



FREDRIKSTAD KOMMUNE

# Kystsonneplan for Fredrikstad kommune 2011-2023



**Egengodkjent i bystyret 16.06.2011 og  
egengodkjent tilleggsvedtak 08.12.2011**

---





Saksnr.: 2010/17882  
Dokumentnr.: 165  
Løpenr.: 127122/2011  
Klassering: 143  
Saksbehandler: Tor Christiansen

## Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Formannskapet	24.11.2011	155/11
Bystyret	08.12.2011	125/11

## Endring av bestemmelser i kystsoneplanen 2011-2023

### Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler formannskapet å avgi følgende innstilling til Bystyret:  
Kystsoneplanens bestemmelse 3. Generelle bestemmelser, pkt. 5, avsnitt 2 om byggegrenser endres til:

*"Byggeforbudet i pbl § 1-8 gjelder i alle typer områder uavhengig av planformål, med unntak av regulerte områder som er i samsvar med Kystsoneplanen."*

Fredrikstad, 08.11.11

### Formannskapets behandling 24.11.2011:

#### Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

### Formannskapets innstilling 24.11.2011 til Bystyret:

Kystsoneplanens bestemmelse 3. Generelle bestemmelser, pkt. 5, avsnitt 2 om byggegrenser endres til:

*"Byggeforbudet i pbl § 1-8 gjelder i alle typer områder uavhengig av planformål, med unntak av regulerte områder som er i samsvar med Kystsoneplanen."*

### Bystyrets behandling 08.12.2011:

#### Votering:

Formannskapets innstilling enstemmig vedtatt

### Bystyrets vedtak 08.12.2011:

Kystsoneplanens bestemmelse 3. Generelle bestemmelser, pkt. 5, avsnitt 2 om byggegrenser endres til:

*"Byggeforbudet i pbl § 1-8 gjelder i alle typer områder uavhengig av planformål, med unntak av regulerte områder som er i samsvar med Kystsoneplanen."*

Fredrikstad, 22.12.2011

Rett utskrift

Anita Simensen  
møtesekretær

Utskrift til: By- og næringsutvikling v/ Tor Christiansen

### **Sammendrag**

Formannskapet vedtok 01.09.2011 å sende et forslag til endring av pkt 5. i de generelle bestemmelsene i kystzoneplanen på begrenset høring.

Endringsforslaget lyder: *"Byggeforbudet i pbl § 1-8 gjelder i alle typer områder uavhengig av planformål, med unntak av regulerte områder som er i samsvar med Kystzoneplanen."*

Fylkesmannen og Fylkeskommunen avga positive uttalelser og uttrykte at endringen kan egengodkjennes.

### **Vedlegg**

Ingen

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

1. Høringsuttalelse fra Fylkesmannen datert 04.10.2011 – dok 164, 2010/17882
2. Høringsuttalelse fra Fylkeskommunen datert 04.10.2011 – dok 163, 2010/17882

### **Saksopplysninger**

Kystzoneplanen ble egengodkjent av Bystyret 16. juni i år. Tiltak i 100-metersbeltet i regulerte områder i samsvar med ny Kystzoneplan har avstedkommet usikkerhet i forhold til det generelle byggeforbudet i pbl § 1-8.

Kystzoneplanens bestemmelse 3. Generelle bestemmelser, pkt. 5, avsnitt 2 om byggegrenser foreslås endret fra:

*"Byggeforbudet i pbl § 1-8 gjelder i alle typer områder uavhengig av planformål."*

Til:

*"Byggeforbudet i pbl § 1-8 gjelder i alle typer områder uavhengig av planformål, med unntak av regulerte områder som er i samsvar med Kystzoneplanen."*

Rådmannen anser at foreliggende endringsforslag er å betrakte som en klargjøring og presisering av planens intensjon, og at endringen vil gjøre Kystzoneplanens lettere tilgjengelig for alle. Formannskapet vedtok 01.09.11 å sende endringsforslaget ut på en begrenset høring.

Fylkesmannen og Fylkeskommunen har uttalt seg. Fylkesmannen uttrykker at endringen innebærer en presisering av at reguleringsplaner som er i samsvar med kystzoneplanen fortsatt skal gjelde. Det forutsettes at det ikke åpnes for andre tiltak enn det som er hjemlet i reguleringsplanen og at det utøves et strengt strandsonevern der det gis rom for en viss tilpasning av det aktuelle tiltaket.

Fylkeskommunen uttrykker at den foreslåtte endringen i kystzoneplanens bestemmelser vil innebære at planen blir klarere, og at endringene er i tråd med gjeldende lovverk og føringer. Videre uttrykker de at endringen kan egengodkjennes av kommunen.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen

## **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant

## **Vurdering**

Det framgår av resultatet av den begrensede høringen at det ikke er innvendinger til endringen av bestemmelsen. Endringen vil i vesentlig grad bidra til at bestemmelsen blir klarere med hensyn til at reguleringsplaner som er i samsvar med kystsoneplanen fortsatt skal gjelde. Det framgår også av uttalelsene at det baseres på at endringen kan egengodkjennes av kommunen.





**Saksnr.:** 2010/17882  
**Dokumentnr.:** 141  
**Løpenr.:** 62185/2011  
**Klassering:** 143  
**Saksbehandler:** Tor Christiansen

## Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Formannskapet	09.06.2011	88/11
Bystyret	16.06.2011	64/11

## Egengodkjenning av kystsonesplan for Fredrikstad kommune 2011-2023

### Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler formannskapet å avgi følgende innstilling til Bystyret:

- 1 Kystsonesplanen for Fredrikstad kommune for perioden 2011-2023 med tilhørende plankart, bestemmelser og retningslinjer egengodkjennes med de endringer som framkommer av vedlegg 3. *Kartrettinger og endringer datert 25.05.11* og vedlegg 4 *Høringsuttalelser - administrasjonens anbefaling datert 25.05.11.*

Fredrikstad, 25.05.2011

### Formannskapets behandling 09.06.2011:

Arealplansjef Terje Tjørnås orienterte og delte ut rådmannens notat av 07.06.11 med tilleggsinnstilling nytt pkt.2.

### NOTAT:

I planforslaget som har vært ute på høring var det tatt inn to nye mindre boligområder i tilknytning til eksisterende boligområde i Østre Vikane.

Fylkesmannen har ikke hatt kommentarer til dette, mens fylkeskommunen ga et faglig råd om at disse burde innlemmes i områdereguleringen for Hankøsundet. Rådmannen har i det foreliggende saksfremlegg valgt å følge rådet fra fylkeskommunen. (Beskrevet under kap. 1.2 bolig). Det varslede området for områdereguleringen tar imidlertid ikke med seg eksisterende bebyggelse nord for Vikaneveien, og det vil være uhensiktsmessig for den videre prosess å ta med dette arealet i den videre planlegging. Det foreslås derfor å opprettholde de to områdene, gnr. 78, bnr. 16 og gnr. 76., bnr. 45 i planen.

Planbeskrivelsen endres slik at disse områder tas med under kapittel 1.2. boliger, og arealene inntegnes på plankartet.

### Rådmannens tilleggsinnstilling – nytt pkt.2:

Plankart og beskrivelse endres i samsvar med notat av 07. 06. 2011. slik at to mindre områder, gnr. 78, bnr.16 og gnr. 76, bnr.45, i Østre Vikane opprettholdes i planen.

### På vegne av SV fremmet representanten Arild Skau slikt endringsforslag til rådmannens innstilling:

Del 2 bestemmelser og retningslinjer

Punkt 4 (side 69) særskilte bestemmelser jfr.pbl § 11-10 og § 11-11 utgår punkt 1 og 2 som erstattes av bestemmelsene i gjeldene arealplan – fritidsbebyggelse.

### Mudring og deponering:

All deponering av muddermasse skal legges på land. Bruk av Belgen til deponering av muddermasser avsluttes innen utgangen av 2011.

På vegne av Ap, Sv, Pp fremmet representanten Jon-Ivar Nygård (Ap)

### slikt endringsforslag

Pkt 1.4 Tiltak Utvikling av Engelsviken Canning Tillegg: Bevaringskrav er knyttet til stedstypisk miljø/bygningstype. Det innebærer ikke et absolutt krav om bevaring av eksisterende bygningsmasse.

### Votering:

Forslag fra Arild Skau fikk 1 stemme (SV) og falt.

Forslag fra Jon-Ivar Nygård ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens tilleggsinnstilling nytt pkt.2 ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling pkt.1 ble vedtatt med 12 stemmer (FrP 3, Ap 4, H 2, KrF 1, SV 1, V 1, Pp 1) mot 1 stemme (SV).

### **Formannskapetets innstilling 09.06.2011 til Bystyret:**

- 1 Kystsoneplanen for Fredrikstad kommune for perioden 2011-2023 med tilhørende plankart, bestemmelser og retningslinjer egengodkjennes med de endringer som framkommer av vedlegg 3. Kartrettinger og endringer datert 25.05.11 og vedlegg 4 Høringsuttalelser - administrasjonens anbefaling datert 25.05.11.
2. Plankart og beskrivelse endres i samsvar med notat av 07. 06. 2011. slik at to mindre områder, gnr. 78, bnr.16 og gnr. 76, bnr.45, i Østre Vikane opprettholdes i planen.
3. Pkt.1.4 tiltak: Utvikling av Engelsviken Canning  
Tillegg: Bevaringskrav er knyttet til stedstypisk miljø/bygningstype. Det innebærer ikke et absolutt krav om bevaring av eksisterende bygningsmasse.

### **Bystyrets behandling 16.06.2011:**

Kommunalsjef Ole-Petter Finess orienterte.

Representanten Arild Skau (SV) tok opp sitt forslag fra formannskapet (i 2 pkt.)

På vegne av FrP fremsatte representanten Arvid Vestvik slikt forslag:

Overgangsbestemmelse:

Søknader om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innsendt ~~for~~ kystsoneplanen er vedtatt, skal behandles i henhold til de planer som gjaldt på søknadstidspunktet.

På vegne av H fremsatte representanten Tor Prøitz slikt forslag:

Som innstillingen fra formannskapet med følgende tillegg:

4. Kystsoneplanens pkt. 5.4 nye friluftsområder, s. 28 Tiltak Slevikkilen  
Siste setning under konsekvensutredning/strandsone: " Tiltaket vil kunne berøre innmarksarealer for hytteeiendommer" – strykes.
5. Kystsoneplanens pkt. 6.7 småbåthavner i sjøen – tabelloversikt side 44. Høringskartets nr SB 414 Oksrødkilen båthavn:  
Status som småbåthavn opprettholdes i henhold til eksisterende reguleringsplan med sine klare arealbegrensninger og dermed en klar avgrensning mot hensynssone naturmiljø.

### Votering:

Forslag fra Arvid Skau (Del 2, bestemmelser og retningslinjer, pkt 4) fikk 3 stemmer (SV 2, Bym 1) og falt.

Forslag fra Arild Skau (Mudring og deponering) fikk 4 stemmer (SV 2, Sp 1, Bym 1) og falt.

Forslag fra Tor Prøitz pkt. 4 fikk 7 stemmer (H) og falt

Forslag fra Tor Prøitz pkt.5 fikk 7 stemmer (H) og falt

Forslag fra Arvid Vestvik ble vedtatt mot 1 stemme (Bym).

Formannskapetets innstilling med vedtatt tilleggspunkt ble enstemmig vedtatt.

### **Bystyrets vedtak 16.06.2011:**

- 1 Kystsoneplanen for Fredrikstad kommune for perioden 2011-2023 med tilhørende plankart, bestemmelser og retningslinjer egengodkjennes med de endringer som framkommer av vedlegg 3. Kartrettinger og endringer datert 25.05.11 og vedlegg 4 Høringsuttalelser - administrasjonens anbefaling datert 25.05.11.
2. Plankart og beskrivelse endres i samsvar med notat av 07. 06. 2011. slik at to mindre områder, gnr. 78, bnr.16 og gnr. 76, bnr.45, i Østre Vikane opprettholdes i planen.
3. Pkt.1.4 tiltak: Utvikling av Engelsviken Canning  
Tillegg: Bevaringskrav er knyttet til stedstypisk miljø/bygningstype. Det innebærer ikke et absolutt krav om bevaring av eksisterende bygningsmasse.
4. Overgangsbestemmelse:  
Søknader om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innsendt før kystsoneplanen er vedtatt, skal behandles i henhold til de planer som gjaldt på søknadstidspunktet.

Fredrikstad, 22.06.2011  
Rett utskrift

Anita Simensen  
møtesekretær

Utskrift til: By- og næringsutvikling v/ Tor Christiansen  
Kommunalsjef Ole Petter Finess

### **Sammendrag**

Planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer, samt plankart er bearbeidet slik at innsigelsesgrunnlaget fra Fylkeskommunen, Forsvarsbygg og Hvaler kommune er fjernet etter dialog med høringspartene. Det er også gjort tilpassinger i planen med utgangspunkt i drøftinger og faglige råd fra Fylkesmannen. Med hensyn til vern og utvikling av kystsonen vil planen ivareta den enkeltes og storsamfunnets interesser på en tilfredsstillende måte.

### **Vedlegg** (eget hefte til Bystyrets medlemmer)

1. Planbeskrivelse med konsekvensvurderinger, bestemmelser og retningslinjer datert 25.05.11.
2. Plankart datert 25.05.11.
3. Kartrettinger og endringer datert 25.05.11.
4. Høringsuttalelser - administrasjonens anbefaling datert 25.05.11
5. Kopi av høringsuttalelse– sameiet Oksrødkilen flytebrygge datert 19.05.11

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

6. Kopi av høringsuttalelser fra dok 50 til og med dok 139 (tidligere overlevert Fsk)
7. Temakart biologisk mangfold på land og i sjø datert 25.05.11
8. Kart der høringsdokumentene er stedfestet datert 25.05.11

### **Saksopplysninger**

Fra planen ble sendt på 2.gangs høring og fram til nå, er det kommet inn 90 høringsuttalelser. Størstedelen av høringsuttalelsene er fra private og foreninger. Med utgangspunkt i innsigelsesvarslet fra Fylkesmannen ved første høring om at utbyggingsnivået i strandsonen var for stort, har bla. private tiltak vært drøftet med Fylkesmannen før planen ble sendt på 2.gangs høring i februar i år. Private tiltak som ikke er lagt inn i planen, vil bli henvist til dispensasjonsbehandling, da tiltaket fortsatt ligger i LNF-

området i eller utenfor 100-metersbeltet. Høringsuttalelser om private tiltak har således i stor grad ikke blitt tatt til følge for at planen ikke skal være i strid med overordnede plandokumenter, rikspolitiske retningslinjer og Kystsoneplanen for Østfold.

Ved tilpassing av planen er det tatt utgangspunkt i innsigelsene og faglige råd som framkommer fra Forsvarsbygg, Fylkeskommunen, Fylkesmannens miljøvernavdeling og justisavdeling og Hvaler kommune, samt Oslofjordens Friluftsråd. Høringsuttalelsenes innhold og administrasjonens anbefalinger framkommer av vedlagte dokument "HØRINGSUTTALELSER KOMMUNEDELPLAN FOR KYSTEN 2011/2023" der dokumentnummeret er angitt. Tabellen angir en forkortet versjon av denne.

<b>Dok.nr.</b>	<b>Avsender</b>	<b>Innhold i uttalelsen</b>	<b>Adm.anbefaling</b>
Se 121	Forsvarsbygg	Innsigelse til Rauøykalven som ikke er tegnet inn som Forsvarets område	Rauøykalven avmerkes som hensynssone militær virksomhet H380
Se 124	Fylkeskommunen	Innsigelse til bestemmelser for hytter og kommer med en rekke faglige råd.	Bestemmelser/retningslinjer for hytter er endret slik at innsigelsesgrunnlaget ikke lenger er til stede. De fleste faglige råd innarbeides i planen.
Se 133	Hvaler kommune	Innsigelse til bestemmelser for hytter	Bestemmelser/retningslinjer for hytter er endret slik at innsigelsesgrunnlaget ikke er tilstede.
Se 131 135	Fylkesmannens miljøvernavdeling og justisavdeling	Faglige råd om bestemmelser/retningslinjer, samt andre faglige råd.	Faglige råd om bestemmelser og retningslinjer, samt flere andre faglige råd er innarbeidet i planen
Se 100	Oslofjordens friluftsråd	Faglige råd om diverse tiltak.	De faglige råd tas i stor grad inn i planen.

Planbestemmelser og planretningslinjer har blitt omarbeidet i samråd med Fylkesmannen. Resultatet har også vært drøftet med Fylkeskommunen og administrasjonen i Hvaler kommune.

I byggeområdene for hytter gjelder bestemmelser der hyttene kan være inntil 70 kvm i 100m-beltet og 90 kvm mer enn 100 meter fra strandlinjen. I begge tilfeller kan det på vilkår gis et tillegg på inntil 10 kvm for VA-rom.

I LNF-områder gjelder et byggeforbud. Det kan på vilkår dispenseres fra byggeforbudet med utgangspunkt i veiledende retningslinjer med inntil 70 kvm i 100m-beltet og 90 kvm mer enn 100 meter fra strandlinjen. I begge tilfeller kan det på vilkår gis et tillegg på inntil 10 kvm for VA-rom.

Ved beregning av BRA skal utvendig overbygget areal ikke medregnes. I retningslinjene blir det også vist til "*Kystsoneplan for Østfold, Vedlegg 4. Retningslinjer for bebyggelse i kystsonen.*"

Med hensyn til hyttestørrelser gjelder planens bestemmelser og retningslinjer foran eldre reguleringsplaner.

Endring av plankartet er gjort i nødvendig grad som følge av mangler, faglige råd og juridiske forhold i henhold til vedlagte dokument 3. *Kartrettinger og endringer datert 25.05.11.*

### **Økonomiske konsekvenser**

Ikke relevant

### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant

### **Vurdering**

Det er Rådmannens oppfatning at grunnlaget for innsigelsene fra Fylkeskommunen, Forsvarsbygg og Hvaler kommune er fjernet ved at det er gjort tilpassinger i planformål, bestemmelser og retningslinjer etter dialog med høringspartene. Det er også gjort tilpassinger i planen med utgangspunkt i faglige råd fra Fylkesmannen.

Med hensyn til vern og utvikling av kystsonen vil planen ivareta den enkeltes og storsamfunnets interesser på en tilfredsstillende måte.



## Innhold

I OVERORDNEDE RAMMER OG FØRINGER.....	2
II PLANENS RETTSVIRKNING .....	3
III PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....	3
IV NATURGRUNNLAGET OG KULTURMINNER I FREDRIKSTAD .....	4
1. Karakteristikk/status/problembeskrivelse .....	4
2. Målbeskrivelse.....	5
3. Tiltak nedfelt i planen.....	5
1.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG .....	6
1.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG - NÅVÆRENDE .....	6
1.2 BOLIG.....	6
1.3 FRITIDSBEBYGGELSE .....	7
1.4 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL .....	9
1.5 NÆRINGSAREALER .....	13
2.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR .....	14
2.1 VEI.....	14
2.2 HAVNER.....	14
2.3 PARKERINGSPLASSER.....	14
2.4 TRASÉ FOR INFRASTRUKTUR.....	16
3.0 GRØNNSTRUKTUR .....	18
3.1 TURDRAG .....	18
4.0 FORSVARET .....	19
5.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL.....	20
5.1 LANDBRUK .....	20
5.2 NATUR .....	20
5.3 OMRÅDER FOR FRILUFTSFORMÅL - NÅVÆRENDE .....	20
5.4 NYE FRILUFTSOMRÅDER.....	27
6.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE .....	36
6.1 FERDSEL PÅ SJØEN .....	36
6.2 FISKERI I INDRE SKJÆRGÅRD .....	38
6.3 BIOLOGISK MANGFOLD I SJØ OG PÅ LAND .....	39
6.4 MUDRING OG DEPONERING.....	40
6.5 SMÅBÅTER I SJØEN .....	40
6.6 BRYGGER.....	42
6.7 SMÅBÅTHAVNER I SJØEN – TABELLOVERSIKT .....	45

---

6.8 SMÅBÅTHAVNER I ELVENE.....	50
7.0 REGULERINGSPLANER.....	55
8.0 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE .....	56
8.1 INTRODUKSJON .....	56
8.2 KARAKTERISTIKK/STATUS/PROBLEMBESKRIVELSE .....	57
8.3 MÅLBESKRIVELSE.....	61
8.4 TILTAK NEDFELT I PLANEN.....	61
9.0 KONSEKVENSVURDERING - SAMLET .....	62
PLANBESTEMMELSER .....	67
RETNINGSLINJER .....	72

## I OVERORDNEDE RAMMER OG FØRINGER

Det foreligger mange føringer for planarbeidet knyttet til lover, forskrifter, rikspolitiske retningslinjer, stortingsmeldinger, rundskriv og planer. Her nevnes noen av de mest sentrale føringene.

