

PLANINITIATIV

Oppdrag	Hestholmen FB4
Plantype.	Detaljreguleringsplan
Dato	06.12.2023
Oppdragsgiver	Anders Oven
Forslagsstiller	Vestrem AS
Oppdragsleder	Andreas Sporild Olsen

1. Formålet med planen

Hensikten med planinitiativet er å gi kortfattet informasjon om planlagte tiltak.

Vestrem AS er engasjert av Anders Oven for å utarbeide reguleringsplan for nye fritidsboliger på deler av eiendommene gnr/bnr 21/8 på Oven i Råde kommune. Tilstøtende veieiendom kan berøres av planområdet.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av nye fritidsboliger i tråd med kommuneplanens arealdel. Planinitiativet er utformet i tråd med Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1 – *Krav til planinitiativet*.

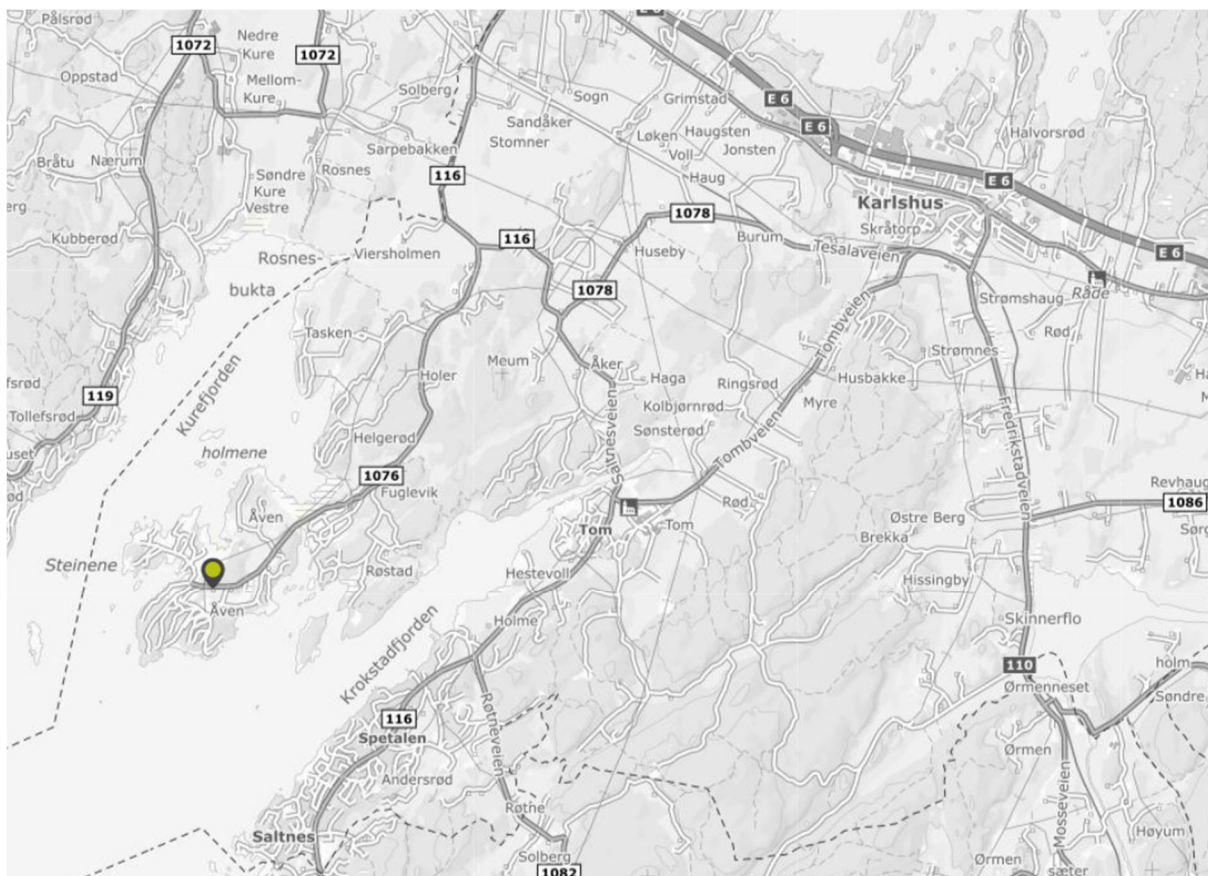
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny fritidsboligbebyggelse med tilhørende anlegg innenfor området FB4 i gjeldende kommuneplan. Eiendommens areal nord for FB4 forutsettes videreført som friområde i tråd med kommuneplanen. Friområdet planlegges åpent og tilrettelagt for allmenn bruk. Eksisterende husvogner og spikertelt forutsettes fjernet som en del av tiltaket.

