

RÅDE 2037

RAUSHET FELLESSKAP
STEDSUTVIKLING
GLEDE TILLIT
ARBEIDSPlassER
BÆREKRAFTIG UTVIKLING
OPPVEKSTMILJØ
SAMHANDLING
BO I RÅDE
OPPLEVELSER
I NÆRMILJØET
MEDBYGGER
- ALLE MED
LIKEVERD
LOKALE **RESPEKT**
NATUR OG MOBILITET
RÅVARER FRILUFT FREMTIDSRETTET

Kommuneplan for Råde kommune 2021 - 2037 Arealdel

Planbeskrivelse

Planforslag datert 06.10.2021

INNHold

1. Innledning	5
1.1 Formålet med kommuneplanens arealdel	5
1.2 Hovedgrep	5
1.3 Planprosess og medvirkning	6
1.4 Politisk behandling, mai 2021	7
2. Råde 2037	8
2.1 Befolkningsutvikling	8
2.2 Samfunnsdelens føringer.....	9
2.3 Hovedutfordringer i arealdelen	11
3. Klimavennlig tettstedsutvikling	12
3.1 Mål om å være en arealnøytral kommune.....	13
Kommuneplanens samfunnsdel har flere mål og strategier som er i tråd med prinsippene om en arealnøytral kommune. Det er imidlertid i denne rulleringen av arealdelen lagt inn nye utbyggingsområder for å oppnå en ønsket utvikling av kommunen. Det må i fremtidig rullinger av kommuneplanen ha et fokus på hvordan man kan følge opp målet om å være en arealnøytral kommune sett i forhold til kommunens behov.	13
3.2 Senterstruktur.....	13
4.1 Boligbehov.....	15
4. Bostedsattraktivitet.....	16
4.2 Boligsosialt arbeid	17
4.3 Kultur og idrett.....	18
4.4 Lek og uteoppholdsareal.....	18
4.5 Helse og tjenesteyting	18
4.6 Oppvekst.....	19
4.8 Støy	21
5. Mobilitetsløsninger og infrastruktur	22
5.1 Miljøvennlig transportsystemer	22
5.2 Nytt dobbeltspor mellom Haug og Seut	22
5.3 Hovedveisystem	22
5.4 Vann og avløp.....	23
6. Næringsutvikling	24
6.1 Sentrumsformål og detaljhandel.....	25
6.2 Næringsutvikling i marine områder.....	26
6.3 Mineralressurser	26
7. Jordvern og spredt bebyggelse.....	27
7.1 Landbruk.....	27
7.2 Spredt boligbebyggelse	27

8. Strandsonen og fritidsbebyggelse	28
8.1 Strandsonen, kystlandskapet og sjøområdene	28
8.2 Fritidsbebyggelse.....	29
9. Bruk og vern av friluftsområder, landskap, naturmangfold og kulturminner	30
9.1 Landskap, grønnstruktur og friluftsområder	30
9.3 Naturmangfold	31
9.4 Sjøområder og vassdrag	31
9.2 Kulturminner	31
10. Arealregnskap, arealpott og langsiktig utbyggingsgrense	32
10.1 Endringer i langsiktig utbyggingsgrense.....	34
11. Beskrivelse av endringer i arealformålene og bestemmelser	35
11.1 Endringer i generelle bestemmelser	35
11.2 Bebyggelse og anlegg	36
11.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	38
11.4 Grønnstruktur	38
11.5 Forsvaret	38
11.6 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF).....	39
11.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag m/tilhørende strandsone	39
12. Hensynssoner	40
13. Planer som fortsatt skal gjelde og oppheves.....	40
14. Konsekvensutredning og ROS-analyse	41
14.1 Sammendrag av samlet konsekvensutredning	41
14.2 Risiko og sårbarhetsanalysen	42
15. Overordnede føringer	43
Vedlegg:	45



1. INNLEDNING

1.1 Formålet med kommuneplanens arealdel

Oppstart av kommuneplanen ble vedtatt i planprogram for kommuneplanen i 2019. I planprogrammet ble følgende vedtatt for arealdelen:

«Hovedformålet med dette planarbeidet er å lage et styringsdokument som har fokus på Råde kommunens utvikling i årene fremover. I eksisterende kommuneplan er det et stort fokus på Mosseregionen og den regionale utviklingen. Med bakgrunn i kommunereformen og Rådes ønske om å bestå som egen kommune, er det naturlig at det nå fokuseres på en utvikling som har Råde-samfunnet i fokus.

Arbeidet med arealdelen vil blant annet bestå i å oppdatere og forbedre både plankart og bestemmelser for å legge til rette for ønsket fremtidig vekst i kommunen. Arbeidet med arealdelen vil også omfatte en vurdering av eksisterende områdegrense for framtidig sentrums-/tettstedsutvikling av Karlshus, Saltnes og Missingmyr. Dette gjøres i tråd med Fylkesplanens fokus på jordvern og delmål 26 første setning (s.21 i Fylkesplanen) som er en invitasjon til å innveksle arealreserver på dyrket eller dyrkbar mark i forbindelse med kommuneplanarbeidet.»

Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan iverksettes. Planen angir også hvilke hensyn som må ivaretas. Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelsen. Plankartet og bestemmelsene er arealdelens juridisk bindende dokumenter. Arealdelen har de viktigste føringene for reguleringsplaner. Bestemmelsene danner også direkte grunnlag for byggetillatelse i noen områder.

1.2 Hovedgrep

Råde kommune har tre gjeldene arealplaner: kommuneplanens arealdel 2011-2022, kommunedelplan for Karlshus 2005-2017 og kommunedelplan for Saltnes 2007-2019.

I planstrategien for Råde kommune vedtatt i 2016 ble det anbefalt å utarbeide én arealplan for hele kommunen. Dette var med bakgrunn i at Råde forblir en egen kommune og at det var behov for å se på utfordringer som satt Råde kommune i fokus. Den nye arealdelen vil erstatte de to eldre kommunedelplanene for Karlshus og Saltnes slik at arealdelen vil gjelde for hele kommunen. Mye av planarbeidet har bestått i å flette sammen bestemmelsene i de tre planene og gjøre endringer og justeringer i plankartet.

Det er gjort en gjennomgang av eksisterende reguleringsplaner. Av disse ble det vurdert at bestemmelser for utnyttelsesgrad og garasjer i arealdelen skal gjelde foran 16 eldre planer for boliger. I tillegg ble det vurdert at bestemmelser for utnyttelsesgrad i arealdelen gjelder foran tre eldre planer for fritidsboliger (se vedlegg 4).

Hovedsatsningen på bolig, handel, samt privat og offentlig tjenesteyting skal skje i Karlshus som områdesenter og kommunesenter. Det legges derfor opp til at den største boligutviklingen skal skje innenfor fremtidig utvikling i Karlshus sentrum og Strømnesåsen. Dette er for å støtte opp under målet om klimavennlig tettstedsutvikling. Det er i planforslaget lagt inn noen nye boligområder i Råde. Disse nye boligområdene ligger hovedsakelig i Saltnes, men et næringsareal på Missingmyr har også blitt omdisponert til boligområde. Selv om det er tilstrekkelig med boliger for den fremtidige befolkningsprognosen i eksisterende planer er det vurdert som viktig å legge opp til en forsiktig utvikling av Saltnes som lokalsenter.

Det er i denne planprosessen gjort en stor gjennomgang av alle eiendommer som i dag ligger i LNF-områder. Hensikten med denne gjennomgangen og omdisponering til LNFR spredt bebyggelse er å forenkle søkeprosessen for disse eiendommene ved tilbygg og påbygg for å unngå dispensasjonsbehandlinger av slike tiltak.

Det er i planprosessen gjort en helhetlig gjennomgang av hytteområdene i kommunen. Her er alternativer for utvikling vurdert. Med bakgrunn i at deler av eksisterende utbyggingsområder for fritidsboliger i gjeldende plan er tatt ut, er det foreslått å legge inn nye områder hvor det er ønske om utvikling. Her er det foreslått en utveksling av arealer som er lite egnet for utvikling, og dette vurderes som et godt grep for den videre hytteutviklingen i Råde.

Det er i denne planperioden lagt inn nye næringsområder ved det regionale næringsområdet ved Åkebergmosen. Samtidig er det tatt ut viktige myrarealer fra næringsområdet som er omdisponert til LNF. I tillegg er det gjort endringer i hva som kan tillates av næring i områdene ved Stensrødjordet slik at det kan tillates mer plasskrevende varehandel. Det er lagt inn bestemmelser som tilsier at det ikke kan etableres virksomheter som vil kunne konkurrere med næringen i Karlshus sentrum.

Etter vurderinger i samlet konsekvensutredning er det nå gjort en vurdering av eksisterende forbudsgrense (100-metersbeltet) i planarbeidet.

1.3 Planprosess og medvirkning

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i juni 2020 og legger føringer for utarbeidelsen av planforslaget.

Planprosessen for arealdelen har gått delvis parallelt med utarbeidelsen av samfunnsdelen. Det ble tidlig i planprosessen gjort en evaluering av gjeldende kommuneplan for Råde (2011-2022). Her ble utfordringene rundt planen diskutert i en intern tverrfaglig arbeidsgruppe. For arbeidet med kommuneplanen har samhandling vært viktig. Arbeidet med arealdelen bygger også på innspill og uttalelser som ble gitt i prosessen med samfunnsdelen. Det er gjennom planprosessen holdt flere møter med innbyggerne og folkevalgte for å sikre medvirkning. Det ble i februar 2020 holdt flere åpne møter i "Bygdelab", men som delvis ble avlyst på grunn av pandemien. Andre medvirkningsmøter, som stand på Parkfestivalen og ulike politiske temamøter har bidratt med innspill til kommuneplanen.

I tillegg til dette er det kommet inn et omfattende antall arealinnspill for endret arealbruk. Disse er vurdert opp mot lokale, regionale og nasjonale føringer. Vurderingen av arealinnspillene kan leses i vedlegg 1.



1.4 Politisk behandling, mai 2021

Planforslaget ble behandlet i formannskapet i sak FS 025/21 den 06. mai 2021. Her ble det vedtatt at administrasjonen skulle gjøre vurderinger av ulike tilleggssendringer i planforslaget. Det er gjort en oppdatering av konsekvensutredningen hvor endringer er vurdert basert på samme prinsipper som for arealinnspillene.

Det er gjort en oppdatering av plandokumenter med bakgrunn i det politiske vedtaket.

Følgende endringer ble vedtatt og er innarbeidet i plandokumenter:

- Innspill 1 - boligområde ved Saltnes øst er tatt ut på grunn av jordvern.
- Innspill 4 - fritidsboligområde er justert i forhold til å følge høydekvote sørover. (Naturlig tilpassing)
- Innspill 5 - Innspill tas ikke til følge
- Innspill 9 - bolig- og næringsområder ved Krogstadfjorden er tatt til følge med også fritidsboliger som en del av formålet.
- Innspill 10 - Boligområde ved Nordliveien er tatt ut da deler av området er dyrkbar mark
- Innspill 11 - Idrettsanlegg ved Tangenjordet er tatt ut.
- Innspill 16 - Boligområde ved Andersrødbakken er tatt inn delvis, hvor delen med dyrket mark er tatt ut.
- Innspill 17 - Næringsområde ved Langøyveien er justert for å inkludere boligeiendommer og bestemmelser tilsier at boligene bør vurderes innløst i videre planlegging.
- Innspill 30 - Innspillet om Finstad pukkverk er vurdert på nytt og endringer basert på de vurderingene er lagt inn.
- Innspill 32 - Bestemmelser for eiendommen inkluderer nå tillatelse for utleiemuligheter
- Innspill 39. Innspillet om Råde pukkverk er vurdert på nytt og endringer basert på de vurderingene er lagt inn.
- Det er gjort vurderinger for forslag på arealformål som trengs for at det skal kunne klatres i Klippen klatrepark ved Slangsvold. Det er lagt inn hensynssone for friluftaktiviteten.
- Det er lagt inn arealformål for privat/offentlige formål på jernbanestasjonsparkeringen ved Helsehuset.
- Det er lagt inn arealformål bolig/næring rett bak Oven Handel.
- Redningsverkets innspill ved krysset Missingmyr er vurdert og lagt inn basert på den vurderingen.
- Det er lagt inn mulighet for spredt boligbygging med inntil 4 boenheter pr. år i LNF spredt boligbebyggelse.
- Bestemmelsene er endret slik at spikertelt tillates.
- Det er lagt inn bestemmelse om vurdering av avbøtende tiltak ved planlegging av næringsområdene ved Åkebergmosan med felt N1 og N2 for at nærområdet som i dag benyttes til rekreasjon og fritid blir forringet.
- Det er gjort endring på området for offentlig eller privat tjenesteyting skal inkludere næringsformål.
- Det er lagt inn mål om at Råde skal bli en arealnøytral kommune.
- Det er gjort en vurdering av fjerning av den lokale strandsonen (vedlegg 12)
- Det er lagt inn bestemmelse om at lyssetting og lysregulering skal være et tema i alle reguleringsplansaker.
- Fremtidige boligområder som er innspilt til planprosessen er nevnt i plandokumenter.
- Gang- og sykkelvei mellom Fuglevik og Oven og ved Slangsvoldveien er nevnt i plandokumenter.