### Statlige føringer

Plan- og bygningsloven

- Ny plandel til plan- og bygningsloven, av 27. juni 2008 nr. 71 som trådte i kraft 1. Juli 2009
- Forskrift om konsekvensutredninger
- Rikspolitiske retningslinjer:
  - T-4/93 Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen
  - Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Fastsatt ved kgl.res. av 25 mars 2011.

Andre:

- T-3/07 Nytt rundskriv om friluftsløven
- T-1/96 Motorferdsel i utmark
- Regjeringens strandsonerbrev av 11.11.1999 og 8.3 2002 om skjerping av planpraksis og dispensasjonspraksis i strandsonen.

### Regionale føringer

- Kystsonenplan for Østfold, fylkesdelplan 20.3. 2006
- Regionale friluftsområder ved kysten i Østfold som bør sikres (Oslofjordens Friluftsråd) Rapport 30.09. 2002
- Ytre Hvaler Nasjonalpark, utredninger, tilrådinger, vedtak

### Kommunale føringer

Kommunedelplan for kystsonen i Fredrikstad, 26.8.1999

Kommuneplanen 2007 – 2018 Arealdelen

Kommuneplan 2011 – 2023 Samfunnsdelen

Lokalsamfunnsrapporter

Planarkivet

Rapport 1-1997 Biologisk mangfold- kartlegging av nøkkelbiotoper, tiltak for bevaring av artsmangfoldet.

### Mål for bruk og vern av kystsonen

Fredrikstads kystsonen og Østfoldkysten forøvrig skal forvaltes gjennom bruk og vern i et bærekraftig perspektiv.

Kysten skal nyttes som områder for opplevelse, 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 beste for befolkningen i dag og i fremtiden og tillegges avgjørende betydning i all forvaltning og planlegging.

Kystsonenplanen skal bidra til forutsigbarhet, fleksibilitet og effektivitet i videre planlegging av bruk og vern i kystsonen.

## II PLANENS RETTSVIRKNING

Kommunedelplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner. Ved eventuell motstrid, vil en gjennomføring av tiltaket utløse krav om ny planprosess/omregulering dersom motstriden gjelder forhold som berører omgivelsene i en slik grad at tiltaket bør undergis en helhetlig vurdering.

## III PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Ved egengodkjenningen av arealdelen i 2007 ble det besluttet å revidere kystzoneplanen: *” Det settes i gang et arbeid med å rullere kystzoneplanen for Fredrikstad. Det pekes særlig på behovet for å utvide kapasiteten for småbåthavner i Fredrikstad kommune. Det vises også til at det er behov for å gå igjennom regelverket for hyttestørrelser i Fredrikstad kommune sett i lys av nylig vedtatt Kystzoneplan for Østfold fylke og et stigende behov for å oppgradere våtrom i hytter ved tilkobling til VA. Eldre reguleringsplaner i 100 m beltet vurderes også i denne sammenhengen. Friområder med offentlige badestrender legges inn i arealdelen.”*

I planprogrammet var det fokusert på følgende sentrale utredningstemaer: *Havner for fritidsbåter, fritidsboliger, vann- og avløpsanlegg for fritidsboliger, friluftsområder, ferdselsregler på sjøen, reguleringsplaner i planområdet og fiskeri i indre skjærgård*

Bystyrets vedtak av planprogrammet 19.6.2008 føyde på følgende utredningstemaer: *Parkering, Biologisk mangfold i sjø, mudring og dumping*

Kystzoneplanen er utformet i henhold til ny planlov som ble ikraftsatt 1.7.2009. I planperioden har politiske vedtak, plandokumentene, plankartet og temautredninger vært offentlig tilgjengelig på kommunens nettsider. Det er informert om planarbeidet gjennom media og det er avholdt informasjonsmøter. Papirversjoner av dokumentene har vært utlagt på kommunens Servicetorg. Frist for innspill var 1.9.2009. I praksis har det vært mottatt innspill i hele planperioden. Personer som har avgitt innspill og høringsmyndighetene har fått tilsendt informasjon og varsler om offentlig ettersyn.

Kystzoneplanen ble lagt ut til offentlig ettersyn ved Formannskapetets vedtak 15.4.2010 og med høringsfrist 11.6.2010. Ved nytt vedtak i Formannskapet 24.6. 2010 ble høringsvedtaket endret med et tillegg for utbyggingsområdet Bevø (Hvalås) med frist for uttalelse 28.8 2010.

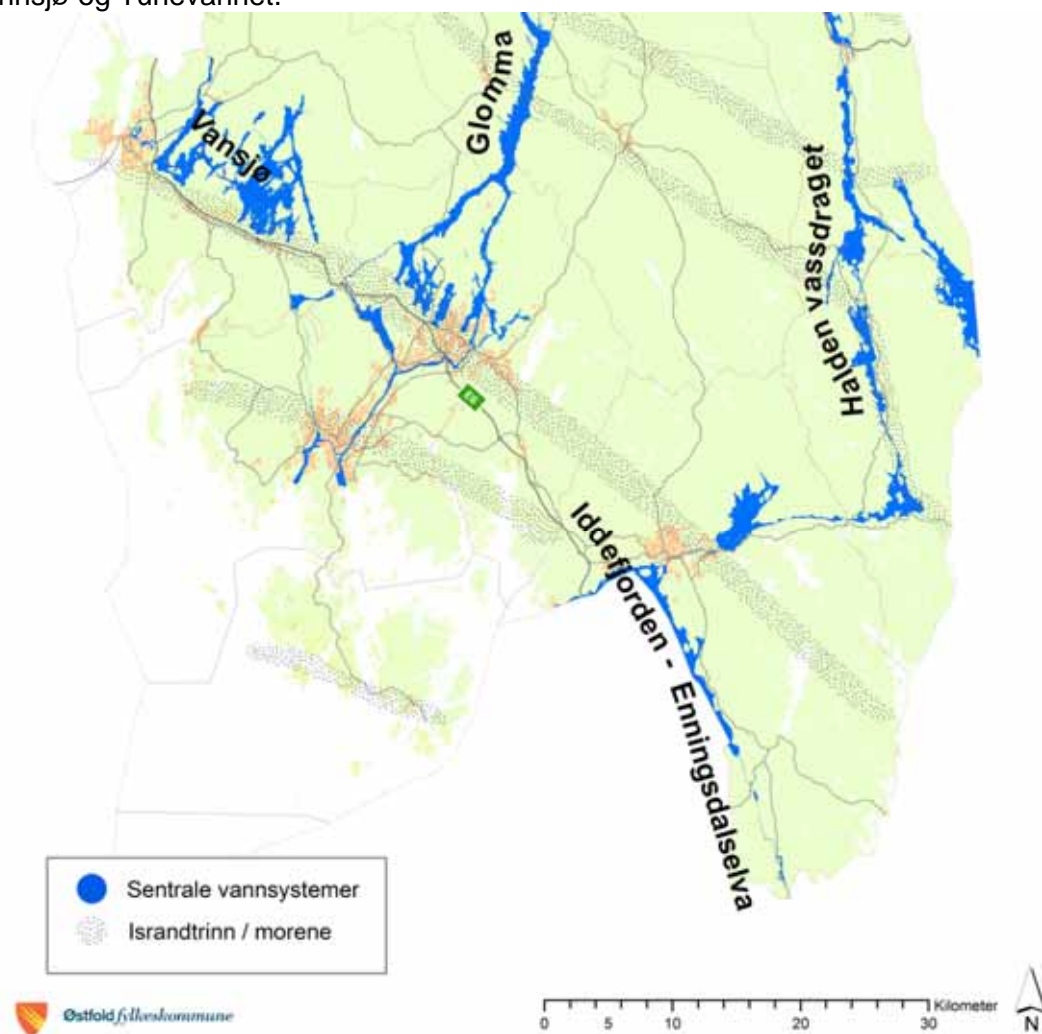
Det ble varslet innsigelser fra Fylkesmannen i foreløpig svar datert 26.5 2010 og i brev 26.8 2010 vedr Bevø. Forsvarsbygg varslet innsigelse vedr Rauøy og Hvaler kommune varslet innsigelse vedr Belgen. Østfold fylkeskommune har ikke avgitt uttalelse, kun en foreløpig uttalelse.

I vedtak i Formannskapet 7.10.2010 ble det besluttet å foreta en tilpassing av planen i henhold til statlige føringer.

## IV NATURGRUNNLAGET OG KULTURMINNER I FREDRIKSTAD

### 1. Karakteristikk/status/problembeskrivelse

For 10000 år siden var hele kommunen dekket av is. Klimaendringer førte til ismelting, og isen trakk seg etter hvert tilbake. Landhevingen som fulgte av dette gikk i perioder raskt, opptil 10 m på 100 år. Isens tilbaketrekking foregikk rykkvis. I overgangssonen mellom isen og havet ble det avsatt løsmasser. Når isen sto stille bygget løsmassene seg opp til store rygger. Disse kalles ra-rygger. Slike morene-rygger har vi over Hvaler (Det ytre ra), og over Borge – Onsøy. Det store Østfold-raet følger dagens E6-trasé, og demmer opp bl.a. Vannsjø og Tunevannet.



Det landskapet som etter hvert kom til syne var preget av et sprekkedalsmønster med lange daldrag og åsrygger i nordøst-sydvestlig retning og et tilsvarende system på tvers.

Sprekkedalene i ytre Østfold, er knyttet til Østfoldgranitten og har en utvikling som strekker seg 950 millioner år tilbake.

De marine avleiringene som følge av isens tilbaketrekking utgjøres av fruktbare leirsletter som etter hvert ble grunnlag for bosetting. Langs ra-ryggene finner vi derfor også kulturminnene, sporene etter tidligere bosetting.

Fredrikstad er rik på kulturminner. Minner fra steinalder, bronsealder, jernalder frem til vår egen tid forteller en unik og spennende historie, og utgjør en kulturskatt av internasjonal og nasjonal verdi.

I kommuneplanens arealdel og kommunedelplanen for byområdet er disse gitt vern i form av hensynssoner for båndlegging etter vern av kulturmiljø. Fredede og verneverdige enkeltobjekt er også vist på arealplankartet.

Kulturminneplanen for Østfold lister opp flg. fredede bygninger og anlegg i Fredrikstad: **Elingård herregård, Fredrikstad bibliotek, Fredrikstad festning, Fredrikstad tollsted, Kjølberg herregård, Kongsten fort, Nes herregård, Onsøy prestegård, Torgauten og Store Råholmen.**

Kulturminner fra oldtid og middelalder (inntil år 1537) er automatisk fredet etter Kulturminneloven.

Verdifulle regionale kulturmiljø omfatter flg.:

**Deler av Nordre Borge, Oldtidsveien, Midtbygda i Onsøy, Thorsø og Nes herregårder, Hankø, Gamlebyen, Kongsten fort, Isegran, Cicignonområdet, Fredrikstad festning og Øra.**

## 2. Målbekrivelse

Arealdelen skal bidra til å opprettholde karakteristiske kulturlandskap og landskapstyper, samt legge til rette for å verne kulturminner og kulturmiljøer som del av vår kulturarv og identitet, og således sikre vitenskapelig kildemateriale og fremtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet.

## 3. Tiltak nedfelt i planen

Bruk av hensynssoner i plankartet er et viktig verktøy for å signalisere kulturminner og kulturmiljøer. Innenfor Hensynssone C skal kulturminner og kulturmiljøer markeres med hensynssone kulturmiljø (kode 570). Områder hvor det er landskapets særegne karakter som det skal hensyn til markeres med Hensynssone landskap (kode 550). Hensynssone D (kode 730) skal benyttes dersom et område er båndlagt eller skal båndlegges etter annen lov, for eksempel Kulturminneloven.

### - Hensynssone C, bevaring av kulturmiljø:

- o Regionalt verdifulle kulturmiljøer, jf Kulturminneplan for Østfold: Deler av Nordre Borge, Oldtidsveien, Midtbygda i Onsøy, Thorsø og Nes herregårder, Hankø, Gamlebyen, Kongsten fort, Isegran, Cicignonområdet, Fredrikstad festning og Øra.
- o Bevaringsområder

### - Rune R:

- o Kulturminner fra oldtid og middelalder (Inntil år 1537) er automatisk fredet etter kulturminneloven. Disse framgår av plankartet med rune-R. Kilde: Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden.
- o **Fredet kulturminne – FKM i plankartet:**  
Elingård herregård, Fredrikstad bibliotek, Fredrikstad festning, Fredrikstad tollsted, Kjølberg Herregård, Kongsten fort, Nes Herregård, Onsøy prestegård, Torgauten fort, Store Råholmen og Fredrikstad brua m/rundkjøring.

**Fredede kulturminner:** Ekheim foreslås vurdert som et fredet kulturminne og gis hensynssone D; båndlegging i påvente av vedtak etter kulturminneloven.

Torgauten fort er avmerket som hensynssone D , H730 i plankartet.

# DEL 1: PLANBESKRIVELSE MED KONSEKVENsutREDNING PÅ KOMMUNEPLANNIVÅ

## 1.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 1.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG - NÅVÆRENDE

#### Tiltak nedfelt i planen

Stedsnavn	Beskrivelse	Daa eks	Daa nytt
I hele kystsoneplan-området	Arealformålet " Bebyggelse og anlegg" - hovedformålet - vist med avgrensinger som i arealdel 2007.		

**Tiltak:** "Bebyggelse og anlegg - Nåværende" vises på plankartet som hovedformål. I tillegg vises underformål for nye tiltak på plankartet der det er behov, Nærmere omtale er gitt i planbeskrivelsen under de enkelte kapitlene.

### 1.2 BOLIG

Stedsnavn	Beskrivelse	Daa eks	Daa nytt
Gnr. 78 bnr. 16 og gnr. 76 bnr. 45 Østre vikane	LNF-område i Østre vikane inntil eksisterende bebyggelse.		5 daa

#### Tiltak: Spredt boligbygging på gnr.78 bnr.16 og gnr.76 bnr.45

#### Konsekvensutredning på kommuneplannivå:

**Plankrav:** Detaljplan bør vise tiltaket, adkomstvei og turdrag til Onsøyknipen.

**Boligbyggeprogram:** Spredt boligbebyggelse. Eneboliger.

**Adkomst / trafikk:** Vanskelig adkomst til arealet som må gå via eksisterende private veier. Tiltaket vil medføre noe økt trafikk i boligstrøket. Adkomstforholdene kan medføre konflikt.

**Strandsone:** Tiltaket ligger utenfor 100m-sonen.

**Naturmiljø:** Tiltaket berører ikke viktige naturmiljøer.

**Landskap:** Ny bebyggelse på nedsiden av bratt skråning. Småskala strøkskarakter for nye bygninger.

**Friluftsliv:** Noe økt bruk av friluftsområde "Andersen-slippen". Tiltaket må ikke stenge gangpassasjer i området mellom rv 117 og gangveie til Onsøyknipen.

**Småbåthavn:** Tiltaket vil i liten grad øke etterspørselen etter småbåthavner i Hankøsundet.

## 1.3 FRITIDSBEBYGGELSE

### Byggesirkler

#### Tiltak nedfelt i planen

Stedsnavn	Beskrivelse	Daa eksist	Daa nytt
Hele kommunen	Ordningen med byggesirkler / byggepunkter for fritidsbebyggelse opphører.		
Hele kommunen	Byggeområder for eksisterende fritidsbebyggelse		

**Tiltak : Alle byggesirkler / byggepunkter for fritidsbebyggelse tas ut av planen.**

#### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå:**

**Plankrav:** Plankrav vedr ny fritidsbebyggelse gjelder i hele kommunen. Det kan gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1.8 "Forbud mot tiltak mv langs sjø og vassdrag" Dispensasjonssøknader må i utgangspunktet redegjøre for naturmiljø, landskapsforhold og friluftsliv.

I dispensasjonsvedtaket kan det settes vilkår for dispensasjonen.

**Strandsone:** All fritidsbebyggelse i 100m sone blir liggende i LNF-område.

(Unntak: Fritidsbebyggelse som inngår i ny godkjent detaljplan)

Mellom 100 m sonen og kystsonerplangrensen er tettbygd fritidsbebyggelse vist som "områder for fritidsbebyggelse", mens fritidsbebyggelse som ikke er tettbygd ligger i LNF-område.

#### **Byggeområder for eksisterende fritidsbebyggelse**

Byggeområder for eksisterende fritidsbebyggelse er for en stor del uregulert. Innenfor disse områdene bør man ikke fravike plankravet.

I retningslinjene for dispensasjon fra plankravet skal det settes vilkår utredning av konsekvensene for nærområdet med hensyn til ferdsel, friluftsliv, landskap og natur.

### Kommunale hytteplaner

**Reguleringsplan nr 158 Slevik hyttefelt (1982)** viser 17 erstatningstomter for hytter.

I stadfestingsbrevet heter det at ...."Det er ....en forutsetning for departementets stadfesting at kommunens tomter blir benyttet som erstatningstomter slik dette fremgår av fylkesmannens brev hit 23. oktober 1981" Et fåtall tomter er benyttet.

**Reguleringsplan nr 250 Midtre Langøya og Enhuskilen (1987)** viste opprinnelig 58 erstatningstomter for hytter. Et fåtall tomter er bebygd.

Kystsonerplanen foreslår ingen endringer i status for de to regulerte områdene., og de vises på sammen måte som i arealdelen 2007 som "Fritidsbebyggelse framtidig".

## Ny fritidsbebyggelse

### Tiltak nedfelt i planen

Stedsnavn	Beskrivelse	Daa eks	Daa nytt
Blåsopp, Slevik	Delvis skogkledd og grunnlendt utmark beliggende inntil Slevik erstatningshyttefelt		
Bevø, Torsnes	Skogkledd areal øst for Bevøveien og del av høydedraget Hvalås lenger øst.		82

### Tiltak: Nytt område for fritidsbebyggelse på Blåsopp, Slevik

#### Konsekvensutredning på kommuneplannivå:

**Plankrav:** Detaljplan. Viser som fritidsbebyggelse fremtidig. Hensynssone c) Landskap + friluftsliv. Tiltaket konsekvensutredes med hensyn til landskap, friluftsliv og naturmangfold. Det anbefales at området kartlegges i sommerhalvåret av fagbiologer. Det etableres felles parkeringsplasser for å redusere behovet for veier i området.

**Rekkefølgebestemmelse:** Reguleringsformålet 'Bebyggelse og anlegg' (markert med 1-tall på plankartet) i reguleringsplanen nr 158 Slevik må utbygges før det kan igangsettes utbygging av nytt område for fritidsbebyggelse, markert med 2-tall.

Dersom reg.pl 158 ikke utbygges vil de angitte utbyggingsarealene gå tilbake til LNF-formål. Om så skjer vil det omsøkte nye området på plankartet (markert med 2-tall) på en uheldig måte punktere et større sammenhengende ubebygd LNF-område.