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planarbeidets målsetning er å legge til rette for ny fritidsboligbebyggelse med tilhørende anlegg med adkomst fra den eksisterende veien Hestholmen. Det er i det innledende arbeidet vurdert at tiltaket ikke har virkninger utenfor planområdet med unntak av trafikkbelastning i veien Hestholmen.

Aktuelle hovedformål er fritidsbebyggelse – frittliggende (sosi 1121) og bade plass/-område (sosi 3041).

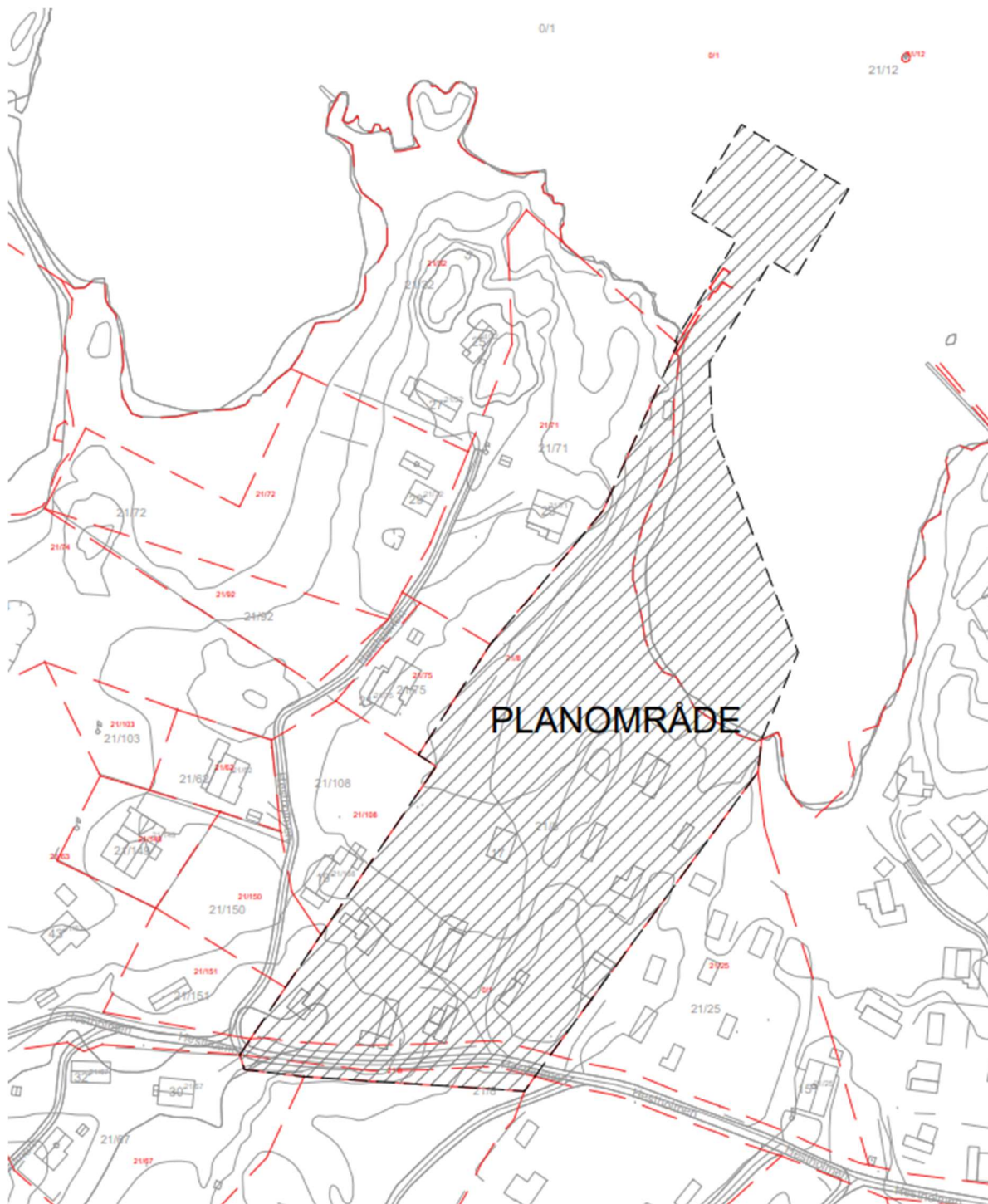
Planområdets beliggenhet er på Oven – ca 600 meter vest for nærbutikken. Avstanden til Karlshus er cirka 9 km.



