

RÅDE KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG

Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Formannskapet	27.01.2022	002/22
Kommunestyret	10.02.2022	003/22

Saksbeh.	Arkiv	Arkivsaknr.
SIJA Saksansv. Jansson, Siv-Thuva		18/1397

Føringer for videre behandling av innsigelser til kommuneplanens arealdel 2021 - 2037 for Råde kommune

Kommunestyret - Vedtak:

Innsigelsene til kommuneplanens arealdel forsøkes avklart i dialog med regionale og statlige myndigheter med bakgrunn i punktene nedenfor:

1. *Plankrav for drift, vedlikehold og oppgradering av jernbanen*

Innsigelsen fra Bane NOR tas til følge og det foreslås følgende tillegg under bestemmelse § 1.2.1:

f) Tiltak knyttet til drift, vedlikehold og oppgradering av jernbaneinfrastruktur.

2. *Sikring av parkeringsfunksjon ved Råde stasjon*

Innsigelsen fra Bane NOR tas til følge og det foreslås at det legges inn bestemmelse i § 2.6 som tilsier at parkeringsarealet skal bestå inntil ny stasjon er på plass. Parkeringsareal i sør foreslås endret til LNF-formål.

3. *Faresone eksplosivlager på Rygge*

Innsigelsen fra Forsvarsbygg tas til følge og det foreslås at det legges inn faresone knyttet til eksplosivlager på Rygge inn i plankartet.

4. *Hensynssone Forsvarets skytefelt*

Innsigelsen fra Forsvarsbygg tas til følge og det foreslås at det legges inn hensynssone knyttet til Forsvarets skytefelt i sjø inn i plankartet.

5. *Krogstadjorden bolig- og næringsområde*

Innspill KB5, KB6 og BS Krogstadjorden bes utredes av administrasjonen og at det går i dialog med Statsforvalter.

Det er viktig at Statsforvalter får sett området, da vi mener at flere av innsigelsene er gjort på feil grunnlag.

Slik området er i dag, er det ingen privatpersoner som kan nyte godt av dette

området, og lov om allmenn ferdsel i strandsonen er ikke mulig å gjennomføre. Forslaget opprettholdes fra forslagsstiller.

6. *Næringsutvikling ved Jonsten, Langøyveien, Stensrød*

Området N3. Støtter administrasjonen på at det må lages ny innkjøring til området. Veien inn til området bør gå via Langøyveien og ikke ved Kiwi

Området N3 skal ikke omfattes av rekkefølge på utbygging av næringsområdene. Innen klimaskogen er vokst opp og fått full effekt vil området være utbygget og ikke få noe innvirkning som ønsket.

Området KB2 Dagens reguleringsplan utgår og området må reguleres på nytt. Det skal reguleres om til plasskrevende varer, kontorer, offentlig formål, og fortetninger som ikke krever plasskrevende varegrupper.

Begrunnelse for at det kan økes antall kvadrat på området for ikke plasskrevende varer; Råde kommune har tatt et nasjonalt ansvar ved at det er etablert Nasjonalt Ankomstsenter i en bygning på mange tusen kvm med ikke plasskrevende varegrupper, rett ved dette området.

Begrunnelse for kontorer og offentlige formål. Råde ligger midt mellom 3 byer og vi har kort vei til et arbeidsmarked på 150 000 personer. Det gjør det attraktivt for bedrifter å samle sine virksomheter i Råde. Plassering er også ideell rett ved E6 og RV110 med nærhet til sentrumskjernen, og rekreasjonsområder.

Resterende innsigelser og innspill i området vedtas

7. *Endringer i 100-metersbeltet*

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås at 100-metersbeltet tilbakeføres til opprinnelig grense basert på uttalelsen.

8. *Campingplasser - spikertelt og justering av 100-metersbeltet*

Tilbake stilling til 100 metersbelte for campingformål gis ikke tilbakevirkende kraft. Ny etablering av campingplasser, og utvidelser av områder på eksisterende campingplasser må forholde seg til 100 meters belte

Det gis tillatelse til helårstelt med duk og sandwich materiale. Dette skal ikke være fast installasjon

9. *Næringsutvikling ved Missingmyrkrysset – Redningsverket AS:*

Området N5 Nord Øst reguleres til næringsområdet. N5 Øst gis delvis medhold til næring, mens resterende blir landbruks-/parsellhager
Resterende av innsigelsene støttes.

10. *Fremtidig utvikling ved Råde stasjon – Offentlig/privat, bolig og næring:*

Innsigelsen fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune tas til følge og det anbefales at KB3 tas ut av planforslaget og gjøres om til LNF-formål. Det er i dag ikke et reelt behov for flere boligområder, med bakgrunn i boligutviklingen i Karlshus sentrum og Strømnesåsen, samt boligutvikling i Saltnes.

11. *Bestemmelse om unntak fra forbud mot deling av grunneiendom i LNF-formål:*

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås å fjerne siste del av bestemmelsen (markert med rødt),

g) Deling av grunneiendom er ikke tillatt. Unntak er fradeling til uendret bruk og fradeling til landbruksformål. Unntaket gjelder også fradeling av arealer med marginal betydning, dersom disse ikke beslaglegger dyrket/dyrkbar mark, eller er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.

12. *Spredt boligutvikling - Bestemmelse som gir tillatelse til 4 boenheter i LNF spredt boligbebyggelse:*

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås å ta ut bestemmelsen:

b) Det tillates etablert 4 boenheter pr. år.

13. *Risiko- og sårbarhetsanalysen – mangler i analysen*

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås at det utarbeides en oppdatert ROS-analyse med oversikt over de nye utbyggingsområdene som er lagt inn i planforslaget.

14. *Konsekvensutredningen – mangler knyttet til samfunnssikkerhet og jordvern*

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås at det gjøres oppdateringer av konsekvensutredningen for arealinnspill slik som foreslått for temaet samfunnssikkerhet og beredskap.

Det vil også gjøres oppdateringer av konsekvensutredningen for temaet «Sikring av jordressurser (jordvern)» for å sikre et godt kunnskapsgrunnlag.

15. *Feil i kartavgrensing for Råde middelalderkirke og Råde middelalderske kirkegård*

Det vil legges inn riktig kartavgrensing for Råde middelalderkirke og Råde middelalderske kirkegård (id 85352) i plankartet.

16. *Trase for omlegging av RV110*

Traseen for RV110 fra kommunedelplanen for Karlshus fra 2005 legges inn for å sikre muligheten for omlegging av RV110.

Traseen må samordnes med Bane Nor sine planer for vegtrase mellom Hafell og RV110.

17. *Innspill C8*

Innspill C8 bes utredes av administrasjonen og gå i dialog med statlige myndigheter. Hele området på ca 100 mål skal reguleres til næring. Med en liten buffer mot E6 og mot boligfeltet

Begrunnelse. Sognshøy er i dag et næringsområde i Råde kommune. Mellom dette området og næringsområdet i Moss som også ligger langs E6 så er det skog. Når den sivile flyplassen ble etablert ble området som da var i Rygge kommune hogd ned og man fikk regulert det til næring. Dette området er naturlig å se i sammen med Sognshøy. Og blir de 100 målene regulert til næring vil området henge sammen.

"(Hele området på ca 100 mål skal reguleres til næring), dersom ikke utredningen eller annet lovverk hindrer dette.

18. *Strandsonen*

Strandsonen skal sammenfalle med 100 meters belte. Hvis begrepet strandsone skal videreføres i kommende kommuneplan må dette gjelde for hele Oslofjorden, det gjøre ikke i dag.

19. *Resterende innspill*

Saken sendes tilbake til administrasjonen for at de skal gå i dialog med statlige myndigheter sammen med politisk ledelse på de punktene som man har vedtatt i kommunestyret.

Disse sakene fremmes pånytt for KS etter at nødvendige utredninger etc er gjennomført og dialog/forhandling med statlige myndigheter er avsluttet

Resterende innspill vil bli vurdert og behandlet etter denne behandling i KS

Protokolltilførsel:

Råde Arbeiderparti ber om protokolltilførsel vedrørende at det for pkt. 17 er påpekt at det ikke finnes skriftlig dokumentasjon på innsigelsen vedrørende de omtalte 100 mål.

Innsendte innspill omhandler kun areal som allerede er regulert til næring

Formannskapet - Innstilling:

Innsigelsene til kommuneplanens arealdel forsøkes avklart i dialog med regionale og statlige myndigheter med bakgrunn i punktene nedenfor:

1. *Plankrav for drift, vedlikehold og oppgradering av jernbanen*

Innsigelsen fra Bane NOR tas til følge og det foreslås følgende tillegg under bestemmelse § 1.2.1:

f) [Tiltak knyttet til drift, vedlikehold og oppgradering av jernbaneinfrastruktur.](#)

2. *Sikring av parkeringsfunksjon ved Råde stasjon*

Innsigelsen fra Bane NOR tas til følge og det foreslås at det legges inn bestemmelse i § 2.6 som tilsier at parkeringsarealet skal bestå inntil ny stasjon er på plass. Parkeringsareal i sør foreslås endret til LNF-formål.

3. *Faresone eksplosivlager på Rygge*

Innsigelsen fra Forsvarsbygg tas til følge og det foreslås at det legges inn faresone knyttet til eksplosivlager på Rygge inn i plankartet.

4. *Hensynssone Forsvarets skytefelt*

Innsigelsen fra Forsvarsbygg tas til følge og det foreslås at det legges inn hensynssone knyttet til Forsvarets skytefelt i sjø inn i plankartet.

5. *Krogstadvjorden bolig- og næringsområde*

Innspill KB5, KB6 og BS Krogstadvjorden bes utredes av administrasjonen og at det går i dialog med Statsforvalter.

Det er viktig at Statsforvalter får sett området, da vi mener at flere av innsigelsene er gjort på feil grunnlag.

Slik området er i dag, er det ingen privatpersoner som kan nyte godt av dette

området, og lov om allmenn ferdsel i strandsonen er ikke mulig å gjennomføre. Forslaget opprettholdes fra forslagsstiller.

6. *Næringsutvikling ved Jonsten, Langøyveien, Stensrød*

Området N3. Støtter administrasjonen på at det må lages ny innkjøring til området. Veien inn til området bør gå via Langøyveien og ikke ved Kiwi

Området N3 skal ikke omfattes av rekkefølge på utbygging av næringsområdene. Innen klimaskogen er vokst opp og fått full effekt vil området være utbygget og ikke få noe innvirkning som ønsket.

Området KB2 Dagens reguleringsplan utgår og området må reguleres på nytt. Det skal reguleres om til plasskrevende varer, kontorer, offentlig formål, og fortetninger som ikke krever plasskrevende varegrupper.

Begrunnelse for at det kan økes antall kvadrat på området for ikke plasskrevende varer; Råde kommune har tatt et nasjonalt ansvar ved at det er etablert Nasjonalt Ankomstsenter i en bygning på mange tusen kvm med ikke plasskrevende varegrupper, rett ved dette området.

Begrunnelse for kontorer og offentlige formål. Råde ligger midt mellom 3 byer og vi har kort vei til et arbeidsmarked på 150 000 personer. Det gjør det attraktivt for bedrifter å samle sine virksomheter i Råde. Plassering er også ideell rett ved E6 og RV110 med nærhet til sentrumskjernen, og rekreasjonsområder.

Resterende innsigelser og innspill i området vedtas

7. *Endringer i 100-metersbeltet*

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås at 100-metersbeltet tilbakeføres til opprinnelig grense basert på uttalelsen.

8. *Campingplasser - spikertelt og justering av 100-metersbeltet*

Tilbake stilling til 100 metersbelte for campingformål gis ikke tilbakevirkende kraft. Ny etablering av campingplasser, og utvidelser av områder på eksisterende campingplasser må forholde seg til 100 meters belte

Det gis tillatelse til helårstelt med duk og sandwich materiale. Dette skal ikke være fast installasjon

9. *Næringsutvikling ved Missingmyrkrysset – Redningsverket AS:*

Innsigelsen fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune tas til følge og det foreslås ikke å opprettholde næringsområdet på østlig del av N5.

Det foreslås at boligeiendommen som blir liggende nært næringsområdet legges inn som næringsformål slik at dette kan benyttes til næringsformål i fremtiden. I tillegg bør det legges inn buffersone for boligområdet i sør-øst.

Det foreslås at den gamle reguleringsplan for E6 oppheves slik at planforslaget viderefører LNF-formål ved Missingmyrkrysset og samtidig forsterker landbrukshensynet i området.

10. *Fremtidig utvikling ved Råde stasjon – Offentlig/privat, bolig og næring:*

Innsigelsen fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune tas til følge og det anbefales at KB3 tas ut av planforslaget og gjøres om til LNF-formål. Det er i dag ikke et reelt behov for flere boligområder, med bakgrunn i boligutviklingen i Karlshus sentrum og Strømnesåsen, samt boligutvikling i Saltnes.

11. *Bestemmelse om unntak fra forbud mot deling av grunneiendom i LNF-formål:*

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås å fjerne siste del av bestemmelsen (markert med rødt),

g) Deling av grunneiendom er ikke tillatt. Unntak er fradeling til uendret bruk og fradeling til landbruksformål. Unntaket gjelder også fradeling av arealer med marginal betydning, dersom disse ikke beslaglegger dyrket/dyrkbar mark, eller er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.

12. *Spredt boligutvikling - Bestemmelse som gir tillatelse til 4 boenheter i LNF spredt boligbebyggelse:*

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås å ta ut bestemmelsen:

b) Det tillates etablert 4 boenheter pr. år.

13. *Risiko- og sårbarhetsanalysen – mangler i analysen*

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås at det utarbeides en oppdatert ROS-analyse med oversikt over de nye utbyggingsområdene som er lagt inn i planforslaget.

14. *Konsekvensutredningen – mangler knyttet til samfunnssikkerhet og jordvern*

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås at det gjøres oppdateringer av konsekvensutredningen for arealinnspill slik som foreslått for temaet samfunnssikkerhet og beredskap.

Det vil også gjøres oppdateringer av konsekvensutredningen for temaet «Sikring av jordressurser (jordvern)» for å sikre et godt kunnskapsgrunnlag.

15. *Feil i kartavgrensing for Råde middelalderkirke og Råde middelalderske kirkegård*

Det vil legges inn riktig kartavgrensing for Råde middelalderkirke og Råde middelalderske kirkegård (id 85352) i plankartet.

16. *Trase for omlegging av RV110*

Traseen for RV110 fra kommunedelplanen for Karlshus fra 2005 legges inn for å sikre muligheten for omlegging av RV110.

Traseen må samordnes med Bane Nor sine planer for vegtrase mellom Hafell og RV110.

17. *Innspill C8*

Innspill C8 bes utredes av administrasjonen og gå i dialog med statlige myndigheter. Hele området på ca 100 mål skal reguleres til næring. Med en liten buffer mot E6 og mot boligfeltet

Begrunnelse. Sognshøy er i dag et næringsområde i Råde kommune. Mellom dette området og næringsområdet i Moss som også ligger langs E6 så er det skog. Når den sivile flyplassen ble etablert ble området som da var i Rygge kommune hogd ned og man fikk regulert det til næring. Dette området er naturlig å se i sammen med Sognshøy. Og blir

de 100 målene regulert til næring vil området henge sammen.

18. *Resterende innspill*

Resterende innspill vil bli vurdert og behandlet etter at administrasjonen har vurdert de.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Innsigelsene til kommuneplanens arealdel forsøkes avklart i dialog med regionale og statlige myndigheter med bakgrunn i punktene nedenfor:

1. *Plankrav for drift, vedlikehold og oppgradering av jernbanen*

Innsigelsen fra Bane NOR tas til følge og det foreslås følgende tillegg under bestemmelse § 1.2.1:

f) *Tiltak knyttet til drift, vedlikehold og oppgradering av jernbaneinfrastruktur.*

2. *Sikring av parkeringsfunksjon ved Råde stasjon*

Innsigelsen fra Bane NOR tas til følge og det foreslås at det legges inn bestemmelse i § 2.6 som tilsier at parkeringsarealet skal bestå inntil ny stasjon er på plass. Parkeringsareal i sør foreslås endret til LNF-formål.

3. *Faresone eksplosivlager på Rygge*

Innsigelsen fra Forsvarsbygg tas til følge og det foreslås at det legges inn faresone knyttet til eksplosivlager på Rygge inn i plankartet.

4. *Hensynssone Forsvarets skytefelt*

Innsigelsen fra Forsvarsbygg tas til følge og det foreslås at det legges inn hensynssone knyttet til Forsvarets skytefelt i sjø inn i plankartet.

5. *Krogstadjorden bolig- og næringsområde*

Innsigelsene fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune tas til følge og det foreslås at KB5 og B3 tas ut av planforslaget og at KB6 videreføres som kun fritidsbolig- og næringsformål med fokus på maritim næring.

Området mellom KB6 og eksisterende boligbebyggelse gjøres om til LNF-formål. Her kan det f.eks. opparbeides parsellhager eller blomstereng for å ivareta naturmangfold. Det anbefales at friområdet ved kollen opprettholdes og kan opparbeides.

9. *Næringsutvikling ved Jonsten, Langøyveien, Stensrød*

1. *Innenfor feltet tillates det etablert forretning med plasskrevende varehandel og næring.*

Innsigelsene fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune tas til følge og det foreslås å legge inn bestemmelser om hvilken type handel som kan etableres i alle feltene:

- *Innenfor feltet tillates det etablert forretning med plasskrevende varehandel og næring.*
- *Forretninger for plasskrevende varegrupper er forretninger for trelast /byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler.*

Det foreslås å legge inn egne bestemmelser i tillegg til de over for N3:

- *For at plasskrevende varehandel skal etableres på N3 må det kunne etableres egnede*

adkomstforhold.