2. RÅDE 2037

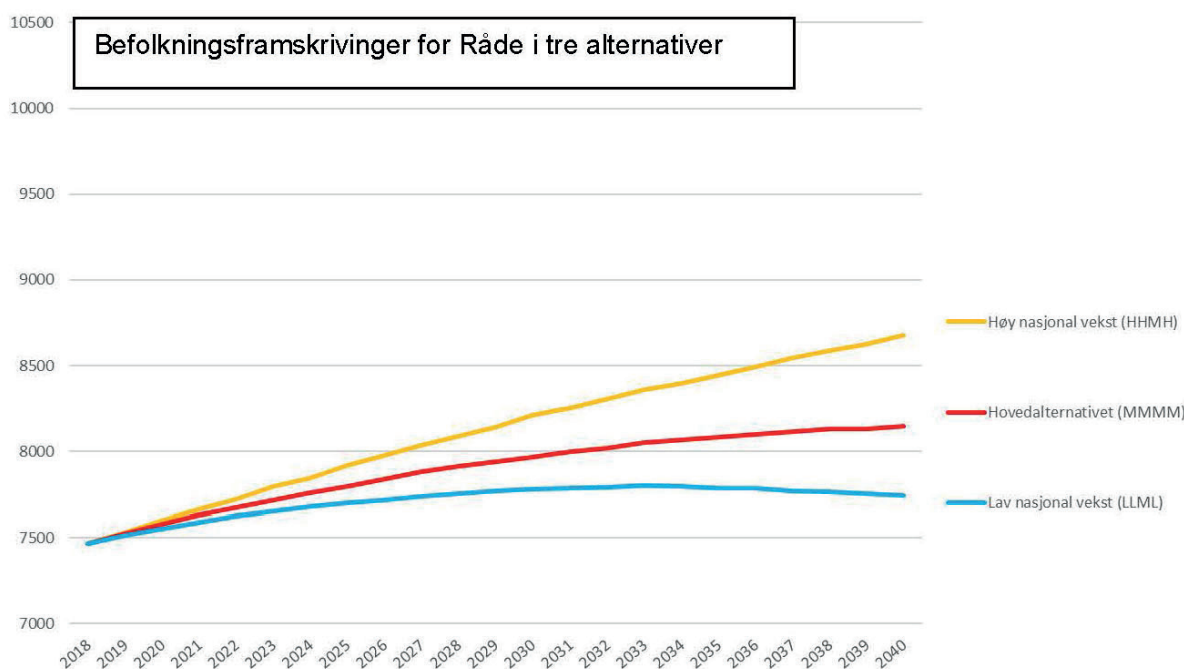
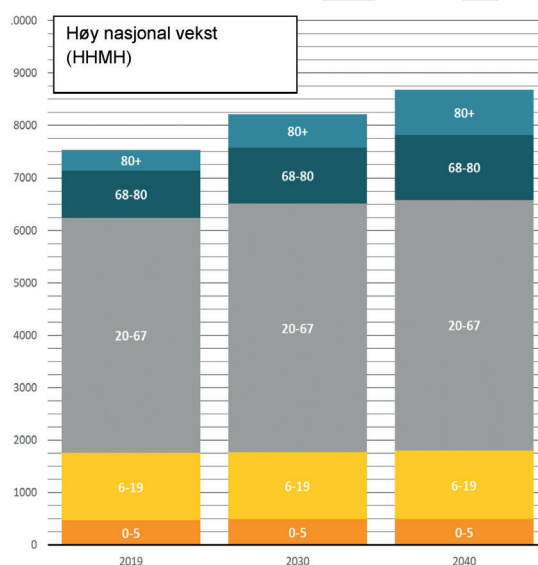
Råde er «Bygda mellom byene» og en kommune med mange kvaliteter. Vi har mange historiske kulturminner, nærhet til et variert naturlandskap med både skog, innsjø og kyst, engasjerte innbyggere og et næringsliv i stadig utvikling. Høy trivsel, stedstilhørighet og tilgang til friluftsliv er «bygdekvaliteter» som verdsettes høyt.

Råde kommune har i tillegg en lang kystlinje, innlandsvassdrag og en rekke friluftsområder. Dette representerer kvaliteter, men også utfordringer. Kommunen er rik på kulturminner og andre verneobjekter/arealer som krever sin oppmerksomhet. Råde er en betydelig jordbrukskommune, og ønske om å holde primærnæringene høyt i hevd er fortsatt en sterk føring.

2.1 Befolkningsutvikling

Råde er en svært sentralt plassert kommune. Råde ligger omtrent midt mellom byene Moss, Sarpsborg og Fredrikstad. Dette gjør at kommunen kan anses å være attraktiv for ulike deler av befolkningen i regionen. Det vil si at veksten i Råde også kan komme av vekst i byene rundt.

Råde har gunstige betingelser for befolkningsvekst og innflytting og vil derfor med stor sannsynlighet være blant kommunene som fremover vil få vekst i folketallet. I dag har kommunen ca. 7 500 innbyggere og det legges opp til en forventet vekst på i overkant av 1100 innbyggere fram mot 2040. Dette er basert på SSB sitt alternativ for høy befolkningsvekst. Det henvises til samfunnsdelen for mer informasjon om befolkningsutviklingen.



VISJON

RÅDE 2037

I 2037 er Råde kjent som bygda med det store hjertet og 'Østfolds matfat' - knutepunktet som tilbyr barn en trygg og god oppvekst i nærheten av naturen.

En foregangskommune for gode oppvekstforhold

Råde er først og fremst attraktiv som landlig bokommune, en foregangskommune for gode oppvekstforhold i trygge og naturbaserte omgivelser.

Knutepunkt for kreativ utvikling

Råde utnytter gode forbindelser og nærhet til bymiljøer og store arbeidsplasser, til å utvikle nytt næringsliv og tjenestetilbud.

Østfolds matfat – smaken av Råde

Råde er kjent for mat og matkultur, natur og landbruk. Dette danner grunnlag for næringsutvikling, naturopplevelser og turisme.

Stort hjerte med røtter i naturen

Innbyggerne i Råde er stolte av sine røtter og historie. Dette viser de gjennom visuelle uttrykk, planer og arkitektur, aktiviteter og arrangement.

2.2 Samfunnsdelens føringer

Kommuneplanens samfunnsdel er utarbeidet med bakgrunn i nasjonale, regionale og lokale føringer (se kap. 15). Her er bærekraftig utvikling, FNs bærekraftsmål og Visjon Råde 2037 sentrale føringer for samfunnsutviklingen i Råde kommune.

Samfunnsdelen er bygget opp med tre satsingsområder:

Leve hele livet i
Råde

Attraktive
Råde

Grønne
Råde

I tillegg er det utarbeidet tre gjennomgående temaer som skal gå på tvers av satsingsområder, «Samhandling», «Barn og unge» og «Et trygt Råde».

Hvert satsingsområde har et hovedmål. Under hvert hovedmål er det utarbeidet delmål (slik vil vi ha det) og strategier (slik gjør vi det) som skal bidra til å nå hovedmålene.

I tillegg til disse målene og strategiene, er det utarbeidet egne areal- og transportstrategier. Areal- og transportstrategiene skal sikre at vi forvalter arealene i tråd med målene i samfunnsdelen og nasjonale- og regionale føringer. Dette skal også følges opp i offentlige og private reguleringsplaner.

Areal- og transportstrategier

Tabellen under viser hvordan vi har fulgt opp areal og transportstrategiene i arealdelen.

Satsingsområder	Areal og transportstrategier	Slik gjør vi det i arealdelen
Leve hele livet i Råde	Har trygge og tilgjengelige arealer til møteplasser for alle.	Vi legger til rette for levende lokalsamfunn og angir bestemmelser for sentrumsutviklingen. Vi legger opp til planlegging av nye områder hvor det stilles krav til etablering av nærmiljøanlegg.
	Sikrer grøntområder, friluftsområder og infrastruktur.	Vi sikrer kvaliteter og størrelser på uteoppholdsarealer. Vi sikrer viktige friluftslivsområder ved hensynssoner i planen.
Attraktive Råde	Fortetter rundt knutepunkt og prioriterer utvikling i Karlshus sentrum.	Vi viderefører dagens senterstruktur. Vi prioriterer boligbygging i Karlshus sentrum gjennom boligbyggeprogrammet.
	Avsetter egnede næringsarealer etter ABC- prinsippet*.	Rett virksomhet på rett plass, eller ABC-prinsippet for lokalisering av næring, er lagt til grunn i denne planen. Vi legger inn nye næringsarealer ved det regionale næringsområdet, Åkebergmosen.
	Har et balansert og bærekraftig bosettingsmønster og varierte boområder.	Vi gir retningslinjer for boligtyper og -størrelser som er egnet for nyetablerte og eldre. Vi legger til rette for å utvikle boligområder og benytter utbyggingsavtaler og rekkefølgebestemmelse aktivt.
	Avsetter arealer til kommunale boliger.	Vi setter av arealer til offentlig tjenesteyting og arealer til blandet formål.
	Har transportsystemer som er lett tilgjengelig, trygt, forutsigbart og miljøvennlig.	Vi sikrer gang- og sykkelforbindelser til kommunens tettsteder. Vi bidrar i utviklingen av nytt dobbeltspor med ny stasjon for jernbanetrase gjennom kommunen.
	Verner kulturminner og kulturmiljøer som en ressurs.	Vi ivaretar bygdas historiske verdier med hensynssoner og bestemmelser i planen.

Grønne Råde	Har en klima- og miljøvennlig utvikling gjennom arealeffektivisering.	Vi stiller krav til utvikling av næringsarealer og etablering av rett virksomhet på rett plass, etter ABC-prinsippet. Vi fortetter i sentrum.
	Viser langsiktig utbyggingsgrense i arealplankartet.	Vi viser langsiktig utbyggingsgrense som temakart.
	Utarbeider arealplaner med klimatilpasning.	Vi sikrer at hensynet til et endret klima skal vurderes i planleggingen av nye områder. Vi sikrer hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering i nye planer. Vi krever at sikkerhetsnivå i teknisk forskrift skal legges til grunn i områder som er utsatt for flom og havnivåstigning.
	Fraråder utbygging på dyrket mark for å bevare landbruksarealer.	Vi sikrer dyrket og dyrkbar mark i planen ved å begrense spredt boligbygging og prioritere utvikling i områdesenteret. Vi foreslår endring i langsiktig utbyggingsgrense for å ivareta dyrket mark.
	Bevarer naturmangfoldet på land og i sjø og vassdrag.	Vi ivaretar naturmangfoldet ved å unngå nedbygging av arealer og avsetter områder for landbruk, natur og filuftsområder (LNF) med hensynssoner i plankartet. Vi viderefører strandsoneavgrensningen for å ivareta naturmangfoldet ved kysten og hindre fortetting i disse områdene.
	Fokuserer på fornybar energi og energieffektivisering.	Vi sikrer at føringer fra klima- og energiplanen om energispørsmål i plan- og byggesaker ivaretas.

2.3 Hovedutfordringer i arealdelen

Her har vi oppsummert Rådes arealmessige utfordringer i følgende hovedpunkter:

- Klimavennlig tettstedsutvikling
- Bostedsattraktivitet og boligutvikling
- Mobilitetsløsninger og infrastruktur
- Næringsutvikling
- Jordvern og spredt bebyggelse i LNF
- Strandsonen, kystlandskapet og fritidsbebyggelse
- Bruk og vern av friluftsområder, landskap, naturmangfold og kulturminner

I kapitlene under er disse utfordringene beskrevet nærmere.

3. KLIMAVENNLIG TETTSTEDSUTVIKLING

For å få til en klimavennlig tettstedsutvikling innebærer dette å redusere transportbehovet og legge til rette for at en økt andel av reisene kan tas til fots og på sykkel eller med kollektivtransport.

Kompakt tettstedsutvikling dreier seg om å utvikle tettstedene slik at hovedandelen av utvikling av bygningsmasse vil skje innenfor allerede definerte tettstedsområder.

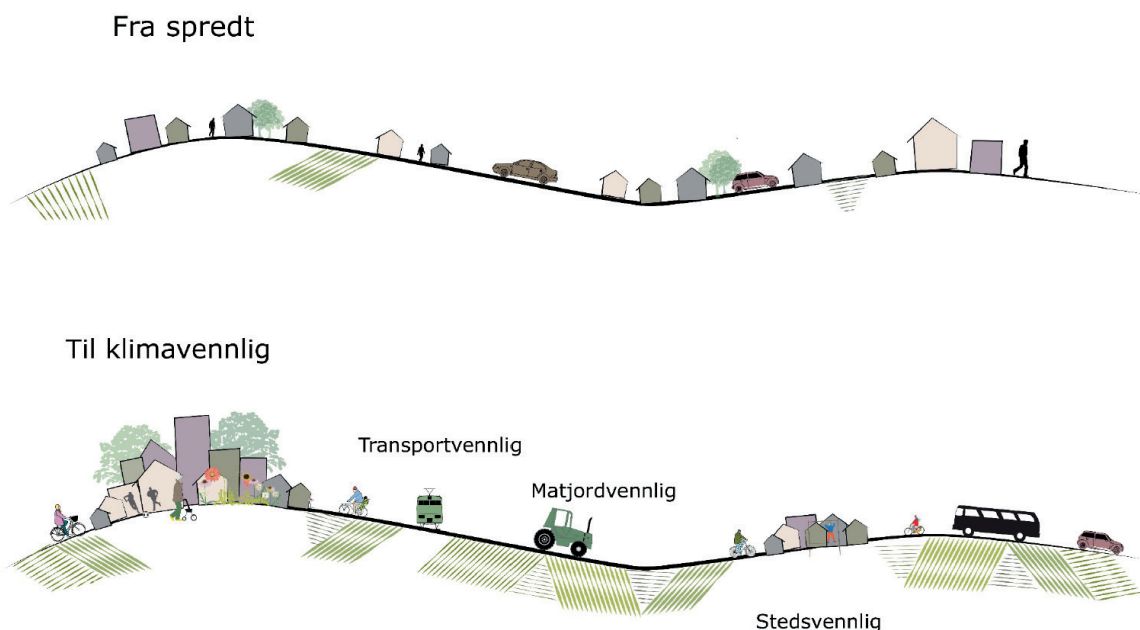
Klimavennlig tettstedsutvikling betyr:

- å prioritere vekst innenfor eksisterende tettsteder
- å legge til rette for kortere hverdagsreiser, mulighet for gange og sykkel etc.
- å legge til rette for effektiv kollektivtransport
- å redusere fotavtrykk for å ivareta naturmangfold, matjord og friområder

En prioritering av utvikling innenfor tettstedene vil føre til mindre omdisponering av viktige jordbruksarealer. Spredt bebyggelse medfører større transportavstander og på sikt at mer dyrka mark må omdisponeres til veiformål. Utvikling i tettstedene vil også føre til kortere avstander hvor man da får mindre transportbehov og lavere klimagassutslipp.

Når befolkningstettheten innenfor tettstedene øker, har dette følgende effekt:

- Bedre grunnlag for lokal handel og tjenester – lokalt næringsliv, gjennom større kundegrunnlag.
- Høyere befolkningstetthet/konsentrasjoner gir bedre grunnlag for kollektivtrafikk og større muligheter for et effektivt rutetilbud.
- Høyere befolkningstetthet innenfor eksisterende tettsteder gjør at flere kan gå, sykle eller ta kollektiv i hverdagen. Flere brukere gjør det mulig å prioritere høy kvalitet på infrastrukturen (gang- og sykkelanlegg).
- Høyere befolkningstetthet innenfor eksisterende tettsteder gir potensiale for at flere kan få kortere avstander og mindre transportbehov i hverdagen.
- Kortere og enklere å betjene kommunens innbyggere med hensyn til tjenester og tilbud (omsorg/helse, utdanning etc.)