Da kan tiltaket ikke tilrådes.

**Byggegrense:** Den sørvestlige avgrensingen av tiltaksområdet er samtidig tiltakets byggegrense.

**Strandsone:** Tiltaket ligger utenfor 100 m sonen

**Naturmiljø:** Tiltaket berører ikke viktige naturområder. Det vil imidlertid være svært viktig å ivareta kystvegetasjon

**Landskap:** Ny bebyggelse må plasseres lavere enn terrengcote 40.0

**Friluftsliv:** Tiltaket har begrenset omfang og berører friluftsliv i liten grad. Lokale stier i området må ivaretas. Stier og passasjer skal vises i detaljplan.

**Landbruk:** Området har ikke skogbruksmessig interesse, men i lavereliggende deler av området kan skogen ha lokalklimatisk virkning.

### Tiltak: Nytt område for fritidsbebyggelse ved Bevø ( Hvalås)

#### Konsekvensvurdering på kommuneplannivå:

**Statens eierinteresser:** Tiltaket er beliggende nær 'Strandløkka' som ble ervervet i 1969 som sikret friluftsområde av Staten. Det er litt større avstand til 'Bevøtangen' som ble sikret som friluftsområde ved servituttavtale i 1969 av Staten.

**Byggepress / smitteeffekt for områdene omkring:** Tiltaket vil i kraft av sin størrelse og sine kostnader utløse framtidig byggepress for tiliggende arealer som sokner til den infrastruktur som skal til for å etablere tiltaket.

**Plankrav:** Detaljplan. Tiltaket konsekvensutredes med hensyn til landskap, friluftsliv og naturmangfold. Det anbefales at området kartlegges i sommerhalvåret av fagbiologer. Tiltaket antas å utløse full konsekvensutredning. Tiltaket må etableres med adkomst fra nåværende vei. Tiltaket vises som 'fritidsbebyggelse - ny'. Det vises Hensynssone c) Friluftsliv for hele området.

**Adkomst / trafikk:** Grusvei med noe spredt gårds- og boligbebyggelse. Tiltaket vil medføre vesentlig mer trafikk til og fra Bevø med miljøulemper i form av støy og støv. Det må påregnes behov for utvidelser av veien.

**Strandsone:** Tiltaket ligger utenfor 100 m sonen. Det må regnes med at strandsonens status som offentlig friområde blir påvirket. Antall brukere vil øke vesentlig, og det kan bli konflikter om bruken av strandsonen.

Det kan bli behov for kanalisering av ferdsel og opparbeiding av oppholdsarealer ved sjøen.

**Naturmiljø:** For den delen av tiltaket som ligger i Hvalåsområdet vil tiltaket ha en punkteringseffekt for det store sammenhengende naturområdet.

**Landskap:** Vestlig del av tiltaket er grunnlendt. Deler av ny bebyggelse kan bli synlig fra sjøen. Østre deler blir neppe synlig fra sjøen.

**Friluftsliv:** Det må påregnes behov for å opparbeide gode gangveier mellom byggeområdet og strandsonen, samt gangveier i den nærmeste delen av skogen.

**Landbruk:** Lavereliggende deler har skog med høy bonitet, lengst øst middels bonitet og midtre del er grunnlendt mark med noe lav bonitet.

Det må påregnes at noe skog blir tatt ut i forbindelse med ny adkomstvei. Skogen på grunnlendt mark har preg av kystskog som bør bevares. Dyrket mark kan bli berørt ved breddeutvidelser av adkomstvei.

## 1.4 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

### Tiltak nedfelt i planen

Stedsnavn	Beskrivelse	Daa eks	Daa nytt
Bevø Camping	Del av offentlig friluftsområde."Strandløkkka" Byggeomr. Camping i arealdel 2007. Det foreligger leieavtale vedr campingarealet. Anvist areal tilbaketrasket fra strandlinjen Tilleggsareal 31 daa vist i kystzoneplan 1999 og senere arealdeler er ikke tatt i bruk.	54 daa	
Bevø camping	Planen viser en arealreduksjon Det ble allerede i 1999 anvist et tilleggsareal på 31 dekar for utvidelse av campingplassen. Arealet er ikke tatt i bruk		
Bevø - uspesifisert byggeomr. i Arealdel 2007	Arealreduksjon : Arealet som er vist i arealdelen 2007 som uspesifisert byggeområde tas ut av planen.		
Bukholmen/Håholmen	I arealdel 2007 vist som omr. sikret for friluftsmål. Komm. eiendommer langs rv 108 på grensen til Hvaler. Attraktive friluftsomr. Begrensede parkeringsmuligheter.		
Tangen	I arealdel 2007 vist som eksist. bebyggelse og anlegg, småbåthavnformål, friluftsomr, vei. Lite areal like nord for Tangen kro. Like ved friluftsområder på kommunal grunn. Parkeringsarealer ifm. snuplassen.		
Engelsviken Canning	Planstatus:Eiendommen er regulert til formål Industri/Lager ved plan 554, "Engelsvikøya I - Reguleringsendring" vedtatt 30.03.2006.		

	<p>Arealdelen 2007 : Arealet bak (vest for) bebyggelsen er avsatt til 'byggeområde bevaringsområde'.  Selve bygget er avsatt til nåværende byggeområde.  Kaiarealet + sjø er avsatt til småbåthavn.  Det er gjennom kystzoneplanprosessen innsendt flere innspill om utvikling med vidt forskjellig innhold.</p>		
--	--	--	--

### **Tiltak: Bevø Camping- arealreduksjon**

#### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå**

**Endring - arealplanstatus:** Campingplassen er del av offentlig friluftsområde.

Tilleggsarealet på 31 dekar nord for campingplassen er ikke tatt i bruk til campingformål.

Tilleggsarealet som har hatt status som 'Byggeområde – camping' tas ut av planen.

**Regionalt arealregnskap:** Tiltaket vil være positivt for kommunen i forhold til arealregnskapet, idet samlet areal for bebyggelse og anlegg reduseres med 31 dekar.

**Ny status: LNF med hensynssone c) Friluftsliv.**

Det etableres på denne måten en buffer til nytt område for fritidsbebyggelse.(Hvalås)

### **Tiltak: Bevø - uspesifisert byggeområde utgår**

#### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå**

**Endring arealplanstatus:** I planloven er det ikke lenger anledning til å angi arealer til uspesifisert byggeområde.

Arealet som har hatt status som 'Byggeområde med uspesifiserte formål' tas ut av planen.

**Regionalt arealregnskap:** Tiltaket vil være positivt for kommunen i forhold til arealregnskapet, idet samlet areal for bebyggelse og anlegg reduseres.

**Ny status : LNF med hensynssone c) Friluftsliv**

Tiltaket (uspesifisert byggeområde utgår) er positivt for å bevare et stort sammenhengende område som LNF- område vernet med hensynssone c) Friluftsliv langs hele østgrensen til de offentlige friluftsområdene "Strandløkka" og "Bevøtangen".

### **Tiltak: Utvikling av regionalt friluftsområde og rasteplass – Bukkholmen / Håholmen**

#### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå:**

**Adkomst/trafikk:** Riksveg med til dels stor trafikk. Behov for ny trafikkikker avkjøring til ny parkeringsplass. Tiltaket vil medføre noe økt trafikk til området. Behov for opparbeidede gangveier. Behov for god oppfølging og drift.

**Strandsone:** Tiltaket ligger i 100 m området. Bratte og ulendte holmer typisk for denne delen av kysten. Tradisjonelt område for stangfiske.

**Naturmiljø:** Tiltaket berører ikke viktige naturmiljøer

**Landskap:** Tiltaket forutsetter ikke ny bebyggelse. Tiltaket skal tilpasses det sårbare landskapet.

**Friluftsliv:** Bynære, attraktive områder for allsidig friluftsliv som opphold, soling, opplevelse av skjærgård, padling, fiske, små spaserturer, utsikt, solnedgang mv. To hytter på kommunal grunn vil få økt ferdsel i nærområdet. Behov for noe opparbeiding for bevegelseshemmede. Behov for god oppfølging og drift.

## **Tiltak: Utvikling av Tangen kro – utleiehytter**

### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå:**

**Plankrav:** Detaljplan. Det skal legges stor vekt på friluftsliv og tilgjengelighet langs sjøen og det særegne miljøet.

**Adkomst/trafikk:** Kommunal vei fra rv 108. Tettbygd med boliger i Troll dalen, mer spredt i Tangenområdet. Det er ikke fortau langs veien. Området er et av de få stedene i kommunen hvor det er offentlig vei og parkering helt i strandkanten. Tiltaket vil medføre noe økt trafikk til Tangen.

**Strandsone:** Den aktuelle tomten er beliggende helt i strandkanten. Den er trang og har liten kapasitet for utvikling. Strandmiljøet kan bli skadelidende. Tiltaket kan medføre økt privatisering og kan vanskeliggjøre ferdsel.

**Naturmiljø:** Tiltaket berører ikke viktige naturforhold.

**Landskap:** Tiltaket kan medføre store terrenginngrep i sjøkanten, og kan lett forrykke småskalapreget i området.

**Friluftsliv:** Tiltaket kan medføre økt privatisering og kan vanskeliggjøre ferdsel.

## **Tiltak : Utvikling av Engelsviken Canning - turisme**

### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå:**

**Plankrav:** Detaljplan. Fiskerihavn, flerbrukshavn i sjøarealene.

Landarealene er vist som 'Bebyggelse og anlegg' og hvor deler av arealformålet er vist som "Bevaringsområde" i arealdelen 2007. Verneformålet ivaretas nå i hensynssone c) 'Bevaring av kulturmiljø' med samme avgrensing som i 2007-planen.

Boligutvikling henvises til boligbyggeprogrammet.

**Adkomst / trafikk** God adkomst, parkeringsarealer. Turisme vil medføre økt trafikk.

**Kulturmiljø:** Deler av bebyggelsen rundt havna har status som bevaringsområde. Stedets identitet er i stor grad knyttet til nåværende bygningsmasse. Bevaringskrav er knyttet til stedstypisk miljø / bygningstype. Det innebærer ikke et absolutt krav om bevaring av eksisterende bygningsmasse. Bebyggelse rundt havnebassenget er sårbart i forhold til bruksendringer som kan påvirke småskalapreget på en negativ måte.

**Strandsone:** Flerbrukshavn med næringsvirksomhet, fiskeri, småbåthavn, ferge, kaianlegg, handel, turisme

**Naturmiljø:** Tiltaket berører ikke viktige naturforhold.

**Landskap:** Havneområdet har et småskala-preg som bidrar til å skape stedets identitet. Det er svært viktig at havnebassengets vestsida beholder sitt naturpreg.

**Friluftsliv:** Svært verdifull offentlig tilgjengelighet til attraktive områder for friluftsliv både i og rundt havnebassenget og til friluftsområder i nærheten. Kystsoneplanen peker på områder i nærheten som bør sikres for friluftsmål i samsvar med fylkesplanen. Verneinteressene ivaretas i hensynssone c) Friluftsliv både langs havnebassenget og deler av Engelsvikøya.

## **Vikane/Hankøsundområdet – utvikling til regionalt / nasjonalt seil sports senter**

### **Situasjonsbeskrivelse**

Det har i lang tid vært sterkt fokus på Vikane/Hankøsundområdet med hensyn til utvikling og mer tilrettelegging for økt bruk i relasjon til å bevare det bestående. Kystsoneplanen for Østfold utfordrer kommunene med hensyn til utvikling av regionale satsningsområder for reiseliv. Slike områder forutsetter bl.a. god adkomst fra både landsiden og sjøsiden, servicetilbud og opplevelsestilbud. Hankø/Hankøsundet er nevnt i en slik sammenheng.

Gjennom videre planarbeid ønsker kommunen å legge til rette for økt seilspportaktivitet og andre friluftaktiviteter i området. Kommunen har derfor gjennomført en **mulighetsstudie** der det innenfor Hankøsundet er beskrevet to senarier for hvordan de ulike aktiviteter kan lokaliseres. Mulighetsstudien har som fundament for sine senarier de særegne og verneverdige verdiene innen bl.a. bygningsmiljø, landskap og natur. Tilretteleggingsgraden skal være av en slik karakter og omfang at seilspporten skal ha gode forhold for å gjennomføre arrangement på nasjonalt nivå. Dette skal skje sammen med utvikling av marinaer og båthavner for bl.a. å kunne utvikle en gjensidig nytte. Adkomstforholdene må bedres vesentlig for å øke kapasiteten for besøkende.

### Målbeskrivelse

Utvikle Vikane og Hankøsundet og tilrettelegge for seilspport, maritim turisme og friluftsliv.

### Tiltak nedfelt i planen

Stedsnavn	Beskrivelse	Daa eksist	Daa nytt
Hankøsundet	Utvikling til regionalt/ nasjonalt seilspportsenter		



Utvikling i Hankøsundet

### Tiltak: Utvikling til regionalt / nasjonalt seilspportsenter – oppsummering av tiltaket pr januar 2011:

**Plankrav:** Områdeplan og detaljplaner etter behov. Det er varslet oppstart på områdeplan.

Kystsonen viser et sammenhengende landområde i Vikane med hovedformålet 'Bebyggelse og anlegg'.

I Hankøsundet er sjøområdet vist med hovedformålet 'Bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone'.

Landområdet og sjøområdet er vist med "hensynssone e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse".

"Mulighetsstudie for utvikling av Hankøsundet med vekt på seilspport, turisme, båt- og friluftsliv" ( 5.6. 2009) legges til grunn for arbeidet med en områdeplan.

Tiltakene må konsekvensutredes i forbindelse med områdeplanen eller de enkelte detaljplanene for Hankøsonområdet.

Høringsuttalelsene vedrørende Hankøsonområdet inngår som uttalelse til områdeplanen.

Boligområdene på gnr.78 bnr.16 og gnr.76 bnr. 45 overføres som vurderingstem a i områdeplanen.

Reguleringsplanen nr.553 for Hankø Brygge skal fortsatt gjelde og vises med hensynssone f) "Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde". Hensynssone e) "Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer....." klippes ut fra dette området.

### **1.5 NÆRINGSAREALER**

Næringsarealer inngår i kystsoneplanen i den grad de omfattes av reguleringsplaner. På plankartet er det vist næringsarealer slik planregisteret viser disse arealformålene. Nye næringsarealer i tradisjonell form er ikke foreslått i planen.

## 2.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 2.1 VEI

#### Tiltak nedfelt i planen

Stedsnavn	Beskrivelse	Daa eksist	Daa nytt
Kystsoneplanområdet	Veier - nåværende		

**Tiltak:** Offentlige veier – nåværende, er vist på plankartet. Ingen nye veianlegg er nedfelt i kystsoneplanområdet.

### 2.2 HAVNER

Småbåthavner se side 39

#### Tiltak nedfelt i planen

Stedsnavn	Beskrivelse	Daa eksist	Daa nytt
Engelsviken flerbrukshavn	Havn med fiskeri, småbåthavn, kaianlegg, næringsvirksomhet, ferje, handel, turisme		
Vikerkiln flerbrukshavn	Havn med fiskeri, småbåthavn, kaianlegg		

#### Tiltak: Flerbrukshavnene Engelsviken og Vikerkiln

**Planlegging:** Flerbrukshavn-begrepet kan bidra til å gi disse to havnene en spesiell status, hvor det vil være nødvendig å se byggetiltak og anlegg i sammenheng, og hvor flere aktører samarbeider på områdeplannivå eller detaljplannivå. Jfr nærmere om tiltak vedr disse havnene side 45 og side 47

### 2.3 PARKERINGSPLASSER

#### Tiltak nedfelt i planen Jfr temakart

Stedsnavn	Beskrivelse	Daa eks	Daa nytt
Kystsoneplanområdet- alle parkeringsplasser som fremkommer i planregisteret	Alle reguleringsplaner i planområdet er gjennomgått. Reguleringsformålet "parkering" er vist på temakart som "nåværende". ( selv om flere arealer ikke er utbygd som forutsatt)		
Parkeringsplasser som driftes av kommunen.	Arealene er vist på temakart		
Andre uregulerte parkeringsplasser	Det er sannsynlig at disse for det meste ligger i LNF-område, og at opparbeiding har skjedd gradvis og uten godkjente planer. Det som er vist på temakartet av denne gruppen anlegg er ikke komplett.		

Flåtavika	Ny parkeringsplass forutsetter erverv eller avtale.		
Parkering for Risholmen	Ny parkeringsplass forutsetter erverv eller avtale.		

#### **Tiltak: Reguleringsformålet parkering - nåværende**

Parkeringsplasser som fremkommer i planregistret – tiltaket inngår i reguleringsplaner, og konsekvensutredes ikke.

#### **Tiltak: Parkeringsplasser som driftes av kommunen.**

Borge	Kråkerøy	Onsøy
Vispen	Kjøkøy Fort	Faratangen
Humlekjær	Tangen	Foten
Bevø	Femdalsund	Dypeklo
Brevik	Enhus	Mærrapanna
Langvik	Langøya	Andersenslippen
Roppestadholmen		Solviken

Alle disse er nåværende anlegg. Det er ikke vist utvidelser på plankartet, og tiltakene konsekvensutredes ikke.

#### **Tiltak: Andre uregulerte parkeringsplasser**

Disse er nåværende anlegg. Det er ikke vist utvidelser på plankartet, og tiltakene konsekvensutredes ikke.

#### **Tiltak: Flåtavika ny parkeringsplass**

##### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå:**

**Strandsone:** Det foreslåtte arealet ligger utenfor 100 m sonen.

**Naturmiljø:** Tiltaket berører ikke viktige naturmiljøer. Det vil være viktig å ivareta kystvegetasjonen.

**Landskap:** Tiltaket blir ikke synlig fra sjøen.

**Friluftsliv:** Parkeringsarealet må plasseres slik at stier og almen ferdsel ikke blir hindret.

**Kulturmiljø:** Tiltaket berører ikke kulturmiljøer.

**Landbruk:** Skogområde med lav bonitet

#### **Tiltak: Parkering for Risholmen besøkshage - ny**

##### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå**

**Strandsone:** Utenfor 100 m sonen

**Naturmiljø:** Tiltaket berører ikke viktige naturmiljøer.

**Landskap:** Tiltaket blir ikke synlig fra sjøen.

**Friluftsliv:** Tiltaket berører friluftsliv i svært liten grad

**Kulturmiljø:** Tiltaket berører ikke kulturmiljøer

**Landbruk:** Skogområde med middels bonitet

## 2.4 TRASE FOR INFRASTRUKTUR

### Vann- og avløpsanlegg i fritidsbebyggelsen - situasjonsbeskrivelse.

I de siste årene har det vært under arbeid et 20-talls VA-anlegg beregnet for fritidsboliger. Områdene der disse anleggene er, framkommer av temakart – VA-anlegg for fritidsboliger. De er basert på tilkobling til kommunalt vann og avløp. Disse anleggene består av ledningstraseer der det legges tilstrekkelig store vann- og avløpsrør, og mer eller mindre nedgravde pumpestasjoner med styringstavler. Kommunen ser på slike anlegg som et miljøtiltak med hensyn til å redusere utslipp. Imidlertid byr det på svært store utfordringer når det gjelder fremføring i sårbar natur. Entreprenører har ulike erfaringer når det gjelder å få til en skånsom fremføring for i størst mulig grad å bevare landskap, leveområder for planter, dyr, insekter m.m. Svært ofte blir det også store endringer av løsmassene og derved også hydrologien.

Med dette som utgangspunkt er det behov for et regelverk der utførelsen av slike anlegg kan styres gjennom en god byggesaksbehandling.

I tillegg til rene tekniske krav må det stilles krav om å hensynte landskap, kulturverdier, friluftsliv og naturmangfold.