N3 må også endres til kombinert område hvis det skal tillates forretning på lik linje som de andre feltene.

Med bakgrunn i anbefalingen fra landbruksforvaltningen anbefales det å ta inn bestemmelsen:

10. **Regulert formål Klimaskog i N3 opprettholdes og skog slippes opp, til KB1 og KB2 er ferdig utbygd.**

1. **Store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.**

For alle feltene foreslås det også å legge inn en felles bestemmelse om «big-box-konsepter» slik omtalt i fylkesplanens bestemmelse:

Store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.

7. Endringer i 100-metersbeltet

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås at 100-metersbeltet tilbakeføres til opprinnelig grense basert på uttalelsen.

8. Campingplasser - spikertelt og justering av 100-metersbeltet

Innsigelsen fra Statsforvalteren og uttalelsen fra Viken fylkeskommune tas til følge og det foreslås å tilbake stille 100-metersbeltet for campingformålet med bakgrunn i uttalelsen.

I tillegg foreslås det at bestemmelsen om spikertelt justeres til:

g) Såkalte «spikertelt» kan tillates ved å regulere områder for camping.

9. Næringsutvikling ved Missingmyrkrysset – Redningsverket AS:

Innsigelsen fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune tas til følge og det foreslås ikke å opprettholde næringsområdet på østlig del av N5.

Det foreslås at boligeiendommen som blir liggende nært næringsområdet legges inn som næringsformål slik at dette kan benyttes til næringsformål i fremtiden. I tillegg bør det legges inn buffersone for boligområdet i sør-øst.

Det foreslås at den gamle reguleringsplan for E6 oppheves slik at planforslaget viderefører LNF-formål ved Missingmyrkrysset og samtidig forsterker landbrukshensynet i området.

10. Fremtidig utvikling ved Råde stasjon – Offentlig/privat, bolig og næring:

Innsigelsen fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune tas til følge og det anbefales at KB3 tas ut av planforslaget og gjøres om til LNF-formål. Det er i dag ikke et reelt behov for flere boligområder, med bakgrunn i boligutviklingen i Karlshus sentrum og Strømnesåsen, samt boligutvikling i Saltnes.

11. Bestemmelse om unntak fra forbud mot deling av grunneiendom i LNF-formål:

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås å fjerne siste del av bestemmelsen (markert med rødt),

*g) Deling av grunneiendom er ikke tillatt. Unntak er fradeling til uendret bruk og fradeling til landbruksformål. **Unntaket gjelder også fradeling av arealer med marginal betydning, dersom disse ikke beslaglegger dyrket/dyrkbar mark, eller er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.***

12. *Spredt boligutvikling - Bestemmelse som gir tillatelse til 4 boenheter i LNF spredt boligbebyggelse:*

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås å ta ut bestemmelsen:

b) Det tillates etablert 4 boenheter pr. år.

13. *Risiko- og sårbarhetsanalysen – mangler i analysen*

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås at det utarbeides en oppdatert ROS-analyse med oversikt over de nye utbyggingsområdene som er lagt inn i planforslaget.

14. *Konsekvensutredningen – mangler knyttet til samfunnssikkerhet og jordvern*

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås at det gjøres oppdateringer av konsekvensutredningen for arealinnspill slik som foreslått for temaet samfunnssikkerhet og beredskap.

Det vil også gjøres oppdateringer av konsekvensutredningen for temaet «Sikring av jordressurser (jordvern)» for å sikre et godt kunnskapsgrunnlag.

15. *Feil i kartavgrensing for Råde middelalderkirke og Råde middelalderske kirkegård*

Det vil legges inn riktig kartavgrensing for Råde middelalderkirke og Råde middelalderske kirkegård (id 85352) i plankartet.

16. *Trase for omlegging av RV110*

Traseen for RV110 fra kommunedelplanen for Karlshus fra 2005 legges inn for å sikre muligheten for omlegging av RV110.

Bakgrunn for saken og historikk:

Oppstart av planarbeidet for ny kommuneplan i Råde kommune ble vedtatt i 2018. Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i juni 2020 og gir de lokale føringene for kommuneplanens arealdel gjennom areal- og transportstrategier. I tillegg er føringer fra nasjonale og regionale myndigheter ivare tatt gjennom planprosessen.

Kommuneplanens arealdel ble 1.gangsbehandlet av formannskapet i sak FS 025/21 den 6. mai 2021. Her ble det vedtatt flere endringer og innspill. Etter vedtaket i formannskapet ble det gjort nye vurderinger av endringer som ikke var vurdert tidligere i prosessen, samt gjort tilleggsutredninger. Det ble gjort en oppdatering av konsekvensutredningen, plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med bakgrunn i det politiske vedtaket.

Kommuneplanens arealdel ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn i perioden 04. oktober til 22. november 2021. Det ble gitt utsatt høringsfrist til flere offentlige myndigheter, privatpersoner og utbyggere.

Det er kommet inn totalt 60 uttalelser til planforslaget innen fristen. Av disse er 13 fra offentlige myndigheter, 3 fra organisasjoner og 44 fra privatpersoner og utbyggere.

Det er fremmet innsigelse til planforslaget på ulike temaer fra Viken fylkeskommune, Statsforvalteren i Oslo og Viken, Bane NOR og Forsvarsbygg.

Hensikten med denne saken er behandling av innsigelsene, samt en politisk avklaring for hvordan disse innsigelsene skal følges opp i det videre planarbeidet.

Saksopplysninger:

Nedenfor er utdrag fra «H-2/14 Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven» som gir en nærmere omtale av innsigelsesordningen og hvordan kommunen skal behandle innsigelser til planforslaget.

Hva er en innsigelse?

Reglene om innsigelse framgår av plan- og bygningsloven §§ 5-4, 11-16 og 12-13.

Kommunen har ansvaret for kommunal planlegging etter plan- og bygningsloven og skal ivareta også nasjonale og regionale interesser. Kommunen kan treffe bindende planvedtak, så lenge det skjer innenfor de rammer og retningslinjer som er gitt fra nasjonalt og regionalt nivå. Bestemmelsene om innsigelse til kommuneplanens arealdel og reguleringsplan er kompetanseregler som begrenser kommunens myndighet, der det er nødvendig for å sikre at nasjonale og vesentlige regionale interesser blir godt nok ivaretatt. Den rettslige betydningen av innsigelse er at kommunens planvedtak ikke blir rettslig bindende, og at myndigheten til å treffe endelig planvedtak overføres til Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Behandlingen av plansaken starter ikke på nytt, men departementet som øverste planmyndighet må behandle planen. Dersom innsigelsen er knyttet til klart avgrensede deler av planen, kan kommunen vedta de deler av planen som det ikke er innsigelse til.

Innsigelsesordningen må ikke forveksles med klageordningen. Klage gjelder bare for reguleringsplaner, og er bare aktuelt der det ikke er innsigelse og kommunen selv har truffet planvedtak med rettsvirkning. Merknader fra privatpersoner og organisasjoner tas med i vurderingen av saken i Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Kommunens behandling av innsigelser

Kommunen kan ikke se bort i fra en innsigelse. Selv om kommunen mener at det organ som har fremmet innsigelsen ikke har slik adgang, eller at innsigelsen ikke er tilstrekkelig saklig begrunnet, må kommunen likevel behandle saken som en innsigelsessak der det ikke enighet om at innsigelsesretten er bortfalt. Kommunen bør som regel drøfte saken med vedkommende organ eller med fylkesmannen og fylkeskommunen. Dersom kommunen mener at retten til innsigelse er falt bort på grunn av at fristen for innsigelse har gått ut, på grunn av at det gjelder omkamp om forhold som er avgjort tidligere, eller på grunn av manglende deltakelse i planprosessen, kan ikke kommunen selv avgjøre dette. Kommunen må behandle saken videre som en innsigelsessak. Det vil være Kommunal- og moderniseringsdepartementet som i forbindelse med behandlingen av innsigelsessaken skal avgjøre om retten til innsigelse er i behold.

Trekking av innsigelse

Kommunen og vedkommende innsigelsesorgan må der det er mulig forsøke å bli enige om en løsning. Innsigelsen kan dermed når som helst trekkes tilbake av det organ som har fremmet innsigelsen, så lenge saken ikke er oversendt til Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Kommunestyret kan da vedta planen med rettsvirkning. Det samme gjelder dersom kommunen og vedkommende organ blir enige om et endret planforslag.

Endring av planforslag

Dersom kommunen kommer til at innsigelsen skal tas helt eller delvis til følge, og innsigelsen innebærer endring av vesentlig betydning i forhold til det utkast som tidligere har vært ute til offentlig ettersyn, må nytt planutkast legges ut til offentlig ettersyn før det eventuelt vedtas av kommunestyret.

Innsigelse til avgrensede deler av planen

For kommuneplanens arealdel kan kommunestyret ved innsigelse til klart avgrensede deler av planen vedta planen for øvrig med rettslig bindende virkning, jfr. plan- og bygningsloven § 11-16 første ledd. Det kan gjelde avgrensede deler av plankartet eller bestemmelser til planen. De områder eller deler som det er fremmet innsigelse til, skilles da ut for videre behandling.

Mekling i innsigelsessaker

Kommunen og vedkommende innsigelsesorgan skal så langt som mulig bli enige om planløsningen. Enkelte konflikter kan av ulike årsaker være av en slik karakter at det er vanskelig for kommunen og vedkommende organ å komme fram til omforente planer, selv om dette er et mål. Det kan være klare interessemotsetninger og uenighet om arealbruken. Meklingen skal foretas av Statsforvalteren, med nødvendig planfaglig bistand fra fylkeskommunen.

Målet med meklingen er å komme til enighet og finne en løsning i saken. Meklingen bør som hovedregel skje så tidlig i planprosessen at det er mulig å finne løsninger før kommunestyret vedtar planen.

Oversendelse av innsigelsessaker til Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Ved innsigelse til kommuneplanens arealdel skal planen etter at vedtak i kommunestyret er gjort, sendes departementet til behandling dersom kommunestyret ikke har tatt hensyn til innsigelsene.

Vurdering:

Kommunedirektøren vurderer at alle innkomne innsigelser er fremmet av organ med innsigelsesrett og at innsigelsene er tilstrekkelig faglig begrunnet.

Det er flere faglige råd fra offentlige myndigheter som ikke er vurdert i denne saken. I tillegg er det kommet inn mange uttalelser og innspill til planforslaget fra organisasjoner, privatpersoner og utbyggere. Disse er vedlagt i saken, men foreløpig ikke vurdert. Nedenfor er sammendrag av innsigelsene og vurdering/forslag på løsning. For utfyllende beskrivelse av innsigelsene se vedlegg.

Bane NOR	
Innsigelse	Vurdering/konklusjon
Båndleggingssone for dobbeltspor Haug-Seut: Bane NOR forutsetter at manglende hensynssone for fremtidig jernbane innarbeides i kommuneplanen.	Hensynssone for fremtidig jernbane er dessverre blitt utelatt fra første planforslag. Dette er avklart med Bane NOR at hensynssonen vil legges inn i planforslaget når planen legges frem for sluttbehandling.
Plankrav for drift, vedlikehold og oppgradering av jernbanen: Innsigelse til plankrav i planbestemmelsen §1.2 som kan vanskeliggjøre drift, vedlikehold og oppgradering av jernbanen.	På bakgrunn av innsigelsen vurderes at det legges til en ny bestemmelse under § 1.2 som unntar slike tiltak fra plankravet. Det anbefales følgende tillegg under § 1.2.1: f) Tiltak knyttet til drift,

Sikring av parkeringsfunksjon ved Råde stasjon:

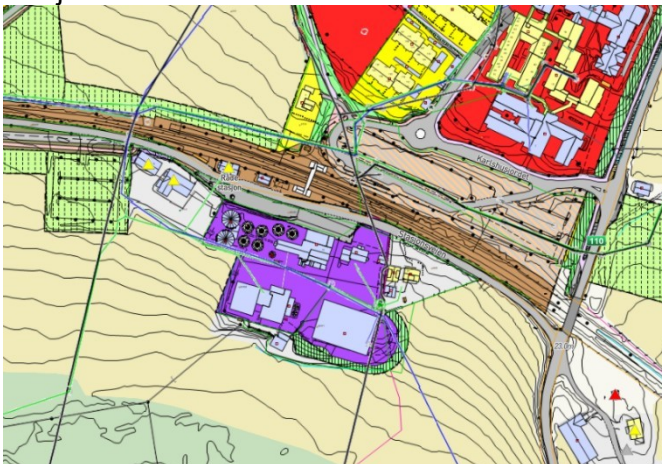
Innsigelse til planforslaget på grunn av manglende sikring av parkeringsfunksjon på parkeringsarealer for togreisene på nord- og sørsiden av Råde stasjonsområde.

Plankart:

Gjeldende situasjon i kommunedelplan for Karlshus:



Eksisterende situasjon i reguleringsplan for Råde stasjon:



Forslag til kommuneplan:



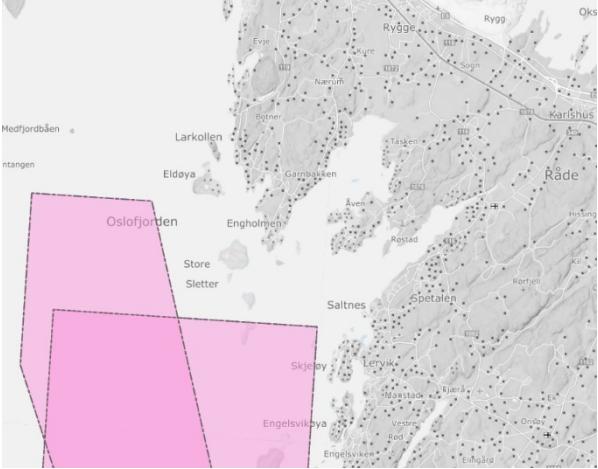
vedlikehold og oppgradering av jernbaneinfrastruktur.

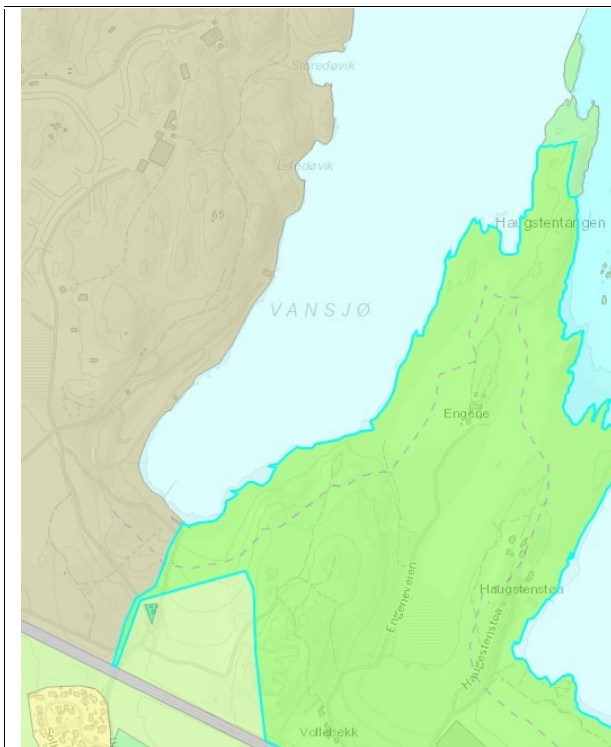
Hensikten med endringen av arealformålet på nordsiden av stasjonsområder er å legge til rette for en fremtidig utvikling av helse og omsorgstjenester. Områder ligger i tilknytning til eksisterende helsetjenester ved helsehuset. Derfor vurderes det at det legges inn bestemmelse som tilsier at videre planlegging må ivareta parkeringsfunksjonene til eventuell ny stasjon er på plass.

For arealet på sørsiden av stasjonsområde vil det gjøres en vurdering basert på fremtidig behov for Råde Mølle. Her har Råde Mølle gitt uttalelse til planforslaget om at arealet som er foreslått ikke samsvarer med deres fremtidige behov og ønsker at dette arealer reduseres slik at parkeringsarealene ikke er inkludert i næringsformålet. I tillegg har grunneier som eier arealene gitt uttalelse til planforslaget som må inkluderes i den endelige vurderingen. På bakgrunn av innsigelsen fra Bane NOR vurderes at parkeringsarealet på sørsiden ikke bør inkluderes i næringsarealet, både for å ivareta parkeringsfunksjonen og for å minimere omdisponering av dyrket mark.

Det anbefales at det legges inn bestemmelse i § 2.6 som tilsier at parkeringsarealet skal bestå inntil ny stasjon er på plass. Parkeringsareal i sør foreslås endret til LNF-formål.

Viser til uttaler fra Råde Mølle og Jahn Berg som omhandler felt N4.

Forsvarsbygg	
Innsigelse	Vurdering/konklusjon
<p>Faresone eksplosivlager på Rygge: Innsigelse til manglende faresone knyttet til eksplosivlagre på Rygge.</p>	<p>Det er viktig at slike faresoner vises i plankartet. Det anbefales at det legges inn faresone knyttet til eksplosivlager på Rygge inn i plankartet.</p>
<p>Hensynssone Forsvarets skytefelt: Innsigelse til manglende hensynssone knyttet til Forsvarets skytefelt i sjø som omfatter Råde kommune.</p> <p>Kart over skytefelt i sjø:</p> 	<p>Det er viktig at slike hensynssoner vises i plankartet. Det anbefales at det legges inn hensynssone knyttet til Forsvarets skytefelt i sjø inn i plankartet.</p>
<p>Endring av grønstruktur til LNF ved Grimstadbukta og langs Vansjø: Innsigelse til at det etableres LNF-formål med tiltak for stedbunden næring rett øst for forsvarets arealer (det som tidligere var grønstruktururområde med Klimaskog).</p> <p>Plankart</p>	<p>Noen av de tidligere bestemmelser fra forrige kommuneplan har dessverre blitt utelatt i planprosessen. Disse er bestemmelser for gul og rød støysoner i planforslaget. Det vurderes at det er tilstrekkelig at de gamle bestemmelsene legges inn i planforslaget for å løse innsigelse. De gamle bestemmelsene er:</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Rød hensynssone for støy: I rød støyhensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager).</i></p>



Kartutsnitt over støysoner fra Forsvarets områder:



Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall boenheter økes.