Figur 1: Planområdet beliggenhet merket med grønn pil.

I figur 3 vises et foreløpig forslag til planavgrensning. Plangrensen omfatter FB4 og friområdet nord på eiendommen. I tillegg er tilstøtende veiareal tatt med.

Foreslåtte tilknytning til veien Hestholmen tilfredstiller siktkravene ihht Statens Vegvesens vegnormaler N100.



Figur 2: Forslag til planområde vist med sort skravur.

Plangrensen for varsel om oppstart av planarbeidet fastsettes i oppstartsmøtet med Råde kommune. Det foreslås varslet areal for det planlagte tiltaket og tilkobling til veien Hestholmen. Det foreslås også å legge til rette for å videreføre etablerte båtplasser i kombinasjon med badebrygge i nord.

Planområdet utgjøres hovedsakelig av opparbeidet hage/grøntareal mellom husvogner og etablerte spikertelt. Planområdet er relativt flatt men har et slakt terrengfall mot nord. Østre del av området har fjell i dagen og små høydevariasjoner på kote +3-4 moh. Vestre del av planområdet består av noe mer jordmasser og har generelt noe bedre vekstgrunnlag for den etablerte hagebeplantingen. Terrengforskjellene er ikke større enn at ny fritidsboligbebyggelse kan tilpasses terrenget på en god måte.



