

Regionalt planforum 13.10.2020 – Råde kommune. Kommuneplanens arealdel

Referat

Dato: 13.10.2020

Referent Kari Elisabet Ottestad

Til stede Råde kommune: Kine Bangsund, Siv-Thuva Jansson
Bane NOR: Nina Michalowska
Statens vegvesen: Jan Antonsen
Fylkesmannen: Carl Henrik Jensen, Torgeir Fagerstrand og Trygve Westrum
Solum
Mattilsynet: Klaus Fottland
Fiskeridir.: Knut Skjolden
Dirmin.: Håvard Hammerstad
Fylkeskommunen: Infrastruktur: Robert O. Haugen. Kulturarv: Tryggve Csisar.
Friluftsliv og vilt: Per Christian Gisleberg, Kommunale planer: Christine Stene,
Kari Ottestad

Råde kommune presenterte arbeidet med kommuneplanens arealdel:

Kort oppsummering fra presentasjonen:

- **Status**
 - Skal ferdigstille KU for arealinnspill og andre endringer
 - Helhetlig KU skal utarbeides av konsulent
 - Høring forventes mars/april 2021
 - Sluttbehandling forventes høsten 2021
- **Endringer i arealdelen**
 - Kommuneplan ikke del av samarbeid i Mosseregionen slik som i 2011
 - Kommuneplanen skal også erstatte kommunedelplan for Karlshus og for Saltnes
 - Oppdateringer i kartet
 - Justering av bestemmelser
- **Endring**
 - Legger inn nytt formål: LNF- spredt
 - På eksisterende bebyggelse
 - Åpner ikke for nye bo-enheter
 - Legger ikke inn LNF-spredt i 100 meter beltet eller i strandsonen
- **Endring**
 - «tilbakefører» Stenrudjordet til LNF. Dvs ikke lengre del av langsiktig utbyggingsstrategi.

- Endrer formål fra næring til LNF på deler av næringsområdet ved Åkebergmosen. Legger ut nytt næringsareal nord og sør for Mosatjernet til erstatning.
- **Byggegrenser langs sjø**
 - Legger inn ny byggegrense langs sjøen
- **Vurdere arealinnspill**
 - Stort ønske om boliger i Saltnes og hytteområder langs kysten
 - Kommunen vektlegger at Råde skal bestå som egen kommune, og derigjennom behov for økt verdiskaping og utvikling
 - Fokus i planarbeidet: tettstedsutvikling, friluftsliv og strengt jordvern
- **Bolig**
 - Fortetting i Karlshus
 - Boligreserver i eksisterende planer tilstrekkelig i planperioden
 - Foreslår nye områder i Saltnes ut fra gode stedlige kvaliteter
 - Det er utarbeidet boligbyggeprogram, hvor det er lagt til rette for størst andel nye boliger i Karlshus
- **Fritidsbolig**
 - Ønsker å gi rom for verdiskaping og utvikling
 - Prioritert utvidelse av eksisterende hytteområder fremfor helt nye områder
 - Ønsker minst mulig inngrep i natur- og friluftsområder
- **Næringsutvikling**
 - Åkebergmosen blir prioritert
 - Fokus på næringsutvikling i Karlshus og områdene rundt
 - Ønsker å legge til rette for arealkrevende handel rundt Jonstenkrysset
 - Noe utvidelse av Råde Pukkverk v/Slangsvold
 - Landbruk – gården som ressurs
- **Arealpott**
 - Regional pott frem til 2050 på 8,4 km²
 - Foreslår nye områder utenfor langsiktig grense
 - Foreslår 224 daa ved Åkebergmosen
 - Noen områder vurderes tatt ut/omdisponert til LNF
- **Problemstillinger til drøfting**
 - Hvordan få til ønsket næringsutvikling med de begrensninger som fylkesplanen setter?
 - Hvordan forhold seg til strandsonegrensen i fylkesplanen?
 - Stort ønske om nye fritidsboligområder. Hvordan vurdere dette opp mot hensynet til skogområder og strandsone?
 - Hvordan forhold e seg til avsatt arealpott for regionen og kommunen?

Innspill i møtet ble gitt i fht problemstillingene kommunen tok opp før runde rundt bordet med mer generelle tilbakemeldinger:

Næringsutvikling og handelsetablering

VFK

Fylkesplanen har regional planbestemmelse for lokalisering av handel, som vil ligge til grunn for vurdering av kommuneplanen. Dersom kommunen ønsker å legge til rette for etableringer som ikke er innenfor rammene i fylkesplanen må det argumenteres godt i gjerne i fht intensjonen med bestemmelsen. Handel skal lokaliseres i sentrum av byer og tettsteder. I kommuneplanen kan sentrum defineres med formål eller kommunen kan bruke bestemmelsesgrense, for å vise i hvilket område de ønsker å legge til rette for handel. Bestemmelseslinje kan virke som naturlig valg for Råde.