Det vurderes som viktig at landbruket får muligheten til å fortsette drift, men at dette ikke skal inkludere ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Eksisterende bebyggelse kan gjenoppbygges osv, men da ikke slik at boenheter økes. Det vurderes også som viktig at bestemmelsene for støy inkluderer det totale støybildet. Det er flere andre uttalelser som omhandler støy, og bestemmelsene vil dermed bli oppdatert med nye føringer innen temaet.

Det anbefales at LNF-formålet består og at de eksisterende bestemmelsene til gul og rød støysonene legges inn i planen. Det anbefales også at det legges inn en bestemmelse om at det må tas hensyn til områder som berøres av flere overlappende støysoner.

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Innsigelse

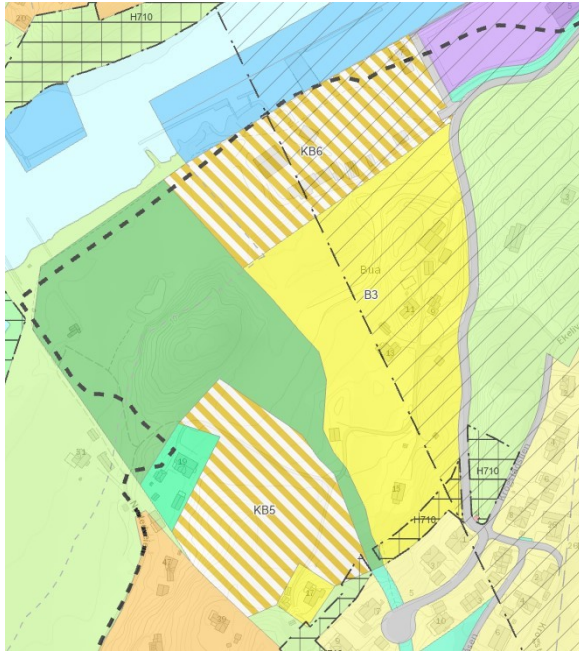
Krogstadjorden bolig- og næringsområde:

Innsigelse til Krogstadjorden - Felt KB5, KB6 og B3 pga. strid med statlige planretningslinjer og at dette defineres som spredt boligutbygging i Råde + flere andre faktorer som lagt fra skole/barnehage, begrenset kollektivtilbud, mer biltrafikk osv. Medføre økt bruk av både land- og sjøområder langs naturreservatet i Krogstadjorden.
Innsigelse til KB5 og B3 av hensyn til nasjonale mål for jordvern og matproduksjon - mener konsekvensutredningen har feil tall for dyrket mark.

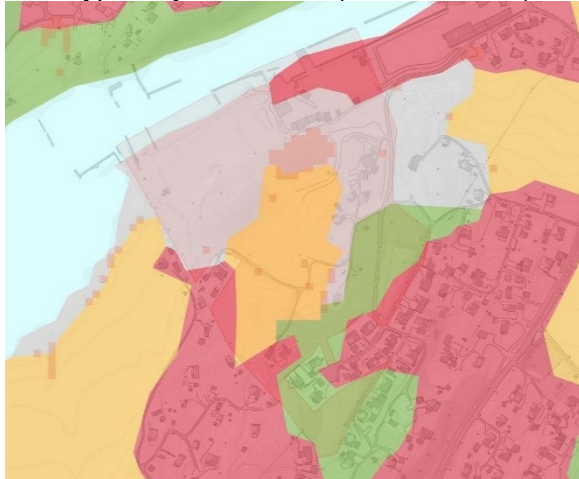
Vurdering/konklusjon

Dette området er allerede vurdert som et uegnet område for boligutvikling i konsekvensutredningen av arealinnspillet. I konsekvensutredningen ble det vurdert at en utbygging av området ikke vil medføre store konsekvenser for jordbruksarealene, da arealene er inneklemt mellom en kolle og eksisterende bebyggelse. Det ble vurdert at område ikke vil egne seg for videre boligutvikling, men at området mellom eksisterende bebyggelse og næringsområdene ved kysten kan etableres næring etter fritids- og turistformål (hotell/overnatting).

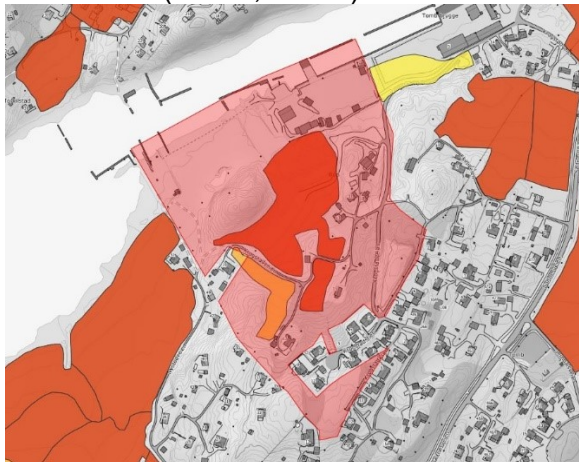
Plankart



Arealtyper, dyrkbar mark (Kilden, NIBIO):



Jordkvalitet (Kilden, NIBIO):



Arealene ble i første utkast av planen lagt inn som fritids- og turistformål med bestemmelser som tillater overnattingsvirksomhet. I politisk behandling av planforslaget ble opprinnelig arealinnspill som omhandlet bolig og næringsutvikling tatt til følge, og planforslaget endret i tråd med vedtaket.

Dette området vurderes fortsatt som et lite egnet område for et nytt boligfelt og administrasjonen stiller seg bak Statsforvalterens uttalelser og innsigelser til boligutvikling i dette området.

Det er innenfor området totalt 22,8 dekar fulldyrket mark og noe dyrkbar mark (arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Tidligere fulldyrka arealer som for eksempel er grodd igjen til skog.). I tillegg er ca. 20 dekar av svært god jordkvalitet og ca. 4 daa god jordkvalitet. I en konsesjonsbehandling av erverv av eiendommen i 2012 ble det vurdert at eiendommen ikke er «å betrakte som en ordinær landbrukseiendom. Det landbruksmessige arealgrunnlaget er svært spinkelt og arronderingen dårlig. Jordbruksarealet er lite og ligger inneklemt mellom arealer regulert til annet formål. Det grenser ikke til andre landbrukseiendommer og har marginal betydning.»

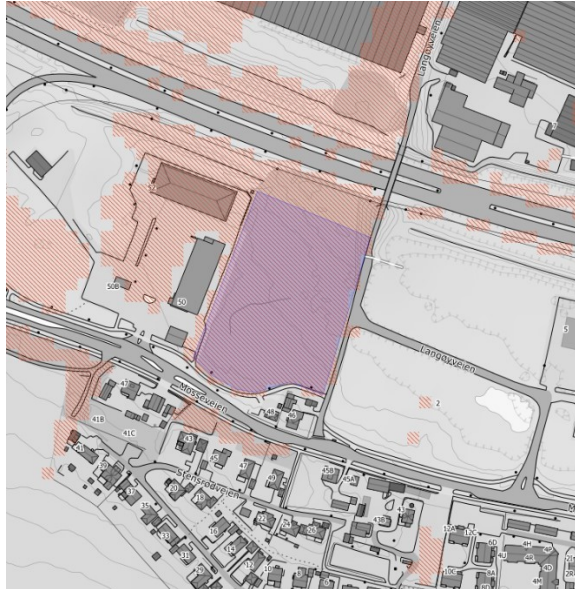
Det er i tillegg gjennomført befaringsgjennomføring av landbruksforvaltningen som bekreftet at arealene besto av dyrket mark av dårlig kvalitet.

I uttalelsen fra Statsforvalteren vises det til at føringene for omdisponering av dyrket og dyrkbar mark er strammet inn i den nye nasjonale jordbruksstrategien. For å ivareta nasjonale mål for jordvern og matproduksjon bør slike områder bevares.

Basert på innsigelsen og en grundigere utredning av området anbefales det at KB5 og B3 tas ut av planforslaget og at KB6 videreføres som kun fritidsbolig- og næringsformål med fokus på maritim næring.

Området mellom KB6 og eksisterende

	<p>boligbebyggelse gjøres om til LNF-formål. Her kan det f.eks. opparbeides parselhager eller blomstereng for å ivareta naturmangfold. Det anbefales at friområdet ved kollen opprettholdes og kan opparbeides.</p>
<p>Næringsutvikling ved Jonsten, Langøyveien og Stensrødveien: Innsigelse til Stensrørdjordet, Jonsten, Langøyveien - Felt KB1, KB2 og N3 pga. at foreslåtte bestemmelser tilknyttet disse feltene ikke er tilstrekkelige for å hindre konflikt med nasjonale og regionale føringer når det gjelder handel. Mener bestemmelsene må bli tydeligere og likelydende for disse feltene. Må sikres at det kun åpnes opp for etableringer etter fylkesplanens definisjon om plasskrevende varer, må settes en grense på hvor mye det kan tillates innenfor disse feltene. En slik begrensning må vurderes ut ifra hva som er det lokale behovet til Råde, og ut fra intensjonen i fylkesplanen med egne avsatt avlastningsområder for handelsvirksomhet med plasskrevende varer. Mangelfull KU av N3 - arealet klassifisert som dyrkbart areal. Viser til at arealet er flatt, lett tilgjengelig, og ligger på raet i kort avstand til større sammenhengende jorder av svært god jordkvalitet. Ønsker en oppdatering av KU for å få et helhetlig beslutningsgrunnlag.</p> <p>Plankart</p>  <p>Kart over dyrkbar mark, rød skravur (N3) markert med blått</p>	<p>Felt KB1 og KB2 er i dag regulert av detaljreguleringsplaner. Det vurderes at det må settes tydeligere bestemmelser for området slik som innsigelsen tilsier.</p> <p><i>Felt KB1 – plasskrevende varehandel</i> I planforslaget står det i bestemmelsene for feltet hvilke typer varehandel som tillates etter fylkesplanens bestemmelser. Det står imidlertid ikke en grense for hvor mye som kan tillates etter det lokale behovet og intensjonen i fylkesplanen. I gjeldende reguleringsplan åpnes det opp for forretningsvirksomhet, kontorer og lett industri med tilhørende anlegg for et regionalt behov med fokus på flyplassrelatert virksomhet, samt at det sekundært kan vurderes virksomheter som ikke er transportkrevende og dekker et lokalt behov tilknyttet tettstedet. Det er også gitt bestemmelse om at det ikke tillates etablert kjøpesenter med BYA over 3000m². Området vurderes å være et B-området etter ABC-prinsippet.</p> <p><i>KB2 – plasskrevende varehandel</i> Det vurderes at dette er et viktig område som må utvikles som et attraktivt område for tilreisende og som inngangsport til kommunen og tettstedet. Attraktive fasader og estetikk er viktige temaer her, noe som også gjenspeiles i reguleringsplanens bestemmelser. For området vil eksisterende reguleringsplan fortsatt gjelde. I gjeldende reguleringsplan er det satt en maksgrense på 3000m² forretningsareal for forretninger som ikke selger plasskrevende varegrupper. Denne grensen er nå brukt opp ved etablering av Kiwi og Europris. Området vurderes å være et B-området etter ABC-prinsippet.</p> <p><i>N3 – Kun næringsformål</i> Arealet er i gjeldende reguleringsplan regulert som klimavernskog som skal</p>



fungere som et lebelte. Skogen er viktig som avskjerming mot støy, trafikkforurensning, visuell eksponering og for vannhusholdningen og et viktig naturelement i motorveilanskapet langs E6. I konsekvensutredningen ble gjort følgende konklusjon:

Innspillet anbefales tatt delvis til følge basert på fremtidig næringsutvikling i kommunen. Det legges inn en buffer mot Langøyveien for å ivareta forbindelsen til Vansjø. Det legges inn krav om reguleringsplan for å gjøre en utfyllende utredning av konsekvenser og avbøtende tiltak.

Det kommer frem av uttalelsen fra Statsforvalteren at området består av dyrkbar mark. Dette vil bli oppdatert i konsekvensutredningen av arealinnspillet. Det vurderes imidlertid at området ligger i et område hvor det er unaturlig at man dyrker opp marken, selv om det er kort avstand til større sammenhengende jorder av svært god jordkvalitet.

Det er av landbruksforvaltningen i Moss og Råde vurdert at arealet ikke er egnet til oppdyrking, men at område bør ivaretas som klimaskog inntil de eksisterende næringsarealer er utbygget. Det foreslås av landbruksforvaltningen at felt N3 legges inn som LNF-formål / klimaskog inntil de eksisterende områdene er utbygget.

Det er et stort behov for nye næringsområder i regionen, og dette området er godt egnet med gode forbindelser via E6 og RV110. Området ligger også i tilknytning til eksisterende næringsområder som er under utvikling. Det vurderes at området ikke er et egnet område for plasskrevende varehandel pga. eksisterende adkomstforhold. Hvis det skal utnyttes til plasskrevende varehandel forutsettes det at adkomst til området forbedres.

Det foreslås at det legges inn tilsvarende bestemmelser for plasskrevende varehandel med forbehold om at adkomstforholdene sikres bedre gjennom regulering.

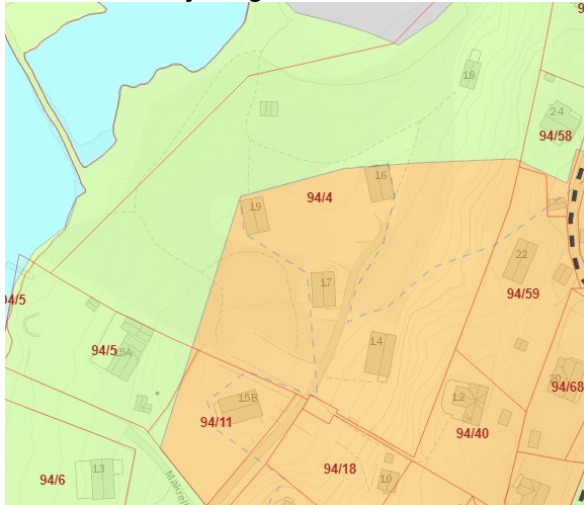
Samlet vurdering:

Alle feltområdene vurderes å være B-områder etter ABC-prinsippet basert på at områdene ligger i tilknytning til

	<p>tettstedet Karlshus, har god tilgang til hovedveinettet, og god tilknytning til kollektiv og sykkel.</p> <p>Det anbefales å legge inn bestemmelser om hvilke type handel som kan etableres i alle feltene:</p> <p>Innenfor feltet tillates det etablert forretning med plasskrevende varehandel og næring. Forretninger for plasskrevende varegrupper er forretninger for trelast /byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler.</p> <p>Det anbefales å legge inn egen bestemmelse i tillegg til de over for N3:</p> <ul style="list-style-type: none"> For at plasskrevende varehandel skal etableres på N3 må det kunne etableres egnede adkomstforhold. <p>N3 må også endres til kombinert formål hvis det skal tillates forretning på lik linje som de andre feltene.</p> <p>Det anbefales at felt N3 vurderes på nytt med bakgrunn i anbefalingen fra landbruksforvaltningen og innspill fra beboere i strøket, om å opprettholde LNF / klimaskog til KB1 og KB2 er ferdig utbygd. Det anbefales å ta inn rekkefølgebestemmelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> Regulert formål Klimaskog i N3 opprettholdes (skog slippes opp) til KB1 og KB2 er ferdig utbygd. <p>For alle feltene anbefales det også å legge inn en felles bestemmelse om «big-box-konsepter» slik omtalt i fylkesplanens bestemmelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> Store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel. <p>Viser til Viken fylkeskommunes innsigelse om de samme feltene. Det vises også til uttalelse fra Statens Vegvesen og Frode Lippert som omhandler byggegrenser langs E6 og Rv110.</p>
<p>Endringer i 100-metersbeltet: Innsigelse til noen av endringene i 100-metersbeltet da de kommer i vesentlig</p>	<p>Det stilles spørsmål ved hvilke konkrete nasjonale og regionale føringer som disse områdene kommer i vesentlig</p>

konflikt med nasjonale og regionale føringer:

Ved Makrellskjær, gbnr. 94/4



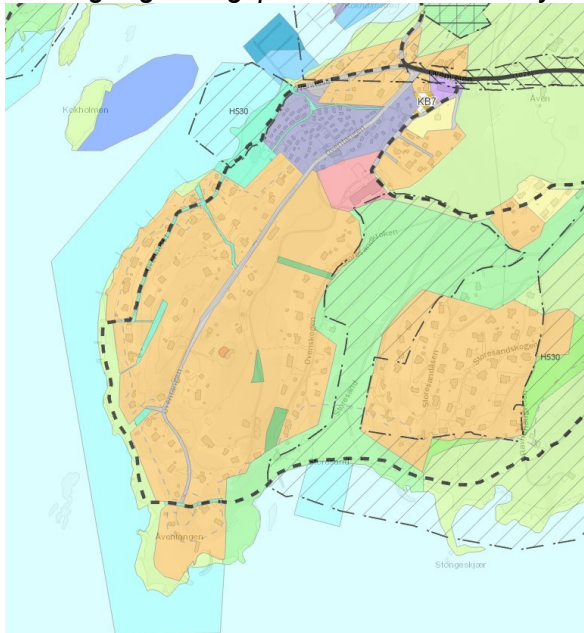
konflikt med, da dette ikke kommer tydelig frem i uttalelsen. Nedenfor er vurderinger av hvert område basert på eksisterende situasjon.