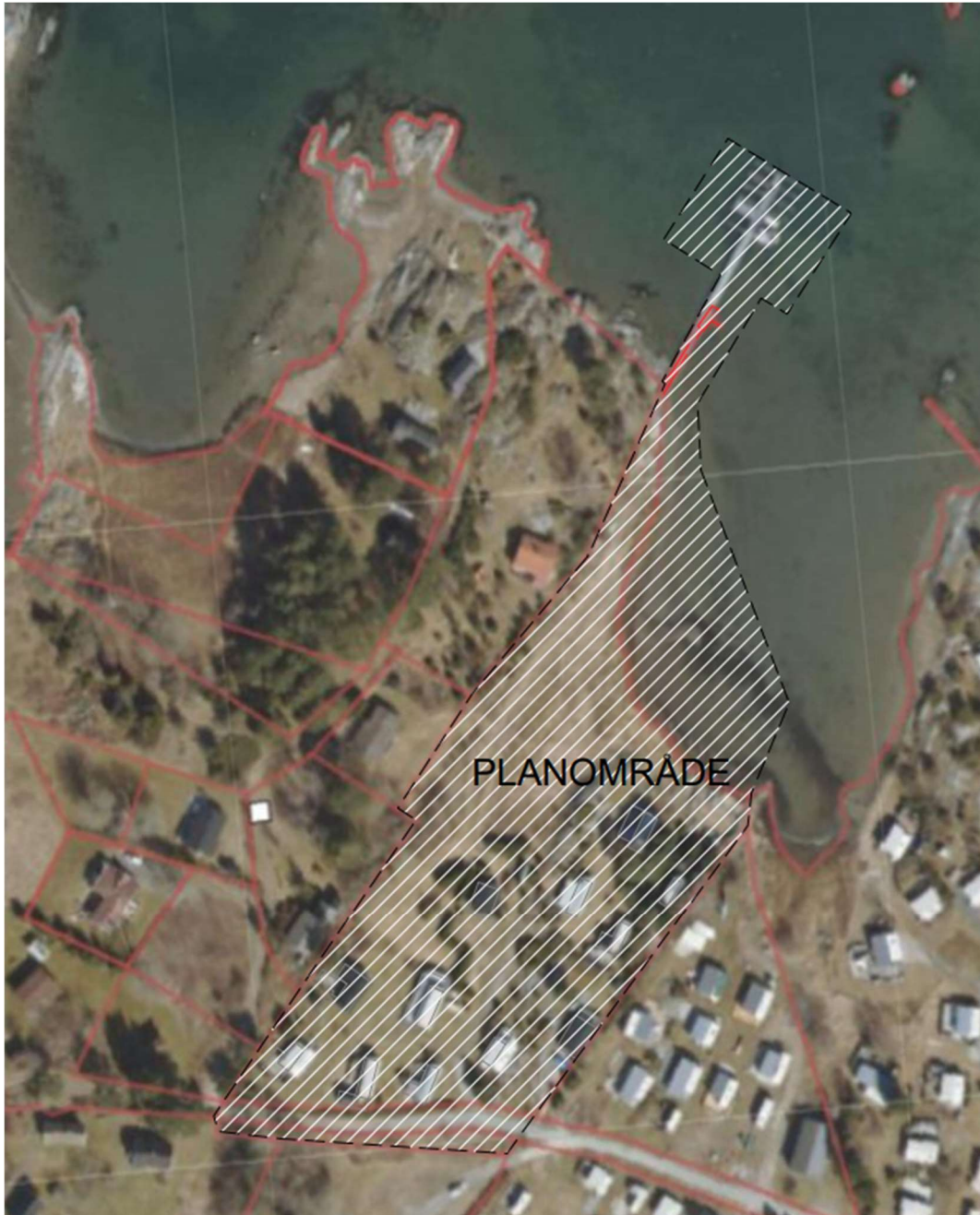
Figur 3: Prosjektgrense omtrentlig vist med hvite linjer.

Planområdets omgivelser består i stor grad av åpent kystlandskap med en relativt tett etablering av fritidsboliger, campingvogner og spikertelt. Hestholmen utgjør den vestre delen av Oven og har et samlet areal på ca 400 daa. Av dette er ca 180 daa bebygd med en kombinasjon av fritidsboliger og fritids-/turistformål. Planområdet er anvist i nordvestre del av byggeområdet.



Figur 4: Prosjektgrense omtrentlig vist med hvite linjer. Formålsgrænse for fritidsbolig/friområde vist med grønn linje.

Området har et begrenset kollektivtilbud, men dekkes av Østfold kollektivtrafikks flex-tilbud linje 715 Karlshus - Tomb - Oven- Songshøy -Karlshus med 4 avganger i døgnet. Avstanden til kollektivholdeplassen «Ovenkrysset» er cirka 5,5 km fra byggeområdet. Ovenveien har blandet trafikk og skiltet hastighet er 60 og 80 km/t. ÅDT på den aktuelle strekningen er ifølge nasjonal vegdatabank 600.



Figur 5: Flyfoto som viser nærmiljøet rundt planområdet. Foreslått planområde vist med hvit skravur.

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges et fritidsboligområde med inntil 10 fritidsboliger. Bebyggelsen er tenkt oppført med 1 etasje for å begrense eksponering og fjernvirkning.