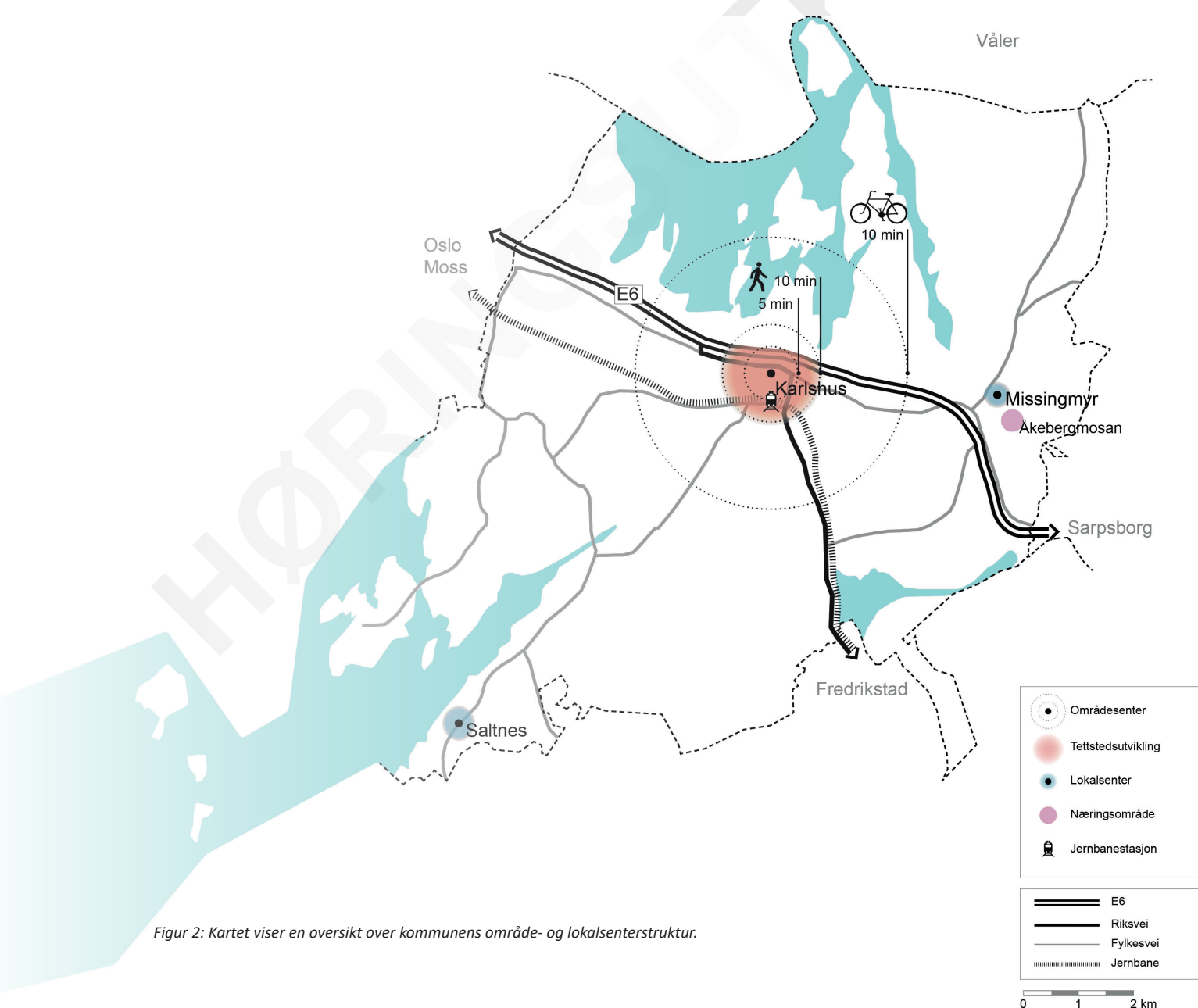
3.1 Mål om å være en arealnøytral kommune

Råde kommune skal bidra til å nå det nasjonale målet om stans av tap av naturmangfold og har som mål å være en arealnøytral kommune. Å være en arealnøytral kommune innebærer at kommunen har et arealregnskap, som viser en oversikt over omfang og kvalitet på kommunens naturtyper, at vi gjenbruker og fortetter arealer som allerede er utsatt for menneskelige inngrep framfor å endre og ødelegge natur, og at vi restaurerer natur der det er nødvendig.

Kommuneplanens samfunnsdel har flere mål og strategier som er i tråd med prinsippene om en arealnøytral kommune. Det er imidlertid i denne rulleringen av arealdelen lagt inn nye utbyggingsområder for å oppnå en ønsket utvikling av kommunen. Det må i fremtidig rullinger av kommuneplanen ha et fokus på hvordan man kan følge opp målet om å være en arealnøytral kommune sett i forhold til kommunens behov.

3.2 Senterstruktur

Det er i samfunnsdelen valgt å videreføre dagens senterstruktur som beskrevet i fylkesplanen for Østfold (2018).



Figur 2: Kartet viser en oversikt over kommunens område- og lokalsenterstruktur.

Karlshus

Hovedsatsningen på bolig, handel, samt privat og offentlig tjenesteyting skal skje i Karlshus som områdesenter og kommunesenter. Det legges derfor opp til at den største boligutviklingen skal skje innenfor fremtidig utvikling i Karlshus sentrum og Strømnesåsen. Dette er for å støtte opp under målet om klimavennlig tettstedsutvikling. Utviklingen skal i hovedsak skje via fortetting og transformasjon. Vi må derfor være forsiktig med å legge opp til utvikling i andre deler av kommunen.

Det vil i Karlshus bli viktig å legge vekt på en utvikling som forsterker de sosiale møteplassene, handelsnæringen og boligbygging. I tillegg blir det viktig å utnytte arealene godt, slik at landbruksarealene rundt områdesenteret ivaretas. I tillegg vil det være avgjørende å utvikle kollektive transportsystemer mellom Karlshus og lokalsentrene, slik at kommunen knyttes bedre sammen.

Karlshus har en meget sentral plassering i forhold til flere svært viktige kommunikasjonslinjer. RV 110, FV 118, E6 og jernbanen gir rask adkomst til byene i ytre del av fylket og dessuten god tilgjengelighet til hovedstadsområdet. En sentral utfordring som trekkes frem for lokalsentrene er utvikling av gode trafikale og kommunikasjonsmessige løsninger til kommunesenteret.

Det pågår nå planlegging av nytt dobbeltspor gjennom kommunen. Denne prosessen har pågått i mange år, og lagt en begrensning for utviklingen av Karlshus. I planleggingen av ny jernbanetrase legges det føringer for et nytt stasjonsområde lengere vekk fra Karlshus sentrum. Når situasjonen med dobbeltspor er mer avklart og områdereguleringsplanen er vedtatt, bør videre planlegging av områdesenteret ta for seg omdisponering av eksisterende stasjonsområde.

I tillegg skal sentrum ha tydelige forbindelser til nærliggende rekreasjonsområder, som for eksempel Vansjø og turområdene rundt Karlshus. Dette må sees i sammenheng med de kartlagte friluftslivsområdene som er lagt inn som hensynssoner* i planen.



Bilde av Karlshus sentrum, foto Asplan Viak 2019.

Saltnes

Saltnes består i dag av kystnære bolig- og hytteområder og stedvis næringsområder. Området er et attraktivt boligområde med gode naturkvaliteter også for folk fra byene i regionen. Saltnes er viktig som boligområde, men skal ikke ta opp konkurransen med Karlshus som kommunesenter når det gjelder



Bilde av kystnære boligområder i Saltnes, foto Asplan Viak 2019.

* Angir områder hvor særlig hensyn må tas med i vurdering av tiltak ol..

tjenester og tilbud. Opplevelsesverdiene i området er først og fremst knyttet til friluftsliv i sjø. Det er viktig å sikre offentlig tilgjengelighet til dette siden mye av strandlinja er privatisert.

Det er viktig at Saltnes videreutvikles på en måte som ivaretar både stedskvaliteter og funksjonelle hensyn og opprettholder dagens samfunnstjenester. Det er vurdert at det skal legges til rette for en forsiktig utvikling av Saltnes som har fokus på å tilrettelegge for ulike aldersgrupper og varierte boligtyper. Boligene i Saltnes er i dag hovedsakelig eneboliger, med innslag av noen tomannsboliger og rekkehus.

Det er i planen videreført et stort område hvor det kan etableres offentlig og privat tjenesteyting og idrettsanlegg. Dette er tenkt som et område hvor det i fremtiden kan etableres for eksempel helsetjenester, omsorgsboliger og annen sosial infrastruktur. I tillegg er det åpnet for å etablere boliger spesielt med tanke på eldre som ikke har behov for vanlige omsorgsboliger/heldøgns pleie.

Missingmyr

Missingmyr er et nyere bolig- og næringsområde i kommunen. Stedet ligger i hovedsak rett på innsiden av raet med skoglandskap, koller og åser. I området er det plasskrevende næring på Åkebergmosen i kort avstand til E6, i tillegg ligger det to pukkverk i nærheten, Finstad i sør og Slangsvoll i nord.



Skråfoto av boligområder i Missingmyr.

På Missingmyr vil det, slik som i Saltnes, være behov for lokalsenterutvikling. Det er i planen omgjort et næringsareal til boligformål som åpner for en liten fortetting i eksisterende boligområde. I videre planlegging av Missingmyr vil føringer som ivaretar nærmiljøet og bokvaliteten i boligområdene være viktig. Ved planlegging av både eksisterende og nye næringsområder må de stedlige kvalitetene i området ivaretas. Det er også viktig at teknisk infrastruktur for eksempel vanntilførsel og veianlegg blir vurdert helhetlig for hele næringsområdet.

Etter plan- og bygningsloven skal kommunal planlegging «legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår» og «fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller»*. God planlegging for helhetlig boligsosialt arbeid og et variert botilbud er et godt folkehelseiltak. Det er kommunene som i all hovedsak har ansvaret for den praktiske gjennomføringen av norsk boligpolitikk. Kommunen bør også legge til rette for at boligtilbudet er variert og tilpasset innbyggernes behov. Dette gjelder størrelse, tilgjengelighet og at boliger tilfredsstiller krav til universell utforming, samt at de er helsemessige forsvarlige**.

4.1 Boligbehov

Befolkningsframskrivingene som er lagt til grunn er hentet fra SSB sitt alternativ for høy vekst, og

* Plan- og bygningsloven § 3-1

** <https://www.helsedirektoratet.no/faglige-rad/lokale-folkehelseiltak-veiviser-for-kommunen/bolig-lokalt-folkehelsearbeid>

4. BOSTEDSATTRAKTIVITET

baserer seg på en vekst på omtrent 0,7 prosent i året. Det vil si at fram til 2040 kan man regne med en vekst på omtrent 55 innbyggere i året. Tallene fra SSB tar imidlertid ikke med i betraktning boligbyggingen i kommunen og det kan derfor bli endringer når disse er ferdig utviklet.

Den gjennomsnittlige husholdningen i Råde er i 2019 på 2,3 personer. Basert på erfaring vil husholdningsstørrelsen synke når snittet av befolkningen blir eldre, slik befolkningsframskrivingene tyder på. Ut ifra aldersfordelingen framover vil vi ta utgangspunkt i husholdningsstørrelse på 1,9 personer. Det antatte befolkningstallet i 2040 vil være på ca. 8 600 innbyggere, som tilsier en vekst på rundt 1100 mennesker*. Det vil dermed være behov for omkring 578 nye boliger fram til 2040. Dersom vi hadde lagt en høyere husholdningsstørrelse til grunn, ville boligbehovet sunket noe.

Ut ifra befolkningsframskrivninger, beregnet boligbehov og dages boligtyper, er det rimelig å anta at behovet for leiligheter eller mindre enheter innenfor dagens tettsteder vil øke noe. Et større tilbud av leiligheter vil kunne bidra til at utskiftningen i småhusområdene også økes, det vil si at eldre med mindre plassbehov kan bytte ut større eneboliger med mindre og mer lettstelte boliger, samtidig som familier med større arealbehov får større tilgang på eneboliger.

Boligutvikling

Råde kommune har i dag arealreserver til bolig som langt overgår det boligbehovet som kan forventes fram mot 2040. Kommunen har i dag en relativt lav utbyggingstetthet i boligområdene, noe som er utfordrende for et kostnadseffektivt kollektivsystem og et godt vare- og tjenestetilbud i beboernes nærmiljø. Utfordringen for å skape klimavennlige tettstedsområder i kommunen er derfor å kanalisere veksten innenfor bolig og arbeidsplasser til de stedene de best kan bidra til en mer kompakt tettstedstruktur.

For å sikre en klimavennlig tettstedsutvikling vil hovedtyngden av boligutviklingen skje i Karlshus og ved eksisterende boligfelt på Strømnesåsen. Dette vil kunne gi mulighet for at kommunens innbyggere kan utføre flere av sine daglige gjøremål i sitt nærmiljø, og gjennom dette bidra til mindre transportbehov.

Det legges inn nye boligområder hovedsaklig i Saltnes og noe fortetting i eksisterende boligområde ved Missingmyr. I tillegg er det lagt inn et større boligområde ved Krogstadfjorden. De nye områdene i Saltnes vil kunne bidra til balanserte og varierte boligområder som stort sett er dominert av eneboliger. Samtidig kan en utvikling bidra til å skape et større grunnlag for vare- og tjenestetilbud i lokalsentret. Det er i bestemmelsene for de nye områdene lagt føringer for hvilken utvikling som er ønsket i disse områdene. Det er også lagt inn rekkefølgebestemmelser som sier at fremtidige boligområder i Saltnes ikke skal tas i bruk eller reguleres før 1/3 av boligområdene i Strømnesåsen nord er utbygd for å sikre boligutviklingen av områdene i Karlshus.

I Krogstadfjorden legges det opp til en videreutvikling av eksisterende boligområde i overkant som fortsetter ned mot fjorden. I området er det lagt inn et stor friområde som skal sikre allmenhetens tilgjengelighet. Det er i bestemmelsene lagt inn føringer for både ivaretagelse av kystlandskapet, viktig friluftsområder og eksisterende bebyggelse. I tillegg til rene boligområder er det lagt inn kombinert bolig og næringsområde for å ivareta marin virksomhet som småbåthavn og annen relatert næring. Det er også åpnet opp for noe forretning og næring innenfor deler av områdene (KB6).

Følgende nye arealer legges inn som boligformål eller kombinert boligformål i Råde i kommuneplanperioden:

Det er i tillegg til de nye boligområdene i Saltnes åpnet opp for en fortetting i eksisterende boligområder bak strandsonen i hele kommunen. Dette muliggjør en større fortetting i

Nr. i kart	Navn	Areal (daa)	Tidligere arealformål	Kommentar/vurdering av egnet type bebyggelse
B1	Saltnes øst	12,2	LNF	Rekkehus/leiligheter
B2	Andersrødbakken	43,9	LNF	Eneboliger/rekkehus
B3	Krogstadfjorden	31	LNF/næring	Eneboliger/rekkehus/leiligheter
B4	Gillingsrødveien	3,1	Næring	Rekkehus/leiligheter
KB5	Krogstadfjorden	15,3	LNF	Eneboliger/fritidsboliger
KB6	Krogstadfjorden	16,8	Næring	Rekkehus/leiligheter

eksisterende boligområder og vil også kunne bidra til å øke grunnlaget for vare- og tjenestetilbud i tettstedene. Det vil være viktig at denne fortettingen skjer med kvalitet. For at fortetting skal skje med kvalitet er det viktig å ta vare på stedlige kvaliteter og særpreg som arkitektur, grønnsstruktur og nærmiljøet. Det vil også være viktig å vurdere tilbud som nærmiljøarenaer, tjenestetilbud, skole og barnehager, samt støy og overvannshåndtering.

Ved neste rullering av kommuneplanen skal følgende områder vurderes:

Boligbyggeprogram

Det er utarbeidet et boligbyggeprogram som viser fordeling av boligbyggingen i kommunen

Innspill	Navn på område
7	Skauen sør
18	Krogstadfjorden
36	Berg
40	Skauen nord

(vedlegg 5). Programmet vil være retningsgivende for kommunens utbyggingstakt og -volum i boligområdene. Det er i tillegg lagt vekt på at de nye områdene i Saltnes ikke skal bygges ut før deler av områdene i Strømnesåsen er utbygd.