Vurdering:

Denne eiendommen var omfattet av en gammel reguleringsplan som ble opphevet.

Eiendommen omfatter utleiehytter. Det kan gjøres ytterlige utvidelser på bygningsmassen som følge av endringen i forbudsgrensen. Det vurderes derfor at 100-metersbeltet tilbakeføres til opprinnelig grense basert på kystlinjen.

Innenfor reguleringsplan for Oventangen Vest og reguleringsplan for del av Ovenøya



Vurdering:

Det er fortsatt bestemmelser i reguleringsplanene som skal gjelde og som setter grenser for videre utvikling i fritidsboliger. Det er heller ikke gitt tillatelse til bygging av uthus som gjør at det ikke blir mer fortetting av utbyggingsområdene.

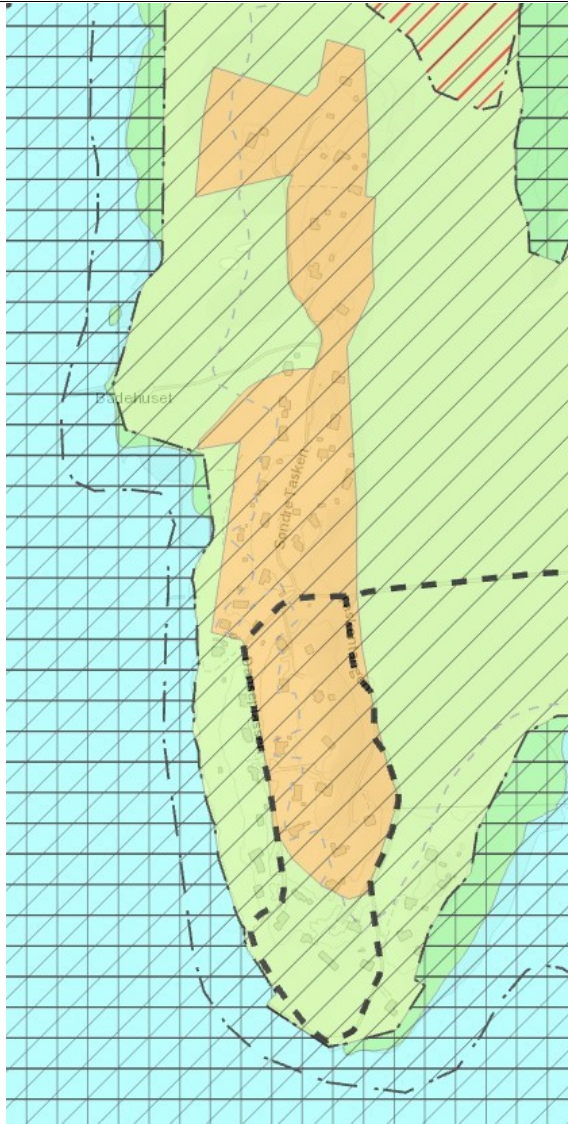
Det vurderes at man kan ta tilbake den opprinnelige 100-metersbelte siden reguleringsplanen fortsatt skal gjelde. Har ikke hatt store utfordringer i byggesaker her tidligere.

Reguleringsplan for Søndre Tasken hyttefelt

Vurdering:

Samme vurdering som over for reguleringsplan. Det vurderes at man kan ta tilbake den opprinnelige 100-metersbelte siden reguleringsplanen fortsatt skal gjelde.

Når det gjelder det sørligste området utenfor reguleringsplan vurderes det at endringen i 100-metersbeltet kan medføre vesentlig utvikling langs kysten.



Reguleringsplan for Torkelstad hytteområde



*Ved Hestholmen, gbnr. 21/66.
Gjeldende kommuneplan:*

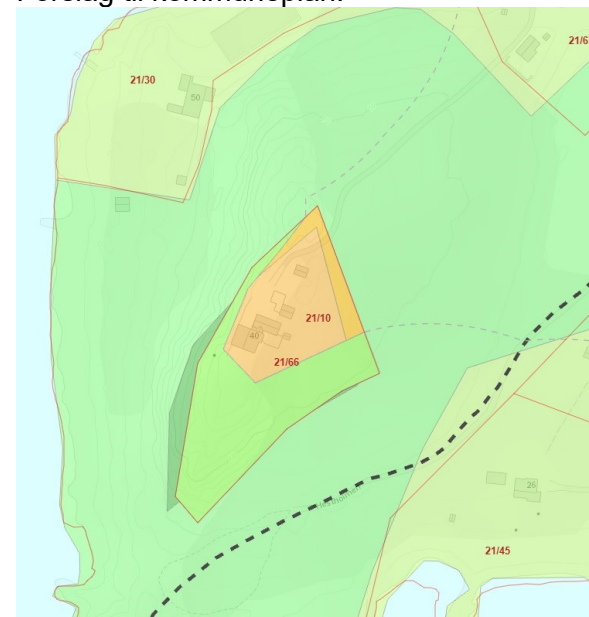
Det anbefales at denne justeringen av 100-metersbeltet også tilbakeføres.

Vurdering:
Samme vurdering som reguleringsplanene over. Det vurderes at man kan ta tilbake den opprinnelige 100-metersbelte siden reguleringsplanen fortsatt skal gjelde.

Vurdering:
Bygninger er allerede oppført etter gjeldende bestemmelser som tilsier 70kvm. Det vurderes at 100-metersbeltet kan tilbakeføres for at det ikke åpnes opp for utvikling innenfor dette området.



Forslag til kommuneplan:



Campingplasser - spikertelt og justering av 100-metersbeltet:

Innsigelse til bestemmelsen om spikertelt - Mener det er uheldig at det åpnes opp for justeringer av byggeforbudsbeltet i områder avsatt eller regulert til fritids- og turistformål /. Dette også med bakgrunn at det i bestemmelse 2.7.2 g) åpnes opp for at spikertelt tillates. I gjeldende arealdel er dette ikke tillatt. I konsekvensutredningen av arealinnspill fremgår det at intensjonen med gjeldende bestemmelse var at man skulle unngå at campingplassene fikk mer permanent bebyggelse. Mener det er uheldig hvis det åpnes opp for mer permanente installasjoner innenfor disse områdene samtidig som det gjøres justeringer av 100-metersbeltet mot sjø.

Plankart

Huseby camping



Ovenneset

Denne endringen har allerede blitt vurdert som lite ønskelig fra et faglig ståsted i konsekvensutredningen.

Det vurderes som viktig å justere tilbake 100-metersbeltet for å hindre mer privatisering i disse områdene. Ved å justere tilbake 100-metersbeltet vil det dermed ikke bli tillatt med spikertelt i 100-metersbeltet hvis forslaget om å tillate spikertelt fortsatt skal gjelde.

Et alternativ til justering av bestemmelsen er å ikke bruke «spikertelt» til å omtale fortelt til campingvognene. Her kan man heller bruke «ikke-permanent fortelt» eller noe lignende.

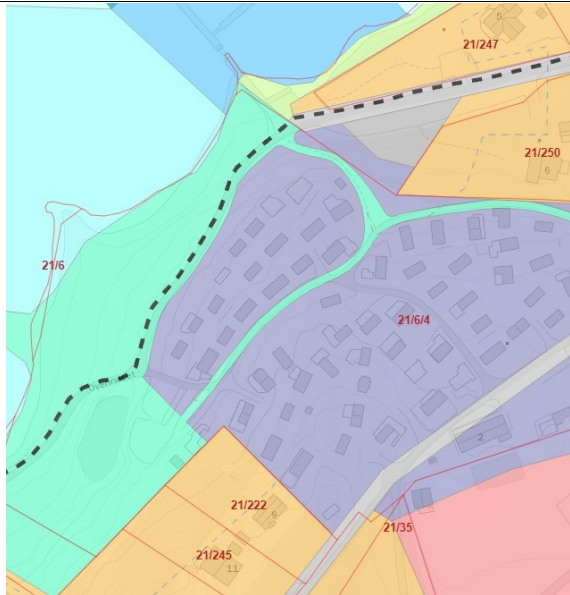
Et annet alternativ er å kun tillate «spikertelt» eller annet mer permanent fortelt ved å stille krav om regulering av områdene dette skal gjelde. På denne måten kan man utrede og velge ut områder hvor dette er mest egnet.

Det foreslås å tilbakestille 100-metersbeltet for campingformålet med bakgrunn i uttalelsen.

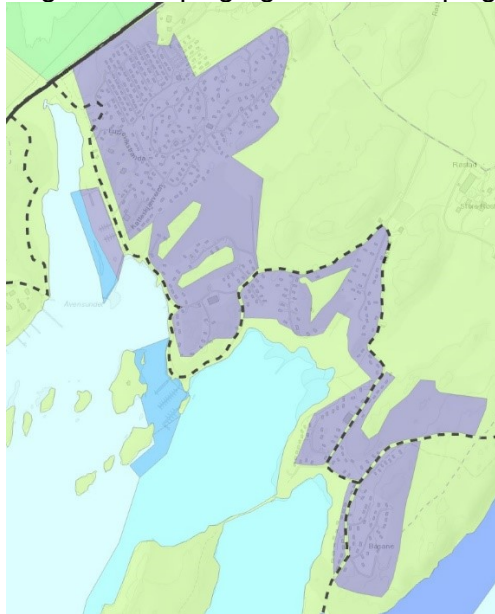
I tillegg foreslås det at bestemmelsen om spikertelt justeres til:

- g) Såkalte «spikertelt» kan tillates ved å regulere områder for camping.

Viser til uttalelse fra Viken fylkeskommunen om samme bestemmelse.



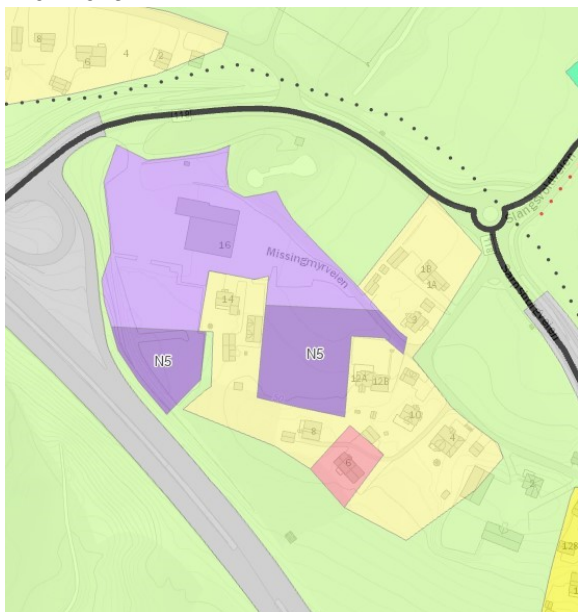
Fuglevik camping og Røstad camping



Næringsutvikling ved Missingmyrkrysset – Redningsverket AS:

Innsigelse til Redningsverket, Missingmyr - N5 - Østre del av N5 pga. at planforslaget ikke i tilstrekkelig grad synliggjør behovet for å utvide næringsområdet på bekostning av fulldyrket jord. Ikke god nok begrunnelse at det er et inneklemt og lite område.

Plankart



Kart over jordkvalitet (Østlig del av N5 markert i blått)



Fremtidig utvikling ved Råde stasjon – Offentlig/privat, bolig og næring:

Innsigelse til arealer ved Råde stasjon - KB3 og KB4 - pga. strengere nasjonale og regionale føringer for om-disponering av dyrket mark - Nasjonal jordvernstrategi. Nullversjon for om-disponering i regional

Jordet som blir foreslått om-disponert ligger som allerede beskrevet inneklemt mellom eksisterende bebyggelse og eksisterende næringsarealer. Jordkvaliteten på området er registrert som god og deler er svært god. Det vurderes at det er relativt få næringsarealer som egner seg godt for denne type virksomhet med bakgrunn i sentral beliggenhet langs E6, men at det bør sees på eksisterende arealer framfor å utvide på dyrket mark. Den østlige delen av N5 ligger inntil eksisterende boligområde, noe som kan medføre støy og ulempe for boligene.

Basert på innsigelsen anbefales det ikke å opprettholde næringsområdet på østlig del av N5.

Det anbefales at boligeiendommen som ligger inntil næringsområdet legges inn som næringsformål slik at dette kan benyttes til næringsformål i fremtiden. I tillegg bør det legges inn buffersone for boligområdet i sør-øst.

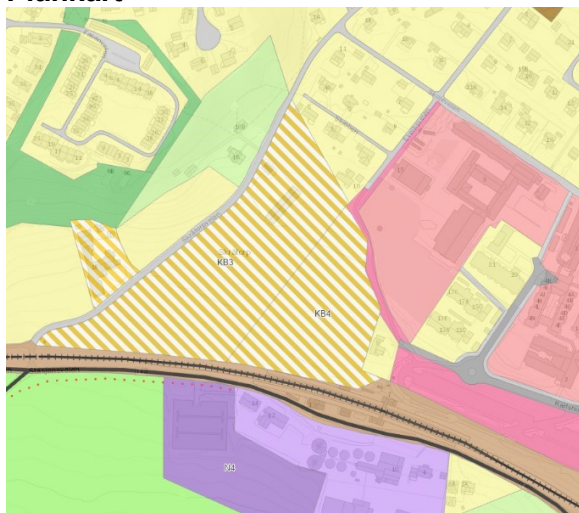
Eksisterende kommunedelplan for Karlshus har avsatt KB3 og KB4 til utbyggingsformål.

KB3 – kombinert bolig og offentlig/privat tjenesteyting

KB3 ble i kommunedelplanen lagt inn

planstrategi for Viken. Selv om det har ligget inne i tidligere planer må arealdisponeringer som er forankret i eldre planer vurderes i lys av nye statlige og regionale føringer, ved rullering av arealdelen. Konflikt med statlige jordverninteresser å sette av dette arealet til kombinert boligformål når det i planbeskrivelsen er gjort rede for at Råde kommune har tilstrekkelig boligreserver til å dekke boligbehovet gjennom planperioden. Vi fremmer derfor innsigelse til byggeområde KB3 av hensyn til nasjonale mål for jordvern og matproduksjon. Dersom kommunen mener det er et reelt behov for å disponere arealet til boligformål, må det gjøres rede for dette i planforslaget. Det må også gjøres en vurdering av om det er behov for hele arealet.

Plankart



Bestemmelse om unntak fra forbud mot deling av grunneiendom i LNF-formål:

Innsigelse til bestemmelsen § 12.13.1 g) - unntak fra forbud mot deling av grunneiendom. Åpner opp for en uheldig utvikling i LNF-områdene. Medfører at ikke alt produktivt areal fradeles tunet som tilleggsareal ved bruksrasjonalisering og på sikt går ut av produksjon. Medfører at det opprettes uhensiktsmessig store boligeiendommer i LNF-områdene. Med bakgrunn i hensyn til jordvern og framtidige driftsulemper for landbruket. Mener også at formuleringen «uendret bruk» er uklar. Anbefaler på det sterkeste at hele dette leddet tas ut av planbestemmelsene, og at

som kombinert bolig og offentlig formål med bakgrunn i den tids befolkningsprognoser som var høye og ønske om fleksibilitet i forhold til fremtidig behov.

Det vurderes med bakgrunn i allerede eksisterende boligutvikling i Karlshus og Strømnesåsen og foreslått utvikling i Saltnes at det ikke vil være behov for boligutvikling i dette området. Området kan i fremtiden vurderes som bolig eller offentlig formål.

KB4 – kombinert offentlig/privat tjenesteyting og næring

KB4 ble i kommunedelplanen avsatt til kun offentlig formål med bakgrunn i nærheten til eksisterende arealer for barneskole, barnehage og sykehjem/eldresenter.

Basert på innsigelsen anbefales det at KB3 tas ut av planforslaget og gjøres om til LNF-formål. Det er i dag ikke et reelt behov for flere boligområder, med bakgrunn i boligutviklingen i Karlshus sentrum og Strømnesåsen, samt boligutvikling i Saltnes.

Det er igangsatt et prosjekt for nytt helsehus for å dekke et økende behov for sykehjemsplasser i kommunen. Det anbefales derfor at KB4 omgjøres til kun offentlig og privat tjenesteyting for å ivareta det fremtidige behovet for arealer til skole/barnehage og nytt helsehus.

Viser til innsigelsen og uttalelsen fra Viken fylkeskommune om samme områder. Det vises også til uttalelse fra Jahn Berg om arealene.

Det antas at det gjelder bestemmelse § 2.12.1 g) i planforslaget.

Bestemmelse i forslag til kommuneplan:
g) *Deling av grunneiendom er ikke tillatt. Unntak er fradeling til uendret bruk og fradeling til landbruksformål. Unntaket gjelder også fradeling av arealer med marginal betydning, dersom disse ikke beslaglegger dyrket/dyrkbar mark, eller er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.*

Det vurderes å fjerne siste del av bestemmelsen (markert med rødt), da

eventuelle føringer for kommunens saksbehandling av fradelinger i LNF-områdene omtales i retningslinjene til kommuneplanbestemmelsene.