I forbindelse med det innledende planarbeidet er det utarbeidet et grovt skisseforslag som viser tenkt plassering/organisering av bebyggelse. Den endelige løsningen vil avklares gjennom planarbeidet.

Det legges opp til å hjemle eksisterende småbåtanlegg i nord gjennom pågående planarbeid. Det vil sikres grønn tverrforbindelse gjennom fritidsboligområde til friområdet. I friområdet er det ønskelig å tilrettelegge for aktivitet og uteopphold for allmennheten. Badeplassen er langgrunn og det er ønskelig å kombinere dagens båtbyrge med en badebrygge for brukerne av friområdet.



Figur 6: Foreløpig skisse som viser plassering av fritidsboliger, internvei og tursti mot sjøen. Dette følger også planinitiativet som eget vedlegg i større målestokk.



Figur 7: Prinsippsnitt for volum og form på planlagt bebyggelse.

Vei og renovasjon

Internvei foreslås etablert med 3 meter kjørebanebredde og vil betjene alle nye fritidsboliger innenfor planområdet. Brukere av friområdet forutsettes å komme til området gående eller sykklende. Alternativt vil etablerte parkeringsløsninger innenfor statlige sikrede områder kunne benyttes.

4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

I løsningsforslaget er det inntegnet totalt 10 fritidsboliger. Eneboligene er foreslått med tomtestørrelser ca 500kvm. Det er ikke detaljprosjektert fritidsboliger for prosjektet og endelig BYA vil måtte fastsettes som en del av planarbeidet. Viste volumer har et fotavtrykk på 80 kvm

I illustrasjonsplanen i figur 5 er BYA-% for ny bebyggelse beregnet til ca 20% for området avsatt til fritidsboligformål. Det tas høyde for at dette vil kunne endres i løpet av planarbeidet.

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Tiltaket innebærer etablering av ny fritidsboligbebyggelse på Oven og vurderes å være i tråd med kommuneplanens intensjon om å styrke Oven som sommerdestinasjon. Gjeldende kommuneplan, retningslinjer og lovverk sikrer at bebyggelse og uteområder gis et spesielt fokus med tanke på bærekraftige løsninger for miljø og samfunn. Det ønskes lagt til rette for en god arealutnyttelse og rasjonelle fritidsboliger med attraktive uteområder. Det vil sikres tilgang til friområdet i tråd med kommuneplanens arealdel.

Planarbeidet skal legge til rette for helhetlige miljømessige-, økonomiske- og sosialt bærekraftige løsninger.

6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Kommuneplanens anviste byggeområde hensyntar etter vår vurdering nærheten til det omliggende åpne kystlandskapet på en god måte. Byggeformålet er avgrenset og tilbaketrukket for å redusere eksponering mot omgivelsene. Vegetasjon i friområdene i nord vil bidra til å bryte opp fasader og redusere eksponering av takflater.