4.2 Boligsosialt arbeid

Kommunen er i gang med utarbeidelse av ny boligsosial handlingsplan. Handlingsplanen vil inneholde mål og tiltak for å møte boligbehovet til Råde-samfunnet gjennom å tilby varierte boligtilbud i trygge bomiljø med særlig fokus på vanskeligstilte i boligmarkedet. Hovedutfordringen i Råde knyttet til boligsosialt arbeid er å ha en boligmasse hvor vi kan gi tilpasset tjenestetilbud og har egnete boliger for flere befolkningsgrupper. Andre utfordringer er blant annet høye boligpriser, mange eneboliger og mangelfullt kollektivtilbudet mellom tettstedene og sentrum.

For å kunne legge opp til målet om et balansert og bærekraftig bosettingsmønster i kommunen må vi sikre variasjon, kvalitet og kapasitet i boligbyggingen. Det vil være viktig at den boligsosiale dimensjonen blir ivaretatt i videre planlegging av nye boligområder. Her vil utbyggingsavtaler med private utbyggere og tildelingsrett være viktige virkemidler kommunen kan benytte seg av når det utvikles nye boligområder.

4.3 Kultur og idrett

Det har lenge vært planer for å etablere et nytt kulturhus i Råde. Kulturhuset skal inneholde bibliotek, en rikt utstyrt ungdomsavdeling, barneavdeling, kafé og kulturscene med mer. Målet er at kulturhuset blir flittig brukt av alle aldersgrupper hele uken. Dette skal bli den nye storstua i bygda. Planen legger til rette for at kulturhuset kan etableres i Karlshus sentrum, da Karlshus skal være møteplass og kulturarena for lokalsamfunnet. Det vil være svært viktig for kommunen å legge en miljøvennlig infrastruktur inn mot sentrum og det nye kulturhuset.

Det er i planen gjort en endring av arealer ved Spetalen skole. Det som tidligere var regulert som friområde i gjeldende reguleringsplan er nå omgjort til parkeringsarealer for å imøtekomme en dispensasjon som ble gitt i forbindelse med byggingen av skolen. Det er i den forbindelse også gjort endringer av skolearealer til friområde. Dette er vurdert som en god utvikling av området da det nye friområdet ligger nærmere skolen og ikke i et veikryss. Det pågår nå et arbeid for etablering av ny Skatepark i Saltnes. Denne skateparken ønskes etablert i nærheten av skoleområdet og det nye friområdet er vurdert til å være et egnet areal for et slikt formål.

4.4 Lek og uteoppholdsareal

Friområder, lekearealer og parker er en del av den lokale grønnstrukturen. Lokalisering, arealstørrelser, arealkvalitet og opparbeidelse for lekearealer i utbyggingsområder ivaretas gjennom reguleringsplanene.

Det er i planen gjort en oppdatering av bestemmelser for lekeplasser og uteoppholdsarealer. Det stilles krav om gode, varierte og tilstrekkelige lekeområder og uteoppholdsarealer i boligområder. Tilstrekkelige leke- og rekreasjonsarealer skal finnes internt i boligområdene. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. De skal være store nok og egne seg for lek og opphold. De skal gi muligheter for ulike typer lek på ulike årstider, kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Det er viktig at det vurderes tilstrekkelig uteoppholdsarealer i planleggingen av nye boligområder og fortetting av eksisterende områder. Dersom fellesarealer, friluftsområder eller lekearealer blir omdisponert, skal det først være skaffet og tilrettelagt fullverdig erstatning for disse.

4.5 Helse og tjenesteyting

Befolkningsveksten vil i hovedsak komme i de eldre aldersgruppene, de over 67 år. En hovedutfordring vil være at det blir flere eldre i Råde og det må legges til rette for gode boligtilbud og tjenester for denne aldersgruppen.

Helsetjenesten er i dag samlet i Karlshus. Kommunen arbeider nå med prosjektering av nytt helsehus, hvor omfang, plassering og samlokalisering av tjenester vil bli vurdert. Dette må også sees i sammenheng med utarbeidelsen av den boligsosiale handlingsplanen.

Det er i planen valgt å videreføre arealene for offentlig eller privat tjenesteyting mellom barneskolen og eksisterende jernbanestasjon. På østre del av Skråtorpjordet er det kun vist områder til framtidige offentlig formål, på vestre del er det vist et kombinasjonsformål bolig/ offentlig formål som er ment å gi en større fleksibilitet i forhold til framtidige behov. Det er også gjort endringer av eksisterende parkeringsplass ved jernbanen slik at det i fremtiden kan benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting når den nye jernbanestasjonen blir etablert.



Spetalen skole i Saltnes, bygget i 2018.



Karlshus skole, tilbygg i heltre sto ferdig i 2017. Foto: Therese Waak

Det er i tillegg videreført arealer for offentlig eller privat tjenesteyting ved Brennejordet i Saltnes. Kommunen eier også noen arealer i Saltnes som tidligere var avsatt til næringsformål. Disse arealene er omgjort til offentlig eller privat tjenesteyting for å kunne legge opp til en bygging av omsorgsboliger eller lignende i Saltnes.

Det er i planen videreført muligheten for at det kan etableres vanlige boliger ved det kombinerte området i Karlshus (KB3) som kan utvikles i tilknytning til helsetjenester siden området ligger i nærheten av helsehuset. Det må i planleggingen av disse området vurderes hvilke boligtyper og størrelser som vil være best egnet.

4.6 Oppvekst

Det er ikke lagt ut nytt areal til barnehage og skole i denne planperioden. Befolkningsprognosene for høy vekst i Råde viser kun en svak økning i aldersgruppene 0-5 og 6-19 år. Derfor er det vurdert at arealene som allerede ligger inne som reserver for framtidige skoler og barnehager, er tilstrekkelig til å møte veksten innenfor denne planperioden.

Barnehager

Det er pr mars 2021 to kommunale barnehager og 5 private barnehager i Råde. Det er i dag nok kapasitet i kommunale og private barnehager slik at alle som har rett til barnehageplass får tilbud om dette ved hovedopptak. En av kommunens private barnehager har fått godkjent bygging av nytt barnehagebygg i Saltnes, noe som vil gi overkapasitet av barnehageplasser fra våren 2022. Det planlegges for å etablere ny kommunal barnehage i Karlshus. Barnehagen kan etableres flere plasser innenfor sentrumsområdet og tjenesteformålene i Karlshus. Det vil i videre planlegging sees på om en samlokalisering av barnehagen og det nye helsehuset. Lokalisering av barnehager må ses i sammenheng med lokalisering av boligområder. De bør lokaliseres sentralt og med god tilgjengelighet for gående og syklende. I tillegg bør barnehager sikres god tilgang til egne uteoppholdsarealer og varierte trygge turområder. I reguleringsplan for Strømnesåsen er det også avsatt arealer til barnehage.

Skoler

Vi har 2 barneskoler og en ungdomsskole i Råde kommune. Karlshus barneskole som ligger i Karlshus sentrum har en kapasitet på 495 elever og Spetalen skole i Saltnes har en kapasitet på 270 elever. Ved disse skolene går det pr mars 2021 henholdsvis 363 og 239 elever. Råde ungdomsskole har en makskapasitet opp mot 330 elever, hvor det pr mars 2021 går 256 elever. Slik befolkningsutviklingen er nå er det ikke behov for å utvide antall skoleplasser, men den eldste delen på Karlshus skole er fra 1967 og må på sikt rehabiliteres.

4.7 Klimatilpasning



Lekeplass ved Karlshus skole.

Ifølge klimaprofilen for Østfold vil kommunen få utfordringer med følgende klimaendringer:

- Havnivåstigning i kystområder
- Mer nedbør og potensiale for oversvømmelser i mindre uregulerte vassdrag
- Overvann ved mye nedbør
- Høyere årstemperatur – lengre vekstsesong

Planen følger opp disse utfordringene i både bestemmelser og plankart. I tillegg er det lagt inn nye bestemmelser for klimatilpasning. Her skal nye planer ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.

Kvikkleire og marine områder

I Råde er det gjort flere klarlegginger og vurderinger av utvalgte områder med potensiell fare for store kvikkleireskred. Disse ble utført i 2005 og 2019. Disse kartleggingen ble gjennomført på et overordnet nivå og det vil være behov for grundigere avklaringer ved videre planlegging av nye utbyggingsområder.

Kartleggingen i 2019 ble gjennomført av NVE og har omfattet kartanalyse av terreng og løsmasser, befaringer i felt, grunnundersøkelser og en totalvurdering av faregrad, risiko og konsekvens. Basert på disse vurderingene er det lokalisert 9 potensielle soner med forekomst av kvikkleire med tilhørende potensielle utløpsområder. Av disse områdene ble 7 vurdert til lav faregrad og 2 til middels faregrad. Det er kun ett område som er vurdert å ha meget alvorlig konsekvens, men området er også vurdert som lav faregrad. 3 områder er vurder å ha alvorlig konsekvens, mens resterende 5 områder er vurder å ha mindre alvorlig konsekvens. Det er ingen av områdene som er vurdert til risikoklasse 4 eller 5. De nye kartlagte områdene er lagt inn som hensynssoner med tilhørende bestemmelser i planen. Det er også lagt inn nye bestemmelser for kvikkleire og marine områder, som stiller krav til grunnundersøkelse i områder utenfor de som er kartlagt.

Hva er kvikkleire?

Kvikkleire er betegnelsen på en spesiell type leire som ved overbelastning kan kollapse og bli tyntflytende.

Kvikkleire finner man ofte under den marine grense, som er betegnelsen på hvor havnivået lå tidligere under siste istid.

Gjennom tusener av år har ferskt grunnvann strømmet gjennom denne leira, og har gradvis vasket ut det salte porevannet som befinner seg i rommet mellom jordpartiklene. Da dannes det lag eller lommer av kvikkleire i den marine leira.

Overvann

Overvann er vann som renner på overflaten av tak, gårdsplasser, veier og andre tette flater ved nedbør eller is- og snøsmelting. Utfordringen med overvann er størst i tettsteder med høy andel tette flater, men også i landlige strøk kan ukontrollert overvannshåndtering skape problemer.

Kommunen har store grønne og blå områder som har mulighet til å ta unna mye vann og disse områdene er viktig å ivareta ved utbygging. Som stor landbrukskommune kan mye regn i vekstsesongen medføre ødelagte avlinger ved oversvømmelser og flom. Som følge av kraftig nedbør og økt forekomst av flom i elver og bekker, kan også mindre elver og bekker i bratt terreng være utsatt for erosjon og jordskred.

Et bærende prinsipp i overvannshåndteringen er at ny utbygging ikke skal endre den maksimale avrenningen fra det området som omfattes av utbyggingen. Dette må det derfor tas hensyn til på kommuneplannivå, på reguleringsplannivå og i den enkelte byggesak. Det er viktig at overvannshåndtering har fokus allerede i den tidlige planleggingen av arealutnyttelsen av et område. Arealutnyttelsen må gjennom økt bruk av grøntarealer, færre tette flater og lignende, legge til rette for at alt overvann fortrinnsvis skal håndteres lokalt, dvs. på egen eiendom.

Kommunens veileder for overvann har til hensikt å sikre kapasiteten på det offentlige avløpsnett, og å redusere flomskader på bygninger og eiendom, kjelleroversvømmelser, forurensing av vassdrag og overbelastning av renseanleggene.

4.8 Støy

Støy er et miljøproblem som rammer svært mange mennesker. Støy bidrar til redusert velvære og mistrivsel, og påvirker derfor folks helsetilstand. Støy fra E6, RV110 og Rygge flyplass gir flere støyutfordring for nye boligområder og utviklingen av Karlshus.

Karlshus er definert som sentrums- og knutepunktsområde, og med bakgrunn i dette åpnes det for at det kan tillates avvik fra anbefalinger om rød og gul flystøysone, slik det framgår av støyretningslinjene T-1442. Det gis i bestemmelsene flere kriterier som må være fulgt før det kan etableres boliger.

I forbindelse med reguleringsplaner hvor områdene enten er støyutsatt eller medfører støyende virksomhet, bør det utarbeides en støyanalyse og sikres avbøtende tiltak.

5. MOBILITETSLØSNINGER OG INFRASTRUKTUR

5.1 Miljøvennlig transportsystemer

Råde er «bygda mellom byene», men har utfordringer med å knytte sammen tettstedene i kommunen og forbindelsene ut til byene. Til tross for en god sentral beliggenhet har vi flere utfordringer i likhet med andre distriktskommuner, som f.eks. lavt grunnlag for økt kollektivtransport og utbygging av gang- og sykkelforbindelser.

Klimavennlige transportsystemer er en forutsetning for å bygge et bærekraftig samfunn. Ved å legge til rette for gående og syklende, og gjøre kollektivtransporten attraktiv og enkelt tilgjengelig, sikres bedre framkommelighet for flere grupper i samfunnet.

I Råde er det få miljøvennlige alternativer for å komme seg mellom områdene i kommunen og til byene rundt. Bilen er fortsatt det foretrukne framkomstmiddelet. For å sikre klimavennlig mobilitet bør det fokuseres på nye mobilitetsformer, som for eksempel fokus på el-biler og el-sykler med mulighet for utleie til innbyggerne, økt kollektivtilbud og bedre gang- og sykkelveier i kommunen.

Ved neste rullering av kommuneplanen må det vurderes etablering av gang- og sykkelvei mellom Fuglevik og Oven. I tillegg må det vurderes gang- og sykkelvei ved Enebekksletta. Dette for å sikre mer miljøvennlige transportsystemer i fremtiden.

5.2 Nytt dobbeltspor mellom Haug og Seut

Det foregår nå et arbeid med en ny kommunedelplan for jernbanestrekningen mellom Haug ved Karlshus og Seut i Fredrikstad kommune. Planen har vært ute på høring og er planlagt vedtatt i 2021. Kommunedelplanen vil gi føringer for hvor det nye dobbeltsporet for jernbanen skal gå i Råde.

Det er også behov for å legge til rette for en klimavennlig utvikling av den fremtidige jernbanestasjonen. Det må arbeides med gode løsninger for gang, sykkel og klimavennlige transportformer i tilknytning til den nye stasjonen. Arealene ved eksisterende stasjon må sees i sammenheng med sentrumsutviklingen i Karlshus.



5.3 Hovedveisystem

Med bakgrunn i beliggenheten har Råde flere transportårer som går igjennom kommunen, som medfører både positive og negative konsekvenser. Selv om det er gjort noen avbøtende tiltak gjennom Karlshus, er trafikken gjennom sentrum en utfordring. En stor trafikkmengde, hvorav en relativt stor andel tungtrafikk, gjennom sentrum er ugunstig i forhold til trafiksikkerhet, trafikkavvikling, støy og bomiljø. Samtidig er trafikken viktig for å fortsatt opprettholde næringslivet i sentrumsområdene.

Det har vært snakket om planer for en omlegging av RV 110 utenom Karlshus, men det ligger nå ikke noen planer for en slik omlegging. Det er fortsatt usikkerheter knyttet til nytt dobbeltspor og ny stasjon, men det vil være



Foto: Lars Erik Thoresen

naturlig å se på nye trafikkløsninger i sammenheng med videre planlegging av jernbanetraseen. Det er viktig å se slike planer og prosjekter for infrastruktur i sammenheng både i forhold til arealbruk, tekniske løsninger og koordinert utbygging.