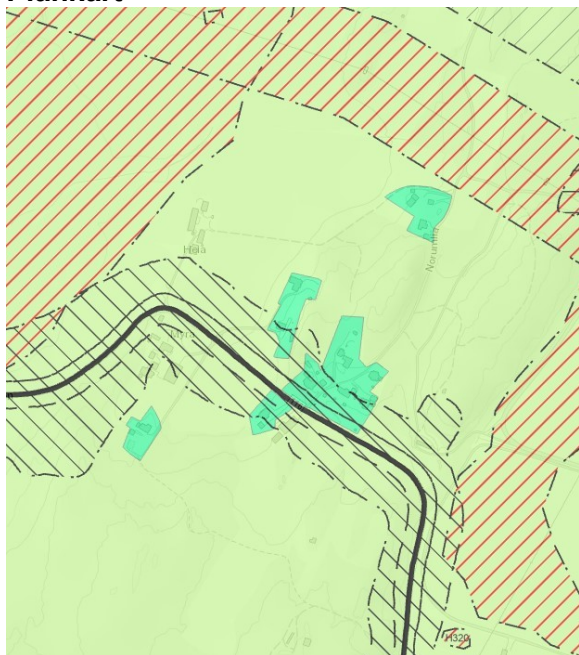
fradeling til bolig er noe som ikke skjer så ofte og som da må søkes dispensasjon fra. Det står allerede noe om dette i retningslinjene, men kan med fordel tydeliggjøres noe mer.

Siste den av bestemmelsen foreslås fjernet med bakgrunn i innsigelsen.

Bestemmelse som gir tillatelse til 4 boenheter i LNF spredt boligbebyggelse:

Innsigelse til bestemmelse § 2.12.2 b) som åpner opp for en årlig kvote på fire nye boliger pr. år i områdene avsatt til LNF-spredt. Viser til at fortetting innenfor disse områdene ikke er blitt konsekvensutredet og at det ikke er definert hvilke områder som er egnet for slik fortetting. Viser til veilederen for spredt bebyggelse i LNF. En årlig kvote på fire nye boenheter vil utgjøre inntil 60 nye spredte boliger i løpet av planperioden. En fortetting av dette omfanget kan ha konsekvenser for flere av kommunens ansvarsområder, og kan føre til konflikter og ulemper for landbruket og kulturlandskapet. Dette må også ses i sammenheng med statlige og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og spesielt fylkesplanen krav om at det kun tillates 1,5 % boligbygging utenfor senterstrukturen.

Plankart



Det ble i planprosessen gjort en grundig vurdering av eksisterende eiendommer i LNF-formålet som hadde status som boligbebyggelse. I denne vurderingen ble det kun tatt utgangspunkt i at det var eksisterende bebyggelse som ble vurdert og ikke gitt tillatelse til nye boenheter i disse områdene. Denne bestemmelsen er da som påpekt i uttalelsen ikke konsekvensutredet i planforslaget. Det ble gjort en kort vurdering i konsekvensutredningen før planforslaget ble sendt ut på høring:

Ved å legge inn tillatelse for nye boenheter innenfor områder for LNF spredt bebyggelse vil det kunne medføre at det gjøres større inngrep i landskapet og påvirke temaer som ikke er vurdert for hver enkelt eiendom. I tillegg vil det medføre behov for vurdering av eksisterende teknisk og sosial infrastruktur som normalt er vanlig å avklare i en reguleringsplan.

...

Det bør i høringsperioden gjøres en vurdering av hvilke områder i kommunen som kan fortettes og at bestemmelsen som tillater 4 boenheter pr. år gjelder disse områdene.

Det er i høringsperioden ikke gjennomført en slik konkret vurdering og utvelgelse av steder. Generelt er det vurdert at en slik utvikling som denne bestemmelsen medfører, over tid kan fragmentere jordbrukslandskapet ytterligere og føre til et økt press på jordbruket og naturmangfold. Det vil også medføre økt tjenestebehov i distriktet og transport/forurensing.

Bestemmelsen åpner også opp for en

	<p>betydelig boligutvikling som ikke er i samsvar med overordnede føringer som f.eks. fylkesplanens retningslinjer om spredt utbygging som nevnt i uttalelsen. I fylkesplanen blir spredt utbygging regnet som utbygging utenfor fylkesplanens senterstruktur, som peker ut Karlshus som områdesenter og Saltnes og Missingmyr som lokalsenter.</p> <p>For Råde kommune er det satt en maksgrense på 1,5 % av boligbyggingen i planperioden. Som uttalelsen påpeker, vil denne bestemmelsen legge opp til en utvikling av 60 nye boenheter i planperioden. Det er i samfunnsdelen gitt føringer om at boligutvikling skal hovedsakelig skje i områdesenteret og lokalsentra.</p> <p>Med bakgrunn i innsigelsen anbefales det å ta ut bestemmelsen:</p> <p>b) Det tillates etablert 4 boenheter pr. år.</p>
<p>Risiko- og sårbarhetsanalysen – mangler i analysen: Samfunnssikkerhet og beredskap: Innsigelse på bakgrunn av mangelfull ivaretagelse av forhold som har vesentlig betydning for samfunnssikkerheten. Kommuneplanens arealdel ivaretar ikke kommunes plikt etter plan- og bygningsloven § 4-3 om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse.</p>	<p>Det er gjennomført et dialogmøte med Statsforvalteren som omhandlet hvordan dette best kunne løses. I møtet ble forslag til løsning presentert, og Statsforvalteren mente dette ville være en god fremgangsmåte for å løse innsigelsen.</p> <p>Det foreslås at det utarbeides en oppdatert ROS-analyse med oversikt over de nye utbyggingsområdene som er lagt inn i planforslaget.</p>
<p>Konsekvensutredningen – mangler knyttet til samfunnssikkerhet: Innsigelse knyttet til arbeidet med konsekvensanalysen etter pbl § 4-2, herunder manglende utredning av team knyttet til samfunnssikkerhet.</p>	<p>Det vurderes som viktig at folkevalgte får et oppdatert kunnskapsgrunnlag for å kunne ta de beste beslutninger som minimerer konsekvensene for miljø og samfunn.</p> <p>Det vil gjøres oppdateringer av konsekvensutredningen for arealinns spill slik som foreslått.</p> <p>Det vil også gjøres oppdateringer av konsekvensutredningen for temaet «Sikring av jordressurser (jordvern)».</p>

Viken fylkeskommune	
<p>Innsigelse Bestemmelser knyttet til KB1, KB2 og N3: Støtter kommunens forslag om et avgrenset areal for handel med plasskrevende varer i</p>	<p>Vurdering/konklusjon Det vises til vurderinger av innsigelsen fra Statsforvalteren som også omhandler felt KB1, KB2 og N3.</p>

overgangen mellom sentrum og omlandet, men fremmer innsigelse for å ivareta hensynene om regional planbestemmelse for lokalisering av handel. utformes bestemmelser som sikrer at det kun åpnes for etableringer som er definert som handel med plasskrevende varer jmf. fylkesplanen. Likeledes må helheten i området ses under ett, dagens handel medregnes, og sammen med kommunen ønsker fylkeskommunen å sette en øvre grense for tillatt m2 BRA handelsareal. Etableringer i dette området må bidra til å styrke områdesenteret Karlshus, og i mindre grad rette seg mot gjennomgangstrafikken på E6, slik gjeldende reguleringsplan fra 2007 legger til rette for. Viken fylkeskommune viser til Estetikkeveileder for Østfold, og peker på at det må tas inn estetikkbestemmelser for å ivareta opplevelsen for de veifarende på E6 og for å skape en god innfallsport til Råde sentrum.

Plankart



Utvikling av areal ved Råde stasjon (KB3) og Missingmyrkrysset (del av N5):

På bakgrunn av 0-visjon for omdisponering av dyrket mark og fylkesplanen for Østfold fremmes innsigelse til forslag om utleggelse til kombinert formål på dyrket mark i felt KB3 og østlig del av felt N5. Dersom kommunen på sikt får behov for utbygging av særlig viktige samfunnsmessige funksjoner, som trenger en lokalisering som i KB3, kan dette vurderes på nytt ved neste rullering. Viken fylkeskommune ber Råde kommune

Samlet vurdering:

Det anbefales å legge inn bestemmelse om hvilke typer handel som kan etableres i alle feltene:

Innenfor feltet tillates det etablert forretning med plasskrevende varehandel og næring. Forretninger for plasskrevende varegrupper er forretninger for trelast /byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler.

Det anbefales å legge inn egen bestemmelse i tillegg til de over for N3:

For at plasskrevende varehandel skal etableres på N3 må det kunne etableres egnede adkomstforhold.

N3 må også endres til kombinert område hvis det skal tillates forretning på lik linje som de andre feltene.

Det anbefales at felt N3 vurderes på nytt med bakgrunn i anbefalingen fra landbruksforvaltningen og innspill fra beboere i strøket, om å opprettholde LNF / klimaskog til KB1 og KB2 er ferdig utbygd. Det anbefales å ta inn rekkefølgebestemmelse:

Regulert formål Klimaskog i N3 opprettholdes (skog slippes opp) til KB1 og KB2 er ferdig utbygd.

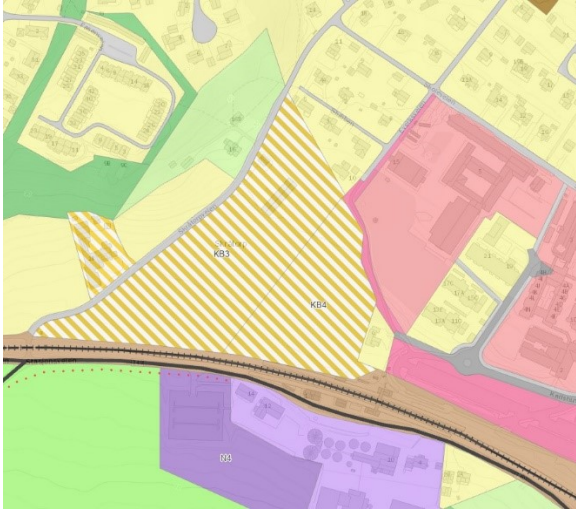
For alle feltene anbefales det også å legge inn en felles bestemmelse om «big-box-konsepter» slik omtalt i fylkesplanens bestemmelse:

Store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.

Det vises til vurderinger av innsigelsen fra Statsforvalteren som også omhandler KB3 og N5.

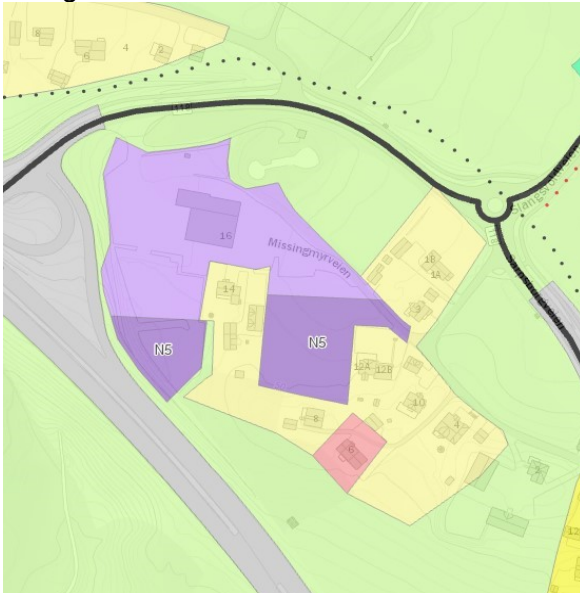
vurdere om oppheving av gammel reguleringsplan for Solli, hvor dyrket mark er regulert til veiformål, kan bidra til å gi en god totalløsning i området ved N5.

Plankart KB3



Det anbefales at KB3 tas ut av planforslaget og gjøres om til LNF-formål. Det er i dag ikke et reelt behov for flere boligområder, med bakgrunn i boligutviklingen i Karlshus sentrum og Strømnesåsen, samt boligutvikling i Saltnes.

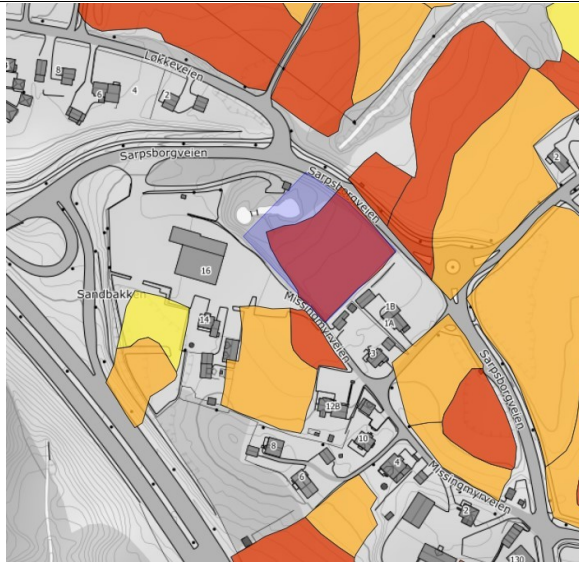
Østlig del av N5



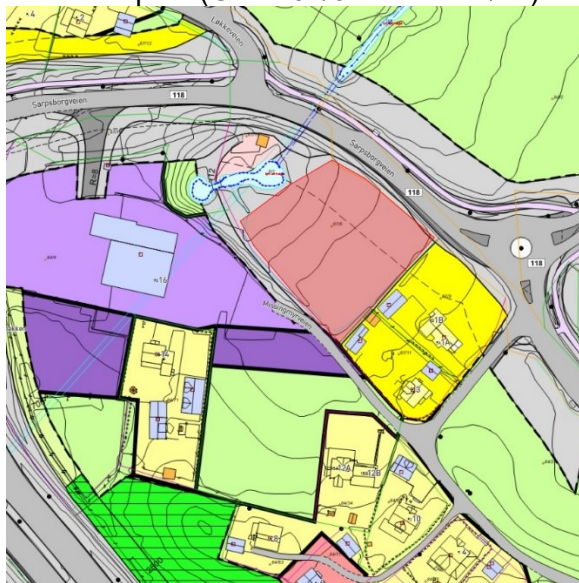
Kart over jordkvalitet (forslag til utvidelse er markert i blått)

Basert på innsigelsen anbefales det ikke å opprettholde næringsområdet på østlig del av N5.

Det anbefales at boligeiendommen som blir liggende nært næringsområdet legges inn som næringsformål slik at dette kan benyttes til næringsformål i fremtiden. I tillegg bør det legges inn buffersone for boligområdet i sør-øst.



Kart over reguleringsplan og gjeldende kommuneplan (Gbnr. 67/6 markert i rødt)



Administrasjonen er gjort oppmerksom på at en gammel del av reguleringsplanen for E6 fortsatt ligger igjen og beslaglegger et jordet på gbnr. 67/6 til veiformål. Jorda er av svært god kvalitet.

Det anbefales at den gamle reguleringsplan for E6 oppheves slik at planforslaget viderefører LNF-formål og samtidig forsterker landbrukshensynet i området.

Spredt boligutvikling utenfor tettsteder fastsatt i fylkesplanen:

Støtter kommunens arbeid for å styrke lokalsamfunnene, men fremmer innsigelse til totalt omfang av spredt boligbygging, som ikke kan overstige 1,5 % i hht til fylkesplanens retningslinjer, og peker på felt KB5, 6 og B3 (Krogstadfjorden) i særdeleshet. Omfanget av spredt boligutbygging må ta opp i seg feltutbygging som ikke ligger i tilknytning til senterstrukturen, og slik planforslaget er utformet er rammen på 1,5% spredt boligbygging oversteget.

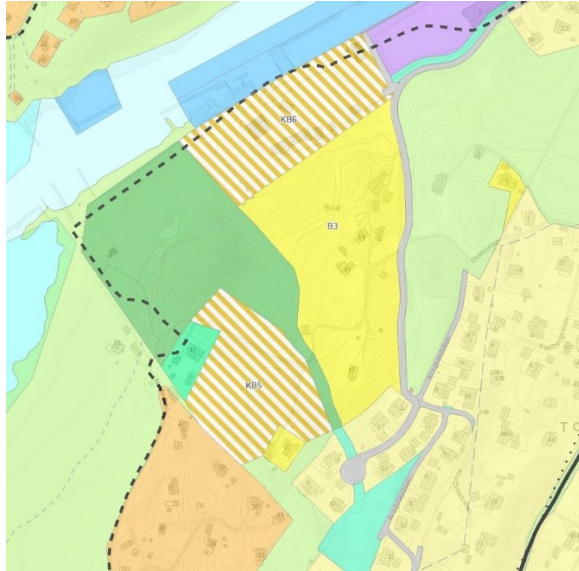
Plankart

Det vises til vurderinger av innsigelsen fra Statsforvalteren som også omhandler felt KB5, KB6 og B3.

Det anbefales at KB5 og B3 tas ut av planforslaget og at KB6 videreføres som kun fritidsbolig- og næringsformål med fokus på maritim næring.

Området mellom KB6 og eksisterende boligbebyggelse gjøres om til LNF-formål. Her kan det f.eks. opparbeides parselhager eller blomstereng for å ivareta naturmangfold. Det anbefales at friområdet ved kollen opprettholdes og kan opparbeides.

Det vises også til vurderinger av innsigelsen fra Statsforvalteren som omhandler bestemmelsen som gir



tillatelse til 4 boenheter i LNF spredt boligbebyggelse.

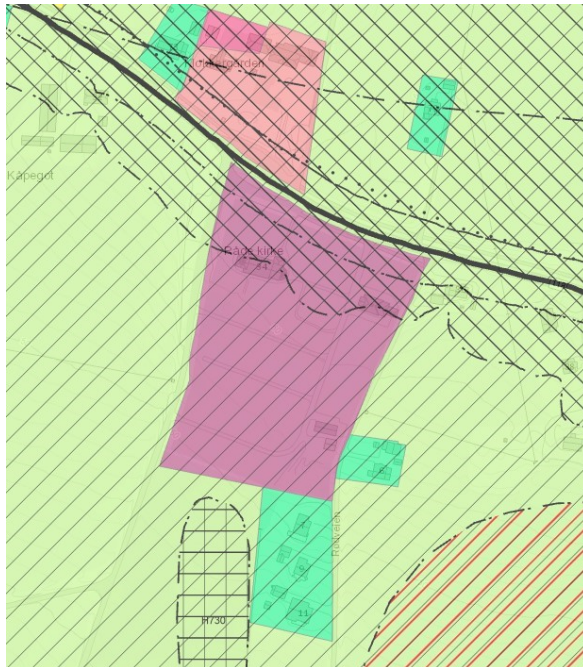
Det anbefales å ta ut bestemmelsen:
b) Det tillates etablert 4 boenheter pr. år.

