

Saksframlegg

Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr.
Formannskapet	10.09.2026	038/26
Kommunestyret		

Saksbeh. LIHAR Saksansv. Live Steen Haraldsen	Arkiv FE FA TI	Arkivsaknr. 26/7552
---	----------------------	------------------------

Kommuneplanen for Råde kommune 2027 - 2037 - Valg av planprosess og avgrensning av planarbeidet

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Råde kommune igangsetter rullering av kommuneplanen for perioden 2027-2037.
2. Rulleringen gjennomføres som en begrenset revisjon av samfunnsdelen og arealdelen.
3. Samfunnsdelen oppdateres i tråd med nye lokale, regionale og nasjonale føringer, samt gjeldende utfordringsbilde og kunnskapsgrunnlag.
4. Planarbeidet med arealdelen avgrenses til nødvendige oppdateringer og justeringer av plankart, bestemmelser og retningslinjer, herunder tilpasning til lokale, regionale og nasjonale føringer samt retting av feil og mangler i gjeldende plan.
5. Det åpnes ikke for innspill om nye utbyggingsområder eller endrede arealformål fra innbyggere, grunneiere, næringsaktører eller andre private interessenter i arealdelen.
6. Som del av planarbeidet skal det vurderes mindre justeringer av avgrensningen av eksisterende næringsområder langs E6, der dette kan gi mer hensiktsmessige avgrensninger og bedre utnyttelse av allerede avsatte næringsarealer.
7. Som del av planarbeidet skal det vurderes arealer for framtidig pendlerparkering, med særlig vekt på tilknytning til kollektivknutepunkt.
8. Forslag til planprogram utarbeides og legges fram for politisk behandling før det sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 11-13.

Bakgrunn for saken og historikk:

Kommuneplanen er kommunens viktigste overordnede styringsdokument og danner grunnlaget for kommunens langsiktige samfunnsutvikling og arealforvaltning. Kommuneplanens samfunnsdel fastsetter mål, strategier og prioriteringer for utviklingen av lokalsamfunnet og den kommunale virksomheten, mens arealdelen angir hvordan arealene i kommunen skal disponeres for å følge opp disse målsettingene. Siden gjeldende

samfunnsdel ble vedtatt i 2020 har det kommet nye lokale, regionale og nasjonale føringer som bør innarbeides i planen. Kommunen har også fått et oppdatert kunnskapsgrunnlag gjennom nye planer, strategier og analyser som gir et mer aktuelt bilde av kommunens utfordringer og muligheter. Dette gjelder blant annet utviklingstrekk knyttet til demografi, folkehelse, klima og miljø, samfunnssikkerhet, næringsutvikling og framtidige tjenestebehov. Det vurderes derfor som hensiktsmessig å oppdatere samfunnsdelen slik at kommunens overordnede mål og strategier er i samsvar med dagens utfordringsbilde.

På denne bakgrunn vurderes det som hensiktsmessig å gjennomføre en begrenset revisjon av samfunnsdelen parallelt med rulleringen av arealdelen.

Gjeldende kommuneplanens arealdel for Råde kommune ble vedtatt av kommunestyret i desember 2023 etter en omfattende planprosess. Arbeidet med planen strakte seg over flere år og omfattet bred medvirkning fra innbyggere, grunneiere, næringsliv, organisasjoner og offentlige myndigheter.

Planforslaget ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn i to omganger. Som del av planprosessen ble det fremmet flere innsigelser fra regionale og statlige myndigheter. Innsigelsene omfattet blant annet temaer knyttet til arealforvaltning, jordvern, naturverdier og samfunnsutvikling. Flere av innsigelsene ble gjenstand for dialog og drøftinger med Statsforvalteren før planen kunne ferdigstilles og fremmes for endelig politisk behandling.

Gjennom denne prosessen ble kommunens arealstrategi, arealdisponeringer og utbyggingsområder grundig vurdert både faglig og politisk. Planen bygger derfor på et relativt nytt og oppdatert kunnskapsgrunnlag og representerer nylig gjennomførte avveininger mellom ulike samfunnsinteresser.

Selv om planen er relativt ny, har kommunen siden vedtaket erfart at det er behov for enkelte oppdateringer og justeringer. Dette gjelder blant annet tilpasning til nye statlige og regionale føringer, oppfølging av endringer i lovverk og nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, samt behov for presiseringer og forbedringer av enkelte planbestemmelser og kartavgrensninger.

I tillegg til nye nasjonale og regionale føringer har kommunen i perioden etter vedtaket av kommuneplanens arealdel vedtatt flere strategiske planer og styringsdokumenter som er relevante for arealforvaltningen. Dette gjelder blant annet Matjordløftet, Naturmangfoldplan og kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap. Disse planene inneholder mål og strategier knyttet til vern av matjord, ivaretagelse av naturmiljø og kulturmiljøer, og bør i større grad innarbeides i kommuneplanens arealdel. Rulleringen vil gi kommunen anledning til å sikre bedre samsvar mellom kommuneplanens arealdel og kommunens øvrige vedtatte styringsdokumenter.

