
74/3
74/2
74/2