Feil i kartavgrensning for Råde middelalderkirke og Råde middelalderiske kirkegård:

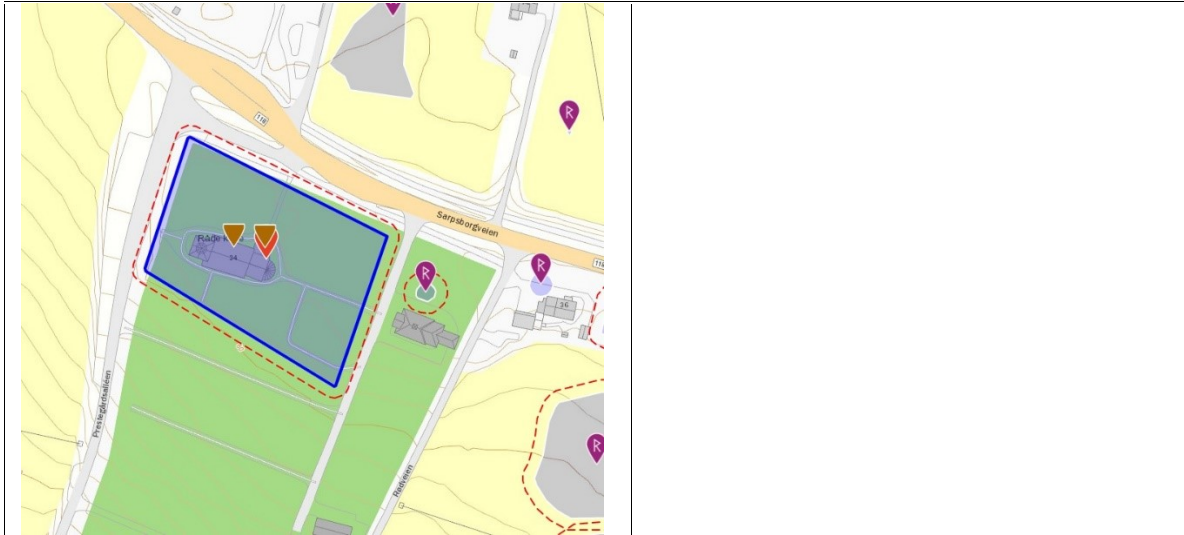
Viser til at kartavgrensningen for Råde middelalderkirke og Råde middelalderiske kirkegård (id 85352) er feil angitt i planen. Det fremmes innsigelse til planforslaget inntil avmerking i plankartet med hensynssone d (SOSI-kode H730) er i samsvar med kartavgrensningen i den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden.

Det vil legges inn riktig kartavgrensning for Råde middelalderkirke og Råde middelalderiske kirkegård (id 85352) i plankartet.

Plankart

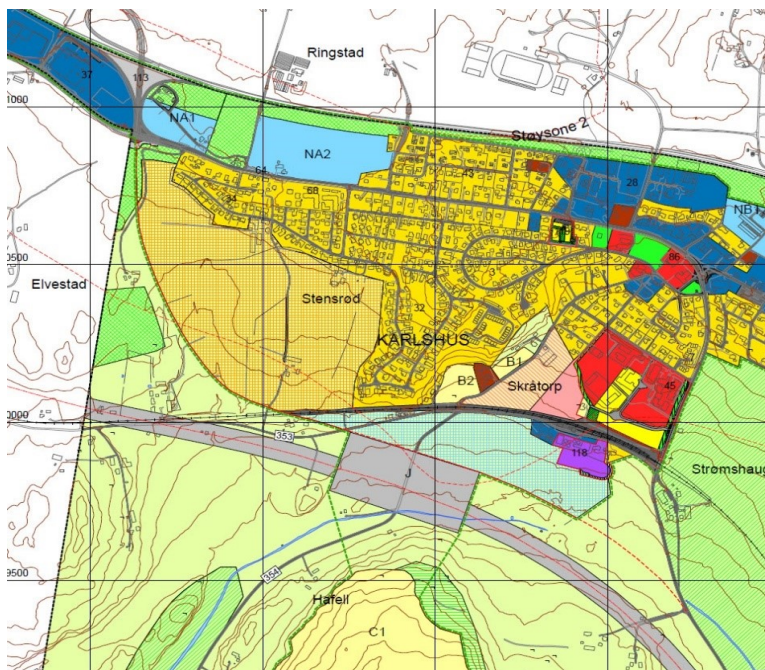


Kulturminnesøk:

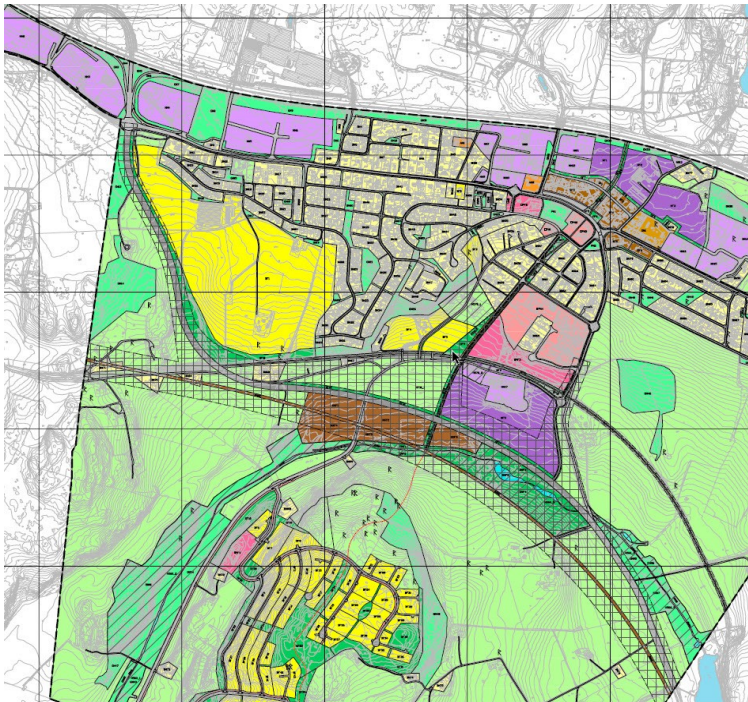


Trase for omlegging av RV110

Trase for omlegging av RV110 ble ikke lagt inn i planforslaget som er lagt ut på høring. Denne traseen har ligget inne i kommunedelplanen for Karlshus fra 2005 og ble videreført i forslag til ny kommunedelplan for Karlshus som ble stoppet i 2015 pga. planleggingen av nytt dobbeltspor mellom Haug og Seut.



Figur 1: Utsnitt fra kommunedelplan for Karlshus fra 2005.



Figur 2: Utsnitt fra kommunedelplanen for Karlshus fra 2015 som ikke er vedtatt.

Det er gjort noen avbøtende tiltak for riksveien gjennom Karlshus, men trafikken gjennom sentrum er fortsatt et stort og økende problem. En stor trafikkmengde, hvorav en relativt stor andel tungtrafikk, gjennom sentrum er ugunstig i forhold til trafiksikkerhet, trafikkavvikling, støy og bomiljø. Det er ikke heldig at over 1000 biler med tungtrafikk trekkes gjennom 40 km/t-sone, rundkjøringer og fartshumper hver eneste dag. Disse problemene vil bare tilta dersom man øker intensiteten i arealbruken i sentrum slik som det planlegges for i både områderegeringsplan for Karlshus sentrum og føringene om prioritering av områdesenteret i kommuneplanen.

Det har i lengre tid versert planer for en omlegging av RV 110 utenom Karlshus. Kommunedelplanen for dobbeltspor mellom Haug og Seut legger opp til en flytting av Råde stasjon og omlegging av eksisterende veistruktur i området ved den gamle stasjonen. Det vil ikke være aktuelt å benytte eksisterende traséer av Stasjonsveien/Tombveien bort til ny stasjon pga. alt for dårlig utforming av kryss ved Strømshaugbrua, uoversiktlig og blandet funksjon forbi stasjonen og uoversiktlig ved Skråtorpundergangen. Det vil derfor være naturlig å se en omkjøringsveg i sammenheng med dette. En vil anta at det vil være rasjonelt å se disse infrastrukturene i sammenheng både i forhold til arealbruk, tekniske løsninger og koordinert utbygging.

I Karlshus sentrum er det flere butikker som sier de er avhengig av at trafikken til Fredrikstad går igjennom sentrum. Det er gjort flere undersøkelser på virkningen av omkjøringsveier i Norge. Oppsummert tilsier disse undersøkelsene at omkjøringsveiene har påvirkning på omsetning og arealbruk, men at effektene var forholdsvis små, og varierte mellom ulike bransjer. Omlegging av hovedveien medføre arealbeslag av svært god dyrket mark.

Det er imidlertid ikke satt av midler til omlegging av RV110 og det er fortsatt noen usikkerheter rundt videre planlegging av dobbeltspor gjennom kommunen. På grunnlag av denne usikkerheten og at det planlegges for betydelig boligutvikling i sentrumsområdene vurderes det som hensiktsmessig at den eksisterende traseen som ligger i kommunedelplanen for Karlshus fra 2005 legges inn i nytt planforslag for kommuneplanens arealdel.

Forslag til endringer i planen fra administrasjonen:

Det foreslås at traseen for RV110 fra kommunedelplanen for Karlshus fra 2005 legges inn

for å sikre muligheten for omlegging av RV110.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen økonomiske konsekvenser i denne saken.

Miljømessige konsekvenser:

Ingen miljømessige konsekvenser i denne saken.

Personalmessige konsekvenser:

Ingen personalmessige konsekvenser i denne saken.

Medbestemmelse og konsekvenser for brukerne:

Ikke relevant i denne saken.

Endelig konklusjon på innsigelsene:

Plankrav for drift, vedlikehold og oppgradering av jernbanen

Innsigelsen fra Bane NOR tas til følge og det foreslås følgende tillegg under bestemmelse § 1.2.1:

f) Tiltak knyttet til drift, vedlikehold og oppgradering av jernbaneinfrastruktur.

Sikring av parkeringsfunksjon ved Råde stasjon

Innsigelsen fra Bane NOR tas til følge og det foreslås at det legges inn bestemmelse i § 2.6 som tilsier at parkeringsarealet skal bestå inntil ny stasjon er på plass.

Parkeringsareal i sør foreslås endret til LNF-formål.

Faresone eksplosivlager på Rygge

Innsigelsen fra Forsvarsbygg tas til følge og det foreslås at det legges inn faresone knyttet til eksplosivlager på Rygge inn i plankartet.

Hensynssone Forsvarets skytefelt

Innsigelsen fra Forsvarsbygg tas til følge og det foreslås at det legges inn hensynssone knyttet til Forsvarets skytefelt i sjø inn i plankartet.

Krogstadfjorden bolig- og næringsområde

Innsigelsene fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune tas til følge og det foreslås at KB5 og B3 tas ut av planforslaget og at KB6 videreføres som kun fritidsbolig- og næringsformål med fokus på maritim næring.

Området mellom KB6 og eksisterende boligbebyggelse gjøres om til LNF-formål. Her kan det f.eks. opparbeides parsellhager eller blomstereng for å ivareta naturmangfold. Det anbefales at friområdet ved kollen opprettholdes og kan opparbeides.

Næringsutvikling ved Jonsten, Langøyveien og Stensrødveien

Innsigelsene fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune tas til følge og det foreslås å legge inn bestemmelser om hvilken type handel som kan etableres i alle feltene:

- Innenfor feltet tillates det etablert forretning med plasskrevende varehandel og næring.
 - Forretninger for plasskrevende varegrupper er forretninger for trelast /byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler.
- Det foreslås å legge inn egne bestemmelse i tillegg til de over for N3:
- For at plasskrevende varehandel skal etableres på N3 må det kunne etableres egnede adkomstforhold.
 - Regulert formål Klimaskog i N3 opprettholdes (skog slippes opp) til KB1 og KB2 er ferdig utbygd.

N3 må også endres kombinert område hvis det skal tillates forretning på lik linje som de andre feltene.

Det foreslås at felt N3 vurderes på nytt med bakgrunn i anbefalingen fra landbruksforvaltningen.

For alle feltene foreslås det også å legge inn en felles bestemmelse om «big-box-konsepter» slik omtalt i fylkesplanens bestemmelse:

· Store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.

Endringer i 100-metersbeltet

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås at 100-metersbeltet tilbakeføres til opprinnelig grense basert på uttalelsen.

Campingplasser - spikertelt og justering av 100-metersbeltet

Innsigelsen fra Statsforvalteren og uttalelsen fra Viken fylkeskommune tas til følge og det foreslås å tilbakeføre 100-metersbeltet for campingformålet med bakgrunn i uttalelsen.

I tillegg foreslås det at bestemmelsen om spikertelt justeres til:

g) Såkalte «spikertelt» kan tillates ved å regulere områder for camping.

Næringsutvikling ved Missingmyrkrysset – Redningsverket AS:

Innsigelsen fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune tas til følge og det foreslås ikke å opprettholde næringsområdet på østlig del av N5.

Det foreslås at boligeiendommen som blir liggende nært næringsområdet legges inn som næringsformål slik at dette kan benyttes til næringsformål i fremtiden. I tillegg bør det legges inn buffersone for boligområdet i sør-øst.

Det foreslås at den gamle reguleringsplan for E6 oppheves slik at planforslaget viderefører LNF-formål ved Missingmyrkrysset og samtidig forsterker landbrukshensynet i området.

Fremtidig utvikling ved Råde stasjon – Offentlig/privat, bolig og næring:

Innsigelsen fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune tas til følge og det anbefales at KB3 tas ut av planforslaget og gjøres om til LNF-formål. Det er i dag ikke et reelt behov for flere boligområder, med bakgrunn i boligutviklingen i Karlshus sentrum og Strømnesåsen, samt boligutvikling i Saltnes.

Bestemmelse om unntak fra forbud mot deling av grunneiendom i LNF-formål:

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås å fjerne siste del av bestemmelsen (markert med rødt),

g) Deling av grunneiendom er ikke tillatt. Unntak er fradeling til uendret bruk og fradeling til landbruksformål. **Unntaket gjelder også fradeling av arealer med marginal betydning, dersom disse ikke beslaglegger dyrket/dyrkbar mark, eller er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.**

Spredt boligutvikling - Bestemmelse som gir tillatelse til 4 boenheter i LNF spredt boligbebyggelse:

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås å ta ut bestemmelsen:

b) Det tillates etablert 4 boenheter pr. år.

Risiko- og sårbarhetsanalysen – mangler i analysen

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås at det utarbeides en oppdatert ROS-analyse med oversikt over de nye utbyggingsområdene som er lagt inn i planforslaget.

Konsekvensutredningen – mangler knyttet til samfunnssikkerhet og jordvern

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås at det gjøres oppdateringer av konsekvensutredningen for arealinnspill slik som foreslått for

temaet samfunnssikkerhet og beredskap.

Det vil også gjøres oppdateringer av konsekvensutredningen for temaet «Sikring av jordressurser (jordvern)» for å sikre et godt kunnskapsgrunnlag.

Feil i kartavgrensing for Råde middelalderkirke og Råde middelalderke kirkegård

Det vil legges inn riktig kartavgrensing for Råde middelalderkirke og Råde middelalderke kirkegård (id 85352) i plankartet.

Trase for omlegging av RV110

Det foreslås at traseen for RV110 fra kommunedelplanen for Karlshus fra 2005 legges inn for å sikre muligheten for omlegging av RV110.