I kommunal planstrategi for inneværende valgperiode er det lagt til grunn at kommuneplanens arealdel skal rulleres. Kommunestyret har samtidig signalisert at arbeidet bør gjennomføres som en begrenset revisjon, med hovedvekt på oppdatering og forbedring av gjeldende plan fremfor en ny, full gjennomgang av kommunens arealstrategi.

Arbeidet med rullering av kommuneplanen ble diskutert i dialogseminar med formannskapet 3. juni 2026. I dialogen ble det gitt uttrykk for at den kommende rulleringen bør gjennomføres som en avgrenset revisjon, med hovedvekt på nødvendige oppdateringer og justeringer av kommuneplanens arealdel. Det ble samtidig signalisert at det ikke er ønskelig å legge opp til en full revisjon av arealdelen eller en bred åpning for nye arealinnspill. Innspillene fra dialogseminaret er lagt til grunn for vurderingen av planprosess og avgrensning av planarbeidet.

Formålet med denne saken er derfor å ta stilling til hvordan planarbeidet skal gjennomføres og hvilke rammer som skal legges til grunn for den kommende rulleringen.

Saksopplysninger:

Kommunedirektøren anbefaler at kommuneplanen rulleres gjennom en begrenset revisjon av både samfunnsdelen og arealdelen. For samfunnsdelen foreslås revisjonen avgrenset til oppdatering av mål, strategier og prioriteringer som følge av nye lokale, regionale og nasjonale føringer, samt endringer i kommunens utfordringsbilde og kunnskapsgrunnlag. Revisjonen skal sikre at samfunnsdelen fortsatt fungerer som et relevant og oppdatert styringsdokument for kommunens langsiktige utvikling.

Når det gjelder arealdelen, anbefaler kommunedirektøren også en begrenset revisjon. Bakgrunnen er at gjeldende arealdel ble vedtatt for kort tid siden, og at hovedtrekkene i kommunens arealstrategi fortsatt vurderes som relevante og godt forankret. Det vurderes derfor ikke som nødvendig å gjennomføre en full revisjon av planen eller åpne for nye forslag til utbyggingsområder.

En begrenset rullering innebærer at planarbeidet i hovedsak skal konsentreres om å forbedre, oppdatere og kvalitetssikre eksisterende planverk.

Planarbeidet foreslås avgrenset til:

- oppdatering av plankart og bestemmelser i tråd med gjeldende lovverk
- tilpasning til nye nasjonale forventninger, statlige planretningslinjer og regionale planer
- presisering og forbedring av planbestemmelser for å sikre mer forutsigbar og effektiv saksbehandling
- retting av eventuelle feil, mangler eller uklarheter i plankart og bestemmelser
- tekniske og administrative justeringer som er nødvendige for å sikre planens gjennomførbarhet
- oppdatering av planens kunnskapsgrunnlag der dette vurderes nødvendig

Det foreslås at det ikke åpnes for innspill om nye utbyggingsområder eller nye arealformål fra private aktører. Dette innebærer at kommunen ikke inviterer til forslag om nye boligområder, næringsområder, fritidsbebyggelse eller andre større endringer i arealbruken.

Som del av planarbeidet skal kommuneplanens arealdel gjennomgås opp mot kommunens vedtatte planer og strategier. Særlig gjelder dette Matjordløftet, Naturmangfoldplan og kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap, hvor det skal vurderes om eksisterende bestemmelser, hensynssoner og kartgrunnlag i tilstrekkelig grad ivaretar de målsettinger som er vedtatt av kommunestyret.

Som en del av rulleringen foreslås det også å vurdere mindre justeringer av avgrensningen for eksisterende næringsområder langs E6.

I gjeldende kommuneplan ligger det LNF-arealer eller andre regulerte grøntområder mellom næringsområdene og E6, eller byggegrenser. Det skal vurderes om deler av disse arealene kan innlemmes i næringsformål for å oppnå en mer hensiktsmessig avgrensning og bedre utnyttelse av allerede etablerte næringsområder. Eventuelle justeringer vil skje som en utvidelse av eksisterende næringsformål og ikke som etablering av nye næringsområder.

Videre skal det vurderes behov for å avsette arealer til framtidig pendlerparkering. Formålet er å legge til rette for økt bruk av kollektivtransport og redusert biltransport over lengre strekninger. Aktuelle lokaliseringer skal vurderes med utgangspunkt i eksisterende kollektivknutepunkt, trafiksikkerhet, tilgjengelighet og arealeffektivitet.