VA-anlegg med pumpestasjon og styringstavle

### Målbeskrivelse

Kommunen ser VA-anlegg som et miljøtiltak og har som målsetting å legge til rette for at flere hytteområder skal gå mulighet til å få installert slike anlegg, samt at anleggene etableres på en skånsom måte.

For å unngå risiko for omfattende skader må VA utbygging i kystområdet underlegges strenge krav. Det må utføres omfattende oppfølging og kontroll i utbyggingsfasene, og det må sikres at nødvendige etterarbeider blir utført.

**Tiltak nedfelt i planen.**

Stedsnavn	Beskrivelse	Daa nåv	Daa nytt
Hele kystsoneplanomr	Nye VA-anlegg for fritidsbebyggelse		
Hele kystsoneplanområdet	VA-anlegg for fritidsbebyggelse som allerede er utbygd pr januar 2011		

**Tiltak: Anlegg for vann og avløpsanlegg i fritidsbebyggelse i kystsoneplanområdet.****a) Nye anlegg, b) Nåværende anlegg****Konsekvensutredning på kommuneplannivå:**

**Felles planlegging og naturmiljø:** For hele kystsoneplanområdet gjelder hensynssone e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer.

**a) Naturmiljø, nye anlegg:** Det er stor risiko for omfattende skader på sårbart skjærgårdslandskap, terrengoverflate og sårbar kystvegetasjon ved gjennomføring av VA-anlegg i kystsområdet.

For nye delområder som skal utbygges med VA-anlegg, skal hensynssone c) Bevaring av naturmiljø gjøres gjeldende, i tillegg til 'hensynssone e) Krav om felles planlegging....' Viser i detaljplan.

**Strandsone:** Rekreasjonsverdier som knytter seg til opplevelse av urørt eller lite berørt natur, med sjarmerende små stier, stillhet og lignende opplevelser kan lett bli skadelidende. I 100 m sonen bør det velges grunne anlegg uten sprengningsarbeider.

I 100 m sonen bør det heller ikke anlegges nye veier eller bygges pumpestasjoner i forbindelse med gjennomføring av VA tiltaket.

Det skal vektlegges at VA anlegg er gjennomtenkte løsninger slik at skader på landskapet blir minst mulig, og at påbygg og tekniske løsninger ikke er til ulempe for ferdsel.

**b) Naturmiljø, utbygde VA anlegg:** For fritidsbebyggelse hvor VA-anlegg allerede er utbygd skal all saksbehandling utføres lignende det som gjelder for hensynssone c) Bevaring av naturmiljø.

## 3.0 GRØNNSTRUKTUR

### 3.1 TURDRAG

#### Tiltak nedfelt i planen

Stedsnavn	Beskrivelse	Daa eks	Daa nytt
Hele kysten	Kyststien		
Reguleringsplaner langs kysten	Sone for ferdsel i regulerte områder		

#### Tiltak: Etablering og drift av kyststi

##### Konsekvensutredning på kommuneplannivå:

**Strandsone:** Det er ønskelig at kyststien går nær strandsonen. Variasjon med større avstand til sjøen er akseptabelt. Viser på plankartet med stiplet rød strek –Onsøystien.

**Naturmiljø:** Tiltaket berører sjelden spesielle naturforhold.

**Landskap:** Det er mulig å øke attraktiviteten ved å føre traceen vekselvis i storskala landskap og i småskala landskap.

**Friluftsliv:** Gjennomføring av en sammenhengende kyststi i kommunen bør få økt fokus. Sammenhengende kyststi har stor betydning for fremkommeligheten og for folks muligheter for å få bedre kjennskap til turmulighetene i kystsonen. Kortere strekninger mellom steder som har god biladkomst bør etableres med universell utforming.

#### Tiltak: Sone for ferdsel i regulerte områder

##### Konsekvensutredning på kommuneplannivå:

**Strandsone:** Planen gir en god fremkommelighet langs hele strandsonen i regulerte områder ved å etablere 10 meter soner for ferdsel. Viser på plankartet som 'Friområde- ny'.

**Naturmiljø:** Tiltaket berører ikke viktige naturforhold.

**Friluftsliv:** Tiltaket forutsetter ikke opparbeiding eller skilting.

## 4.0 FORSVARET

### Endring av status for Rauøy og sjøområder i Oslofjorden.

Plankartet viser endringer av status for Rauøy og sjøområder i Oslofjorden som følge av innsigelsesvarsel fra Forsvarsbygg på vegne av Forsvarsdepartementet og Forsvaret.

Tilpasninger: Innsigelsesvarslet imøtekommes ved at arealformålene vises slik myndigheten ønsker.

### Tiltak nedfelt i planen

Stedsnavn	Beskrivelse	Daa eks	Dda nytt
Rauøy med Rauøykalven	Vises som område for 'Forsvaret' – uten underformål. Bruken av naturreservatene reguleres av egne forskrifter		
Sjøarealer, 50 m adgang forbudt-sone rundt Rauøy unntatt Rauøykalven	Vises med hensynssone a) Faresone-militært område. Bruken av naturreservatene reguleres av egne forskrifter		
Forsvarets øvingsfelt Ø11 i Oslofjorden.	Vises med hensynssone a) Faresone – militære formål		

### Planberedskap for Rauøy

Rauøy med de tilliggende sjøarealene har i utgangspunktet et svært stort potensiale med hensyn til natur- og friluftsverdier for allmennheten. Dersom forsvaret på sikt vurderer å utvikle hele eller deler av sin virksomhet er det viktig å ha en planberedskap for kommunen og regionale myndigheter med hensyn til sikre arealene som naturvern- og friluftsområde for allmennhetens bruk.

## 5.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

### 5.1 LANDBRUK

#### Tiltak nedfelt i planen

Stedsnavn	Beskrivelse	Daa eks	Daa nytt
Hele kystsoneplanområdet	Nåværende landbruksarealer		

#### Tiltak: Landbruksarealer nåværende

#### Konsekvensutredning på kommuneplannivå:

**Landskap:** Vedlikeholde med beiting eller tynning for å hindre gjengroing.

**Landbruk:** Å holde all dyrket mark i hevd er viktig både ut fra jordvern hensyn og for å beholde et attraktivt småskalapreget kystlandskap.

### 5.2 NATUR

#### Tiltak nedfelt i planen

Stedsnavn	Beskrivelse	Daa eks	Daa nytt
Hele kystsoneplanområdet	Registeringer i Naturbasen- landbaserte Registeringer i naturbasen – marine.		

#### Tiltak: Bruk av marine og landbaserte registreringer i kommunal saksbehandling

#### Konsekvensutredning på kommuneplannivå

**Naturmiljø:** De marine og landbaserte naturregistrene som framkommer i naturbasen og Artsdatabankens Artskart skal legges til grunn ved all kommunal saksbehandling der det er relevant.

I bebyggelse og anlegg innenfor slike arealer skal det utføres avbøtende tiltak.

Jfr side 37 om biologisk mangfold.

### 5.3 OMRÅDER FOR FRILUFTSFORMÅL - NÅVÆRENDE

#### Friluftsområder sikret for friluftsmål.

Det er i alt 54 områder, hvorav Mærrapanna/Tjeldholmen/Gjetøya er det største.

Forsvarets eiendom på Kjøkøy som er noe over 700 daa, vil med det første bli overført til Staten v/Direktoratet for naturforvaltning.

De samlede sikrede arealene gjennom stat, kommune og Oslofjordens Friluftsråd er 5323 daa.

Områder som er sikret for friluftsmål ved erverv, servitutt, leie eller annen form for sikring framkommer av tabell nr 1 side 21.

## Temautredning for badeplasser

### **Badeplasser**

Det er gjennomført en egen temautredning på badeplasser i kommunen. Det er der skilt på badeplasser av regional betydning (RB) og av lokal betydning (LB).

Definisjonen er uavhengig av eiendomsforhold, grad av tilrettelegging, regulering og tilgjengelighet. De enkelte badeplassene er avmerket på temakart. Registreringen viser at det er ca. 4600 meter med sandstrand i kommunen.

Temautredningen inneholder for øvrig en rekke praktiske råd og ideer som bør kunne være til hjelp for forvaltningen av områdene.

### **Regionale badeplasser – 10 stk**

Det er 10 regionale badeplasser (RB). De representerer større og tilrettelagte badeplasser som betjener besøkende utover lokalbefolkningen og som har et visst servicetilbud. Disse er: Solviken, Flåtavika, Mærrapanna, Foten, Dypeklo, Enhus, Tangen, Humlekjærstranda, Bevø og Vispen. Disse ligger på kommunal eller statlig grunn. Unntatt er Solviken der kommunen fester deler av badeområdet. De regionale badeplassene er gitt størst oppmerksomhet. Mye tyder på at presset i fremtiden vil komme her.

### **Lokale badeplasser (LB) – ca 90 stk.**

Vi regner at det er ca. 90 lokale **badeplasser**. Dette er små og ikke tilrettelagte plasser hvor det kan bades (benyttes stort sett av lokale brukere). Herunder kommer også holmer og skjær hvor man trenger båt for å komme til. Mange av de lokale badeplassene ligger på privat grunn med varierende adgang til opphold. De aller fleste er utmark.

## Forvaltning av friluftsområdene

Det bør utarbeides/oppdateres forvaltningsplaner for det enkelte område. Dette for å sikre offentlig støtte til tiltak/tilrettelegging. Dette vil gjelde både toaletter, p-plasser og adkomst til området. Det er ønskelig at alle de regionale badestedene opprettholder et minimumstilbud av servicefasiliteter. Spesielt understrekes viktigheten av at disse stedene er tilrettelagt for alle brukere og at utbedringer gjøres etter prinsippet om universell utforming.

Det etableres kontakt med Oslofjordens Friluftsråd for et opplegg for utarbeiding av forvaltningsplaner for kommunale friluftsområder

### **Kyststien**

Etablering av kyststien har bidratt til økt ferdsel langs kysten store deler av året. Fredrikstad kommune har de siste årene fått på plass store deler av stien, men det gjenstår fremdeles å ferdigstille deler av strekningen. Forhandlinger med grunneier står sentralt i dette arbeidet og det er avgjørende at kommunen tar ansvar for å drive dette arbeidet mot ferdigstillelse. Gjennomføring, drift og vedlikehold av kyststien bør prioriteres da kyststien bidrar til at flere kan få mulighet til å bruke kysten langs Fredrikstad.

Kyststien er vist på plankartet med stiplet rød strek.

Anbefalte tiltak: Ferdigstille arbeidet med kyststien samt tilretteleggingstiltak i friluftsråder

### **Kystled**

I Fredrikstad åpnes det en kystledhytte i eksisterende bygningsmasse på Struten. Kommunen bør i fremtiden se på egnede offentlige bygninger som kan egne seg som kystledhytter.

**Temautredningen "Bademuligheter i Fredrikstad"** beskriver status og forskjellige tilretteleggingstiltak i kystsonen. Det vises til denne utredningen. Her gjengis innholdet stikkordsmessig:

1 Innledning

Begrepsavklaring og avgrensing. Bading – en populær aktivitet.

2 Fredrikstads bademuligheter – generell informasjon.

Status. Beliggenhet. Grunneierforhold.

3 Servicetilbudet ved badestedene.

Status. Drift og vedlikehold. Anbefalte tiltak.

4 Helse, miljø og sikkerhet ved badeplassene.

Informasjonstavler. Sertifiseringsordningen Blått Flagg. Markeringsbøyer. Redningsbøyer. Avfallshåndtering. Registrering av vannkvalitet. Forurenset sjøbunn. Anbefalte tiltak.

4 Helse, miljø og sikkerhet ved badeplassene.

Informasjonstavler. Sertifiseringsordningen Blått Flagg. Markeringsbøyer. Redningsbøyer. Avfallshåndtering. Registrering av vannkvalitet. Forurenset sjøbunn. Anbefalte tiltak.

5 Adkomst og tilgjengelighet

Parkering. Anbefalte tiltak. Bussforbindelse til badestedet. Anbefalte tiltak. Gang- og sykkelveg til badestedet. Anbefalte tiltak.

Tilrettelegging for handikappede/adkomst til vannet med bil. Anbefalte tiltak. Kyststien. Anbefalte tiltak. Ulovlighetsoppfølging i strandsonen. Anbefalte tiltak.

6 Bademuligheter nær sentrum.

Bystrand på Isegran. Bademuligheter på FMV. Anbefalte tiltak.

7 Stille områder.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleingen. Anbefalte tiltak.

8 Frstrand/naturiststrand.

Anbefalte tiltak.

9 Sikring av friluftsområder

Anbefalte tiltak.

## Nåværende friluftsområder - tabelloversikter

### Målbeskrivelse

Holde de sikrede friluftsområdene i hevd og videreutvikle all utmark som er egnet til friluftsmål med stier og andre tilretteleggingstiltak. Ha en aktiv rolle med hensyn til å sikre godt egnede arealer i strandsonen.

Bidra til å gjennomføre sikring av nye friluftsområder som er omtalt i Kystsoneplan for Østfold 2006.

### Tiltak nedfelt i planen

Stedsnavn	Beskrivelse	Daa eks	Daa nytt
I kystsoneplan-området	Nåværende områder for friluftsmål: Tabell 1- Områder som er sikret for formålet ved eie- leie- kjøp- servitutt.		
I kystsoneplan-området	Tabell-2 Friluftsmål nåværende : LNF – friluftsmål i arealdelen 2007		
I kystsoneplan-området	Tabell-3 Friluftsmål nåværende – Andre kommunale eiendommer i kystsoneplanomr.		

**Tabell 1 - Områder for friluftsmål - Alfabetisk liste**

**Statlige eiendommer (Staten), kommunale eiendommer (FK) eiendommer eid av Oslofjordens friluftsråd (OF) eller private eiendommer (priv)**

Alle områder i tabell 1 inngår i arealforålet § 11-7 nr. 5, Landbruks-, natur og friluftsmål(5001).

NR	NAVN	AREAL DAA	SIKRING STATUS	EIENDOMSFORHOLD
	Arisholmen	130	Erverv	FK 432/72, Staten 436/41
	Bempilen Goenv.	12	Erverv	FK
	Bevø/Strandløkka	420	Erverv	Staten v DN
	Brattholmene	25	Servitutt	OF
	Bukholmen	15	Erverv	K 432/22
	Burholmskjær	25	Servitutt	Priv
	Buvikstranda deler	2	Erverv	FK 66/656
	Dekneskjær	7	Erverv	Staten v DN
	Dypeklo / Helleskilfj.	Ca 200	Erverv	OF gnr.62 bnr.158,160
	Enhuskilen friomr	32	Erverv	K 425/26
	Enhusholmen m Glufsa og Kråka	40	Erverv	FK 425/19
	Fjelle Kråkerøy	9	Erverv	FK 429/9
	Bro til Randholmen			FK 429/7, 429/57
	Folungane	5	Erverv	Staten v DN
	Foten	50	Erverv	FK 60/206, 60/39 60/57, 60/3/209
	Foten adkomstomr			FK 60/151, 60/185
	Flatskjæra	250	Erverv	FK 62/133, OF
	Flåtavika	35	Erverv	FK 112/570
	Furuholmen øst	285	Servitutt	Priv.
	Gåseskjæra	25	Erverv	OF
	Helleskilen	15	Erverv	OF
	Humlekjær	3	Erverv	FK
	Håholmen	23	Erverv	FK 432/24, 432/73
	NAVN	AREAL daa	SIKRING STATUS	EIENDOMS- FORHOLD
	Kjøkøy brygge	1	Erverv	FK 433/95
	Klovholmen m skjær	40	Servitutt	Priv
	Krittberget	2	Erverv	FK 62/36
	Langsomholmene	50	Servitutt	Priv.
	Letretangen	25	Erverv	Staten v DN
	Lyngholmen m.fl	300	Erverv	FK 62/132
	S. Missingen,Ovnskj	150	Naturreservat	Staten v DN
	Misingen midtre del			Staten
	Mule m Stangeskjær	65	Servitutt	Priv
	Mærrapanna med Tjeldholmen/Gjetøya	660	Erverv	Staten v DN
	Namneskjæra	21	Erverv	Staten v DN
	Oterholmen	34	Servitutt	Priv
	Onsøystien		Strekningsvis sikret	
	Randholmen	491	Erverv	Staten v DN

	Rakholmen del , m fl	50	Servitutt, erverv	Priv., FK 63/49
	Risholmene	105	Servitutt	Staten vKomm.dep
	Roppestadholmen	12	Erverv	FK696/8/96/8/29/m
	Rødholmen	17	Servitutt	Priv.
	Sauholmen v Slevik	60	Erverv	Staten v DN
	Sauholmene v Arish	45	Servitutt	OF
	Sildeskjær	4	Erverv	Staten v DN
	Skogholmen	48	Servitutt	Priv
	Skogholmen vestre	40	Erverv	Staten v DN
	Solviken /Sandbukta	150	Erverv	Priv. + komm
	Stensholmen	?	Erverv	FK 64/187
	Steinsholmen store	32	Erverv	Staten v DN
	Steinholmene	45	Erverv	
	Strømholmen	22	Servitutt ?	Priv.
	Søster nordre	410	Erverv	Staten v DN
	Søster søndre deler	525	Erverv	FK
	Tangen Kråkerøy	10	Erverv	FK 432/31
	Terneskjær Søndre	14	Erverv	FK118/94,95
	Teineholmen	10	Erverv	FK 112/29, OF
	Tjeldholmen Goenv	192	Servitutt	Priv., FK 426/3
	Vispen	30	Erverv	FK657/5,660/7 m.fl
	<b>SUM</b>	<b>5323</b>		

**Tiltak: Nåværende områder for friluftsmål som tidligere er sikret ved eie –leie- kjøp- servitutt opprettholdes som viktige ubebygde deler av kystlandskapet.**

#### **Sikrede friluftsområder:**

**Naturmiljø:** Områdene er viktige i natursammenheng

**Landskap:** Områdene er svært viktige for opplevelsen av stor sammenhengende skjærgård

**Friluftsliv:** Områdene er i sum svært viktige for befolkningens muligheter for å utøve et mangfoldig friluftsliv. Dette gjelder både for landsdel, regioner, nabokommuner og den lokale befolkningen. Det nedlegges et stort arbeid i driften av områdene.

I fremtiden vil det være viktig å etablere gode turdrag både mellom delområder og som sammenhengende strekninger langs kysten.

#### **Tabell 2 LNF-områder for friluftsmål i arealdelen 2007**

Alle områder i tabell 2 inngår i arealformålet § 11-7 nr 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål( 5000) Omr. i tabell 2 er uendret eller lite endret ift arealdelen 2007.