RK:

Har fått konkret forespørsel om tilrettelegging for storvarehandel på Stensrødjordet. I 2019 vurderte tiltakshaver igangsetting av reguleringsplanarbeid som usikkert. Avklaring ønsket gjennom arbeidet med kommuneplanens arealdel. Kommunen ønsker ikke mer handel med varer som ikke er plasskrevende utenom Karlshus sentrum. Råde kommune stiller seg noe uforstående til at unntaket for 500 m beltet langs E6 kun gjelder for senteret og ikke gjelder for hele området innenfor langsiktig grense for Karlshus.

FMOV:

Støtter vurdering fra VFK, og uttrykker skepsis til åpning for handel med plasskrevende varer i retning E6. Det er ikke definert avlastningsområde her.

Strandsoneavgrensning

- Råde kommune vurderer å flytte strandsonegrensen langs Kråkstadfjorden noe østover til fylkesveien.

VFK:

Fylkeskommunen har godkjent den grensen som går i kommuneplanen i dag. Råde kommune kan godt legge inn strengere grense enn i dagens plan. Umiddelbar vurdering er at gevinsten ikke synes så stor i et så tettbygd område. Men det kan være verdier som ivaretas best med noen store tomter som ikke kan fortettes, f.eks om det er kulturmiljøinteresser eller bygningsverninteresser i området.

FMOV:

Støtter vurdering fra VFK, men legger til at det bør vurderes om det er en gevinst i fht allmennhetens friluftsliv og nye grep vil forhindre ferdsel på sikt.

Nye fritidsboligområder

FMOV:

Positivt at forslag til nye områder er trukket noe vekk fra sjøen. Det bør ikke åpnes for nye hytter i 100-meters beltet. Områder lengre vekk fra sjøen kan drøftes. Må ivareta hensynet til friluftsliv, landskap, kyststi og naturmangfold. Fylkesmannen viser til høring av nye SPR som er ment å erstatte SPR for Oslofjorden. Høringsutkastet har ikke føringer for strandsonen bak 100-metersbeltet. Kystsoneplanen for Østfold gjelder. Kan drøfte endringer i kommuneplanen der det ikke kan påvises konkret konflikt med nasjonale og regionale interesser/verdier.

Det ble uttrykt noe skepsis til foreslått endring på Oven/Hestholmen. Det at eventuelle ulovligheter fjernes bør ikke vektlegges som et tungt positivt argument for å kunne legge inn nye tiltak. Det bør vektlegges plangrep som forbedrer de allmenne interesser.

Fylkesmannen ber om at kapasitet på avløpsrensaneanlegg blir vurdert før det tilrettelegges for nye enheter.

VFK:

Støtter vurderingene til FMVO, men peker på at Regional Kystsoneplan for Østfold gjelder. Den har retningslinjer for 100 meters beltet og strandsonen. Dersom det skal vurderes nye enheter i strid med regional plan, må det argumenteres godt i fht de hensyn planen er satt til å ivareta. Det bør også sjeles til fylkesplanens temakart, for å dokumentere at det ikke er konflikt med nasjonale og/eller regionale hensyn som er vist i disse.

Arealpott

VFK

- Fylkesplanen har fastsatt regional pott for kommunene i Mosseregionen. Den skal gjelde til 2050, og er på 8,4 km². Kommunene har brukt noe av potten ved rulleringen i 2011.
- Den regionale potten er ikke fordelt mellom kommunene. Råde sin andel må ses i sammenheng med befolkningsutvikling (SSB MMMM alt.), muligheten til å fortette i eksisterende tettsteder, og hva som ligger av utbyggingsmuligheter i gjeldende kommuneplan.
- Det er kun områdene som omfattes av langsiktig grense som inngår i arealregnskapet, dvs Karlshus og Missingmyr. For Saltnes gjelder fylkesplanens retningslinjer for vedlikehold av lokalsamfunn.
- Kommunen kan velge å ta ut ikke realiserte områder innenfor langsiktig grense fra sin kommuneplan, som ligger som byggeområder (status 1 eller 2) og legge de inn som LNF områder. Da får kommunen en «positiv pott», som kan nyttes andre steder i forbindelse med tettstedet uten at det tas av regional arealpott. Slik innveksling kan mao skje der kommunen velger en annen utviklingsretning enn det som var tenkt ved forrige kommuneplanrullering.
- Slik utveksling kan ikke skje mellom Saltnes og de områdene som omfattes av langsiktig grense, jamfør kulepunkt over.
- Kommunen må ikke legge inn langsiktig grense på det juridiske arealplankartet. Vi anbefaler at den legges inn på illustrasjonskart i beskrivelsen.