Planarbeidet vil følge ordinær prosess etter plan- og bygningsloven. Det skal utarbeides et planprogram som beskriver formål, rammer, framdrift og utredningsbehov for planarbeidet. Planprogrammet skal behandles politisk før det sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Berørte statlige og regionale myndigheter, nabokommuner, organisasjoner og andre relevante aktører vil bli involvert i planprosessen i samsvar med lovens krav.

Vurdering:

Kommunedirektøren vurderer at det er behov for en begrenset revisjon av kommuneplanens samfunnsdel i kommende planperiode. Samfunnsdelen skal være kommunens overordnede styringsdokument og bør jevnlig oppdateres for å reflektere nye lokale, regionale og nasjonale føringer. Videre har kommunen gjennom de senere årene fått et oppdatert kunnskapsgrunnlag og et tydeligere bilde av utfordringer knyttet til blant annet demografi, folkehelse, klima og miljø, næringsutvikling, samfunnssikkerhet og kommunale tjenester. En begrenset revisjon vil sikre at kommunens mål og strategier fortsatt er relevante og gir et godt grunnlag for videre planlegging og prioriteringer i møte med framtidige utfordringer og utviklingsbehov.

Kommunedirektøren vurderer videre at en begrenset rullering av kommuneplanens arealdel er den mest hensiktsmessige tilnærmingen i inneværende planperiode.

Et sentralt moment er at gjeldende kommuneplanens arealdel ble vedtatt så sent som i desember 2023. Planen er dermed relativt ny og bygger på omfattende faglige vurderinger, politiske avveininger og bred medvirkning. De overordnede arealstrategiene og arealdisponeringene som ble vedtatt gjennom planprosessen vurderes fortsatt som aktuelle for kommunens videre utvikling.

Kommunedirektøren legger også vekt på at kommunen i gjeldende kommuneplan allerede har avsatt tilstrekkelige arealer for framtidig bolig- og næringsutvikling. Ved forrige rullering ble det lagt til grunn et høyt vekstscenario for befolkningsutviklingen ved beregning av boligbehovet, og det ble avsatt betydelige arealreserver til boligformål. Tilsvarende er det i gjeldende plan avsatt omfattende arealer til næringsutvikling. Kommunedirektøren vurderer derfor at kommunen fortsatt har et betydelig potensial innenfor allerede avsatte utbyggingsområder, og at det ikke foreligger et dokumentert behov for å åpne for nye bolig- eller næringsområder i denne planperioden.

Kommunedirektøren legger videre vekt på at planen nylig har vært gjennom en omfattende prosess med to høringsrunder og offentlig ettersyn. Det ble også fremmet flere innsigelser fra regionale og statlige myndigheter som krevde nærmere vurderinger og dialog før planen kunne vedtas. De arealavveiningene som ligger til grunn for dagens plan er derfor nylig vurdert og avklart gjennom både faglige og politiske prosesser.

Kommuneplanen skal være et langsiktig styringsverktøy. Forutsigbarhet i arealforvaltningen er viktig for innbyggere, grunneiere, næringsliv og offentlige myndigheter. Hyppige revisjoner av kommunens arealstrategi kan bidra til usikkerhet om framtidig arealbruk og redusere planens funksjon som et langsiktig og forutsigbart styringsdokument.

Kommunedirektøren vurderer at det er behov for enkelte oppdateringer og forbedringer av gjeldende plan. Erfaringer fra den løpende planforvaltningen har avdekket behov for presiseringer i bestemmelser, mindre justeringer av plankart og oppfølging av nye nasjonale og regionale føringer. En begrenset rullering gir kommunen mulighet til å gjennomføre disse nødvendige forbedringene uten å åpne opp for en ny, omfattende arealdebatt.

Det legges også vekt på at kommunen siden vedtaket av kommuneplanens arealdel har vedtatt flere nye planer og styringsdokumenter av betydning for arealforvaltningen. Matjordløftet tydeliggjør kommunens ambisjoner knyttet til jordvern og langsiktig forvaltning av dyrka mark. Naturmangfoldplanen gir et styrket kunnskapsgrunnlag for vurdering av naturverdier og økologiske sammenhenger, mens kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap gir viktige føringer for ivaretagelse av kulturmiljøer og kulturhistoriske verdier. Kommunedirektøren vurderer at det er hensiktsmessig å benytte rulleringen til å sikre bedre sammenheng mellom disse planene og kommuneplanens arealdel.

Forslaget er også i tråd med nasjonale forventninger til kommunal planlegging, hvor det legges vekt på effektiv arealutnyttelse, fortetting, transformasjon og redusert nedbygging av

natur- og landbruksarealer. Ved å videreføre hovedstrukturen i gjeldende arealdel reduseres behovet for nye arealbeslag og nye utbyggingsområder.