#### **Rekkefølge fra Saltnes og sydover / østover**

NAVN	STATUS I AREALDELEN 2007	EIENDOMS-FORHOLD
<b>Onsøy</b>		
Skjæløykollen	LNF viktig friluftsomr	
Skjæløy midtre del	LNF viktig friluftsomr	
Lervikstranda	Friomr i reg.pl	
Tangen	LNF viktig friluftsomr	
Solviken , nord	Friomr i reg.pl, LNF viktig friluftsomr / komm. eiend.	FK 112/51/54, 112/51/69
Engelsvikøya i syd	LNF viktig friluftsomr	

NAVN	STATUS I AREALDELEN 2007	EIENDOMS-FORHOLD
Flåtavika tillegg	LNF viktig friluftsomr	
Smaugstangen	Fremt. naturreserv no 7, LNF viktig friluftsomr	
Star	LNF viktig friluftsomr	FK , priv
Risholmen del, Husebyholmen	LNF viktig friluftsomr	
Elinborgskogen	LNF viktig friluftsomr	
Theastrand	Friomr i reg.pl	
Onsøyknipen	LNF viktig friluftsomr	
Hankø nordlige del	LNF viktig friluftsomr	
Trouville Bad	Friomr i reg.pl	
Vabukta m.skjæra Sveholmen	Friomr i reg.pl LNF viktig friluftsom	
Gåseskjæra mv	Dyrefredningsområde	
Slevikstranda	Friomr i reg.pl	
Oksrødkilen	Friomr i reg.pl	
Sofieskjær	LNF viktig friluftsomr	
Bløte	LNF viktig friluftsomr	
Rakeskjær (Rakholmen del av)	LNF viktig friluftsomr	
Kvenneskjær	LNF viktig friluftsomr	
Luseskjær	LNF viktig friluftsomr	
Grindskjær	Dyrefredningsområde	FK 62/133
Strømtangen	LNF viltig friluftsomr	
Strømholmen	LNF viktig friluftsomr	
Kjerringa	LNF viktig friluftsomr	
Nordre Missingen	LNF viktig friluftsomr	
Helleskilfjellet n. del	LNF viktig friluftsomr	
Foten – utv. til Hellekilen	2007 vist som forslag sikring friluftsområde	
Foten–Dammen	LNF viktig friluftsomr	
Øyenkilen	Friområder i reg.pl	FK 62/45/226,m fl
Stensvik	Friomr i reg.pl	
Vikerkilen - Krossnes	LNF viktig friluftsomr 07	
Andre holmer/skjær	LNF	
<b>Kråkerøy</b>		
Hutholmen	LNF viktig friluftsomr	
Langøya	LNF viktig friluftsomr	FK 425/19, 425/11
Langøya nord	Byggeområde	FFK 425/19 m fl
Langøya /regpl 648	LNF viktig friluftsomr- friomr	FK 425/19 m fl
Langøya hytteomr	Byggeomr, friomr	FK 425/ 19 m fl ?
Kråkerøy vestsida fra Enhus tom Kjøkøy	LNF viktig friluftsomr / LNFomr m særlig verdier	
Trolldalen	Reg.pl, LNF, båthavn,mv	FK 432/49/29m fl
Trolldalen	Friområder i reg.pl	FK 434/24
Trolldalen	LNF	FK 436/56, 436/15
Kråkerøyskjærgården,	Naturreservat	
Kjøkøy	LNF viktig friluftsomr	DN

Kjøkøy regpl no 177	Friomr,veier, byggeomr	FK 433/61 m fl
Alshusbukta	Naturreservat	
Andre holmer/skjær	LNF	
<b>Borge</b>		
Glommastien	Turvei nåv. og fremtidig	
Gansrød til Bevø	NaturreservatLNF viktig friluftsomr LNF m særlige verdier	FK 303/1256, 303/1257, 303/1462, 303/1269,303/1286
N.Fugleskjær	Biotopvern etter viltloven	
S.Fugleskjær	LNF viktig friluftsomr	
Humlékjær-Ramsøy	LNF viktig friluftsomr	
Gåsa og Tosekalven	LNF viktig friluftsomr	
Bevø til Vispen	LNF viktig friluftsomr LNF m særlige verdier	
Vispen tillegg (den nordvestlige bukta)	LNF viktig friluftsomr LNF m særlige verdier	
Andre holmer/ skjær	LNF	

**Tiltak: Nåværende friluftsområder med status som LNF-områder opprettholdes med denne status som viktige ubebygde deler av kystlandskapet.**

**Naturmiljø:** Områdene er viktige for sammenhengen i naturmiljøet.

**Landskap:** Områdene er viktige for stor sammenhengende skjærgård.

**Friluftsliv:** De fleste områdene i denne gruppen har tilstrekkelig vern for friluftsmål.

Noen steder kan status som LNF komme under press ifm dispensasjoner for bebyggelse og anlegg. Ferdsel kan sikres ved at det stilles krav ved eventuell dispensasjonsbehandling.

### **Tabell 3 Andre områder for friluftsmål: Andre kommunale eiendommer i kystzoneplanområdet.**

Alle områder i tabell 3 inngår i arealformålet § 11-7 Andre ledd nr 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål ( 5001) .

Områdene i tabellen er uendret i forhold til någjeldende arealdel.

NAVN	AREAL DAA	STATUS I AREALDELEN 2007	EIENDOM
V Skjæløyvn		LNF	FK 118/55
V. Skjæløyvn		Byggeomr	FK 119/224
v. Sundet, Engelsvik		LNF m særlige verdier	FK 112/393
Engelsvikøya		LNF	FK 112/125
Engelsviken molo		Småbåthavn, byggeomr	FK 112/ 303
Furuøy		Byggeområde	FK 85/170 m fl
Andersenslippen		Omr for vern av kulturm.	FK 77/6
Buvika		Friomr	FK 66/656
Slevik brygge		Småbåthavn	FK 64/110 m fl
v. Slevikvn		Byggeomr, LNF	FK 64/205
v. Slevikvn		LNF	FK 64/442
v. Slevikvn		LNF	FK 64/323
Slevik hyttefelt		Byggeomr, friomr	FK
Helleskilfjellet		Byggeområde, LNF viktig	FK 62/635,

	Møklegård		friluftsområde	FK 62/36
	Syd for Møklegård		LNF	FK 59/118
	v. Losjeskogen		LNF	FK 55/173
	Langs Vesterelva		LNF	FK 55/ 173
	Holmer i Kråkerøyskj		LNF	FK 425/41
	Tangen til Trolldalen		LNF viktig friluftsområde	FK 432/38
	Ved Torsnes kirke		Byggeomr. LNF	FK 685/43 +44,

**Tiltak:Andre områder for friluftsmål vist som LNF områder (andre kommunale eiendommer i planområdet som ikke er nevnt i tabell 1 eller tab 2)**

**Naturmiljø:** Områdene er viktige for sammenhengen i naturmiljøet.

**Landskap:** Noen av områdene har store landskapskvaliteter.

**Friluftsliv:** Mange av disse områdene har tilstrekkelig vern for friluftsmål .

LNF-status kan omdisponeres til byggeområder i senere oversiktsplaner, eller kan komme under press ifm dispensasjoner for bebyggelse og anlegg.

Status for noen områder kan drøftes i forbindelse med en kommende arealstrategi.

## 5.4 NYE FRILUFTSOMRÅDER

Sikring av friluftsområder av regional betydning er nedfelt i Kystsoneplan for Østfold, 2006.

Det uttales at "Det bør arbeides med utgangspunkt i OF's prioriteringsliste"

Det foreslås at Fredrikstad kommune bruker den samme prioriteringslista og at disse legges inn på plankartet som nye / framtidige friluftsområder.

### Tiltak nedfelt i planen

Stedsnavn	Beskrivelse	Daa eks	Daa nytt
I kystsoneplan-området	Nye områder for friluftsmål: Tangen nord, Solviken nord og søndre del av Engelsvikøya. Helleskilen/ Djupeklo, Strømtangen, Vadbukta med holmer		
Faratangen, Slevikkilen	Gjennom avtaler sikre utmarksarealer til friluftsmål, herunder sikre forbindelsen mellom strender som er utmark med sti nær sjøen		

**Tiltak:Tangen nord – Engelsvikøya. Bidra til å gjennomføre sikring for friluftsmål**  
Vist på plankartet som "Friluftsmål- nytt"

### Konsekvensutredning på kommuneplannivå:

**Strandsone:** Liten sandstrand

**Naturmiljø:** Vestvendte svaberg, spredt trevegetasjon. Solrikt og med godt utsyn i fjorden.

**Landskap:** Storskala kystlandskap. Kolle i vestre del, utsikt

**Friluftsliv:** Moderat regional betydning. Lokaliteten er i et område med behov for flere områder for friluftsmål. Behov for allment tilgjengelig parkeringsplass. Tur-bade-fiske-område.

**Tiltak: Solviken nord – Engelsvikøya. Bidra til å gjennomføre sikring for friluftsmål**  
Vist på plankartet som "Friluftsmål nytt".

**Konsekvensutredning på kommuneplannivå:**

**Strandsone:** Utvidelse og avlastning av nåv friområde. Det er ønskelig med varig avtale/kjøp. Sandstrand, vestvendt, solrikt, godt utsyn i fjorden.

**Naturmiljø:** Robust sandstrand med furuvegetasjon. Viktig å skjerme området i forhold til motorisert ferdsel.

**Landskap:** Småskala kystlandskap

**Friluftsliv:** Område av regional betydning. Parkeringsbehov. Lokaliteten er i et distrikt hvor det er behov for flere områder for friluftsmål.

**Tiltak: Engelsvikøya søndre del. Bidra til å gjennomføre sikring for friluftsmål**  
Vist på plankartet som "Friluftsmål nytt"

**Konsekvensutredning på kommuneplannivå:**

**Strandsone:** Svaberg, til dels bratte områder, god utsikt i fjorden, solrikt. Bade-fiske og turområde.

**Naturmiljø:** Lyng og noe furuskog. Sårbart areal.

**Landskap:** Storskala kystlandskap. Svaberg ødelegges av uvettig grilling.

**Friluftsliv:** Regional betydning. Lokaliteten er i et distrikt hvor det er behov for flere områder for friluftsmål og som kan benyttes intensivt. Behov for parkering og tilrettelegging for ferdsel.

**Tiltak: Helleskilen - Djupeklo. Bidra til å gjennomføre sikring for friluftsmål**  
Vist på plankartet som "Friluftsmål nytt".

**Konsekvensutredning på kommuneplannivå:**

**Strandsone:** Viktig strandsone for ferdsel og opphold mellom Foten og Oksrødkilen. Bading, fiske.

**Naturmiljø:** Til dels bratte svaberg, furuskog

**Landskap:** Storskala kystlandskap

**Friluftsliv:** Stor regional betydning. Større sammenhengende turområde. Nærhet til Onsøystien. Eierforhold må avklares mellom Oslofjordens Friluttsråd og Skifte eiendom.

**Tiltak: Strømtangen. Bidra til å gjennomføre sikring for friluftsmål**  
Vist på plankartet som "Friluftsmål nytt".

**Konsekvensutredning på kommuneplannivå:**

**Strandsone:** Øy med svaberg, godt utsyn i fjorden, solrikt.

**Naturmiljø:** Minimal vegetasjon

**Landskap:** Storskala kystlandskap

**Friluftsliv:** Lokaliteten er i et distrikt hvor det er behov for flere områder for friluftsmål . Utfartsholme, gode ilandstigningsforhold. Stor regional betydning. Bade – fiskeområde.

**Tiltak: Vadbukta med holmer, Hankø syd. Bidra til å gjennomføre sikring for friluftsmål.**

Vist på plankartet som "Friluftsområde nytt"

**Konsekvensutredning på kommuneplannivå:**

**Strandsone:** I reg.plan fra 1989 er land- og sjøarealer regulert til friluftsmål. Et av få tilgjengelige strandområder sør på Hankø

**Naturmiljø:** Flate svaberg og skjær. Eksponert, solrikt og med godt utsyn i fjorden.

**Landskap:** Storskala kystlandskap

**Friluftsliv:** Regional betydning. Lokaliteten er i et distrikt hvor det er behov for flere områder for friluftsmål som kan benyttes intensivt. Tur-, fiske- og badeområde

**Tiltak: Faratangen. Bidra til ved avtaler å sikre adkomst og bruk av utmarksarealer langs med sjøen til friluftsmål**

Vist på plankartet som "Friomr nåværende"

**Konsekvensutredning på kommuneplannivå:**

**Strandsone:** I reg.planen er land- og sjøområder regulert til friluftsmål. Det er hensiktsmessig å sikre adkomst og bruk av utmarksarealene ved avtaler.

**Friluftsliv:** Tur-fiske- badeområder. Vil gi bedre tilgjengelighet til friluftsområder for en voksende befolkning i nærområdene.

**Tiltak: Slevikkilen. Bidra til ved avtaler å sikre adkomst mellom Slevikstranda og Buvikstranda og bruk av utmarksarealer langs med sjøen til friluftsmål**

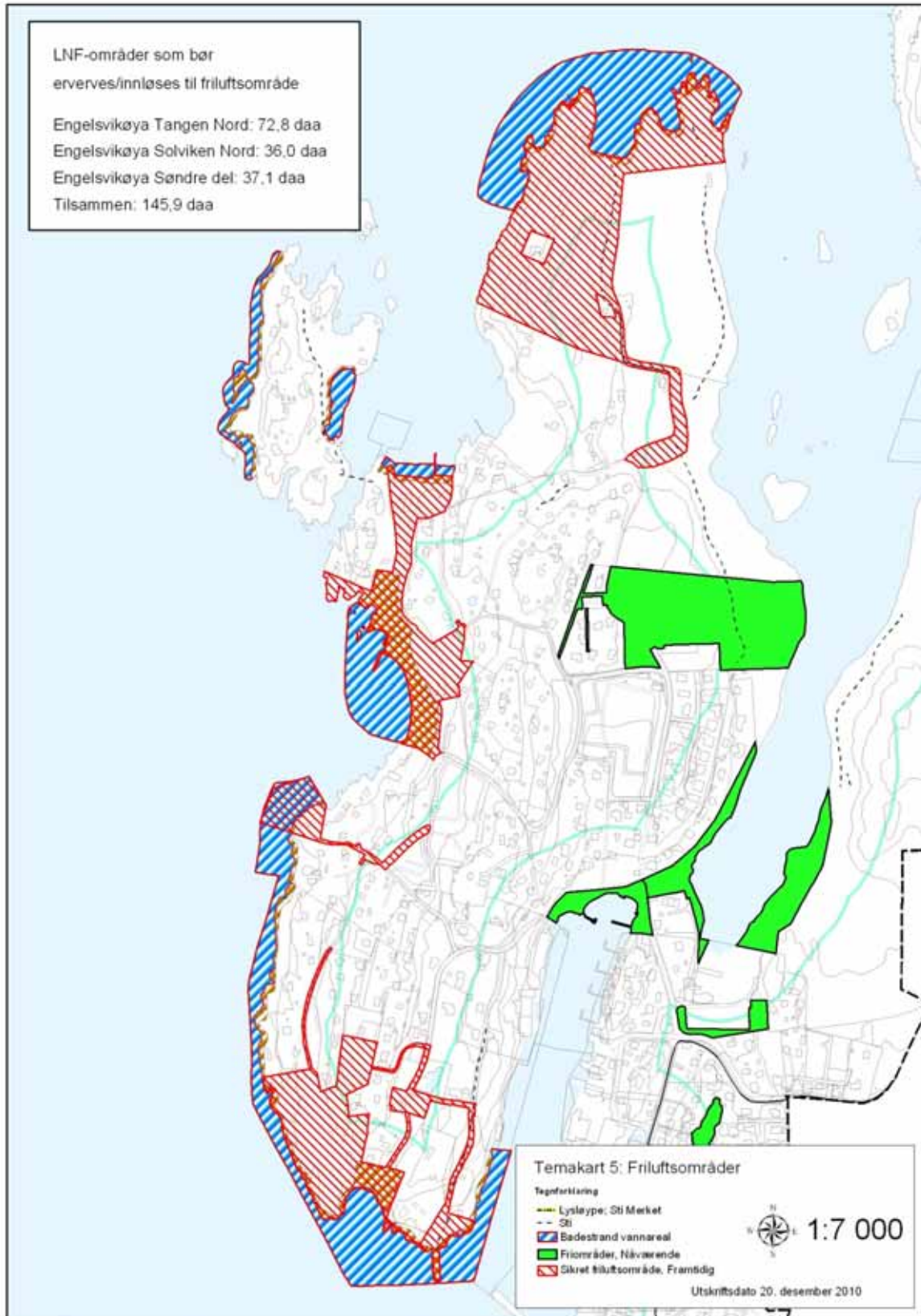
Vist på plankartet som "Friomr nåværende".

**Konsekvensutredning på kommuneplannivå:**

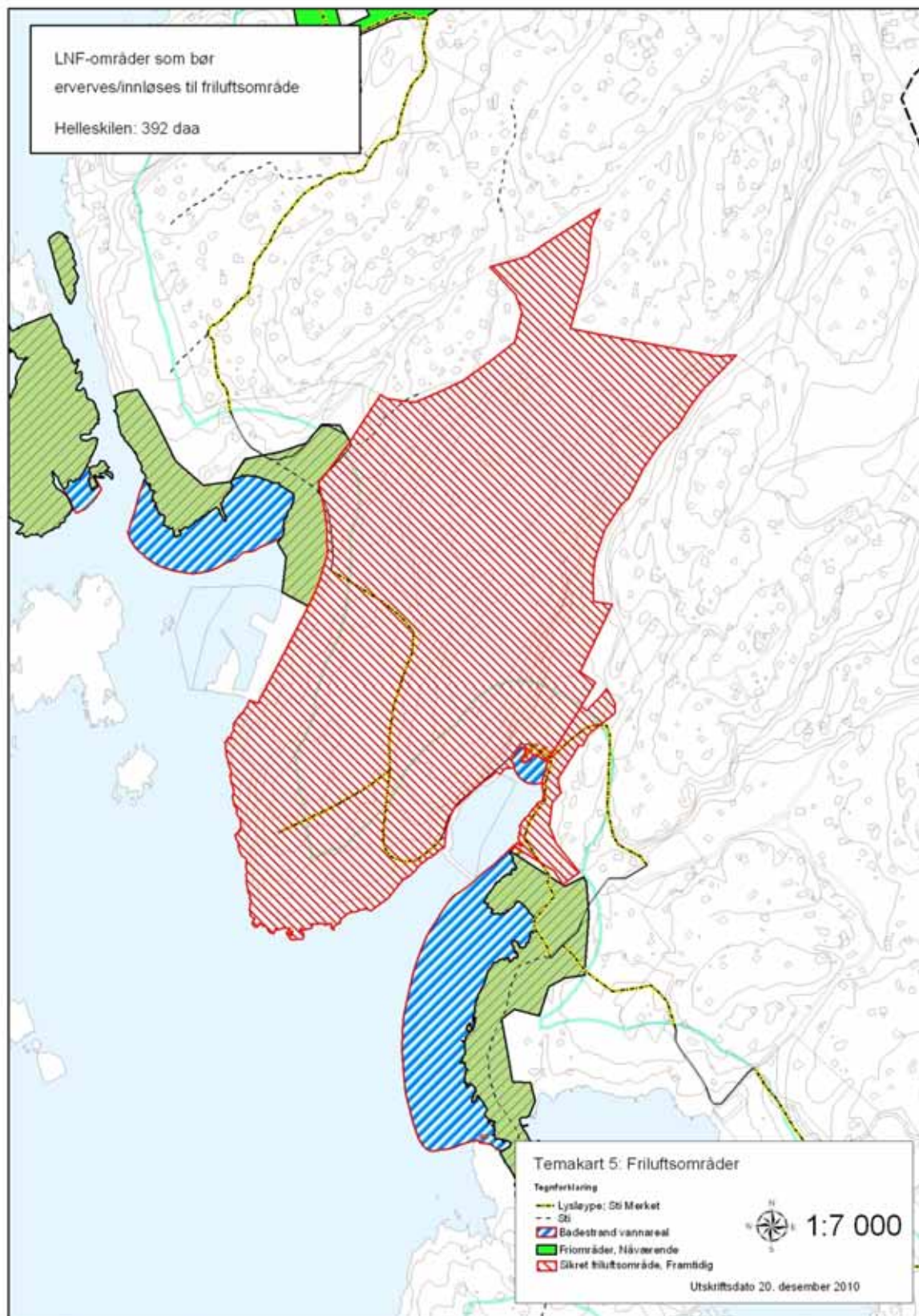
**Strandsone:** Svært sentral strandsone i Slevikkilen regulert til friområde. Det er hensiktsmessig å sikre adkomst og bruk av utmarksarealene ved avtaler. Herunder adkomst ved sti fra Slevikstranda til Buvikstranda nær sjøen Tiltaket vil kunne berøre innmarksarealer for hytteeiendommer.