Samtidig som det bygges ny ringledning for vann og avløp vil det gjøres oppgraderinger og forbedringer av veisystemet. Det er planlagt flere tiltak for å forbedre trafikksikkerhet langs alle kommunale og fylkeskommunale veier. Trafikksikkerhetsplanen gir føringer for ulike tiltak som skal igangsettes.

5.4 Vann og avløp

Sikker vannforsyning og avløpshåndtering begrenser forurensning av sjø og vassdrag, og er svært viktig for ivaretagelse av menneskers helse, trivsel, sikkerhet og et godt miljø. Hovedplanen for vann og avløp vedtatt i 2019, angir status for vannforsyningen og avløpshåndteringen i Råde og kommunens mål for vannforsyning og avløpshåndtering.

Hovedmål for vann- og avløpstjenestene i Råde kommune er:

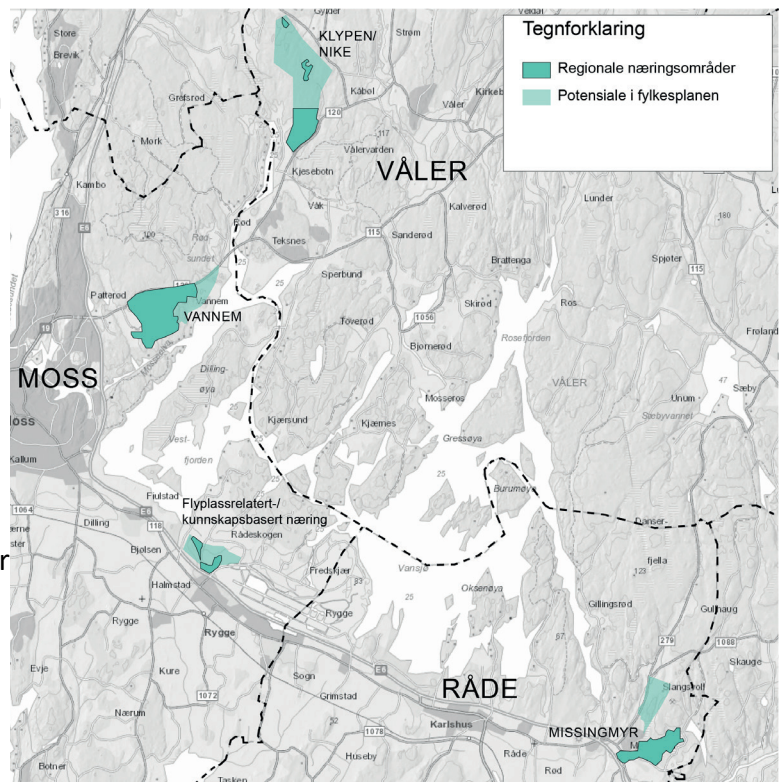
- øke sikkerheten i vannforsyningen
- sikre vannkvalitet til forbruker
- minimere forurensningsutslipp
- optimere transport av avløpsvann til renseanlegg
- redusere risiko for oversvømmelser.

6. NÆRINGSUTVIKLING

I fylkesplanen fra 2018 ble det avsatt regionale næringsområder i kommuneregionene. I Mossregionen ble Vannem i Moss, Klypen/Nike i Våler og Missingmyr i Råde avsatt som regionale næringsområder for arealkrevende næringer, mens et område vest for flyplassen ble avsatt som regionalt næringsområde for flyplassrelatert næring.

I tillegg til det regionale næringsområde ved Missingmyr har Råde flere lokale næringsområder som ligger langs E6 og Mosseveien, for eksempel Lundebø, Jonsten, Ramyr og Sognshøy.

I områdesenteret Karlshus er det lokalisert flere ulike bedrifter. I sentrum er det hovedsakelig detaljhandel, mens det i utkanten av sentrum er lokalisert byggevare-, logistikk-, transport- og landbruksnæring.



Kartet viser de regionale næringsområdene i Mossregionen og potensialet i eksisterende fylkesplan

Det er lagt til rette for nye områder for plasskrevende næring ved Åkebergmosen (N1 og N2), som er et regionalt viktig næringsområde. Det er gjort en helhetlig vurdering av fremtidig behov for næringsarealer. Basert på behovet for nye arealer for næringsutvikling og områdets plassering er det vurdert som positivt med en utvidelse av næringsområdet. Det er i tillegg gjort endringer i eksisterende fremtidig næringsarealer som ligger i myrområdet. Disse arealene foreslås tatt ut i denne planen. Det er i tillegg lagt inn en utvidelse av eksisterende næringsarealer ved Missingmyrveien (N5) og lagt inn et nytt område ved Langøyveien (N3). Her vil det være viktig at eksisterende bebyggelse og infrastruktur inkluderes i videre planlegging av områdene.

Jordene sør-øst for Karlshus sentrum har i gjeldende kommunedelplan for Karlshus vært avsatt til næringsarealer. Kommunen ønsket den gang å legge til rette for næring i sentrum mellom E6 og RV 110 da det ble ansett som gunstig for god tilgang til transportårer. Til forskjell fra forrige kommunedelplan er imidlertid nye næringsområder mellom sentrum og E6 nå tatt ut igjen av planen. Grunnen til dette er både ulemper i forhold til sentrum med tanke på støy, trafikk og andre miljøbelastninger i tillegg til at en slik ombygging vil innebære omdisponering av dyrka mark. I forbindelse med planlagt utvikling for å styrke Karlshus sentrum med kombinasjon av forretning, boliger, kontor og tjenesteyting anses det ikke lenger å være gunstig med lettindustri, transportbedrifter og liknende på dette arealet. Det er i tillegg et ønske om å bevare dyrket mark.

Det ønskes ikke at plasskrevende næring skal etablere seg i sentrumsområdene. Det er derfor lagt inn nye bestemmelser for områdene ved Stensrødjordet og mot Jonsten som tillater etablering av plasskrevende varehandel. Disse områdene skal ikke konkurrere med sentrumsformålet. Områdene vil ikke generere mer transport og har en god beliggenhet. Områdene blir et supplement til de andre handelsområdene i regionen. Områdene defineres som en del av



Åkebergmosen næringsområde ved Missingmyr. Foto: Yngvar Trandem

Karlshus sentrum og er derfor unntatt bestemmelsene om lokalisering av handel i fylkesplanen for Østfold.

Råde kommune har vedtatt at det skal i samarbeid med næringslivet utarbeides en plan for å løfte frem næringsområder i kommunen, slik at disse fremstår med en helhetlig utforming og estetikk. Dette arbeidet må sees i sammenheng med videre planlegging av det eksisterende næringsområder i og rundt Karlshus og nye områder på Åkebergmosen.

6.1 Sentrumsformål og detaljhandel

For å følge opp intensjonen i samfunnsdelens mål og strategier er det i planforslaget lagt inn et nytt sentrumsformål. Dette formålet gir føringer om at Karlshus sentrum skal være en møteplass og kulturarena for lokalsamfunnet. Sentrum skal dekke det lokale behovet for daglig handel og tjenester. I tillegg skal det være god kollektivdekning og god infrastruktur for sykkel og gange. Arkitekturen og bygningsvolumer skal stedstilpasses.

Detaljhandelen er under endring og mye av handelen foregår på nå nettet. Dette kan gi konsekvenser for utviklingen av forretningstilbudet i kommunen. Kommunen ønsker likevel å legge til rette for å opprettholde og etablere levedyktige forretninger som kan gi et godt utvalg og tilbud til kommunens innbyggere og besøkende i den grad det er mulig. For å få dette til er det viktig å samle det meste av handelsvirksomheten i områdesenteret Karlshus innenfor et begrenset område, sentrumskjernen, slik at forretningene kan gi hverandre en synergieffekt. Styrking av annen sentrumsaktivitet og tjenesteyting innenfor denne sentrumskjernen som tiltrekker folk vil også være viktig.

Sentrumsformålet skal danne sentrumskjernen der det tillates detaljhandel, med unntak av for plasskrevende varegrupper som ikke egner seg å ha i sentrumskjernen. Deler av områdene som er avsatt til sentrumsformål ligger støyutsatt til i rød støysone fra E6. Det er lagt inn en avvikssone fra de nasjonale retningslinjene for rød og gul støysone for sentrumsformålet. Dette betyr at det kan tillates boliger, men at dette må gjøres etter bestemmelsene for avvikssonen. Støy må også vurderes nærmere i forbindelse med regulering.

6.2 Næringsutvikling i marine områder

NIVA publiserte i 2020 en mulighetskartlegging for kystbaserte næringer i Østfold. Kartleggingen oppsummerer noen begrensinger for næringsutvikling langs kysten, men samtidig at deler av strekningen er meget godt egnet for noe kystbaserte næringer, samt for rekreasjon og opplevelsesbasert turisme.

Råde har pr. i dag lite innslag av marine og maritime næringer, med størst fokus på båt og friluftsliv. Mulighetskartleggingen beskriver en rekke usikkerhetsmomenter for marine næringer langs Østfoldkysten, og kommunene må være forberedt på aktiv tilrettelegging for slike næringsområder.

6.3 Mineralressurser

Kommunen har et operativt masseuttak på Slangsvoll, mens Finstad massetak ble vedtatt avvirket i 2019. Samfunnsutviklingen fører til økt press på arealer og ressurser, spesielt nær byer og tettsteder. Ressursknapphet på sand og grus og krav til byggeråstoff gjør at pukk fra fast fjell brukes i stadig større grad til forskjellige formål. Kommunen ønsker å legge til rette for en bærekraftig og fremtidsrettet utnyttelse av pukkressursene ved å legge inn arealer for videre masseuttak ved Råde pukkverk. Utvidelse av eksisterende pukkverk anses hensiktsmessig for å unngå inngrep i nye uberørte naturområder. Beliggenheten er gunstig med tanke på nærheten til E6 og ligger lite fremtredende i landskapet. Pukkverket har noen utfordringer knyttet til nærliggende boligområde, friluftsliv og kulturminne (Batteriveien). Imidlertid er det ikke mange kjente alternativer og det anses å være mulig å hensynta støy, støv og synlighet for boligområdet som ligger ca. 500 meter unna.

Det er ikke lagt inn nye områder for massedeponi. Det må regnes med å bli et behov i forbindelse med eventuell fremtidig utbygging, blant annet ved utbygging av dobbeltspor mellom Haug – Seut. Det bør sees på muligheten for å benytte områder der det er tatt ut masser/tilbakefylling i pukkverk. Ellers bør det legges til rette for gjenbruk av masser. Det ligger blant annet til rette for dette på Finstad. Det er her lagt inn formål som tillater videre drift av miljøparken.

7. JORDVERN OG SPREDT BEBYGGELSE

7.1 Landbruk

Råde består av store landbruksarealer og jordvernet står sterkt i kommunen. Aktivt landbruk er viktig for å opprettholde dyrket jord og kulturlandskapet, både med hensyn til mulighet for matproduksjon, biologisk mangfold og til rekreasjon og identitet. Kommunen har også mange arbeidsplasser knyttet til primærnæringene.

Landbruks, natur- og friluftsområdene (LNF) utgjør «randsonene» rundt Karlshus og Saltnes tettsteder, det vil si nærområdene mot fjorden og store, sammenhengende arealer på raet. Landbruket som næring stiller sterkt i kommunen, og gjennom planarbeidet legges det stor vekt på å ivareta områdene både som næring, men også som et verdifullt kultur- og landskapselement.

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

Det er ikke foreslått å omdisponere nye arealer med dyrket mark fra LNF til utbyggingsformål i kommuneplanen, med unntak av deler av jorden ved Nordliveien og Saltnes Øst i Saltnes. Dette er områder som har stått brakk og ligger mellom eksisterende bebyggelse. Områdene er ikke store, og det er vanskelig å drive dem med store landbruksmaskiner.

Arealene ved Råde Mølle lå inne i kommunedelplanen for Karlshus som et fremtidig næringsareal. Det er vurdert at område er viktig for videre drift og utvikling av Råde Mølle, som er en viktig del av jordbruksnæringen i Råde og regionen. Det ligger i dag et parkeringsareal for Råde stasjon som også vil gi mulighet for utvidelse av virksomheten når stasjonen blir flyttet.

Gårdsbutikker og annen næringsutvikling i landbruket

Det er et ønske fra landbruksnæringen om å drive med alternativ næring ved siden av tradisjonell landbruksnæring. Som et mål i visjonen Råde 2037 skal Råde være kjent for matkultur, natur og landbruk som igjen kan bidra til et grunnlag for næringsutvikling, naturopplevelser og turisme. Igjennom veilederen «Gården som ressurs» legges det til rette for landbruksbasert næringsutvikling ved at landbruket integreres bedre i regional og lokal samfunnsplanlegging.

Det er gjennom nytt arealformål for spredt næringsbebyggelse og tilhørende bestemmelser lagt til rette for næringsutvikling som ikke anses som en del av landbruket.

7.2 Spredt boligbebyggelse

Det er i dag mye spredt boligbebyggelse i Råde kommune. Over tid vil spredt utbygging kunne true bevaringshensyn som jordvern, naturmangfold, friluftsliv og tradisjonell landbruksnæring. Råde ligger i et pressområde for utbygging, med gode kvaliteter som kystsonen, landskap og friluftsliv.

Det er i denne planprosessen gjort en stor gjennomgang av alle eiendommer som i dag ligger i LNF-områder (vedlegg 2 og 3). Etter en vurdering er det lagt inn nytt arealformål for både bolig-, fritidsbolig- og næringseiendommer i LNF-områder. Disse er lagt inn som LNF spredt bebyggelse hvor det er tillatt med 4 boenheter pr. år. Hensikten med denne gjennomgangen og omdisponering til LNFR spredt bebyggelse er å forenkle søkeprosessen for disse eiendommene ved tilbygg og påbygg for å unngå dispensasjonsbehandlinger av slike tiltak.

8. STRANDSONEN OG FRITIDSBEBYGGELSE

8.1 Strandsonen, kystlandskapet og sjøområdene

Utfordringer knyttet til planlegging og forvaltning av strandsonen ligger ofte i å balansere mellom bruk og vern av arealene. Det kan for eksempel være vanskelig å møte nasjonale og regionale krav om vern av natur, landskap, kulturhistoriske verdier og friluftsverdier, samtidig som en skal gi lokal næringsaktivitet i kystområdet mulighet for videre utvikling.

Kystsoneplan for Østfold har definert følgende mål for Østfoldkysten:

«Østfoldkysten skal forvaltes gjennom bruk og vern i et bærekraftig perspektiv. Kysten skal nyttes som områder for opplevelse og reiseliv, friluftsliv, båtliv, fritidsboliger, helårsboliger, næring og transport, samtidig som kystens spesielle landskaps-, natur- og kulturverdier bevares. Rekreasjonsverdier, naturverdier og kulturminneverdier skal forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning, til det beste for befolkningen i dag og i fremtiden. Disse hensynene skal tillegges avgjørende betydning i all forvaltning og planlegging.»

Det er i planforslaget videreført bestemmelseslinje for det som kalles strandsonen. Denne sonen defineres som området mellom forbudsgrensen for 100-metersbeltet hjemlet i PBL og bestemmelseslinjen. Formålet med denne sonen er å begrense fortetting i områdene ned mot kystlinjen. Dette gjelder spesielt for boligområdene i Saltnes og utbyggingsområdene på Oven.