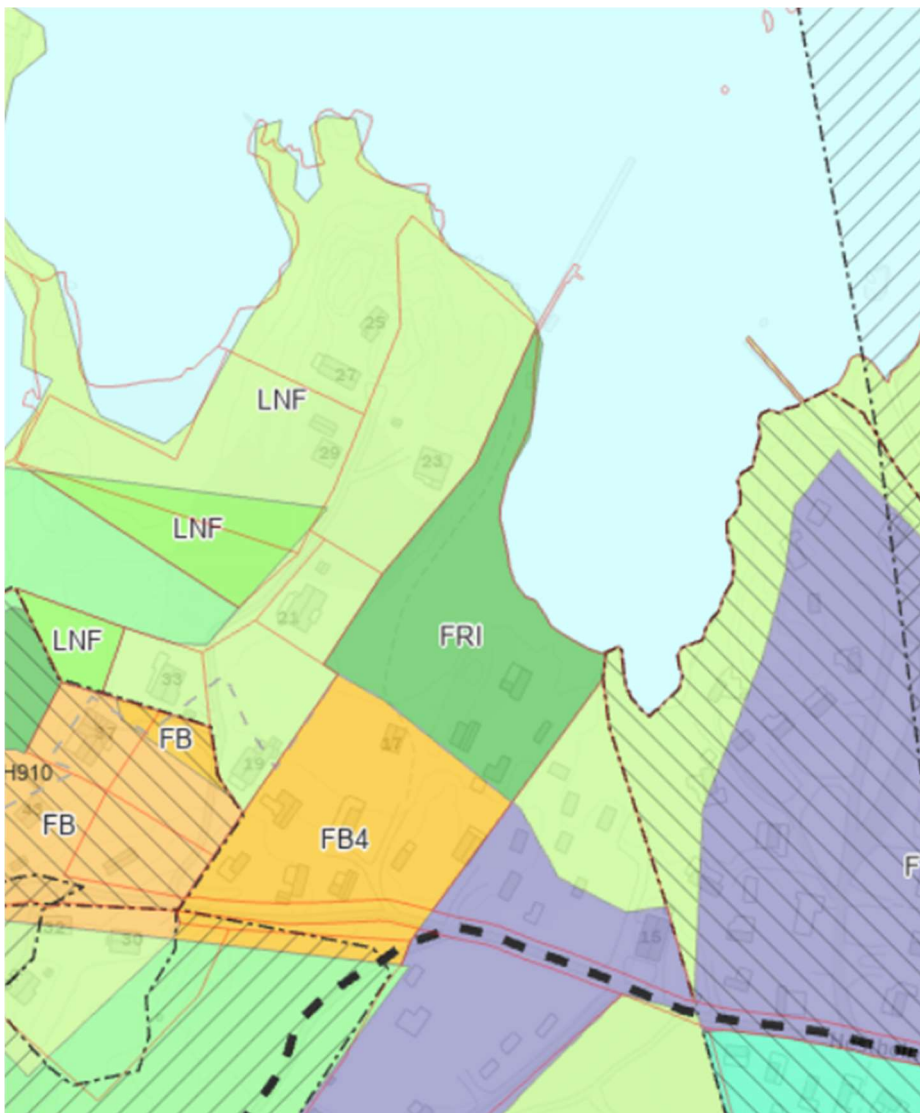
Syd for byggeområdet stiger terrenget til et toppunkt med kote +16 moh. Det aktuelle byggeområdet vurderes å være godt skjermet mot innsyn, men vil i noen grad eksponeres mot nordøst. Innsynet fra sjøen i nordøst og avbøtende tiltak vil behandles spesielt i planarbeidet.

På bakgrunn av dette forventes eksponeringen som begrenset til lokal påvirkning for de nærmeste naboene i nordøst. Dette vurderes å ha liten negativ konsekvens for omgivelsene.

7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel

Arealet FB4 er avsatt til fremtidig fritidsboligbebyggelse i ny kommuneplan for Råde. Planlagte tiltak vil være i tråd med formålet i kommuneplanen. Kommuneplanen har også supplerende bestemmelser om at tilgjengelighet til friområdet nord for FB4 skal sikres i planarbeidet. Reguleringsplanen vil følge opp disse føringene.



Figur 8: Utdrag av kommuneplanens arealdel.

Relevante bestemmelser fra kommuneplanens arealdel:

Felt FB4 - Hestholmen

- Friområdet langs kysten skal inngå i reguleringsplan for området.
- Det må tilrettelegges for allmennhetens tilgjengelighet ned til friområdet.

§ 2.3 FRITIDSBEBYGGELSE (PBL. § 11-9 NR. 5)

§ 2.3.1 Felles bestemmelser for fritidsbebyggelse

Tiltaket skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få siluettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep.

Kommuneplanen innehar også generelle bestemmelser om tilknytningsplikt for VA som gjøres gjeldende for det planlagte tiltaket. Vann- og avløpsanlegg i områder for fritidsbebyggelse skal tilrettelegges med minimalt terrenginngrep i form av sprengning.