**Friluftsliv:** Tur- og badeområde. Viktig lenke av Onsøystien som kan føres nær sjøen.

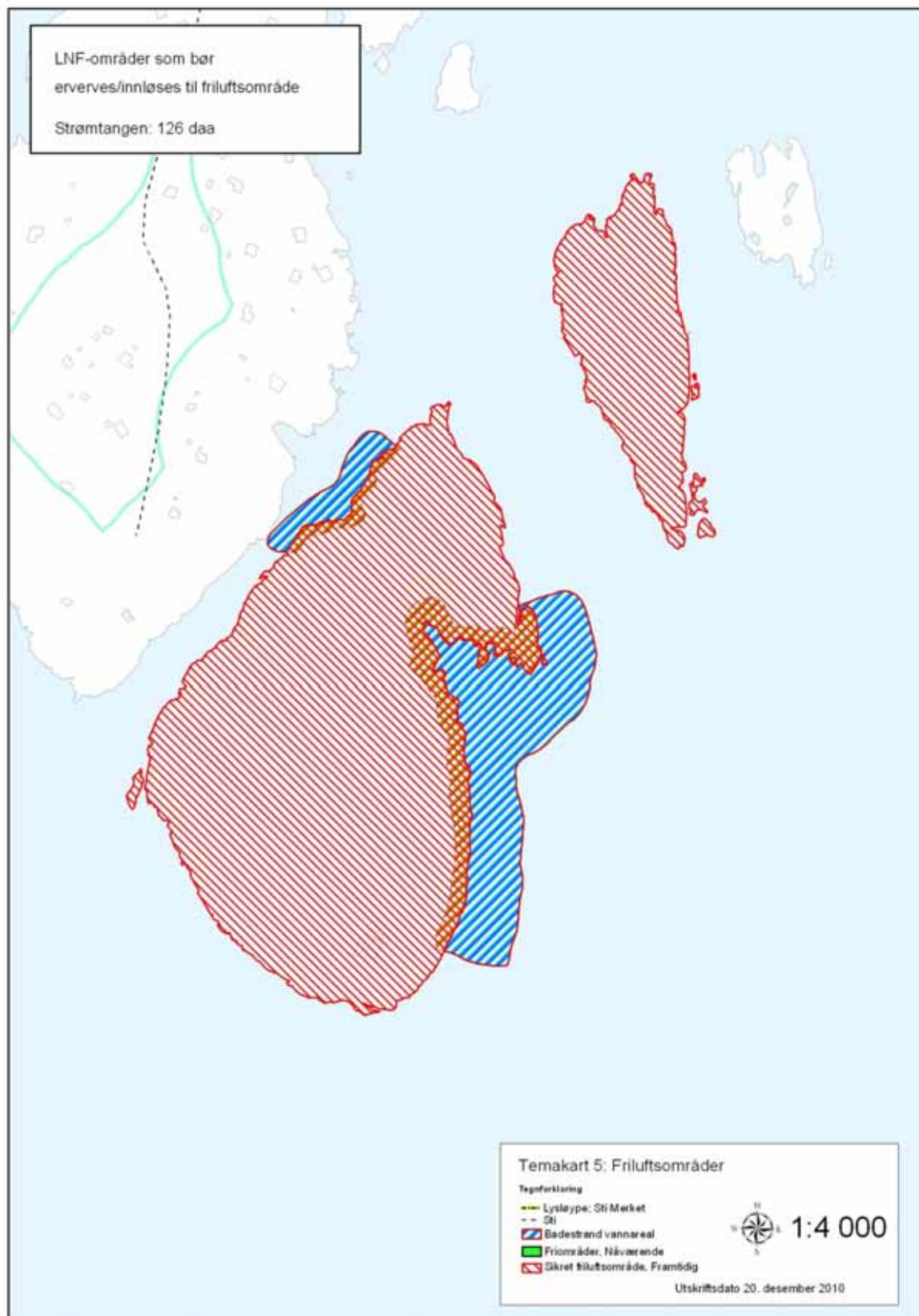
## Kartskisse som viser Tangen, Solviken nord, Engelsvikøya syd



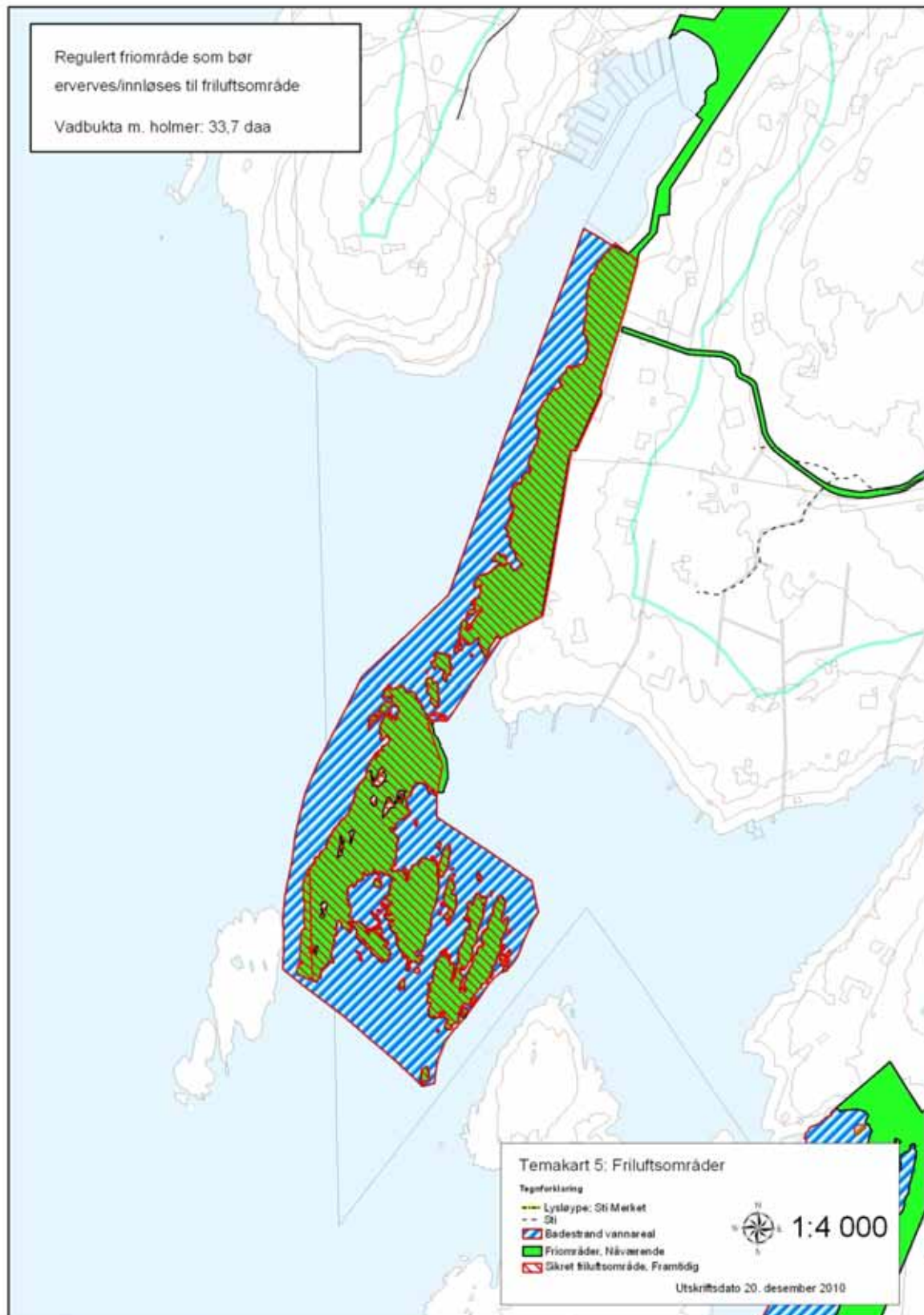
## Kartskisse som viser Helleskilen / Djupeklo



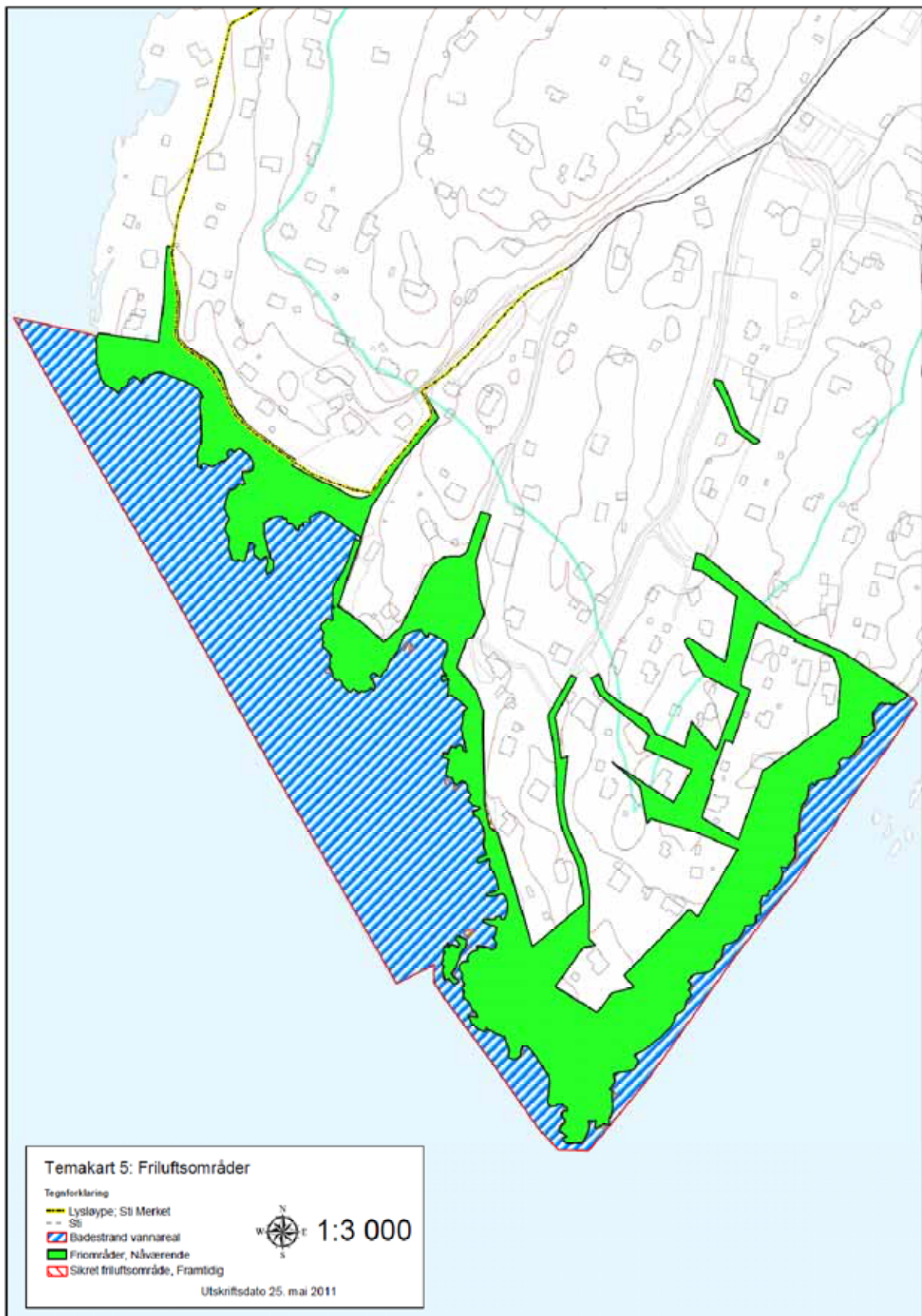
## Kartskisse soim viser Strømtangen



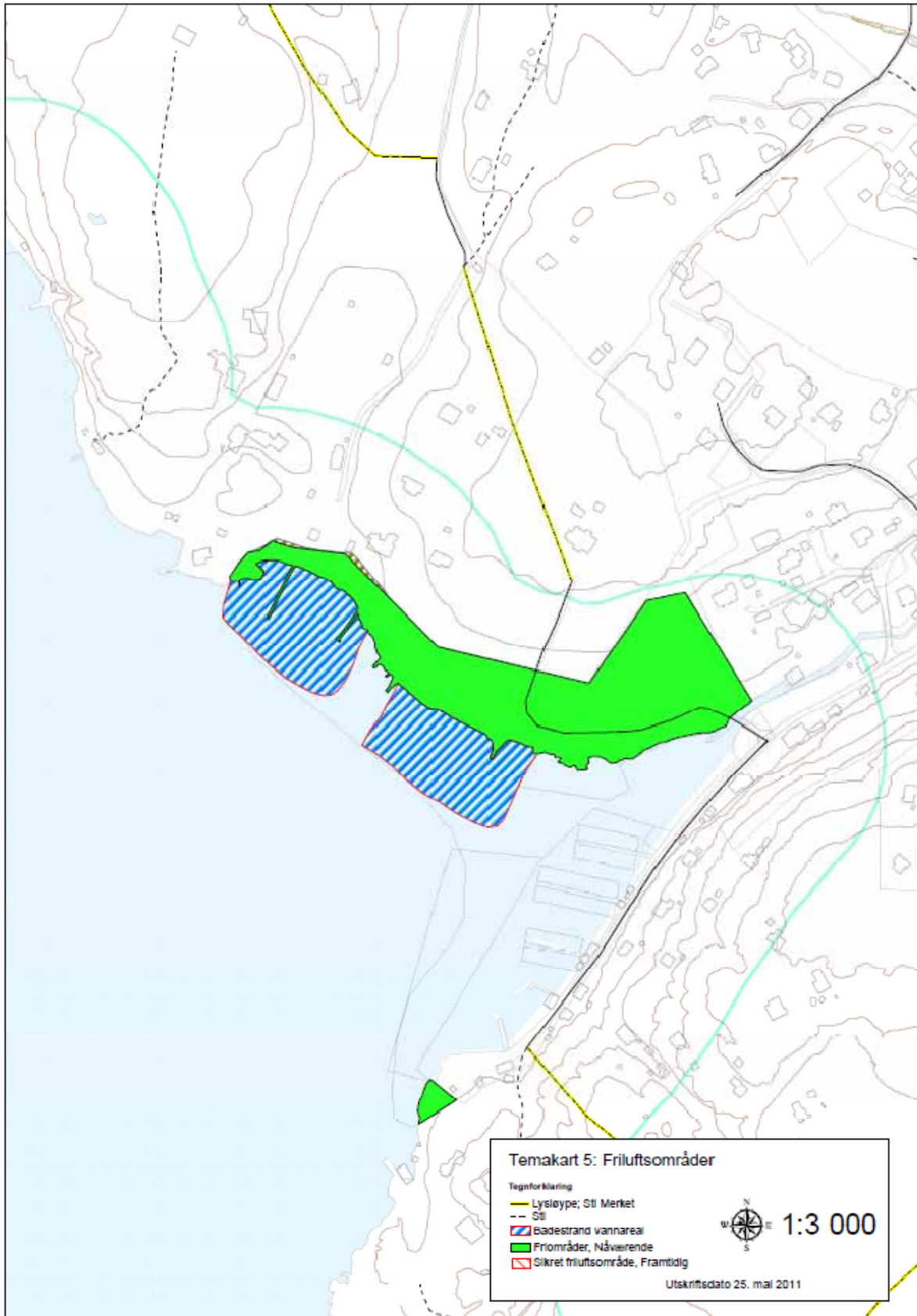
## Kartskisse som viser Vadbukta med holmer



## Kartskisse som viser Faratangen – regulerte friområder



## Kartskisse som viser Slevikkilen – regulerte friområder



## 6.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

### 6.1 FERDSEL PÅ SJØEN

#### Farleder

Hovedfarleder og bifarleder er avmerket på hovedkartet og på temakart. De er i henhold til kystverkets database.

#### Områder med hastighetsbegrensning

I tråd med målsettingene i Kystsonenplanen for Østfold 2006 har kommunen tatt initiativ til å drøfte fartsgrensesettingen med nabokommunene Hvaler, Sarpsborg og med Østfold Politidistrikt.

Fredrikstad la fram til drøfting et forslag om en generell fartsbegrensning i en fast avstand fra land der målsettingen var å få den hurtiggående båtrafikken lenger ut fra land for å ivareta en større sikkerhet og at ulempen med støy fra båtrafikken reduseres.

Hvaler kommune har nylig hatt en gjennomgang av sine forskrifter som resulterte i at det i flere trange sund nå er innført fartsbegrensinger i sommermånedene.

Hensynet til politiets problemer med å håndheve fartsbegrensningene gjør at det ønskes mer erfaring med de fartsgrensene som allerede gjelder før en eventuell generell fartsforskrift blir aktuell.

#### Gjeldende fartsforskrifter etter havne- og fravannsloven:

Område	Datering	Maks fart
Hankøsundet – Norkap-Mølen	1848-06-29 nr. 3020	5
Strømsund og Slevikkilen	1972-11-03 nr. 3222	5
Hankøsundet – Norkap – Kallen	1979-07-03 nr. 3231	5
Engelsviken havn	1984-04-16 nr. 1585	3
Elingaardskilen	1984-04-16 nr. 1811	5
Langebau	1984-04-16 nr. 2332	5
Kjøkøysundet	1991-05-14 nr. 318	8
Seutelva/Vesterelva, Enhuskilen, Risholmsundet, Skjæløysundet	2006-06-19 nr. 653	5

Havnemyndigheten oppfordres til å samle alle fartsbegrensingsområder i en og samme forskrift i stedet for de mange små som nå gjelder.

#### Områder for ferdselsforbud i sjøen

Det vises for øvrig til forskriftene som er uttømmende for hvert område.

Naturresevater	Datering	Forbudstid	Område
Steinene	15.12.78	15.4.-15.7	Hele
Gåseskjær	19.06.09	15.4.-15.7.	Hele
Langskjær	15.12.78	15.4.-15.7.	Hele
Søndre Missingen	15.12.78	15.4.-15.7.	Deler
Søndre Søster	19.06.70	15.4.-15.7.	Hele
Grindskjær	19.06.09	15.4.-15.7.	Hele
Goenvad	08.05.92	15.3.-1.6 og 1.8.-30.9	Deler

Nordre Fugleskjær	19.06.09	15.4.-15.7.	Hele
Øra	28.09.79	15.4-15.7 , 1.8- 1.10	Deler

### Målbeskrivelse

Opprettholde tilfredstillende forutsetninger for ferdsel på sjøen for nyttetraffic og gi informasjon til fritidsbåttrafikken om fartsbegrensinger langs kysten.

### Tiltak nedfelt i planen

Det kreves godkjenning iht havne- og farvannsloven vedr småviltanlegg. Havn og farleder er arealfestet i plankartet. Det skal samarbeides med Borg Havnevesen for alle småbåthavnutvidelser.

Temakart med gjeldende fartsforskrifter, hovedfarleder, bifarleder og seilspportområder legges ut på kommunens hjemmesider som informasjon.



Ferdsel på sjøen

## 6.2 FISKERI I INDRE SKJÆRGÅRD

### Situasjonsbeskrivelse

Fiske i sjøen reguleres av havressursloven gjennom forskrifter for i størst mulig grad å opprettholde bærekraftige bestander. For tiden er ålen fredet på nasjonalt nivå. Det er også satt ett minstemål på bl.a. torsk på 40 cm, da bestanden er betydelig redusert.

Fiskerikontoret har utarbeidet et temakart hvor det er registrert gyteplassområder, oppvekstområder, kaste og låssettingsplasser.

Det er viktig at de ulike marine arter ikke ødelegges av tekniske tiltak og forurensning.



Sjøøretten er viktig for fritidsfiske

### Målbeskrivelse

Bevare forutsetningene for næringsfiske og hobbyfiske i indre skjærgård.

De marine registreringene som framkommer av temakart vurderes ved all kommunal saksbehandling der det er relevant.