Definisjon på de ulike sonene langs sjøen basert på gjeldende planer:

100-metersbeltet: er forbudsgrensen som er hjemlet i plan- og bygningslovens § 1-8. I områder som ligger i 100-metersbeltet gjelder det et totalforbud mot tiltak, både nybygg og endring av eksisterende bebyggelse.

Strandsonen: er definert som område mellom 100-metersbeltet og opp til strandsoneavgrensningen. Strandsoneavgrensningen er en bestemmelseslinje som er definert med bakgrunn i tidligere arbeid (1990-tallet) med Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for Oslofjorden, hvor landskapskriterier er lagt til grunn.

Bak strandsonen: er definert som resterende områder som ligger bak strandsoneavgrensningen.

Det er gjort vurdering av hvilke reguleringsplaner som skal oppheves. De fleste reguleringsplanene er bygd ut og vurderes derfor å være i samsvar med retningslinjene. Det er vurdert at en plan for småbåthavn ved Åvensundet skal oppheves da den ikke er bygd.

Det er i kommunal planstrategi vedtatt at det skal utarbeides en kystsoneplan for Råde. I ny kystsoneplan bør det gjøres en strandsonekartlegging. Ved å kartlegge eksisterende inngrep i strandsonen kan en lettere skille mellom områder man ønsker å skjerme og verne, områder med tilpasset bruk, og områder som allerede er så nedbygd at noe fortetting ikke vil true nasjonale strandsoneinteresser. En slik kartlegging vil forenkle arbeidet med en lokalt tilpasset byggeforbudsgrense for kommunen.

8.2 Fritidsbebyggelse

Kommunen har 979 hytter og andre fritidsboliger pr. 2020. Mange av disse er lokalisert i Saltnes, Akerskogen, Tasken og Oven. Det ble i 2020 bygget 3 nye hytter i Råde*. Det er en politisk føring om å legge til rette for fritidsboliger i kommunen og flere av arealinnspillene gjelder nye hytteområder. Ifølge kommuneplanens samfunnsdel vil Råde kommune være en attraktiv bo- og besøkskommune som legger til rette for opplevelsesbasert næring med fokus på lokal mat og drikke, kulturliv og friluftsliv som fremhever Råde sine kvaliteter.

Det ble tidlig i planprosessen vurdert at det var tilstrekkelig med hytteområder i Råde. Det er flere hytteområder som ikke er bygd ut eller som planlegges for utbygging. Etter en helhetlig vurdering av alternativer for hytteutviklingen** er det gjort justeringer av eksisterende utbyggingsområder for fritidsbolig, og innspill for nye hytteområder legges inn i forslag til ny arealdel. Ved å gjøre en utveksling av arealer vil det medføre at uegnede områder byttes ut med områder hvor det er interesse for utvikling. Samlet vil eksisterende og nye arealene kunne gi ca. 133 hyttetomter og det vurderes som tilstrekkelig for den kommende planperioden.

Det er i bestemmelsene for de nye fritidsboligområdene gitt føringer for videre planlegging. Det vil bli viktig at utbyggingen av fritidsboligområdene ivaretar noe av det viktige kystlandskapet og friluftsområdene som de grenser til, slik at de negative konsekvensene ikke blir så store. Tilgjengeligheten for allmenheten i strandsonen, spesielt kyststien, er viktig å ta vare på i videre planlegging av områdene. I tillegg må tilstrekkelig infrastruktur etableres.



Foto: Lars Erik Thoresen

* Hentet fra SSB: <https://www.ssb.no/kommuneareal/rade>

** Se vedlegg 7.

9. BRUK OG VERN AV FRILUFTSOMRÅDER, LANSKAP, NATURMANGFOLD OG KULTURMINNER

9.1 Landskap, grønnsstruktur og friluftsområder

Grønnsstruktur er satt sammen av store og små naturpregede områder i byer og tettsteder. Grønnsstrukturen inneholder naturområder, turdrag, friområder og parker. Du finner lekeplasser, snarveier, områder som skolene benytter til undervisning, turterreng og viltkorridorer i byggesonen. Langs vann og vassdrag kan elvekorridorer og bekke drag være en del av grønnsstrukturen.

Det er et nasjonalt mål at friluftslivets posisjon skal tas vare på og videreutvikles ved å ivareta allemannsretten, bevare og tilrettelegge viktige friluftslivsområder og stimulere til økt friluftslivsaktivitet for alle. Å sikre atkomst fra boområder til mer sammenhengende grøntområder blir dermed en viktig del av arbeidet framover. Satsning på utvikling av variert grønnsstruktur med god kvalitet er et viktig ledd i utviklingen av en attraktiv bo- og besøkskommune.

Det er gjort en gjennomgang av eksisterende reguleringsplaner hvor friområder i disse planene er gjengitt i arealdelen. Dette er for at disse områdene bevares som grønne lunger i boligområdene og ikke fortettes med flere boliger.

Det er lagt inn hensynssoner for friluftsliv basert på kartleggingen og verdisetningen av friluftslivsområder som ble gjennomført i 2015. Hensynssonene vil ikke være av begrensende art, men vil gi et varsko om at man i behandling av plan- og byggesaker skal ta ekstra hensyn til friluftsliv og undersøke hva slags verdier som ligger til områdene. Det vil være viktig å bevare disse kartlagte friluftslivsområdene for å følge opp samfunnsdelens mål om sammenhengende friluftslivsområder gjennom kommunen.

I tillegg er det lagt inn hensynssone for Klippen klatrevegg. Klatreveggen er i dag et nasjonalt og regionalt samlingspunkt for klatring og hensynet til friluftslivsaktiviteten skal ivaretas gjennom denne hensynssonen.

Kyststien er en viktig sammenhengende tursti som er på totalt 32 km i Råde. I sør starter stien i Saltnes ved kommunegrensen mot Fredrikstad og følger småveier/stier langs kysten fram til Rygge i Moss kommune.

Store deler av områdene langs Vansjø var i tidligere kommuneplan avsatt til «Grønnsstruktur - Naturområde». Hensikten var å ivareta «Klimaskog». Intensjonen var egentlig at det skulle være en hensynssone for å «bevare gjenværende skogarealer over ra-området for skogproduksjon, med viktige funksjoner som vindskjerm, luftrenser og støyskjerming for tilliggende boligbebyggelse og jordbruksarealer, samt skogens betydning som landskapselement, for vannhusholdning og for plante- og dyrelivet». Imidlertid var det også ønskelig å legge til rette for fortsatt landbruksdrift. Det tillater ikke formålet «Grønnsstruktur- Naturområde». Derfor er store områder avsatt til



Fugleleiken. Foto: Dirk Rosin

grønnstruktur nå tatt ut og avsatt til LNF-formål. Intensjonen om å bevare «Klimaskog» ønskes opprettholdt.

9.3 Naturmangfold

Planen tilbakefører et fremtidig næringsområde i myr til LNF ved Mosatjernet. I tillegg er det lagt inn hensynsoner for grønnstruktur som skal sørge for at områdene som tidligere var naturområder blir bevart. Dette er både for å bevare viktig naturmangfold i skogene, men også for å bevare skogen basert på klimagevinster den gir.

9.4 Sjøområder og vassdrag

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

Sjøområdene langs kysten og Vansjø er underlagt Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for Oslofjordregionen og for vernede vassdrag, som forutsetter at kommunen legger opp til arealbruk som ikke forringer verneverdiene for retningslinjenes virkeområde. Vassdragsforvaltningen i Råde er videre underlagt Vannområdeutvalgene Morsa, Glomma/Indre Oslofjord og Glomma Syd, for praktisk gjennomføring av EU's vanddirektiv. Råde har naturreservater i sjø i Kurefjorden og Krogstadfjorden, Moskjæra (Vansjø) og i Skinnerflo. Det er fiskeområder (kaste- og låssettingsplasser) i Krogstadfjorden og ved Oven. Vest for Sletterøyene er det offisiell dumpeplass for muddermasser (se plankartet). Ellers er det klassifisert flere viktige områder for friluftsliv i sjø, både i Vansjø og i fjorden. I strandsonen (på land) er det avmerket flere småbåthavner, friområder og landskapsvernområder. Fjordene er generelt rike på biologisk mangfold. De grunne buktene er viktige oppvekstområder for fisk og sjøfugl. I Krogstadfjorden er det en målsetting å beskytte gruntvannsområder og bekkeos/ørretbekker.

Vansjø er drikkevannskilde/råvannskilde for kommunene Moss, Vestby, Råde og Våler, og er reservevannkilde for Sarpsborg og Fredrikstad kommuner. Hovedinntaket ligger i Storefjorden og det er inntak på både 12 og 25 meters dybde, og er plassert i den delen av Vansjø med best råvannskvalitet. Det er etablert en ny hensynssone, Sikringssone for drikkevann (H 110) med tilhørende bestemmelser som skal ivareta råvannskilden og tilsigsområdene til Vansjø. Hensynssonen er lagt på Råde kommune sine arealer hvor forurensning og tiltak kan ha risiko for å påvirke råvannskilden. Det er en plikt å beskytte råvannskilden mot forurensning, jf. drikkevannsforskriften, og hensynssonen endrer ikke i vesentlig grad de hensyn som må tas ved tiltak innenfor området.

9.2 Kulturminner

Det pågår nå arbeid med en ny kulturminneplan for kommunen. Formålet med planen er å styrke kommunens kunnskapsgrunnlag om kulturminner og sikre en effektiv, langsiktig og forutsigbar forvaltning av kulturminner i Råde. Planen skal fungere som et styringsverktøy i all planlegging og saksbehandling som berører kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap. Kulturarven i Råde skal forvaltes slik at den sikrer en bærekraftig utvikling og verner kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap som dokumentasjon av fortiden og en ressurs for fremtiden.

For å følge opp den kommende kulturminneplanen er det lagt inn nye bestemmelser for bygninger eller bygningsmiljøer som kan ha betydelig bevaringsverdi selv om de ikke er underlagt spesiell registrering og vurdering. Mange huseiere er derved ikke oppmerksom på at de forvalter bebyggelse med høy bevaringsverdi.

10. AREALREGNSKAP, AREALPOTT OG LANGSIKTIG UTBYGGINGSGRENSE

I fylkesplan for Østfold er det fastlagt langsiktige grenser mellom tettsted og omland, og det er satt som mål at tettstedene ikke skal øke i like stor takt som tidligere. En viktig intensjon i fylkesplanen er å redusere arealforbruket per innbygger sammenlignet med andre byer i landet. Gjennom den regionale arealstrategien skal arealforbruket strammes inn med 2,5 kvm per person per år fram til 2050, det vil si med 100 kvm per person i løpet av perioden. Gjennom fylkets arealstrategi er de ulike regionene tildelt en arealpott (nåværende og framtidig tettstedsareal) som kan brukes til utbyggingsformål. I fylkesplanen er kommunens utbyggingsreserver avgrenset på kart med en tettstedsgrense, og arealpotten kan utnyttes innenfor definert tettstedsgrense. I tillegg omfatter arealpotten noen nye områder utenfor byggeformålene i gjeldende kommuneplaner.

Arealregnskapet ble etablert i forbindelse med vedtak av fylkesplanen i 2009. Det tidspunktet danner nullpunktet for Råde kommune og Mosseregionen i forhold til arealregnskapet. Mosseregionen kan bruke totalt 8,4 km² fra 2009 fram til år 2050, men regionale potten er ikke fordelt mellom kommunene. Råde sin andel må ses i sammenheng med befolkningsutvikling, muligheten til å fortette i eksisterende tettsteder, og hva som ligger av utbyggingsmuligheter i gjeldende kommuneplan. Nytt areal til utbyggingsformål tas fra arealpotten. Tilsvarende kan byggeareal som tas ut av kommuneplanens arealdel legges til arealpotten.

Transformasjonsområder har ingen betydning for arealregnskapet, og det er kun områdene som omfattes av langsiktig grense som inngår i arealregnskapet, dvs. Karlshus og Missingmyr. Arealer som har LNF i gjeldende kommuneplan kan ikke regnes med som del av utvekslingsstrategien. Det er kun arealer med formål under pkt. 1,2,3 og 4 i PBL § 11-7 som teller i arealregnskapet, og som gir en reell innveksling av utbyggingsområde mot utbyggingsområde.

Arealer som brukes av arealpotten:

Det foreslås i denne planperioden å legge inn et nytt næringsområde innenfor tettstedsgrensen for fremtidig utvidelse av Råde Mølle og en liten utvidelse av eksisterende næringsareal ved Missingmyrveien. Det foreslås også å legge inn nye næringsområder ved Åkebergmosen utenfor tettstedsgrensen, men som ligger i tilknytning til eksisterende regionalt næringsområde.

Arealer som legges til arealpotten:

Et myrområde som tidligere var regulert som fremtidig næringsformål innenfor tettstedsgrensen omdisponeres tilbake til LNF.

Arealer som omdisponeres utenfor arealpotten:

I denne planperioden foreslås det å legge inn nye arealer for boligutvikling i Saltnes og Krogstadfjorden. I tillegg videreføres arealene for kombinert tjenesteyting ved Tangenjordet. Disse arealene vil ikke inngå i utregningen av arealpotten, men omfattes delvis av fylkesplanens retningslinjer for vedlikehold av lokalsamfunnet.

Tabell for arealer knyttet til by-/regionsentra og områdesentrene med langsiktig grense i fylkesplanens retningslinje 1.5.2

KP eller PlanID	Navn på områder	Nye arealer til bolig/ næring lagt inn i daa	Tatt ut areal fra gjeldende arealdel i daa	Videreført fremtidige arealer fra tidligere kommuneplan	Nytt formål	Areal som omdisponeres fra eller tilbake til LNF
B4	Gillingsrødveien	3,1	-	-	Bolig (tidl. næring)	-
KDplan Karlshus	Strømnesåsen	-	-	406	Bolig	-
N3	Langøyveien	18,1	-	-	Næring	18,1
N4	Stasjonsveien	15,8	-	-	Næring	15,8
N5	Missingmyrveien	6,2	-	-	Næring	6,2
	Myr Mosetjernet	-	-74	-	LNF	-74
	Lundeby	-	-1,9	-	LNF	-1,9
SUM						-35,8

Tabell for arealer utenfor langsiktig tettstedsgrense

KP eller PlanID	Navn på områder	Nye arealer til bolig/ næring lagt inn i daa	Tatt ut areal fra gjeldende arealdel i daa	Videreført fremtidige arealer fra tidligere kommuneplan	Nytt formål	Areal som omdisponeres fra eller tilbake til LNF
B1	Saltnes øst	12,2	-	-	Bolig	12,2
B2	Andersrødbakken	43,9	-	-	Bolig	43,9
B3	Krogstadfjorden	31	-	-	Bolig	31
KB5	Krogstadfjorden	15,3	-	-	Bolig/ fritidsbolig	15,3
KB6	Krogstadfjorden	16,8	-	-	Bolig/ næring	-
KB7	Oven handel	-	-	1	Bolig/ næring	-
N1	Åkebergmosen nord	135	-	-	Næring	135
N2	Åkebergmosen sør	89	-	-	Næring	89
SUM						326,4

I tillegg til disse nye utbyggingsområdene er det gjort justeringer og endringer i kartet i forbindelse med sammenføring av kommuneplanens arealdel fra 2011 og de to kommunedelplanene for Karlshus og Saltnes (2005 og 2007). Dette påvirker det totale arealregnskapet noe.