Saksdokumenter:

Dok.dato Tittel

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel
13.01.2022	Liste over uttalelser og innspill til kommuneplanens arealdel
13.01.2022	A1 - Automatisk tilbakemelding - 18_1397-207 Høring og offentlig ettersyn - Kommuneplanens arealdel 2021 - 2037 for Råde kommune.pdf
13.01.2022	A2 - Høringsuttalelse - Høring og offentlig ettersyn - Kommuneplanens arealdel 2021 - 2037
13.01.2022	A3 - Råde kommune - Høring og offentlig ettersyn - Kommuneplanens arealdel 2021-2037 - Bane NORs uttalelse med innsigelse.PDF
13.01.2022	A4 - Råde kommune - Kommuneplanens arealdel
13.01.2022	A5 - NVEs uttalelse - Offentlig ettersyn - Kommuneplanens arealdel 2021-2037 - Råde kommune.PDF
13.01.2022	A6 - Råde - Innsigelse til forslag til kommuneplanens arealdel 2021 - 2037.pdf
13.01.2022	A6 - Råde - Samordnet høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel.pdf
13.01.2022	A7 - Høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2021-2037 - Råde kommune
13.01.2022	A8 - Innspill til høring i kommuneplanens arealdel
13.01.2022	A9 - Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2021-2037 - Råde kommune - Viken fylke.pdf
13.01.2022	A10 - Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel 2021 - 2037 fra Fredrikstad kommune
13.01.2022	A11 - Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel - Fra Direktoratet for mineralforvaltning
13.01.2022	A12 - Uttalelse fra Viken fylkeskommune - Saksframlegg med vedtak
13.01.2022	A13 - Uttalelse - høring og offentlig ettersyn - kommuneplanens arealdel 2021-2037 - Råde kommune.PDF
13.01.2022	B1 Kommentarer til kommuneplanens arealdel - Fra Oslofjordens friluftsråd
13.01.2022	B2 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Fra DNT Vansjø - Oslofjordens Friluftsråd - Naturvernforbundet i Østfold - Norges Jeger- og Fiskeforbundet Østfold - Birdlife Norge avdeling Østfold - Østfold Botaniske Forening
13.01.2022	B3 Høringsuttalelse til kommunenplanens arealdel - Innspill 53 -

gnr 93 bnr 289 og 392

13.01.2022 Høring og offentlig ettersyn - Kommuneplanens arealdel - tidligere navnsetting på privat vei - tillegsdokumentasjon

13.01.2022 Utskrift - Lidt på landet del 2 - Et tilbakeblikk over Rødding sogn gjennom 100 år

13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel – Felt N3 - Langøyveien - gnr 49 bnr 2

13.01.2022 Mail - Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel – 181397. Felt N3, Langøyveien, Gnr. 49., Bnr

13.01.2022 Forslag til omregulering av tomtene gnr 83 bnr 5 og 26

13.01.2022 Mail - Svar på fremming av planinitiativ - gnr 83 bnr 5 og 26

13.01.2022 Innspill til kommunedelplanen - Fra grunneiere i Solli

13.01.2022 Innspill til kommunedelplanen - Fra grunneiere i Solli

13.01.2022 Innspill/ Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - gnr 48 bnr 2

13.01.2022 Mail - Innspill Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - gnr 48 bnr 2

13.01.2022 Kart over Johnsten

13.01.2022 Innspill til kommuneplanens arealdel - gnr 49 bnr 6

13.01.2022 Høring og offentlig ettersyn - Kommuneplanens arealdel - tidligere navnsetting på privat vei

13.01.2022 Utskrift fra 1881 - Kartutsnitt over del av området

13.01.2022 Bildet hentet fra Historien om Oven

13.01.2022 Utskrift av MyFishMaps.no

13.01.2022 Utskrift - Lidt på landet del 1 - Et tilbakeblikk over Rødding sogn gjennom 100 år

13.01.2022 Utskrift - Lidt på landet del 2 - Et tilbakeblikk over Rødding sogn gjennom 100 år

13.01.2022 Fru Kokholm og døtrene fremstiller gin - Detaljer hylder deres afdøde far

13.01.2022 Merknader til rullering akommuneplanens arealdel - Endring av arealformål i eksisterende reguleringsplaner innspill nr 17 og 31

13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel – Innspill 43 - gnr 91 bnr 49

13.01.2022 Mail - Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel – Innspill 43 - gnr 91 bnr 49

13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel – Innspill 51 - gbnr Småbåthavn ved Makrellrød

13.01.2022 Mail - Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel – Innspill 51 - gbnr Småbåthavn ved Makrellrød

13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel – Andersrød - gnr 91 bnr 30 - gnr 91 bnr 11

13.01.2022 Mail - Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel – Andersrød - gnr 91 bnr 30 - gnr 91 bnr 11

13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel – Fra Trysilhus

13.01.2022 Mail - Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel

13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Fra frivillig barskogvern

13.01.2022 Mail - Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Fra frivillig barskogvern

13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Fra gnr 23 bnr 1 - Holme

13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Vedrørende innspill nummer 15

13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Justering av formålsgrensen

13.01.2022 Innspill til utveksling av areal til fritidsbolig - Kommuneplanens arealdel - Innspill 15

13.01.2022 Vedlegg A Holmefjellet trinn II

13.01.2022 Delingsplan Holmefjellet, Villabygg AS-75

13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Gården som ressurs

13.01.2022 Mail - Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel

13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel

13.01.2022 Mail - Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel

13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Fra Solli miljøpark

13.01.2022 1 - Dagens situasjon

13.01.2022 2 - Driftsfase

13.01.2022 3 - Avslutta og reetablert

13.01.2022 4 - Profiler dagens sit

13.01.2022 5 - Profiler driftsfase

13.01.2022 6 - Profiler avsluttet og ferdig arrondert

13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Råde skolt

13.01.2022 Størrapport fra forslag til detaljreguleringsplan for Solli Miljøpark

13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Fra Felleskjøpet

13.01.2022 Mail - Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Fra Felleskjøpet

13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel

13.01.2022 Høringsuttalelse til kommunplanens arealdel-181397

13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel

13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel – 181397

13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel, Råde Mølle

13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel – 181397

13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - 181397

13.01.2022 Bilde1

13.01.2022 Bilde3

13.01.2022 Bilde5

13.01.2022 Innspill til kommuneplanens arealdel, gnr. 21 bnr. 92

13.01.2022 181397-207 Innspill til kommuneplanens arealdel

13.01.2022 Skjøte av 1979

13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel

13.01.2022 Mail - Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel

13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Innspill for å utvikle område til næringsvirksomhet - gnr 66 bnr 15

13.01.2022 Mail - Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Innspill for å utvikle område til næringsvirksomhet - gnr 66 bnr 15

13.01.2022 Vedlagt tegning - Utnyttelse til næringsvirksomhet - gnr 66 bnr 15

13.01.2022 Uttalelse til kommuneplanens arealdel

13.01.2022 Mail - Uttalelse til kommuneplanens arealdel

13.01.2022 Uttalelse til offentlig ettersyn av forslag til kommuneplanens arealdel 2021 - 2037

13.01.2022 Uttalelse til offentlig ettersyn av forslag til kommuneplanens arealdel 2021 - 2037

13.01.2022 Klage på behandling av innspill

13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel – 181397

13.01.2022 Innspill til kommuneplanens arealdel.

13.01.2022 VS Makrellrødåsen - Innspill til kommunedelplan!

13.01.2022 Makrellrødåsen - Innspill til kommunedelplan!
13.01.2022 Automatisk svar Makrellrødåsen - Innspill til kommunedelplan!
13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel – 181397 - Rubingen Camping
13.01.2022 10227209-01-PLAN-BREV-002-Uttalelse til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2021-2037
13.01.2022 Høringsuttalelse fra Missingen Velforening til kommuneplanens arealdel 2021 - 2037
13.01.2022 Mail - Høringsuttalelse fra Missingen Velforening til kommuneplanens arealdel 2021 - 2037
13.01.2022 Innspill til arealplan og arealkart i Råde kommune
13.01.2022 Mail - Innspill til arealplan og arealkart i Råde kommune 2021 - 2037
13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Innspill 9 - gnr 25 bnr 19 - gnr 25 brn 20 - bolig og næring
13.01.2022 Uttalelse til innspill 9 - gnr 25 bnr 19 - gnr 25 bnr 20
13.01.2022 Kartskisse over området
13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel – 181397
13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel – 181397
13.01.2022 Innspill til forslag til arealplan 2021-2037
13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - 181397 gnr 93 bnr 551
13.01.2022 Mail
13.01.2022 Innspill til kommunens arealdel - 100121
13.01.2022 Innlegg arealplan
13.01.2022 VS Innspill arealplan 2021-2037
13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel
13.01.2022 Kommuneplanens arealdel 2021-2037, Formannskapetets vedtak av 06.05
13.01.2022 Innspill til kommuneplanens arealdel
13.01.2022 Innspill til kommuneplanens arealdel fra Vidar Spydevold
13.01.2022 Innspill til arealplan
13.01.2022 scan
13.01.2022 Rullering av kommuneplanens arealdel - innspill Andersen gartneri
13.01.2022 Ringstad_Burumbråten_VEDTATT_290121 (A0)
13.01.2022 innspill kommuneplan_020721
13.01.2022 Tilsvare konsekvensutredning innspill 6 kommuneplanens arealdel - haster.
13.01.2022 Innspill til Kommuneplanens arealdel / konsekvensutredning av spredt bebyggelse i LNF-områder - Henæs 10 og 12
13.01.2022 210504_Innspill konsekvensutredning av spredt bebyggelse i LNF-områder
13.01.2022 Uttalelse fra Eldrerådet til kommuneplanens arealdel.

Møtebehandling:

Behandling i Kommunestyret 10.02.2022:

Punkt 9 - endring av punktet, fremmet av René Rafshol, Høyre

Området N5 Nord Øst reguleres til næringsområdet. N5 Øst gis delvis medhold til næring, mens resterende blir landbruks-/parsellhager
Resterende av innsigelsene støttes.

Pkt 17 - Legge til, fremmet av René Rafshol, Høyre

Legg til: "(Hele området på ca 100 mål skal reguleres til næring), dersom ikke utredningen eller annet lovverk hindrer dette.

Nytt punkt 18, fremmet av René Rafshol, Høyre

Strandsonen skal sammenfalle med 100 meters belte. Hvis begrepet strandsone skal videreføres i kommende kommuneplan må dette gjelde for hele Oslofjorden, det gjøre ikke i dag.

Nytt pkt 19, fremmet av René Rafshol, Høyre

Saken sendes tilbake til administrasjonen for at de skal gå i dialog med statlige myndigheter sammen med politisk ledelse på de punktene som man har vedtatt i kommunestyret. Resterende innspill vil bli vurdert og behandlet etter at administrasjonen har utredet disse.

Forslaget ble deretter trukket.

Alternativt pkt 19, fremmet av Hans Lyshaugen, Arbeiderpartiet

Saken sendes tilbake til administrasjonen for at de skal gå i dialog med statlige myndigheter sammen med politisk ledelse på de punktene som man har vedtatt i kommunestyret.

Disse sakene fremmes pånytt for KS etter at nødvendige utredninger etc er gjennomført og dialog/forhandling med statlige myndigheter er avsluttet

Resterende innspill vil bli vurdert og behandlet etter denne behandling i KS

Protokolltilførsel, fremmet av Marianne Marny Borge Brogård, Arbeiderpartiet

Råde Arbeiderparti ber om protokolltilførsel vedrørende at det for pkt. 17 er påpekt at det ikke finnes skriftlig dokumentasjon på innsigelsen vedrørende de omtalte 100 mål.

Innsendte innspill omhandler kun areal som allerede er regulert til næring.

Votering:

Det ble votert over hvert punkt i formannskapetets innstilling, og forslagene fra Høyre og Arbeiderpartiet ble satt opp mot forslagene i innstillingen:

- Punkt1: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
- Punkt 2: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
- Punkt 3: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
- Punkt 4: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
- Punkt 5: Innstillingen ble vedtatt med 20 stemmer (H, Sp, KrF, Frp)
- Punkt 6: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
- Punkt 7: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
- Punkt 8: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
- Punkt 9: Representanten Rafshols (H) endringsforslag ble enstemmig vedtatt. Innstillingen fikk ingen stemmer og falt.
- Punkt 10: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
- Punkt 11: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
- Punkt 12: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
- Punkt 13: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
- Punkt 14: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
- Punkt 15: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
- Punkt 16: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
- Forlag til tillegg i Punkt 17 fra representanten Rafshols (H) ble enstemmig vedtatt.
- Punkt 17: Innstillingen med Rafshols tillegg ble vedtatt med 20 stemmer (H, Sp, KrF, Frp).
- Punkt 18: Representanten Rafshols (H) endringsforslag ble enstemmig vedtatt. Innstillingen fikk ingen stemmer og falt.

Nye punkter:

- Punkt 19: Representanten Rafshol (H) trakk sitt forslag til nytt punkt 19.
- Punkt 19: Representanten Lyshaugens (Ap) forslag til punkt 19 ble enstemmig vedtatt.

Representanten Brogård (Ap) ba om en protokolltilførsel til saken. Det ble enstemmig vedtatt å legge ved protokolltilførselen.

Vedtak - Kommunestyret 10.02.2022:

Innsigelsene til kommuneplanens arealdel forsøkes avklart i dialog med regionale og statlige myndigheter med bakgrunn i punktene nedenfor:

1. *Plankrav for drift, vedlikehold og oppgradering av jernbanen*

Innsigelsen fra Bane NOR tas til følge og det foreslås følgende tillegg under bestemmelse § 1.2.1:

f) Tiltak knyttet til drift, vedlikehold og oppgradering av jernbaneinfrastruktur.

2. *Sikring av parkeringsfunksjon ved Råde stasjon*

Innsigelsen fra Bane NOR tas til følge og det foreslås at det legges inn bestemmelse i § 2.6 som tilsier at parkeringsarealet skal bestå inntil ny stasjon er på plass. Parkeringsareal i sør foreslås endret til LNF-formål.

3. *Faresone eksplosivlager på Rygge*

Innsigelsen fra Forsvarsbygg tas til følge og det foreslås at det legges inn faresone knyttet til eksplosivlager på Rygge inn i plankartet.

4. *Hensynssone Forsvarets skytefelt*

Innsigelsen fra Forsvarsbygg tas til følge og det foreslås at det legges inn hensynssone knyttet til Forsvarets skytefelt i sjø inn i plankartet.

5. *Krogstadjorden bolig- og næringsområde*

Innspill KB5, KB6 og BS Krogstadjorden bes utredes av administrasjonen og at det går i dialog med Statsforvalter.

Det er viktig at Statsforvalter får sett området, da vi mener at flere av innsigelsene er gjort på feil grunnlag.

Slik området er i dag, er det ingen privatpersoner som kan nyte godt av dette området, og lov om allmenn ferdsel i strandsonen er ikke mulig å gjennomføre.

Forslaget opprettholdes fra forslagsstiller.

6. *Næringsutvikling ved Jonsten, Langøyveien, Stensrød*

Området N3. Støtter administrasjonen på at det må lages ny innkjøring til området. Veien inn til området bør gå via Langøyveien og ikke ved Kiwi

Området N3 skal ikke omfattes av rekkefølge på utbygging av næringsområdene. Innen klimaskogen er vokst opp og fått full effekt vil området være utbygget og ikke få noe innvirkning som ønsket.

Området KB2 Dagens reguleringsplan utgår og området må reguleres på nytt. Det skal reguleres om til plasskrevende varer, kontorer, offentlig formål, og fortetninger som ikke krever plasskrevende varegrupper.

Begrunnelse for at det kan økes antall kvadrat på området for ikke plasskrevende varer; Råde kommune har tatt et nasjonalt ansvar ved at det er etablert Nasjonalt Ankomstsenter i en bygning på mange tusen kvm med ikke plasskrevende varegrupper, rett ved dette området.

Begrunnelse for kontorer og offentlige formål. Råde ligger midt mellom 3 byer og vi har kort vei til et arbeidsmarked på 150 000 personer. Det gjør det attraktivt for bedrifter å samle sine virksomheter i Råde. Plassering er også ideell rett ved E6 og RV110 med nærhet til sentrumskjernen, og rekreasjonsområder.

Resterende innsigelser og innspill i området vedtas

7. *Endringer i 100-metersbeltet*

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås at 100-metersbeltet tilbakeføres til opprinnelig grense basert på uttalelsen.

8. *Campingplasser - spikertelt og justering av 100-metersbeltet*

Tilbake stilling til 100 metersbelte for campingformål gis ikke tilbakevirkende kraft. Ny etablering av campingplasser, og utvidelser av områder på eksisterende campingplasser må forholde seg til 100 meters belte

Det gis tillatelse til helårstelt med duk og sandwich materiale. Dette skal ikke være fast installasjon

9. *Næringsutvikling ved Missingmyrkrysset – Redningsverket AS:*

Området N5 Nord Øst reguleres til næringsområdet. N5 Øst gis delvis medhold til næring, mens resterende blir landbruks-/parsellhager
Resterende av innsigelsene støttes.

10. *Fremtidig utvikling ved Råde stasjon – Offentlig/privat, bolig og næring:*

Innsigelsen fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune tas til følge og det anbefales at KB3 tas ut av planforslaget og gjøres om til LNF-formål. Det er i dag ikke et reelt behov for flere boligområder, med bakgrunn i boligutviklingen i Karlshus sentrum og Strømnesåsen, samt boligutvikling i Saltnes.

11. *Bestemmelse om unntak fra forbud mot deling av grunneiendom i LNF-formål:*

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås å fjerne siste del av bestemmelsen (markert med rødt),

g) Deling av grunneiendom er ikke tillatt. Unntak er fradeling til uendret bruk og fradeling til landbruksformål. Unntaket gjelder også fradeling av arealer med marginal betydning, dersom disse ikke beslaglegger dyrket/dyrkbar mark, eller er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.

12. *Spredt boligutvikling - Bestemmelse som gir tillatelse til 4 boenheter i LNF spredt boligbebyggelse:*

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås å ta ut bestemmelsen:
b) Det tillates etablert 4 boenheter pr. år.

13. *Risiko- og sårbarhetsanalysen – mangler i analysen*

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås at det utarbeides en oppdatert ROS-analyse med oversikt over de nye utbyggingsområdene som er lagt inn i planforslaget.

14. *Konsekvensutredningen – mangler knyttet til samfunnssikkerhet og jordvern*

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås at det gjøres oppdateringer av konsekvensutredningen for arealinnspill slik som foreslått for temaet samfunnssikkerhet og beredskap.

Det vil også gjøres oppdateringer av konsekvensutredningen for temaet «Sikring av jordressurser (jordvern)» for å sikre et godt kunnskapsgrunnlag.

15. *Feil i kartavgrensing for Råde middelalderkirke og Råde middelalderske kirkegård*

Det vil legges inn riktig kartavgrensing for Råde middelalderkirke og Råde middelalderske kirkegård (id 85352) i plankartet.

16. *Trase for omlegging av RV110*

Traseen for RV110 fra kommunedelplanen for Karlshus fra 2005 legges inn for å sikre muligheten for omlegging av RV110.

Traseen må samordnes med Bane Nor sine planer for vegtrase mellom Hafell og RV110.

17. *Innspill C8*

Innspill C8 bes utredes av administrasjonen og gå i dialog med statlige myndigheter. Hele området på ca 100 mål skal reguleres til næring. Med en liten buffer mot E6 og mot boligfeltet

Begrunnelse. Sognshøy er i dag et næringsområde i Råde kommune. Mellom dette området og næringsområdet i Moss som også ligger langs E6 så er det skog. Når den sivile flyplassen ble etablert ble området som da var i Rygge kommune hogd ned og man fikk regulert det til næring. Dette området er naturlig å se i sammen med Sognshøy. Og blir de 100 målene regulert til næring vil området henge sammen.