Videre er det i bestemmelsene angitt retningslinjer for utredninger knyttet til miljøtilstanden i vann og oppfordring om eventuell gjenåpning av bekkeløp. Retningslinjene vurderes ikke spesielt relevante for dette tiltaket.

Retningslinjer:

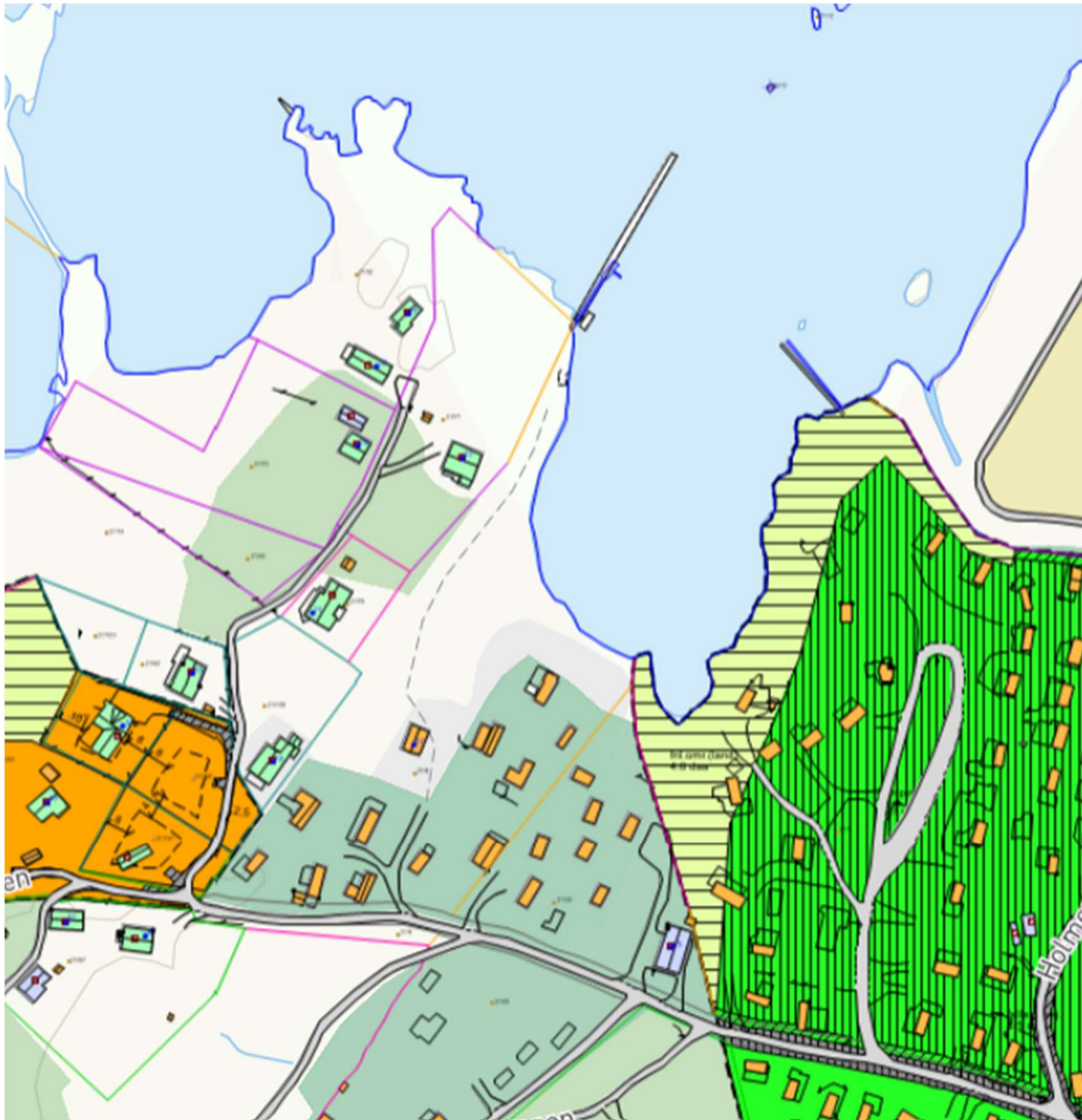
Det må gjøres rede for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst, og dette må veies opp mot miljømålet til vannforekomsten og muligheten for avbøtende tiltak.