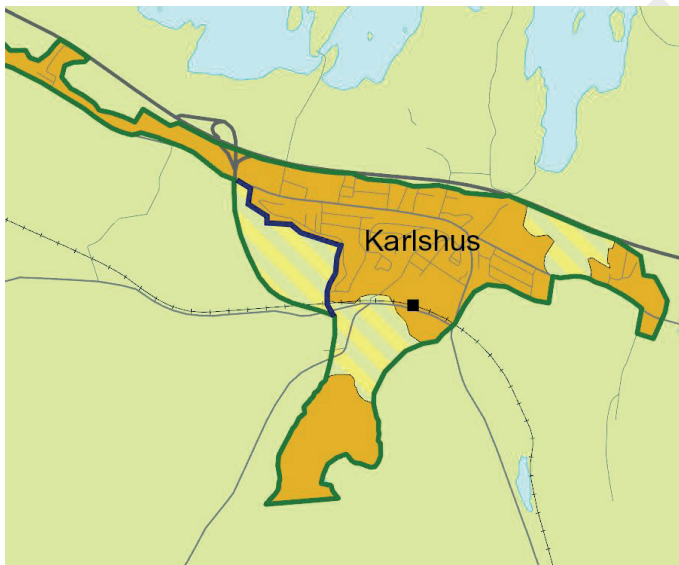
10.1 Endringer i langsiktig utbyggingsgrense

Åkebergmosen/Missingmyr

1-Na tas ut med bakgrunn i bevaring av friluftsområder og landskapet. Det foreslås å legge inn nye områder som utvidelse av næringsutvikling ved Åkebergmosen.

Karlshus

Et stort jordbruksareal har i eksisterende kommunedelplan for Karlshus og fylkesplan ligget inne som fremtidig utviklingsområde. Dette arealet hadde fortsatt status som LNF(R), og var vist som mulig utbyggingsområde etter planperioden (etter 2017) i kommunedelplanen. Dette er verdifull dyrket mark som nå foreslås å tas ut at den langsiktige utbyggingsgrensen i fylkesplanen basert på føringer om å bevare verdifull dyrket og dyrkbar mark. Basert på fremtidige befolkningsprognoser og allerede eksisterende boligutvikling er det vurdert at det ikke er behov for dette området i denne planperioden. Det legges opp til å prioritere eksisterende planer og en forsiktig utvikling av Saltnes.



Den mørkeblå linjen illustrerer justeringen i langsiktig utbyggingsgrense fra fylkesplanen for Østfold (2018).

11. BESKRIVELSE AV ENDRINGER I AREALFORMÅLENE OG BESTEMMELSER

Her beskrives forslag til arealbruksendringer og endringer i bestemmelser i revidert kommuneplan i forhold til tidligere vedtatt plan. I dette kapittelet er endringene listet opp for å gi en best mulig oversikt.

Selv om det er områder i planen som ikke er utbygd vil disse vises som eksisterende byggeområder på plankartet. Eksempelvis gjelder dette utbyggingsområde for boliger på Strømnesåsen.

11.1 Endringer i generelle bestemmelser

De generelle bestemmelsene skal gjelde for alle arealformål og er førende for videre utvikling.

- Det er gjort endringer i bestemmelser og retningslinjer med bakgrunn i sammenføring av kommunedelplanene for Karlshus og Saltnes og den eksisterende kommuneplanens arealdel. I tillegg er det gjort endringer i oppbyggingen ved at retningslinjer nå står under de bestemmelsene de gjelder.
- Det er lagt inn nye bestemmelser om maksimalt bebygd areal og størrelse på garasjer/ carport i utvalgte eldre reguleringsplaner for boligbebyggelse. Dette er med bakgrunn i at flere av de eldre reguleringsplanene har begrenset utnyttelsesgrad og etterspørsel om større utnyttelse tilpasset dagens behov, som veksthus, boder osv.
- Det er lagt inn bestemmelse om at tre eldre reguleringsplaner for fritidsbebyggelse skal følge kommuneplanens bestemmelser for fritidsboliger om maksimalt bebygd areal. Dette er med bakgrunn i at reguleringsplanene har uklare bestemmelser og åpner opp for en høyere utnyttelse enn fritidsboligtomtene i nærliggende reguleringsplaner.
- Det er lagt inn nye bestemmelser for klima og energi hvor hovedtrekkene i den vedtatte klima- og energiplanen (2019) skal legges til grunn for energispørsmål i plan- og byggesaker. I tillegg er det lagt inn nye bestemmelser for klimatilpasning.
- Det er lagt inn nye bestemmelser for renovasjon der kommunens gjeldende renovasjonsnorm/veileder skal legges til grunn.
- Det er lagt inn nye bestemmelser for veier, gatelys, el-forsyning for å knytte dette opp mot kommunens normer.
- Det er gjort endringer i rekkefølgekravene som omfatter kommunens boligbyggeprogram og lagt inn bestemmelse om at fremtidige boligområder i Saltnes ikke kan reguleres før 1/3 av boligområdene innenfor reguleringsplan for Strømnesåsen er utbygd. Det er gjort endring på rekkefølgebestemmelsen som tilsier at kommunens boligbyggeprogram skal være retningsgivende for utbyggingsrekkefølge og utbyggingstempo av boligområdene i kommunen. Dette medfører at de nye områdene i Saltnes ikke kan bygges ut før områdene i Strømnesåsen er utbygd (se vedlagt boligbyggeprogram).
- Det er gjort endringer i forbudsgrensen langs sjø slik at byggeområder ikke omfattes av byggeforbudet i 100-metersbeltet. Dette med bakgrunn i at det ligger flere byggeområder i 100-metersbeltet som er regulerte. I disse områdene vil fortsatt bestemmelsene for bebyggelse i strandsonen gjelde. Dette gjelder kun områder som er utbygd og som har eksisterende bebyggelse. Det er etter samlet konsekvensutredning gjort en ny vurdering av forbudsgrensen med utgangspunkt i kriterier og stedlige kvaliteter (se vedlegg 8). Det er lagt inn beskrivelse av strandsonen med henvisning til planbeskrivelse.
- Det er lagt inn nye bestemmelser for barn og unges interesser, jf. kommuneplanens samfunnsdel der barn og unge skal være et gjennomgående tema i planlegging og kommunens egen visjon om gode oppvekstvilkår.

- Det er lagt inn nye bestemmelser om krav til leke- og rekreasjonsarealer for nye boligområder og krav til lekeplasser ved fortetting.
- Det er lagt inn ny bestemmelse for sykkelparkering for å sikre dette i fremtidig reguleringsplaner.
- Det er lagt inn ny bestemmelse for lyssetting som tilsier at dette skal være et tema i alle reguleringsplansaker.
- Det er lagt inn nye bestemmelser for kulturminner som ikke er formelt vernet og for å sikre kobling til ny kulturminneplanen.
- Det er lagt bestemmelser for spesifikke utbyggingsområder områdene under respektive arealformål for å gi føringer for videre planlegging av områdene.
- Det er lagt inn nye bestemmelser for flere av hensynssonene for å tydeliggjøre hvilke hensyn som gjelder her.

11.2 Bebyggelse og anlegg

Generelt

- Med bakgrunn i det nye sentrumsformålet er det lagt inn nye fellesbestemmelser og retningslinjer for bebyggelse og anlegg. Dette gjelder lokalisering av handel og kjøpesenteret.

Boligbebyggelse

- Det er lagt inn nye boligområder basert på arealinnspill og vurdering av eiendommer i LNF som boligformål med tilhørende bestemmelser.
- Det er lagt inn nye felles bestemmelser for framtidig boligbebyggelse for å ivareta mål om differensiert boligbygging.
- For nåværende boligbebyggelse bak strandsonen er utnyttelsesgraden endret fra 25 % til 30 % basert på etterspørsel om større utnyttelse tilpasset dagens behov.

Fritidsbebyggelse

- Et eksisterende fritids- og turistformålsområde er gjort om til fritidsboliger ved Hestholmen (FB4). Området er i dag i stor grad privatisert og det er derfor lagt inn et nytt friområde ned mot sjøen. Det er lagt inn krav om reguleringsplan for området og at friområdet åpnes opp for allmenhetens ferdsel.
- Det er i bestemmelsene for fritidsboliger bak strandsonen endret fra 100 m² BYA til 120 m² BYA med bakgrunn i utviklingen av dagens hyttebygging.
- Det er gjort en helhetlig vurdering av fritidsboligområder i eksisterende plan. Dette har resultert i at det er tatt ut uregulerte områder i eksisterende plan og lagt inn fritidsboligområder etter innspill til planen.

Sentrumsformål

- Det er lagt inn nytt sentrumsformål i Karlshus sentrum.
- Det er lagt inn en avvikssone for anbefalingene i rød og gul støysone som står beskrevet nærmere under «hensynssoner» nedenfor.
- Etter samlet konsekvensutredning er det gjort justering og endringer på sentrumsformålet. Det er både tatt ut jordbruksarealer mellom E6 og sentrum for å bevare dyrket mark og justert på den ytre avgrensingen mot vest siden dette er rene boligområder.

Næringsbebyggelse

- Det er lagt inn nye næringsarealer ved Åkebergmosen med bakgrunn i arealinnspill. Deler av eksisterende framtidig næringsarealer tas ut og erstattes av nye arealer sør-vest og nord-øst. Det legges inn plankrav for de nye områdene.

- Et av næringsområdene ved Krogstadfjorden endres fra fritids- og turistformål til kombinert bolig og næring med bakgrunn i innspill. Det er lagt inn bestemmelse om at området kan etableres med bolig og næring for maritim virksomhet.
- De fremtidige næringsarealene rundt Råde Mølle videreføres for å gi mulighet til utvidelse av virksomheten.
- Det er lagt inn nye bestemmelser for flere nye næringsområder ved Karlshus og Missingmyr.
- Det er gjort noen justeringer i henhold til eksisterende reguleringsplaner. Næringsområdene dette gjelder ligger ved Lundebby.

Offentlig eller privat tjenesteyting

- Et næringsareal i Saltnes er omdisponert til offentlig eller privat tjenesteyting med tanke på å legge til rette for et bedre tilbud av kommunale tjenester i Saltnes.

Idrettsanlegg

- Råde har to skytebaner, en i Jerndalen som har egen reguleringsplan med bestemmelser, og en i Karlshusbunn. Begge skytebanene er endret fra annet formål til idrettsanlegg etter gjeldende reguleringsplan og oppdatert tegneregler for kommuneplanens arealdel.
- Det er gjort en utvidelse av arealformålet ved Råde ungdomsskole for å inkludere den etablerte BMX banen i idrettsanlegget og er basert på den gjeldende reguleringsplanen for området.

Kirkegårder og gravlunder

- I kommunen finnes kun grav- og urnelund ved Råde kirke. Det er vurdert at det er tilstrekkelig med gravplasser for denne planperioden. Tomb kirke har ikke kirkegård. Det er ikke gjort endringer innenfor dette arealformålet.

Fritids og turistformål

- Det er lagt inn ny bestemmelse som tillater «spikertelt» i områder avsatt til camping. Bestemmelsen som omfatter helårstelt er med bakgrunn i denne endringen tatt ut.

Råstoffutvinning

- Det er gjennom innspill lagt inn et nytt område for utvidelse av Råde Pukkverk ved Slangsvold. Det er lagt inn nye bestemmelser for arealformålet som skal ivaretas i videre planlegging av dette området.
- Anlegget ved Finstad skal brukes som næringsområde for gjenbruk av masser og det er lagt inn bestemmelse som tillater videre drift av miljøparken.

Kombinert formål

- De kombinerte formålene som ligger i Karlshus videreføres i ny plan.
- Næringsområdene ved Stensrødjordet (felt KB2) og Jonsten næringspark (felt KB3) er endret fra næring til kombinert formål med fokus på forretning med plasskrevende varehandel og næring. Det er også lagt inn en bestemmelse som tilsier at det ikke tillates etablert forretning som kan konkurrere med virksomheter i sentrumsformålet.
- Det er lagt inn bestemmelser for de fremtidig utbyggingsområde ved Skråtorpjordet (KB3 og KB4). Her tillates det etablert bolig og næring kombinert med offentlig eller privat tjenesteyting.
- Det er lagt inn kombinerte for mål ved Krogstadfjorden som tillater bolig og næring (KB6) og bolig og fritidsboliger (KB5).
- Det er lagt inn nytt kombinert formål for bolig og næring ved Oven handel for å ivareta eksisterende kafe og bolig i 2. etasje.

11.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Lufthavn

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

Jernbane

- Jernbanelinjen gjennom Råde er enkeltsporet fra Haug til Seut i Fredrikstad. Bane NOR har nå utarbeidet en ny kommunedelplan for dobbeltspor på denne strekningen. Den er nå ute på høring og er planlagt vedtatt innen 2021. Kommunedelplanen vil båndlegge store deler av landbruks- og skogsområder langs den nye traseen. Flere gårder og boliger vil kunne bli berørt av det nye dobbeltsporet.
- Det vil legges inn en båndleggingssone for kommunedelplanen for dobbeltsporet hvis planen vedtas før arealdelen.

Vei

- Det foreligger ingen endringer i forslag til utvidelser eller veiomlegging i forhold til tidligere planer.

Gang- og sykkelvei

- Det er fortsatt et stort ønske om å få på plass gang- og sykkelvei langs FV 354 fra Tomb til Karlshus. Den juridisk linje markert i plankartet for denne gang- og sykkelveien videreføres derfor som fremtidig i denne planen.

Kraftoverføring

- Det er ikke gjort noen endringer i denne planperioden.
- Det er gjort en utvidelse av hensynssonen for høyspentledningen som går mellom Arneberg og Auberg med bakgrunn i sammenføring av kommunens tre arealplaner.

Fjernvarme

- Det er lagt inn bestemmelser om tilknytningsplikt i områder med gyldig konsesjon i tråd med føringer i kommunens klima- og energiplan (2019).

11.4 Grønnstruktur

- Det er gjort endringer i det som lå inne som naturområde langs E6 med bakgrunn i feil bruk i tidligere plan.

11.5 Forsvaret

- Av forsvarsanlegg innen kommunen finnes Rygge hovedflystasjon. «Landsverneplanen for forsvaret» (år 2000) viser at de forskriftsfredede bygningene og anleggene Gylleråsbatteriet, Høyåsbatteriet og Vetaåsbatteriet inngår i denne og er dermed i statens eie.
- Batteriveien, som var forsynings- og veiforbindelsen mellom disse festningsverkene, er vist på kommuneplankartet som «historisk spor» og turvei.

11.6 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

LNF a)

- Det er gjort presiseringer i forhold til hvilke tiltak i landbruksbebyggelse som er unntatt plankravet.