Når det gjelder de foreslåtte justeringene av næringsområdene langs E6, vurderes disse som mindre og naturlige tilpasninger av eksisterende næringsarealer. Formålet er å oppnå mer hensiktsmessige avgrensninger og bedre utnyttelse av allerede avsatte næringsområder. Justeringene representerer ikke etablering av nye næringsområder, men en optimalisering av eksisterende arealbruk. Eventuelle konsekvenser for naturmangfold, landskap, trafiksikkerhet, støy og andre miljøforhold må likevel vurderes nærmere gjennom planprosessen.

Når det gjelder vurdering av framtidig pendlerparkering, vurderer kommunedirektøren at dette er et tema som bør inngå i planarbeidet. Tilrettelegging for pendlerparkering ved sentrale kollektivknutepunkter kan bidra til økt bruk av kollektivtransport, redusert transportrelaterte klimagassutslipp og bedre tilgjengelighet til regionale arbeidsmarkeder. Eventuelle arealavsetninger må vurderes opp mot hensyn til jordvern, naturmangfold, trafiksikkerhet og øvrige arealinteresser.

Selv om enkelte grunneiere og utbyggere kan oppleve det som uheldig at det ikke åpnes for nye arealinnspill, vurderer kommunedirektøren at hensynet til forutsigbarhet, ressursbruk og gjennomføringsevne veier tyngre. Gjeldende arealdel er nylig vedtatt, og kommunen bør prioritere å videreutvikle og forbedre eksisterende plan fremfor å initiere en ny omfattende revisjon av arealstrategien.

Kommunedirektøren anbefaler på denne bakgrunn at rulleringen av kommuneplanens arealdel for perioden 2027-2037 gjennomføres som en begrenset revisjon uten åpning for nye arealinnspill.

Økonomiske konsekvenser

Planarbeidet vil i hovedsak gjennomføres innenfor eksisterende budsjettrammer og med bruk av kommunens egne ressurser.

Det må likevel påregnes kostnader knyttet til:

- faglige utredninger ved behov
- oppdatering av digitale kart- og planverktøy
- konsulent bistand

En begrenset rullering vil medføre lavere kostnader enn en full revisjon av kommuneplanens arealdel.

Miljømessige konsekvenser

Rulleringen forventes å ha begrensede miljømessige konsekvenser.

Ved at kommunen ikke åpner for nye arealinnspill reduseres risikoen for ytterligere nedbygging av natur-, landbruks- og friluftsområder. Samtidig gir planarbeidet anledning til å oppdatere planen i tråd med nasjonale og regionale mål knyttet til klima, naturmangfold og arealforvaltning.

Planen vil dermed kunne bidra til en mer presis og bærekraftig arealforvaltning.

Personalmessige konsekvenser

Planarbeidet vil gjennomføres med eksisterende personalressurser.

Medbestemmelse og konsekvenser for brukerne:

Planarbeidet vil gjennomføres i samsvar med kravene til medvirkning i plan- og bygningsloven. Forslag til planprogram og planforslag vil bli lagt ut til høring og offentlig ettersyn, og berørte myndigheter, organisasjoner, næringsliv, innbyggere og andre interesserte vil gis anledning til å komme med innspill. Rulleringen av arealdelen foreslås samtidig avgrenset slik at det ikke åpnes for innspill om nye utbyggingsområder eller endrede arealformål fra private aktører.

Rulleringen forventes å ha begrensede direkte konsekvenser for brukerne på kort sikt. På lengre sikt vil en oppdatert kommuneplan bidra til mer forutsigbar samfunns- og arealutvikling, tydeligere mål og prioriteringer for kommunens utvikling, samt et mer oppdatert grunnlag for kommunens planlegging, tjenesteutvikling og arealforvaltning. Oppdateringer av arealdelen vil også kunne bidra til et mer presist og brukervennlig planverk for innbyggere, næringsliv og andre aktører.

Konklusjon:

Kommunedirektøren vurderer at det er hensiktsmessig å gjennomføre en begrenset revisjon av både kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Samfunnsdelen bør oppdateres i tråd med nye lokale, regionale og nasjonale føringer, samt kommunens gjeldende utfordringsbilde og kunnskapsgrunnlag. For arealdelen vurderes det ikke å være behov for en full revisjon, ettersom planen ble vedtatt i 2023 og hovedtrekkene fortsatt er aktuelle. Det anbefales derfor en begrenset rullering med nødvendige oppdateringer av plankart, bestemmelser og retningslinjer, samt oppfølging av vedtatte lokale planer og strategier og vurdering av framtidige arealbehov knyttet til næringsutvikling og pendlerparkering.