- Dersom kommunen ønsker å synliggjøre langsiktig «vern» på kommuneplankartet, kan markagrense vurderes. Dette der kommunen ønsker å fastholde «langsiktig grense» over tid.
- Ved høring av planen ønsker VFK at det redegjøres for størrelsen på områder som legges inn og størrelser på områder som ev endres fra byggeformål til LNF, slik at planen kan vurderes i fht hva som er rimelig forbruk av arealpotten.
- FMOV etterspurte status på Stensrødjordet.
- RK bekrefter at dette har LNF formål.
- VFK presiserer at arealer som har LNF i gjeldende kommuneplan ikke kan regnes med som del av utvekslings-strategien. 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.

Direktoratet for mineralforvaltning:

- Stiller spørsmål til næringsområde sør for Råde pukkverk, i notat utsendt før møtet.
 - RK svarer at innspill i notatet foreslås ikke tatt til følge.
- Er det en minnerfaglig begrunnelse for uttaksgrensen for Råde Pukkverk i sør, eller er den satt ut fra nærhet til bolig /næringsområder?
 - RK svarer at det er nærhet til B/N-områder som har vært bestemmende for avgrensingen av Råde pukkverk.
- Er det vurdert utvidelse av Finstad pukkverk?
 - RK svarer at ulike innspill er vurdert, men er ikke tatt til følge.
 - Kommunen har vurdert det slik at det er tilstrekkelig med uttaksarealer i sum i kommunen.
 - Finstad grenser til regionalt kulturlandskap og kulturminner.
 - Finstad er vurdert som mulig «gjenbruksområde», men ikke for utvidelse av uttaksområdet.

Fiskeridirektoratet

- Utbygging ved sjøen betyr press på områder i 100 meters beltet, som brygger, mudring, badeplasser, VA-ledninger i sjø mm. Dette må tas med som del av vurderingen dersom det skal legges til rette for nye fritidsboliger og fritidsboligområder.
- Støtter strengt jordvern, som del av strategi for å være selvforsynt., men ønsker også fokus på vern av viktige fiskefelt, gytefelt og naturtyper/oppvekstområder for å kunne hente mat fra sjøen i framtiden. Kan gjøres ved bruk av ekskluderende formål eller hensynssoner. Dette er kritiske faktorer ved arealbeslag i sjø. Vil gi strenge innspill og gå imot planer som vil medføre konflikt med sine interesser.
- Viser til Yggdrasil, Fiskeridirektoratets kartløsning for sjøområdene.
- Ålegress og bløtbunnsområder må ivaretas som ressursområder i sjø. Viktige for bl.a. yrkes- og fritidsfisket.

- Det er lite originalt med ønsket om å tiltrekke seg innbyggere/skatteinntekter ved å tilrettelegge for boliger og hytteområder nær sjø. Dette bør oppgis av hensyn til forutsigbarhet og nasjonale og regionale interesser/verdier.
 - RK svarer at
 - nye fritidsboligfelt kan ikke påregne tilrettelagte arealer i sjøen, men presset vil være der.
 - det jobbes med private avløpsløpsledninger ved Oven

Mattilsynet

- Mattilsynet skal ivareta drikkevannshensynet. Kommunen bør legge inn hensynssone ved Vansjø, tilsvarende kommuneplan for Moss som nylig var på høring.
 - RK: Kommunen ønsker å ta inn hensynssone, etter «oppskrift» fra kommuneplanen til Moss.
- Ønsker ikke tilrettelegging for nye enheter på Langøya, med usikkerhet rundt avløpsløsning og nærhet til inntaket i Vansjø.
- Ønsker at nye fritidsboliger blir vurdert helhetlig og i sammenheng med hovedplan for VA.
- Kommunen bør ha oversikt over private brønner.
- Viser til temaveileder for drikkevannsforsyning.

VFK viser til innspill fra NVE, som ikke deltok i møtet, men som spiller inn at veileder om [NVE sine saksområder i arealplanleggingen](#) har et vedlegg 1 som kan brukes som sjekkliste i planarbeidet.