"(Hele området på ca 100 mål skal reguleres til næring), dersom ikke utredningen eller annet lovverk hindrer dette.

18. *Strandsonen*

Strandsonen skal sammenfalle med 100 meters belte. Hvis begrepet strandsone skal videreføres i kommende kommuneplan må dette gjelde for hele Oslofjorden, det gjøre ikke i dag.

19. *Resterende innspill*

Saken sendes tilbake til administrasjonen for at de skal gå i dialog med statlige myndigheter sammen med politisk ledelse på de punktene som man har vedtatt i kommunestyret.

Disse sakene fremmes pånytt for KS etter at nødvendige utredninger etc er gjennomført og dialog/forhandling med statlige myndigheter er avsluttet

Resterende innspill vil bli vurdert og behandlet etter denne behandling i KS

Protokolltilførsel:

Råde Arbeiderparti ber om protokolltilførsel vedrørende at det for pkt. 17 er påpekt at det

ikke finnes skriftlig dokumentasjon på innsigelsen vedrørende de omtalte 100 mål. Innsendte innspill omhandler kun areal som allerede er regulert til næring

Behandling i Formannskapet 27.01.2022:

Votering:

Det ble votert over hvert punkt i forslaget fra kommunedirektøren, og fellesforslagene fra Høyre, Senterpartiet og Kristelig folkeparti ble satt opp mot punktene i kommunedirektørens forslag:

Punkt 1: Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Punkt 2: Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Punkt 3: Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Punkt 4: Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Punkt 5: Representanten Stensrøds (H) forslag ble vedtatt med 7 stemmer, mot 1 stemme avgitt for kommunedirektørens forslag (Ap).

Punkt 6: Representanten Rafshols (H) forslag ble enstemmig vedtatt. Kommunedirektørens forslag fikk ingen stemmer og falt.

Punkt 7: Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Punkt 8: Representanten Iversens (Sp) forslag ble enstemmig vedtatt. Kommunedirektørens forslag fikk ingen stemmer og falt.

Punkt 9: Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Punkt 10: Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Punkt 11: Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Punkt 12: Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Punkt 13: Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Punkt 14: Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Punkt 15: Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Punkt 16: Kommunedirektørens forslag med representanten Akers (KrF) tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Forslag til nytt punkt 17 fra representanten Rafshol (H) ble vedtatt med 7 stemmer, mot 1 stemme (Ap).

Forslag til nytt punkt 18 fra representanten Rafshol (H) ble enstemmig vedtatt.

Vedtak - Formannskapet 27.01.2022:

Innsigelsene til kommuneplanens arealdel forsøkes avklart i dialog med regionale og statlige myndigheter med bakgrunn i punktene nedenfor:

1. *Plankrav for drift, vedlikehold og oppgradering av jernbanen*

Innsigelsen fra Bane NOR tas til følge og det foreslås følgende tillegg under bestemmelse § 1.2.1:

f) *Tiltak knyttet til drift, vedlikehold og oppgradering av jernbaneinfrastruktur.*

2. *Sikring av parkeringsfunksjon ved Råde stasjon*

Innsigelsen fra Bane NOR tas til følge og det foreslås at det legges inn bestemmelse i § 2.6 som tilsier at parkeringsarealet skal bestå inntil ny stasjon er på plass. Parkeringsareal i sør foreslås endret til LNF-formål.

3. *Faresone eksplosivlager på Rygge*

Innsigelsen fra Forsvarsbygg tas til følge og det foreslås at det legges inn faresone knyttet til eksplosivlager på Rygge inn i plankartet.

4. *Hensynssone Forsvarets skytefelt*

Innsigelsen fra Forsvarsbygg tas til følge og det foreslås at det legges inn hensynssone knyttet til Forsvarets skytefelt i sjø inn i plankartet.

5. *Krogstadjorden bolig- og næringsområde*

Innspill KB5, KB6 og BS Krogstadjorden bes utredes av administrasjonen og at det går i dialog med Statsforvalter.

Det er viktig at Statsforvalter får sett området, da vi mener at flere av innsigelsene er gjort på feil grunnlag.

Slik området er i dag, er det ingen privatpersoner som kan nyte godt av dette området, og lov om allmenn ferdsel i strandsonen er ikke mulig å gjennomføre. Forslaget opprettholdes fra forslagsstiller.

6. *Næringsutvikling ved Jonsten, Langøyveien, Stensrød*

Området N3. Støtter administrasjonen på at det må lages ny innkjøring til området. Veien inn til området bør gå via Langøyveien og ikke ved Kiwi

Området N3 skal ikke omfattes av rekkefølge på utbygging av næringsområdene. Innen klimaskogen er vokst opp og fått full effekt vil området være utbygget og ikke få noe innvirkning som ønsket.

Området KB2 Dagens reguleringsplan utgår og området må reguleres på nytt. Det skal reguleres om til plasskrevende varer, kontorer, offentlig formål, og fortetninger som ikke krever plasskrevende varegrupper.

Begrunnelse for at det kan økes antall kvadrat på området for ikke plasskrevende varer; Råde kommune har tatt et nasjonalt ansvar ved at det er etablert Nasjonalt Ankomstsenter i en bygning på mange tusen kvm med ikke plasskrevende varegrupper, rett ved dette området.

Begrunnelse for kontorer og offentlige formål. Råde ligger midt mellom 3 byer og vi har kort vei til et arbeidsmarked på 150 000 personer. Det gjør det attraktivt for bedrifter å samle sine virksomheter i Råde. Plassering er også ideell rett ved E6 og RV110 med nærhet til sentrumskjernen, og rekreasjonsområder.

Resterende innsigelser og innspill i området vedtas

7. *Endringer i 100-metersbeltet*

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås at 100-metersbeltet tilbakeføres til opprinnelig grense basert på uttalelsen.

8. *Campingplasser - spikertelt og justering av 100-metersbeltet*

Tilbake stilling til 100 metersbelte for campingformål gis ikke tilbakevirkende kraft. Ny etablering av campingplasser, og utvidelser av områder på eksisterende campingplasser må forholde seg til 100 meters belte

Det gis tillatelse til helårstelt med duk og sandwich materiale. Dette skal ikke være fast installasjon

9. *Næringsutvikling ved Missingmyrkrysset – Redningsverket AS:*

Innsigelsen fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune tas til følge og det foreslås ikke å opprettholde næringsområdet på østlig del av N5.

Det foreslås at boligeiendommen som blir liggende nært næringsområdet legges inn som næringsformål slik at dette kan benyttes til næringsformål i fremtiden. I tillegg bør det legges inn buffersone for boligområdet i sør-øst.

Det foreslås at den gamle reguleringsplan for E6 oppheves slik at planforslaget viderefører LNF-formål ved Missingmyrkrysset og samtidig forsterker landbrukshensynet i området.

10. *Fremtidig utvikling ved Råde stasjon – Offentlig/privat, bolig og næring:*

Innsigelsen fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune tas til følge og det anbefales at KB3 tas ut av planforslaget og gjøres om til LNF-formål. Det er i dag ikke et reelt behov for flere boligområder, med bakgrunn i boligutviklingen i Karlshus sentrum og Strømnesåsen, samt boligutvikling i Saltnes.

11. *Bestemmelse om unntak fra forbud mot deling av grunneiendom i LNF-formål:*

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås å fjerne siste del av bestemmelsen (markert med rødt),

g) Deling av grunneiendom er ikke tillatt. Unntak er fradeling til uendret bruk og fradeling til landbruksformål. Unntaket gjelder også fradeling av arealer med marginal betydning, dersom disse ikke beslaglegger dyrket/dyrkbar mark, eller er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.

12. *Spredt boligutvikling - Bestemmelse som gir tillatelse til 4 boenheter i LNF spredt boligbebyggelse:*

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås å ta ut bestemmelsen:

b) Det tillates etablert 4 boenheter pr. år.

13. *Risiko- og sårbarhetsanalysen – mangler i analysen*

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås at det utarbeides en oppdatert ROS-analyse med oversikt over de nye utbyggingsområdene som er lagt inn i planforslaget.

14. *Konsekvensutredningen – mangler knyttet til samfunnssikkerhet og jordvern*

Innsigelsen fra Statsforvalteren tas til følge og det foreslås at det gjøres oppdateringer av konsekvensutredningen for arealinnspill slik som foreslått for temaet samfunnssikkerhet og beredskap.

Det vil også gjøres oppdateringer av konsekvensutredningen for temaet «Sikring av jordressurser (jordvern)» for å sikre et godt kunnskapsgrunnlag.

15. *Feil i kartavgrensing for Råde middelalderkirke og Råde middelalderske kirkegård*

Det vil legges inn riktig kartavgrensing for Råde middelalderkirke og Råde middelalderske kirkegård (id 85352) i plankartet.

16. Trase for omlegging av RV110

Traseen for RV110 fra kommunedelplanen for Karlshus fra 2005 legges inn for å sikre muligheten for omlegging av RV110.

Traseen må samordnes med Bane Nor sine planer for vegtrase mellom Hafell og RV110.

17. *Innspill C8*

Innspill C8 bes utredes av administrasjonen og gå i dialog med statlige myndigheter. Hele området på ca 100 mål skal reguleres til næring. Med en liten buffer mot E6 og mot boligfeltet

Begrunnelse. Sognshøy er i dag et næringsområde i Råde kommune. Mellom dette området og næringsområdet i Moss som også ligger langs E6 så er det skog. Når den sivile flyplassen ble etablert ble området som da var i Rygge kommune hogd ned og man fikk regulert det til næring. Dette området er naturlig å se i sammen med Sognshøy. Og blir de 100 målene regulert til næring vil området henge sammen.

18. *Resterende innspill*

Resterende innspill vil bli vurdert og behandlet etter at administrasjonen har vurdert de.

Vedlegg:

Dok.dato

Tittel

9.17.01.2022	Liste over uttalelser og innspill til kommuneplanens arealdel
10.13.01.2022	A1 - Automatisk tilbakemelding - 18_1397-207 Høring og offentlig ettersyn - Kommuneplanens arealdel 2021 - 2037 for Råde kommune.pdf
11.13.01.2022	A2 - Høringsuttalelse - Høring og offentlig ettersyn - Kommuneplanens arealdel 2021 - 2037
12.13.01.2022	A3 - Råde kommune - Høring og offentlig ettersyn - Kommuneplanens arealdel 2021-2037 - Bane NORs uttalelse med innsigelse.PDF
13.13.01.2022	A4 - Råde kommune - Kommuneplanens arealdel
14.13.01.2022	A5 - NVEs uttalelse - Offentlig ettersyn - Kommuneplanens arealdel 2021-2037 - Råde kommune.PDF
15.13.01.2022	A6 - Råde - Innsigelse til forslag til kommuneplanens arealdel 2021 - 2037.pdf
16.13.01.2022	A6 - Råde - Samordnet høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel.pdf
17.13.01.2022	A7 - Høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2021-2037 - Råde kommune
18.13.01.2022	A8 - Innspill til høring i kommuneplanens arealdel
19.13.01.2022	A9 - Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2021-2037 - Råde kommune - Viken fylke.pdf
20.13.01.2022	A10 - Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel 2021 - 2037 fra Fredrikstad kommune
21.13.01.2022	A11 - Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel - Fra Direktoratet for mineralforvaltning
22.13.01.2022	A12 - Uttalelse fra Viken fylkeskommune - Saksframlegg med vedtak
23.13.01.2022	A13 - Uttalelse - høring og offentlig ettersyn - kommuneplanens arealdel 2021-2037 - Råde kommune.PDF

24.13.01.2022 B1 Kommentarer til kommuneplanens arealdel - Fra Oslofjordens friluftsråd

25.13.01.2022 B2 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Fra DNT Vansjø - Oslofjordens Friluftsråd - Naturvernforbundet i Østfold - Norges Jeger- og Fiskeforbundet Østfold - Birdlife Norge avdeling Østfold - Østfold Botaniske Forening

26.13.01.2022 B3 Høringsuttalelse til kommunenplanens arealdel - Innspill 53 - gnr 93 bnr 289 og 392

27.13.01.2022 Høring og offentlig ettersyn - Kommuneplanens arealdel - tidligere navnsetting på privat vei - tillegsdokumentasjon

28.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel – Felt N3 - Langøyveien - gnr 49 bnr 2

29.13.01.2022 Forslag til omregulering av tomtene gnr 83 bnr 5 og 26

30.13.01.2022 Innspill til kommunedelplanen - Fra grunneiere i Solli

31.13.01.2022 Innspill til kommunedelplanen - Fra grunneiere i Solli

32.13.01.2022 Innspill/ Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - gnr 48 bnr 2

33.13.01.2022 Kart over Johnsten

34.13.01.2022 Innspill til kommuneplanens arealdel - gnr 49 bnr 6

35.13.01.2022 Høring og offentlig ettersyn - Kommuneplanens arealdel - tidligere navnsetting på privat vei

36.13.01.2022 Utskrift fra 1881 - Kartutsnitt over del av området

37.13.01.2022 Merknader til rullering akommuneplanens arealdel - Endring av arealformål i eksisterende reguleringsplaner innspill nr 17 og 31

38.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel – Innspill 43 - gnr 91 bnr 49

39.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel – Innspill 51 - gbnr Småbåthavn ved Makrellrød

40.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel – Andersrød - gnr 91 bnr 30 - gnr 91 bnr 11

41.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel – Fra Trysilhus

42.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Fra frivillig barskogvern

43.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Fra gnr 23 bnr 1 - Holme

44.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Vedrørende innspill nummer 15

45.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Justering av formåls grensen

46.13.01.2022 Innspill til utveksling av areal til fritidsbolig - Kommuneplanens arealdel - Innspill 15

47.13.01.2022 Vedlegg A Holmefjellet trinn II

48.13.01.2022 Delingsplan Holmefjellet, Villabygg AS-75

49.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Gården som ressurs

50.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel

51.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Fra Solli miljøpark

52.13.01.2022 1 - Dagens situasjon

53.13.01.2022 2 - Driftsfase

54.13.01.2022 3 - Avslutta og reetablert

55.13.01.2022 4 - Profiler dagens sit

56.13.01.2022 5 - Profiler driftsfase

57.13.01.2022 6 - Profiler avsluttet og ferdig arrondert

58.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Råde skolt

59.13.01.2022 Støyrapport fra forslag til detaljreguleringsplan for Solli Miljøpark

60.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Fra Felleskjøpet

61.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel

62.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel

63.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel, Råde Mølle

64.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - 181397

65.13.01.2022 Bilde1

66.13.01.2022 Bilde3

67.13.01.2022 Bilde5

68.13.01.2022 Innspill til kommuneplanens arealdel, gnr. 21 bnr. 92

69.13.01.2022 181397-207 Innspill til kommuneplanens arealdel

70.13.01.2022 Skjøte av 1979

71.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel

72.13.01.2022 Mail - Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel

73.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Innspill for å utvikle område til næringsvirksomhet - gnr 66 bnr 15

74.13.01.2022 Vedlagt tegning - Utnyttelse til næringsvirksomhet - gnr 66 bnr 15

75.13.01.2022 Uttalelse til kommuneplanens arealdel

76.13.01.2022 Uttalelse til offentlig ettersyn av forslag til kommuneplanens arealdel 2021 - 2037

77.13.01.2022 Uttalelse til offentlig ettersyn av forslag til kommuneplanens arealdel 2021 - 2037

78.13.01.2022 Klage på behandling av innspill

79.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel – 181397

80.13.01.2022 Innspill til kommuneplanens arealdel.

81.13.01.2022 VS Makrellrødåsen - Innspill til kommunedelplan!

82.13.01.2022 Makrellrødåsen - Innspill til kommunedelplan!

83.13.01.2022 10227209-01-PLAN-BREV-002-Uttalelse til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2021-2037

84.13.01.2022 Høringsuttalelse fra Missingen Velforening til kommuneplanens arealdel 2021 - 2037

85.13.01.2022 Innspill til arealplan og arealkart i Råde kommune

86.13.01.2022 Mail - Innspill til arealplan og arealkart i Råde kommune 2021 - 2037

87.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Innspill 9 - gnr 25 bnr 19 - gnr 25 bnr 20 - bolig og næring

88.13.01.2022 Uttalelse til innspill 9 - gnr 25 bnr 19 - gnr 25 bnr 20

89.13.01.2022 Kartskisse over området

90.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel – 181397

91.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel – 181397

92.13.01.2022 Innspill til forslag til arealplan 2021-2037

93.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - 181397 gnr 93 bnr 551

94.13.01.2022 Mail

95.13.01.2022 Innspill til kommunens arealdel - 100121

96.13.01.2022 Innlegg arealplan

97.13.01.2022 VS Innspill arealplan 2021-2037

98.13.01.2022 Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel

99.13.01.2022 Kommuneplanens arealdel 2021-2037, Formannskapetets vedtak av 06.05

100.13.01.2022 Innspill til kommuneplanens arealdel

101.13.01.2022 Innspill til kommuneplanens arealdel fra Vidar Spydevold

102.13.01.2022 Innspill til arealplan

103.13.01.2022 scan

104.13.01.2022 Rullering av kommuneplanens arealdel - innspill Andersen gartneri

105.13.01.2022 Ringstad_Burumbråten_VEDTATT_290121 (A0)

106.13.01.2022 innspill kommuneplan_020721

107.13.01.2022 Tilsvar konsekvensutredning innspill 6 kommuneplanens arealdel - haster.

- 108.13.01.2022 Innspill til Kommuneplanens arealdel / konsekvensutredning av spredt bebyggelse i LNF-områder - Henæs 10 og 12
- 109.13.01.2022 210504_ Innspill konsekvensutredning av spredt bebyggelse i LNF-områder
- 110.13.01.2022 Uttalelse fra Eldrerådet til kommuneplanens arealdel.