Det skal vurderes gjenåpning og restaurering av lukkede bekkeløp i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner.

Kommuneplanen har ikke begrensinger i bebyggelsens størrelse for nye fritidsboligområder. Det antas at bestemmelser knyttet til eksisterende fritidsboligområder kan fungere som veiledende i planarbeidet.

Reguleringsplan

Planområdet berører ikke gjeldende reguleringsplaner og er i sin helhet uregulert.



Figur 9: Gjeldende reguleringsplaner.

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Naturverdier

Ifølge Råde kommunes kartportal og miljostatus.no er det registrert en forekomst av buksebie innenfor det avsatte byggeområdet FB4. Buksebie er vurdert som sårbar (VU) etter norsk rødliste. Det er registrert funn av bukkebeinurt, jordbærkløver og barlind i friområdet i nord. I sjøområdet umiddelbart utenfor plangrensen er det registrert dvergålegras. Det vil i forbindelse med planarbeidet foretas en faglig naturkartlegging og av planområdet med tilhørende konsekvensvurdering av tiltaket.

Kulturminner

Ifølge Råde kommunes kartportal og kulturminnedatabasen er det ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Områdets beliggenhet gjør sannsynligheten for funn av kulturminner liten. Fylkeskonservator vil varsles i forbindelse med oppstart av planarbeidet.

9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

I forbindelse med planprosessen vil det bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne skal kartlegge og ivareta nødvendig hensyn til fare for ulykker og uønskede konsekvenser som følge av planarbeidet. Behov for ekstraordinær kartlegging kan være nødvendig og aktuelle utredningstema vil avklares nærmere i planarbeidet.

Utvikling av flere fritidsboliger vil generere en viss trafikkøkning i veisystemet frem til planlagte byggeområder. Hensynet til trafiksikkerhet og trafikkavvikling vil vurderes som en del av planarbeidet.

10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Varsel om oppstart sendes Statsforvalteren, Statens Vegvesen, Norges vassdrag- og energidirektorat, Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap og Viken Fylkeskommune. Lokale interesseorganisasjoner varsles etter liste fra Råde kommune. Berørte naboer og kommunale etater varsles om igangsetting av planarbeidet.

Endelig varslingsliste vil fastsettes i samråd med Råde kommune

11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det tas sikte på å gjennomføre medvirkningsprosessene iht. Plan- og bygningslovens generelle bestemmelser. Behov for eventuell ekstraordinær medvirkning med f.eks. naboer eller sektormyndigheter vil vurderes underveis i planprosessen i samråd med planmyndigheten.

Naboer, sektormyndigheter og andre berørte vil få tilsendt varslingsdokumenter ved varsel om oppstart. Det vil også kunngjøres oppstart i lokalavisen og på kommunens hjemmeside. Senere vil et komplett planforslag legges ut på høring/offentlig ettersyn, med en frist til å gi merknad på minimum 6 uker. Dersom det ikke foreligger innsigelser fra innsigelsesmyndigheten vil planen legges frem for sluttbehandling i kommunestyret etter høringen.

I løpet av planarbeidet kan det innhentes aktuell informasjon om reguleringsplanarbeidet ved å kontakte undertegnede eller via kommunens nettsider.

12. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Det er gjort en vurdering om hvorvidt tiltaket utløser krav om konsekvensutredning. Vurderingsnotatet følger planinitiativet som vedlegg. Forslagsstillers vurdering er at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Vedlegg: - Illustrasjonsplan - løsningsforslag, datert 30.11.2023
- KU-notat, datert 30.11.2023
- Utkast til varslingsbrev, datert 30.11.2023

Med vennlig hilsen



Andreas Sporild Olsen

Arealplanlegger
Mob 90016516
andreas@vestrem.no