### Tiltak nedfelt i planen:

Anlegg for skjellyrking og lignende bør ikke anlegges slik at det kommer i konflikt med friluftslivets interesseer i Oslofjorden. Ved vurdering av plasseringen skal det tas hensyn til avstand til sikrede friluftsområder, innvirkning på det visuelle miljøet, ferdselen til småbåter, bading fra land, fritidsfiske fra land og antall anlegg totalt i kommunen

Temakartet "Fiskeriinteresser" legges ut på kommunens hjemmesider som informasjon.

## 6.3 BIOLOGISK MANGFOLD I SJØ OG PÅ LAND

### Situasjonsbeskrivelse

Ålegrassområder og bløtbunnsområder er registrert av Havforskningsinstituttet. Den foreløpige versjonen av registreringene er lagt inn på Naturbasen i Direktoratet for naturforvaltning.

Det er eksternt også foretatt en ny gjennomgang innen temaet "det biologiske mangfoldet på land". Materialet skal når det er ferdig kvalitetssikret legges inn i Naturbasen hos Direktoratet for naturforvaltning..



Grunne områder med ålegressenger

### Målbeskrivelse

Bevare det biologiske mangfoldet i sjøen og i de kystnære områdene.

### Tiltak nedfelt i planen

Stedsnavn	Beskrivelse	Daa eks	Daa nytt
Hele kystzoneplan-området i sjøen	Registrerte ålegressamfunn i sjøen langs kysten		
Hele planområdet	Marine og landbaserte registreringer i kommunal saksbehandling		

### Tiltak: Alle kjente forekomster av ålegressamfunn vises på plankartet som hensynssone c) Bevaring av naturmiljø.

Det skal ikke fortas bebyggelse og anlegg der det er registrerte forekomster av ålegressamfunn.

**Tiltak: Bruk av marine og landbaserte registreringer i kommunal saksbehandling hvor viktig naturmiljø blir berørt:** De marine og landbaserte naturregistre som framkommer i naturbasen og Artsdatabankens Artskart skal legges til grunn ved all kommunal saksbehandling der det er relevant.

I bebyggelse og anlegg innenfor slike arealer skal byggesaker med risiko for skade på naturforhold omtale hvordan skade skal unngås, og det skal utføres avbøtende tiltak.

Jfr temakart 'Biologisk mangfold i sjø og på land'

## 6.4 MUDRING OG DEPONERING

### Situasjonsbeskrivelse

I forbindelse med utbedring av farleden til Borg havn arbeider Kystverket med detaljplaner for utbedring av hovedledet, herunder om hvor muddermasser kan deponeres. Detaljplanarbeidet er pr januar 2011 ikke slutført.



Store gravearbeider i strandsona

### Målbeskrivelse

Småbåthavner og brygger skal være lokalisert slik at mudring og deponering ikke skal være nødvendig.

**Tiltak nedfelt i planen:** For temaet "Mudring og deponering" er ingen nye tiltak nedfelt i planen.

## 6.5 SMÅBÅTER I SJØEN

### Situasjonsbeskrivelse

I arealdelen 2007 er det vist småbåthavner i sjøen med til sammen 500 dekar sjøareal. Ortofoto (2007) viser at det i disse arealene var plassert 3900 småbåter.

Ut fra en vurdering av ortofoto (luftfoto) konkluderes det med at de fleste havnene har en svært dårlig utnyttning av sjøarealene.

Det er svært mye å hente på å effektivisere sjøarealene, og å ta i bruk de arealene som allerede er avsatt til småbåthavnformål.

Tilsvarende er det i elveområdet vist 200 dekar elveareal til småbåthavnformål, og ortofoto viser her at det er plassert 2400 småbåter.

I tillegg er det ca. 1000 brygger i kommunens kystzone.  
Det regnes derfor med at det i kommunen er plassert 8 - 10 000 småbåter.

#### **Om de forskjellige kommunedelplanene og kommuneplanens arealdel:**

Båthavnene i sjøen ligger **innenfor** kystzoneplanens område.

**Kystzoneplanen** som er en kommunedelplan viser småbåthavner på sitt hovedkart og bestemmelser / retningslinjer for formålet i sin tekst,

Båthavner i elvene ligger **utenfor** kystzoneplan-området.

**Byområdeplanen** som også er en kommunedelplan viser småbåthavner, bestemmelser og retningslinjer på sitt plankart og i sin tekst.

**Kommuneplanens arealdel** viser på sitt hovedkart småbåthavner i elvene, og bestemmelser / retningslinjer i sin tekst.

#### **Det er kommuneplanens arealdel og Byområdeplanen som gjør småbåthavnene i de respektive plankartene juridisk bindene for elvene.**

For helhetens skyld er småbåthavnene i elvene sammenstilt i tabellform i kystzoneplanen og i kommuneplanens arealdel.



Skjæløy båthavn

#### **Målbeskrivelse**

Kommunen ønsker en god arealutnyttelse i sjøen der det er vist småbåthavner, slik at flere av innbyggerne kan ha mulighet for båt plass i sitt nærområde. Det må legges opp til at flere kan være mobile ved at det etableres ramper for utsetting av småbåter.

#### **Prinsipper og vurderinger lagt til grunn for utvidelse av båt plasskapasiteten**

Utbygging av båt plasskapasiteten i kommunen vil skje som private tiltak gjennom båtforeninger eller private investorer (marinaer).

Mudring skal unngås. I henhold til nasjonal politikk skal det være grunnleggende at hensynet til vern av naturmiljø skal veie tyngst.

Dette begrunnes med de grunne områdenes betydning for det biologiske liv.

Det er tatt hensyn til at båthavnutvidelser skal tilpasses grensene for farleder. I den forbindelse kan det bli behov for justeringer av plankartet som resultat av offentlig høring.

I en del av båthavnene vil det fordres at det må etableres tyngre flytebrygger som virker som bølgedempende for været og i forhold til skipsled.

Utvidelser vil i de fleste tilfeller føre til ulike miljømessige konsekvenser. Det vil føre til økt forurensning på et større areal av sjøbunnen.

Båthavnene vil også kreve en større del av oppmerksomheten i det landskapsrommet de plasseres i.

I kystsonenplanen 1999 ble det lagt til grunn at småbåthavner ble lokalisert til steder med veiadkomst og med utvidelsesmuligheter som i liten grad utløste behov for mudring.

En del av de foreslåtte utvidelsene er kommet som innspill fra de som disponerer båthavnene.

Andre har fremkommet som en vurdering av potensialet ved den enkelte båthavn.

Kapasiteten for de enkelte småbåthavnene fremkommer i tabellene som følger.

Noen småbåthavner endrer status fra "småbåthavn" til "brygger nåværende" fordi de ligger i viktige friluftsområder eller områder hvor det er påvist behov for vern av naturmiljøet.

Konsekvenser av de forskjellige tiltakene i høringsforslaget er beskrevet enkeltvis for de småbåthavnene som foreslås utvidet.

### **Ny brygge på Arisholmen**

På Arisholmen er det behov for ny brygge på tangen for å få større dyp. Det har vært en slik brygge der tidligere som kunne ta i mot større båter.

### **Ramper for sjøsetting av små fritidsbåter**

Utsettingsplasser med kjøreramper for småbåter bidrar til mer fleksibilitet i bruk av båt og vil bidra til at behovet for faste båtplasser ikke vil være så stort. Utsettingsplassene i kommunen er i stor grad lokalisert til båthavnene og til friluftsområdene. En forutsetning for at de skal fungere hensiktsmessig er at det er mulig å parkere i nærheten.

De mest kjente utsettingsplassene beregnet for bilhenger er: Bevø, Gamlebyen, Nøkledypet, Fjeldberg, Tangen, Trollalden, Kjøkøy Marina, Oksrødkilen, Slevikkilen, Østre Vikane, Skjæløy Marina. Flere av disse bør utbedres for å fungere godt.

Det legges til grunn at det på alle de arealene som er vist som småbåthavner i kommunen, skal være en tilfredsstillende rampe for å kunne sette ut mindre båter.

## **6.6 BRYGGER**

Definisjon: **Nåværende brygger** er ikke vist på plankartet, men inngår i arealformålet "Bruk og vern av sjø og vassdrag ....." i sjøen og i arealformålet "Landbruks-, natur- og friluftsområde ..." (LNF) på land.

### **Temakart**

I kartgrunnlaget er det registrert ca 1000 brygger langs kysten., utenom de som ligger i regulerte områder eller i småbåthavn-områder.

Det er grovt anslått at disse tilsammen har mer enn 12000 løpemeter brygger. (2007)  
Lokalisering og størrelse er angitt på eget temakart "Brygger 2007".  
Ny luftfotografering for ortofoto blir foretatt i 2011, og vil bli å danne grunnlaget for å  
ajourføre det digitale temakartet.

For alle kategorier i avsnittene under: Jfr planbestemmelser / retningslinjer.

### **Nåværende brygger**

Nåværende brygger langs kysten ligger i LNF-område, og er i strid med LNF-formålet. (Unntak : regulerte områder, arealer som er vist som småbåthavner)  
Brygger som søkes utvidet må behandles som dispensasjonssak, kap 19 i planloven.  
Dispensasjonssøknaden må vurderes konkret i hver enkelt tilfelle.  
Det kan knyttes vilkår til dispensasjoner.

### **Nye bryggeanlegg**

Alle nye bryggeanlegg langs kysten vil ligge i LNF-område, og vil være i strid med formålet.  
De vil alltid omfattes av plankrav.  
(unntak: regulerte områder, småbåthavner)

### **Mindre, nye bryggeanlegg vil alltid omfattes av plankrav.**

Planen kan være enklere enn reguleringsplan, men planen må vise tiltakets omfang, naturforhold på stedet, fremkommerlighet i strandsonen, adkomstforhold til brygga og dokumentere miljøhensyn og fremkommelighetsforbedringer som er lagt inn i planen.  
Unntaksvis kan mindre nye bryggeanlegg behandles som dispensasjonssak.  
Dispensasjonssaken må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle og det kan knyttes vilkår særlig om naturhensyn og fremkommelighet, jfr eventuell hensynssone for arealet.

### **Større nye bryggeanlegg** omfattes av plankrav detaljplan.

Planen må vise tiltakets omfang, naturforhold på stedet, fremkommerlighet i strandsonen, adkomstforhold til brygga og dokumentere miljøhensyn som er lagt inn i planen. Jfr eventuell hensynssone for arealet.

### **Tiltak nedfelt i planen**

Stedsnavn	Beskrivelse	Daa eks	Daa nytt
Hele kysten	Utvidelser av nåværende brygger: Temakart brygger. Dispensasjon med vilkår		
Hele kysten	Etablering av mindre nye bryggeanlegg. Detaljplanlignende plan		
Hele kysten	Etablering av større nye bryggeanlegg. Plankrav detaljplan.		

### **Tiltak: Utvidelser - nåværende brygger**

#### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå:**

**Plankrav:** Små utvidelser med inntil 10 småbåter kan behandles som dispensasjonssak med vilkår. Større utvidelser kan ikke behandles som dispensasjonssak. Avhengig av omfanget vil det kreves konsekvensene for nærområdet utredes.

Plan skal vise bryggeanleggets nåværende utforming og kapasitet i sjøen og på land, og tilsvarende ny kapasitet og utforming. Planen skal vise hvordan miljøbelastningene på omgivelsene i form av støy, trafikk, parkering, opplag, forurensinger, skjerming mot naboer og lignende skal løses.

Jfr planbestemmelser / retningslinjer.

**Strandsone:** Ny strandsone blir ikke berørt

**Naturmiljø:** Det skal ikke utføres mudring eller utgraving i sjøen. Det skal ikke utføres utfylling i sjøen.

**Landskap:** Sprengningsarbeider skal unngås.

**Friluftsliv:** Det skal dokumenteres at ferdsel ikke blir berørt. Søknaden skal vise turdrag.

#### **Tiltak: Etablering av mindre nye bryggeanlegg, inntil 10 småbåter**

##### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå:**

**Plankrav:** I retningslinjenes avsnitt om dispensasjon fra plankravet tas det inn spesifiseringer om at det til dispensasjonssøknader skal settes vilkår om utredning av konsekvensene for nærområdet med hensyn til ferdsel, friluftsliv, landskap og ivaretagelse av naturmiljø og hvordan miljøbelastninger for øvrig skal løses.

Plan skal vise bryggeanleggets nåværende utforming og kapasitet i sjøen og på land, og tilsvarende ny kapasitet og utforming. Planen skal vise hvordan miljøbelastningene på omgivelsene i form av støy, trafikk, parkering, opplag, forurensinger, skjerming mot naboer og lignende skal løses.

Jfr planbestemmelser / retningslinjer.

**Strandsone:** Ny strandsone blir berørt

**Naturmiljø:** Det skal ikke utføres mudring eller utgraving i sjøen. Det skal ikke utføres utfylling i sjøen.

**Landskap:** Sprengningsarbeider skal unngås.

**Friluftsliv:** Det skal dokumenteres at ferdsel ikke blir berørt. Plan skal vise turdrag.

#### **Tiltak: Etablering av større nye bryggeanlegg**

##### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå**

**Plankrav:** Det kreves detaljplan som fastlegger bryggeanleggets utstrekning, nåværende utforming og kapasitet i sjøen og på land, og tilsvarende ny kapasitet og utforming. Planen skal vise hvordan miljøbelastningene på omgivelsene i form av støy, trafikk, parkering, opplag, forurensinger, skjerming mot naboer og lignende skal løses.

Jfr planbestemmelser / retningslinjer.

**Strandsone:** Ny strandsone blir berørt

**Naturmiljø:** Det skal ikke utføres mudring eller utgraving i sjøen. Det skal ikke utføres utfylling i sjøen.

**Landskap:** Sprengningsarbeider skal unngås

**Friluftsliv:** Det skal dokumenteres at ferdsel ikke blir berørt. Plan skal vise turdrag.

## 6.7 SMÅBÅTHAVNER I SJØEN – TABELLOVERSIKT

Disse småbåthavnene vises på plankartet som tiltak:

Tabell iht arealdelen juni 2007. Endringer /nye arealer beskrevet i forhold til samme.

Nr på høringskartet	Navn	Areal i sjø i arealdel 2007	Endringer	Areal i sjøen i høringsforslaget 2011
SB 303	Pålebukta båthavn	4	utgår	0
SB 304	Enhuskilen båthavn	3	Uendret	3 dda
SB 305-1	Tangen båthavner	1		26 dda
SB 305-2	Tangen båthavner	11		
SB 306	Trolldalen båthavn	7		9 dda
SB 307	Kjøkøysundet Marina	1		17 dda
SB 308	Tømmerhella båthavn	7		6 dda
	Sum Kjøkøysundet 27 daa			Kjøkøysund Sum 58 daa
SB 309	Elve båthavn	12	Uendret	12
SB 310	Putten båthavn	3	Uendret	3
SB 406	Vikerkilen	13	Flerbruks- havn	20 dda
SB 407 A	Stensvik båthavn	4		4 dda
SB 407 B	Solbukta båthavn	4		4 dda
SB 408	Fjellskilen båthavn	23		47 dda
SB 409	Øyenkilen båthavn	7		14 dda
SB 410	Torgauten båthavn	17		12 daa
SB 411	Dammen	6	Utgår	0
SB 412	Helleskilen båthavn	8		7 daa
SB 413	Djupeklo båthavn	16		18 daa
SB 414	Oksrødkilen båth.	14	Utgår som SB. Ny status	0
SB 415	Slevikkilen båthavn	9		17 daa
SB 416	Ramseklov båthavn	23		25 daa
SB 417	Østre Vikane båth.	22	Hankø- sundet felles småbåt- havnområde	104 daa
SB 418	Østre Vikane båth. reg	32		
SB 419	Furuøya båthavn	20		
SB 420	Vestre Vikane båth	5		
SB 421	Vestre Vikane båth	15		
SB 422	Husebukta båthavn	10		
SB 422A	Yachtklubben båthavn	-		
SB 423	Vadbukta båthavner	9	Uendret	9 daa
SB 424	Gaustad båthavn	16		9 daa
SB 425	Risholmsundet	5	Utgår	0
SB 426	Engelsvikmoloen /	16	Flerbruks- havn	73 daa
SB427	Engelsviken flerbruksh.	23		
SB 428	Vadsundet båthavn	3	Uendret	3 daa
SB 429	Evja båth	11		
SB 430	Lervik brygge	13		13 daa
SB 431	Skjæløy båthavn	20		40 daa
SB 432	Saltnes båthavn	35		24 daa

Nr på høringskartet	Navn	Areal i sjø i arealdel 2007	Endringer	Areal i sjøen i høringsforslag 2011
SB 504	Ødegårdskilen båth	6	Uendret	6 daa
SB 505	Ødegårdskilen båth	7		
SB 506	Ødegårdskilen båth	4	Uendret	4 daa
SB 507	Humlekjær båthavn	3		4 daa
SB 508	Underlia båthavn	7	Økning	10 daa
SB 509	Holm båthavn	10		10 daa
SB 511	Skjærviken båthavn	13		16 daa
		487		569 daa

<b>SUM avrundet</b>	<b>500 dekar</b>		<b>600 dekar</b>
---------------------	------------------	--	------------------

### SUM ØKNING I HØRINGSFORSLAGET: 100 DEKAR SJØAREAL

#### Samlet ny kapasitet i sjøen

**Med 60 kvm sjøareal pr båt kan samlet kapasitet bli 10 000 småbåter dersom alt sjøareal som er avsatt til formålet blir effektivt utnyttet.**

I arealdelen 2007 var 500 dekar sjøareal markert som "SB småbåthavner" Dersom hver småbåt hadde vannarealbehov på **52 kvm** var samlet kapasitet i 2007-planen **9500 småbåter, dersom alt sjøareal som var avsatt til formålet var godt utnyttet.** Imidlertid viser tellinger på ortofoto at utnyttelsen av vannarealet er svært dårlig. Tellingen viste at det bare var 3900 båtplasser innenfor SB-områdene, dvs en **utnyttelse på bare 41 %.**

Trenden er at båtene blir større og større og derved mer og mer plasskrevende. Det kan antas at hver båt i dag kanskje trenger **60 kvm.**

Selv om plankartet viser en arealøkning av SB-områdene på 100 dekar sjøområde, vil samlet kapasitet bare ha beskjeden økning – fordi båtstørrelsene stadig øker: fra 9500 til 10000, dersom alt sjøareal avsatt til formålet ble utnyttet.

#### Tiltak nedfelt i planen

Stedsnavn	Beskrivelse	Daa eks.	Daa nytt
Kjøkøysundet	SB 305 Tangen, SB 306 Trollidalen, SB 307 Kjøkøysundet, SB 308 Tømmerhella småbåthavner. Småbåthavnene sees her under ett som ett småbåthavnområde. Kjøkøysundet har god lokalisering i forhold til hele skjærgården og et stort potensiale for utvidelser og service innen båtturisme.	27	58
Vikerkilen	SB 406 Vikerkilen flerbrukshavn. Mesteparten av arealøkningen i sjø kommer av en mer hensiktsmessig avgrensning av SB-området. Nytt er en ny båtrekke innerst i	13	20 Utgraving for ny båtrekke

	kilen. Det er denne som konsekvensvurderes.		ca 30 m x 5 m
Fjellskilen	SB 408 Stor utvidelse nordover	23	47
Øyenkilen	SB 409, SB 410 i nordre del av kilen. Noe utvidelse i sydlig del av kilen.	7	14
Djupeklo	SB 413 Utvidelse i vestlig retning	16	18
Slevikkilen	SB 415 Ingen reell økning, feil avgrensing i 2007-planen.	9	17
Ramseklov	SB 416, justeringer	23	25
Engelsviken	Flerbrukshavn SB 426 Engelsvikmoloen , SB 427 Engelsviken	39	73
Skjæløy	SB 431	20	40
Underlia	SB 508	7	10
Skjærviken	SB 511	13	16

Kystverket anbefaler i det videre arbeidet et tett samarbeid med Borg Havnevesen (for alle småbåthavner.