LNF b) Spredt bebyggelse

- Det er lagt inn nye formål for spredt bebyggelse i LNF-områder med tilhørende bestemmelser. Dette er gjort med bakgrunn i at det er mange bolig- og fritidsboligeiendommer som i dag ligger i LNF-områder og må søke om dispensasjon fra jordlovens bestemmelser. Det er gjennomført en egen konsekvensutredning for eiendommene som omgjøres til LNF-Spredt bebyggelse. Det ble i første omgang gjort en utvelgelse av eiendommer som skulle vurderes. Dette ble gjort med bakgrunn i matrikkelen og kunnskap om eiendommenes historikk. Etter dette ble de resterende eiendommene vurdert etter utvalgte kriterier etter veileder for spredt bebyggelse*.
- Det er lagt inn bestemmelse om tillater inntil 4 boenheter pr. år i spredt boligbebyggelse i LNF.
- Det er også lagt inn to områder med spredt næringsbebyggelse i LNF-områder ved Tasken. Her er det lagt inn en bestemmelse for SN1 som tillater utleiemuligheter.

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

- Det er lagt inn en utvidelse av småbåtanlegget ved Makrellrød og det er lagt inn arealformål i henhold til eksisterende situasjon ved småbåtanlegget i Ovenneset.
- Det har vært diskutert om det skal legges inn nye områder for friområde i sjø, men dette er ikke blitt prioritert i denne rulleringen av arealdelen. Det er foreslått å utarbeide en ny kystsoneplan for Råde basert på en kartlegging av mulighetsrom som finnes langs kysten**.

* <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/planlegging-for-spredt-bolig--fritids--og-naringsbebyggelse-i-landbruks--natur--frilufts--og-reindriftsomrader-infr-omrader/id2696910/>

** Mulighetskartlegging av kystsonen (VFK (ØFK) og NIVA).

12. HENSYNSSONER

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

- Det er lagt inn oppdaterte angivelse av støysoner for flytrafikk fra Forsvarets flyplass, vegtrafikk, skytebane og jernbanen (kartkoder H210, H220 og H290).
- Fareområder for flom i Vansjø og havstigning er angitt med retningslinje for høydekoter, område for kvikkleire med geografisk avgrensning (kartkode H310) og bestemmelse. Faresone for høyspenningsanlegg er gitt geografisk avgrensning (kartkode H370) med tilhørende retningslinje.
- Det er angitt hensynssoner for friluftsliv (kartkode H530), landskap (kartkode H550), kulturmiljø (kartkode H570), festningsanlegg (kartkode H 730), samt konsentrerte områder med automatisk fredede kulturminner (kartkode H 730), alle med tilhørende retningslinjer.
- Det er lagt inn på kartet områder som er båndlagt etter Plan- og bygningsloven (kartkode H710), Naturmangfoldloven (kartkode H720) og Kulturminneloven (kartkode H730). Kfr. kapittel 8, Områder som er båndlagt eller skal båndlegges. Det er lagt inn nye båndleggingssoner (H720) for områdene med frivillig barskogvern i Sandå og Henestangen naturreservat og Jerndalsfjellet naturreservat.
- Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er markert på kommuneplankartet med referansenummer knyttet til planoversikten i kapittel 15.
- Det er gjort en justering av forbudsgrensen langs sjø for de utbyggingsområdene som ligger innenfor 100-metersbeltet og som omfattes av en reguleringsplan (se vedlegg 8).
- Etter samlet konsekvensutredning er det lagt inn hensynssoner for friluftsliv etter kartlagte friluftslivsområder fra 2015 og hensynssoner for grønnstruktur over tidligere naturområder i forrige plan.

13. PLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE OG OPPHEVES

Se vedlegg 4.

14. KONSEKVENsutREDNING OG ROS-ANALYSE

14.1 Sammendrag av samlet konsekvensutredning

Det er utarbeidet en helhetlig konsekvensutredning av endringsforslagene til rulleringen av kommuneplanens arealdel 2020-2037. Formålet er å klargjøre de samlede virkningene endringene i kommuneplanen har for miljø og samfunn. Utredningen er basert på veileder for konsekvensutredninger til kommuneplanens arealdel, T-1493 og består av:

- Vurdering av de samlede arealbruksendringene i planforslaget opp mot sentrale overordnede rammer og føringer
- Samlet vurdering av arealformål
- Samlet vurdering etter utredningstema fra planprogrammet.

Konsekvensutredningen viser at planforslaget samlet sett er godt i samsvar med kommunens egne føringer, med noen mindre unntak. Det trekkes frem to hovedpunkt som samlet sett har større negative konsekvenser. Dette er de foreslåtte boligformålene på Saltnes som legger opp til en utvikling i strid med overordnede rammer og føringer, og som vil vanskeliggjøre sentrumssatsingen på Karlshus. Det andre er manglende felles prinsipp for forbudsgrensen (100-metersbeltet) og vurdering av eksisterende utbyggingsområder i strandsonen. Se vedlegg 8 for hele rapporten.

Vurdering av nytt planforslag

Konsekvensutredningen er oppdatert med en vurdering av nytt planforslag hvor det er gjort endringer for å redusere de samlede negative virkningene på miljø og samfunn. De nye fritidsboligformålene på Torkildstad Nord, Akerskogen og Nordre Tasken har samlet sett negative konsekvenser. I Karlshus er sentrumsformålet justert for å bevare jordbruksarealene mellom E6 og sentrum. Dette er svært positivt for landbruket. Kommunen har lagt inn hensynssoner for friluftsliv og grønnstruktur med bestemmelser/retningslinjer. Med hensynssoner er det tydeligere hvor viktige friluftsinnteresser og grønnstrukturer ligger. Dette skaper bedre forutsigbarhet for kommunen og sikrer at det blir tatt særlig hensyn til slike områder. Det er positivt at kommunen har revurdert boligutviklingen på Saltnes og tatt ut et større fremtidig boligformål. Samlet sett vurderes det likevel å være for mye nytt boligareal på Saltnes, som blant annet kan vanskeliggjøre sentrumssatsingen på Karlshus.

Endringer basert på samlet konsekvensutredning

I planforslag som ble fremmet for behandling i mai 2021 ble det gjort endringer for å imøtekomme den samlede konsekvensutredningen. Her ble omfanget av de foreslåtte boligområdene i Saltnes endret. Det ble gjort vurdering av tre ulike alternativer for boligbygging i Saltnes. Denne vurderingen resulterte i at det større boligområde ved Andersrødbakken ble tatt ut. De andre nye områdene ble vurdert og ikke komme i konflikt med videre utvikling av Karlshus.

Det ble gjort en helhetlig vurdering av forbudsgrensen langs kysten. Her er det gjort vurdering av eksisterende byggeområder i arealplaner og gjort endringer på forbudsgrense langs sjø og vassdrag basert på felles kriterier (se vedlegg 8). For å unngå misforståelser ifht strandsonebegrepet er det lagt inn en beskrivelse av den med henvisning til planbeskrivelsen.

I det nye planforslaget er det også gjort endringer på hensynssoner for friluftsliv og grønnstruktur. Det er lagt inn hensynssoner for friluftsliv etter kartlagte friluftslivsområder fra 2015. Det er lagt inn hensynssoner for grønnstruktur over tidligere naturområder i forrige plan for å bevare

hensikten med Klimaskog. Hensynssonene har fått egne bestemmelser.

I henhold til samlet konsekvensutredning er det gjort endringer på sentrumsformålet. Jordbruksarealene mellom E6 og sentrum er tatt ut og det er gjort en justering på den ytre avgrensingen mot vest, da dette er rene boligområder.

Det er også gjort endringer og justeringer av bestemmelser og retningslinjer i henhold til konsekvensutredningen og internt arbeid.

Endringer i planforslag etter politisk vedtak

Det er i nytt planforslag gjort endringer basert på politisk vedtak i mai 2021. Endringene er beskrevet i kap. 1.4.

Administrasjonen vurderer at planforslaget samlet sett er godt i samsvar med kommunens egne føringer og overordnede nasjonale og regionale føringer, med noen unntak.

Administrasjonen vurderer at det i det nye planforslaget med de foreslåtte boligformålene i Saltnes og Krogstadfjorden fortsatt legger opp til en utvikling i strid med overordnede rammer og føringer, og som vil vanskeliggjøre sentrumssatsingen på Karlshus.

Basert på konsekvensutredningen av fjering av den lokale strandsonen (vedlegg 12) vurderer administrasjonen at den lokale strandsonen bør opprettholdes for å unngå større utbyggingspress, mer utvikling og mer privatisering av strandsonen, og føre til at kystlandskapet i Råde endres.

Det vises til konsekvensutredningen (vedlegg 1) for ytterlige vurderinger av endringene etter politisk vedtak.

14.2 Risiko og sårbarhetsanalysen

Det er identifisert fire uønskede hendelser som ansees å utgjøre særskilt risiko. Tre av disse er knyttet til naturfare, den siste til samfunnsskrittiske funksjoner. Sammendrag av analyserte uønskede hendelser og tiltak illustreres i tabellen under:

Uønsket hendelse:		Tiltak
Naturgitte forhold/naturhendelser		
1	Flom i vassdrag	Legge aktsomhetskart for flom som hensynssone i planen. Bruke sikkerhetsnivåene for flom, definert i TEK 17, i bestemmelsene. For eiendommer som delvis er innenfor aktsomhetskartet, kan nytt tiltak plasseres utenfor aktsomhetsområdet.
2	Stormflo høy vannstand	Utarbeide lokalt aktsomhetskart for havnivåstigning Vektlegge sikkerhetsnivåene for stormflo, definert i TEK 17, i bestemmelsene.
3	Skred	Legge inn faresone for kvikkleireskred som hensynssone i planen. Følge NVEs veileder 'Sikkerhet for kvikkleireskred' (1). Kravene til NVE bør legges inn i kommuneplanens bestemmelser.
Kritiske samfunnsfunksjoner og kritisk infrastruktur		
4	Ufremkommelige veier for nødetater	Etablere parkeringsplasser ved utfartsområder Oppgradering av veier

Endringer basert på ROS-analysen

Det er lagt inn hensynssone for flom i planforslaget etter NVEs aktsomhetskart. Det utarbeides et temakart for lokalt aktsomhetssoner for havnivåstigning og stormflo. Det er også gjort endringer i bestemmelsene etter tiltak beskrevet i analysen.

Det er allerede utarbeidet en kommunal parkeringsplass ved Saltnes Syd som var tenkt benyttet av de som skulle ned til Saltholmen. Det må vurderes om dette skal skiltes bedre. Oppgradering av veier er noe kommunen arbeider med kontinuerlig med vedlikehold på grusveier og asfaltveier. Ut mot Oven skal fylkesveien oppgraderes i 2021 samtidig som det jobbes med ny ringledning for vann og avløp.

15. OVERORDNEDE FØRINGER

INTERNASJONALE FØRINGER
Parisavtalen Parisavtalen er en internasjonal klimaavtale som ble vedta i 2015. Avtalen sier at global oppvarming skal holdes godt under 2 grader sammenliknet med førindustriell tid, og det skal jobbes for å klare 1,5 grader. Dette for å begrense farlige klimaendringer. Verden skal bli klimanøytral i løpet av siste halvdel av dette århundret. Det betyr at det ikke slippes ut mer CO2 enn hva som tas opp av naturen. Kommunen har et eget ansvar for å nå målet og redusere utslipp lokalt. https://www.fn.no/om-fn/avtaler/miljoe-og-klima/parisavtalen
FNs bærekraftsmål FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal
NASJONALE FØRINGER
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunalplanlegging/id2416682/
Stortingsmelding om berekraftige byar og sterke distrikt (2016-2017) https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-18-20162017/id2539348/
Plan- og bygningsloven § 1-1.Lovens formål <i>«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.</i> <i>Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.</i> <i>Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.</i> <i>Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.</i> <i>Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.</i> <i>Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.»</i> https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71

Lov om forvaltning av naturens mangfold

«§ 1. Formål

Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i framtiden, også som grunnlag for samisk kultur.» <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2009-06-19-100>

Folkehelseloven

«§ 1. Formål

Formålet med denne loven er å bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse. 47 Loven skal sikre at kommuner, fylkeskommuner og statlige helsemyndigheter setter i verk tiltak og samordner sin virksomhet i folkehelsearbeidet på en forsvarlig måte. Loven skal legge til rette for et langsiktig og systematisk folkehelsearbeid.» <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2011-06-24-29>

Forskrift om konsekvensutredninger

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854>

NB!-registeret

<https://www.riksantikvaren.no/Tema/Byer-og-tettsteder/NB!-registeret>

T 2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1995-09-20-4146>

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/>

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/differensiert-forvaltning-strandsonen/id636763/>

Nasjonal transportplan 2018-2029

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-33-20162017/id2546287/>

REGIONALE FØRINGER
Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050, vedtatt 22.08.2018

https://www.ostfoldfk.no/_f/p1/iaa0a4cbf-52d0-4c81-8095-1665c7986021/endeligplandokument-pdf-format.pdf

Kulturminneplan for Østfold 2010-2022

https://www.ostfoldfk.no/_f/p1/i5f177e0c-d71b-4693-a9de-aa4b35fb4640/kulturminneplan.pdf

Regional kystsoneplan for Østfold

https://www.ostfoldfk.no/_f/p1/iabef9461-c6d9-45bf-820f3f221dfc2adc/kystsoneplan_redigert_s.pdf

LOKALE FØRINGER
Råde 2037 – kommuneplanens samfunnsdel 2020 - 2037

https://www.rade.kommune.no/_f/p1/ieaee6c2a-f115-4cef-80a8-369377796ff3/kommuneplan-2020-2037-samfunnsdel-vedtatt-110620.pdf

Kommunedelplan for klima- og energi 2019 - 2021
Strategisk folkehelseplan 2020 – 2037

Boligsosial handlingsplan – rulleres 2020
--

Trafikksikkerhetsplanen - 2019 - 2029
--

VEDLEGG:

1. Konsekvensutredning av arealinnspill og endringer i planen, datert 06.10.2021
2. Konsekvensutredning av spredt bebyggelse i LNF, datert 03.03.2021
3. Excel-ark KU spredt bebyggelse, datert 03.03.2021
4. Planer som skal gjelde og oppheves, datert 05.10.2021
5. Boligbyggeprogram, datert 05.10.2021
6. Vurdering av boligutvikling i Saltnes, datert 03.03.2021
7. Vurdering av fritidsboligutvikling, datert 09.03.2021
8. Vurdering av forbudsgrensen langs sjø og vassdrag, datert 09.03.2021
9. Samlet konsekvensutredning, datert 25.03.2021
10. Risiko- og sårbarhetsanalyse til kommuneplanens arealdel, datert 09.02.21
11. Temakart - Aktsomhetskart stormflo og havnivå prognose 2050, datert 19.03.2021
12. Konsekvensutredning av fjerning av den lokale strandsonen, datert 02.08.21

RAUSHET
FELLESSKAP
STEDSUTVIKLING
GLEDE
TILLIT
ARBEIDSPLASSE
BÆREKRAFTIG UTVIKLING
KLIMA OG MILJØ
OPPVEKSTMILJØ
SAMHANDLING
BO I RÅDE
OPPLEVELSER
I NÆRMILJØET
LIKEVERD
MEDBYGGER
- ALLE MED
LOKALE
RESPEKT
NATUR OG MOBILITET
RÅVARER
FRILUFT
FREMTIDSRETTET



Råde
kommune