**I det etterfølgende beskriver ”Konsekvensutredning på kommuneplannivå” konsekvenser av arealøkninger av arealformålet ut over arealene som er avsatt i 2007-planen.**

**Tiltak : Utvidelser av småbåthavnene SB 305 Tangen, SB 306 Troll dalen, SB 307 Kjøkøysundet og SB 308 Tømmerhella.**

#### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå**

**Plankrav :** Det kreves detaljplan for utvidelser av SB-arealene. Plankravet gjelder også for framtidige småbåthavner og ved utvidelse av nåværende småbåthavner. Reguleringsplanen skal vise småbåthavnens eksisterende kapasitet i sjøen og på land, og tilsvarende ny kapasitet, og skal angi fremtidig utvidelsesretning i sjøen og på land. Reguleringsplanen skal vise hvordan miljøbelastningene på omgivelsene i form av støy, trafikk, parkering, opplag, forurensning, skjerming mot naboer og lignende skal løses.

**Adkomst og trafikk:** Tiltakene vil medføre økt trafikk på adkomstveiene, herunder også boligveiene. Det må legges til grunn at gjennomsnittlig båtstørrelse øker. Evt. avbøtende tiltak må fastlegges i detaljplanarbeidet.

**Strandsone:** SB 307 Kjøkøysundet utvides sørover og berører ny strandsone i hele sitt utvidelsesområde. De øvrige SB-tiltakene i Kjøkøysundet berører ikke ny strandsone. Småbåthavnene må anleggsmessig tilpasses et mulig stigende havnivå. Nivåer for stormflo må fastsettes i detaljplan. Stort antall småbåter i et området krever god merking av led, god overvåking og redningstjeneste og god brannsikring / beredskap.

**Naturmiljø:** Det er ikke registrert ålegressamfunn i Kjøkøysundet.

**Landskap:** Kjøkøysundet er et stort område, og har store områder som er lite utbygd. Økt bruk av sjøområdene vil i liten grad endre stedets karakter. Deler av området (Tangen) har et småskalapreg som må ivaretas. Store bygningsmasser i områdene må unngås.

**Friluftsliv:** Det må etablers passasjer forbi småbåthavnområdene.

## **Tiltak: Utvidelse Vikerkilen flerbrukshavn SB 406, nordre del med båthotell**

### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå:**

**Plankrav:** Vikerkilen er fiskerihavn. Det kan kreves godkjenninger ift havne og farvannsloven vedr. småbåtanlegg Detaljplan for småbåthavn, deponering, parkering, utbygging av båthotell. Utgravde masser må deponeres innen området.

Arealene er vist med "hensynssone e) Krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse".

**Adkomst og parkering:** Arealet har god adkomst fra fv. 413. Tiltaket kan gi økt trafikk.

**Strandsone:** Strandsonen blir berørt. Det må etableres turvei / gangvei over området.

**Naturmiljø:** Tiltaket berører ikke viktige naturmiljøer.

**Landskap:** Småskalalandskap. Det må settes strenge krav til utforming av båthotellet.

**Friluftsliv:** Vikerkilen er attraktiv som nærutfartsområde med forbindelse til Onsøystien.

**Landbruk:** Del av området er dyrket mark.

## **Tiltak: Utvidelse Fjellskilen småbåthavn SB 408**

### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå:**

**Plankrav:** Større utvidelse i sjøen nordover fra nåv. havn. Utbedringer av adkomst til nåv havn må vises.

**Adkomst, trafikk:** Økt ferdsel må påregnes. Behov for utbedringer av boligveier.

**Strandsone:** Ny strandsone blir ikke berørt.

**Naturmiljø:** Tiltaket berører ikke viktige naturmiljøer.

**Landskap:** Landskapet har stor sjøflate og tåler en større havn.

**Friluftsliv:** Badeplass vest for nåv havn må sikres. Viktig lenke av Onsøystien langs østsiden av Fjellskilen.

## **Tiltak: Utvidelse i sørlig del - Øienkilen Småbåthavner SB 409, SB 410**

### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå:**

**Plankrav:** Avgrensningen av småbåthavnene tar sikte på å balansere havneutviklingen i forhold til ønsket om å ivareta biologisk mangfold. Tiltak innen SB-områdene skal skje i hht godkjent reguleringsplan Detaljplan sjø- og landområde, adkomst, turvei / gangvei rundt hele kilen.

**Adkomst, trafikk:** Fra fv 410 , parkering ifm havnene i nordlige del. Økt ferdsel må påregnes

**Strandsone:** Det tas i bruk ny strandsone i sydlig del.

**Naturmiljø:** Det er registrert noe ålegressamfunn like nord for det aktuelle nye området, mens det i nåv havneområde er registrert et større areal med ålegressamfunn.

**Landskap:** Kilen er allerede tatt i bruk i stor stil. Ytterligere utvikling her vil bidra til at utbygging andre steder langs kysten kan bli mindre.

**Friluftsliv:** Øienkilen er attraktiv som nærutfartsområde med forbindelse til Onsøystien. Det etableres passasjesone langs strandsonen.

## **Tiltak: Utvidelse Djupeklo småbåthavn SB 413**

### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå:**

**Plankrav:** Detaljplan

**Adkomst:** Småbåthavn som kun har sjøveis adkomst / gangadkomst.

**Strandsone:** Det tas ikke i bruk ny strandsone. LNF-områder skal ikke nyttes til båtopplag.

**Naturmiljø:** Tiltaket berører ikke viktige naturmiljøer.

**Landskap:** Mindre arealøkning i sjø berører landskapsmessige forhold i liten grad.

**Friluftsliv:** Blir berørt i liten grad.

**Tiltak: Slevikkilen småbåthavn SB 415, arealjustering**

Tiltaket fanger opp sjøarealet som er anvendt til småbåthavn. (Arealavgrensingen i 2007-planen har ikke vært riktig.) Tiltaket vil derfor ikke medføre en økning i sjøarealet for SB 415, og det ansees ikke nødvendig å konsekvensvurdere dette.

**Tiltak : Utvidelse av Ramseklov småbåthavn SB 416,****Konsekvensutredning på kommuneplannivå:**

**Strandsone:** Det tas ikke i bruk ny strandsone.

**Naturmiljø:** Utvidelsen berører ikke den lille nærliggende lokaliteten av ålegressamfunn. Det forutsettes ut fra dette at tiltaket ikke berører viktige naturmiljøer.

**Landskap:** Arealene i bukta er allerede i bruk til småbåtformål. Tiltaket har liten landskapsmessig betydning.

**Friluftsliv:** På landsiden i nord vises sone for ferdsel.

**Tiltak: Utvidelse – Engelsviken flerbrukshavn SB 426 og SB 427****Konsekvensutredning på kommuneplannivå:**

**Plankrav:** Detaljplaner. SB 426 Engelsvikmoloen er i 2007-planen vist med sjøareal 16 dekar og SB 427 Engelsviken havn er tilsvarende vist med 23 dekar, til sammen 39 dekar. En økning på 34 dekar til 73 dekar i planen fremkommer ved at sjøarealet mellom de to småbåthavnene er tatt med. En vesentlig del av dette sjøarealet er led, og de øvrige delene av dette arealet er i bruk til havneformål og knyttet til næringsvirksomheten i bukta. Behovet for detaljplaner vil være aktuell i forbindelse med bruksendringer av nåværende bebyggelse og anlegg.

Det må for "nytt" sjøareal i alle plansammenhenger vektlegges at sjøområdene i bukta har flerbrukskarakter og har behov for omfattende tilgjengelighet fra landsiden både for biladkomst og for myke trafikanter. For strandsonen bør det ved nye detaljplaner etableres en 10 m bred grønnstruktur 'turdrag' rundt hele bukta for å ivareta behovet for god fremkommelighet ved bruksendringer.

**Adkomst, trafikk:** Tettstedet Engelsviken har god adkomst og er et svært attraktivt besøksmål med stort parkeringsbehov.

**Kulturmiljø:** Bebyggelsen rundt havnebassenget er sårbart i forhold til bruksendringer som kan påvirke småskalapreget på en negativ måte. Bebyggelsen rundt havna har vern som bevaringsområde. Stedets identitet er i stor grad knyttet til nåværende bygningsmasse.

**Strandsone:** Med unntak for søndre del av Engelsvikøyas østside er hele strandsonen i bukta berørt av nåværende bebyggelse og anlegg. Flerbrukshavn med næringsvirksomhet, fiskeri, ferge, kaianlegg, handel, turisme.

**Naturmiljø:** Tiltaket berører ikke viktige naturforhold.

**Landskap:** Havneområdet har et småskala-preg som bidrar til å skape stedets identitet. Det er svært viktig at Engelsvikøyas østside beholder sitt naturpreg.

**Friluftsliv:** Svært verdifull offentlig tilgjengelighet til attraktive områder for friluftsliv både i og rundt havnebassenget og til friluftsområder i nærheten. Kystsoneplanen peker på områder i nærheten som bør sikres for friluftformål i samsvar med fylkesplanen. Verneinteressene ivaretas i hensynssone c) Friluftsliv både langs havnebassenget og deler av Engelsvikøya.

**Tiltak: Utvidelse Skjæløy båthavn SB 431**

Plankartet viser sjøarealer i samsvar med godkjent reguleringsplan nr 597.

Tiltaket konsekvensutredes derfor ikke.

## Tiltak: Underlia småbåthavn SB 508

### Konsekvensutredning på kommuneplannivå:

**Plankrav:** Detaljplan. Småbåthavn som kan kobles til utbygging av ny fritidsbebyggelse ved Bevø, jfr konsekvensvurdering side 9.

**Adkomst/trafikk:** Via privat vei. Økt trafikk må påregnes.

**Strandsone:** Noe ny strandsone blir berørt

**Naturmiljø:** Beliggenhet like nord for Thorsøma naturvernområde. Utvidelsen legges nord for nåv havn, og tiltaket vil derfor ikke berøre viktige naturmiljøer.

**Landskap:** Tiltaket er lite, og vil ha liten landskapsmessig betydning.

**Landbruk:** Landbruk berøres lite, idet adkomstveien regnes som god nok.

## Tiltak: Skjærviken småbåthavn SB 511

Plankartet viser sjøarealer i samsvar med godkjent byggesak. Arealøkningen 'nytt areal' som fremkommer av tabellen side 44 er derfor ikke reell. ( pga unøyaktig arealavgrensing i 2007-planen). Tiltaket konsekvensutredes derfor ikke.

## 6.8 SMÅBÅTHAVNER I ELVENE

### Om de forskjellige kommunedelplanene og kommuneplanens arealdel:

Båthavner i elvene ligger **utenfor** kystsoneplan-området i to arealplaner:

**Byområdeplanen** som er en kommunedelplan viser småbåthavner, bestemmelser og retningslinjer på sitt plankart og i sin tekst.

**Kommuneplanens arealdel** viser på sitt hovedkart småbåthavner i elvene, og bestemmelser / retningslinjer i sin tekst.

**Det er kommuneplanens arealdel og Byområdeplanen som gjør småbåthavnene i de respektive plankartene juridisk bindene for elvene.**

For helhetens skyld er småbåthavnene i elvene sammenstilt i tabellform både i kystsoneplanen og i kommuneplanens arealdel, og det er foretatt en integrert konsekvensvurdering på kommuneplannivå for tiltakene.

### Småbåthavner i elvene – Tabelloversikt

**Disse småbåthavnene i elvene vises på temakart , og inngår som tiltak i Byområdeplanen og i arealdelen og gis juridisk binding av arealbruken der.**

Tabell iht arealdelen 2007. Endringer / nye areal i forhold til samme

Nr på høringskartet	Navn	Areal i elv i arealdel 2007	Endringer	Areal i elven i høringsforslag 2011
SB 101	Vaterland	2	I Byomr.plan	2
SB 102	Gamlebyen A	1	I Byomr.plan	1
SB 103	Gamlebyen B	4	I Byomr.plan	4
SB 104	Gamlebyen C	1	I Byomr.plan	1

Nr på høringskartet	Navn	Areal i elv i arealdel 2007	Endringer	Areal i elven i høringsforslag 2011
SB 111	Fjeldberg	35	I Byomr.plan	
SB 112	Floa	4	I Byomr.plan	182
SB 401	Gressvik	11	I Byomr.plan	
SB 110	Nøkledypet	14	I Byomr.plan	14
SB 402 A	Gressvik Marina	5	I Byomr.plan	22
SB 402 B	Bruket	0	I Byomr.plan	
SB 506	Jernbanebrygga	-	I Byomr.plan	
SB 105	Nabbetorp	16	Uendret	16
SB 106	Nøkleby	5	- 2 daa	3
SB 107	Lislebystranda	10	Uendret	10
SB 108	Kiærs Bruk	8		14
SB 109	Lahelle	5	+ 4 daa	9
SB 113	Øra	5	Uendret	5
SB 201	Råbekken	1	+ 2 da	3
SB 301	Rød båth.(Glombo)	6	+ 5 daa	11
SB 302	Rødsbukta	23	+ 27 dda	50
SB 403	Gressvik Båtforening	12	Felles småbåthavnomr	58
SB 404	Onsøy Marina	13	Gressvik:	
SB 405	Krossnes	13	+ 20 daa	
SB 501	Sellebakk	5	+ 3 da	8
SB 502	Torpeberget	3	Uendret	3
SB 503	Gretnes	1	+ 3 da	4
<b>Sum for Byområdeplanens omr + for andre båthavner i elvene i arealdelen</b>		<b>200 dekar</b>		<b>400 daa</b>

#### **SAMLET NY KAPASITET I ELVENE:**

**Med 60 kvm (2009)elveareal pr båt kan samlet kapasitet bli ca 7000 småbåter dersom alt elveareal som er avsatt til formålet blir effektivt utnyttet.**

I arealdelen 2007 var 200 dekar elveareal avsatt til "småbåthavner i elvene." Dersom hver småbåt den gang hadde vannarealbehov på **52 kvm** var samlet kapasitet i 2007-planen **4000 småbåter**, dersom alt elveareal som var avsatt til formålet var godt utnyttet.

Imidlertid viser tellinger på ortofoto at utnyttelsen av elvearealet var dårlig utnyttet..

Tellingen på ortofotokartene (2007-utgaven) viste at det dengang var **2400 båtplasser** innenfor SB-områdene i elvene, dvs en **utnyttelse på 60%**.

Trenden er at båtene blir større og større og derved mer og mer plasskrevende. Det kan antas at hver båt i dag kanskje trenger **60 kvm**.

Plankartet viser en arealøkning av SB-områdene i elvene (inkl småbåthavnene som er vist i Byområdeplanen) på 200 dekar elveareal **til i alt 400 dekar**.

Samlet kapasitet dersom alt elveareal avsatt til formålet blir utnyttet er da **7000 småbåter**.

### Tiltak nedfelt i planen

Stedsnavn	Beskrivelse	Daa eks	Daa nytt
Kiærs Bruk	SB 108 Godkjent reguleringsplan, konsekvensvurders ikke	8	14
Lahelle	SB 109 Utvidelse utover i elva, led som for Kiærs Bruk	5	9
Råbekken	SB 201 Nåv båthavn flyttes unna munningen av bekken.	1	3
Rød båthavn Glombo	SB 301 Større utvidelse utover i elva	6	11
Rødsbukta	SB302 Større utvidelse utover i elva / nordover til SB 301.	23	50
Gressvik Båtforening Onsøy Marina Krossnes	SB 403 Gressvik Båtf. SB 404 Gressvik Marina, SB 405 Krossnes Disse småbåthavnene sees i sammenheng for å få til bedre utnyttelse.	38	58
Sellebakk	SB 501 Utvides nordover	5	8
Gretnes	SB 503 Utvides utover i elva	1	4

#### Tiltak : Utvidelse SB 109 Lahelle

##### Konsekvensutredning på kommuneplannivå:

**Plankrav:** Eldre reguleringsplan for båthavnen. Detaljplan for nytt elveareal. Fastlegging av led for skipstrafikk. Leirbreddene langs Glomma kan være rasutsatt. Havnivåstigning kan påvirke stabiliteten. Samlet særskilt risiko- og sårbarhetsvurdering for Glommas strandsoner.

**Adkomst, trafikk:** Gode adkomstforhold

**Strandsone:** Ny strandsone blir ikke tatt i bruk.

**Naturmiljø:** Det er ønskelig å reetablere vegetasjon på landsiden. Tiltaket berører ikke viktige naturmiljøer.

**Landskap:** Hele elvestrekningen er utbygd. Landskapsmessige forhold blir lite berørt.

**Friluftsliv:** Blir ikke berørt.

#### Tiltak: Utvidelse SB 201 Råbekken

##### Konsekvensutredning på kommuneplannivå:

**Plankrav:** Eldre reguleringsplan for industriomr. Detaljplan for endring av formål. Fastlegging av led for skipstrafikk. Leirbreddene langs Glomma kan være rasutsatt. Havnivåstigning kan påvirke stabiliteten. Samlet særskilt risiko- og sårbarhetsvurdering for Glommas strandsoner.

**Adkomst, trafikk:** God adkomst

**Strandsone:** Ny strandsone 130 m blir berørt.

**Naturmiljø:** Det er ønskelig å reetablere noe strandskog. Tiltaket berører ikke viktige naturmiljøer.

**Landskap:** Spesielle landskapsmessige forhold blir ikke berørt.

**Friluftsliv:** Glommastien går langs småbåthavnarealet.

### **Tiltak: SB 503 Gretnes**

#### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå:**

**Plankrav:** Detaljplan for utvidelsen i elva . Østgrense for hovedled for skipstrafikk. Begrensing av opplagsplass langs Glommastien. Leirbreddene langs Glomma kan være rasutsatt. Havnivåstigning kan påvirke stabiliteten. Samlet særskilt risiko- og sårbarhetsvurdering for Glommas strandsoner.

**Adkomst,trafikk:** Det er god adkomst til havna.

**Strandsone:** Ny strandsone blir ikke berørt.

**Naturmiljø:** Viktig randvegetasjon langs Gretnesbekken og sør for landarealet må bevares.

**Landskap:** Tiltaket har små landskapsmessige virkninger.

**Friluftsliv:** Glommastien går i bakkant av landarealet.

### **Tiltak: Utvidelse SB 301 Rød båthavn Glombo**

#### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå:**

**Plankrav:** Uregulert. Krav om detaljplan, landskapshensyn på landarealet. Østgrense for biled fastlegges hvor dette området og SB 302 sees i sammenheng i detaljplan.

**Adkomst, trafikk:** Relativt bra adkomst, men med begrensede parkeringsarealer.

**Strandsone:** Ny strandsone blir ikke tatt i bruk.

**Naturmiljø:** Tiltaket berører ikke viktige naturmiljøer.

**Landskap:** Bakenforliggende regulert friområde og deler av landarealet skal ivaretas.

Sprengningsarbeider skal unngås.

**Friluftsliv:** Berøres i liten grad.

### **Tiltak: Utvidelse SB 302 Rødsbukta**

#### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå:**

**Plankrav:** Eldre reguleringsplan. Kapasitetsøkninger og ev andre endringer må inngå i en revidert reguleringsplan Detaljplan for utvidelser i sjø. Hensynssone c) Bevaring av naturmiljø - for deler av strandnære arealer. Gangvei / turvei nordover til SB 301 Glombo. Østgrense for biled fastlegges hvor dette området og SB 301 Glombo sees i sammenheng i detaljplan.

**Adkomst,trafikk:** Det er god adkomst til den nåv delen av båthavna. Det må etableres adkomst til nye sjøområder

**Strandsone:** I området mellom SB 301 og SB 302 blir ny strandsone noe berørt.

**Naturmiljø:** Bevaringshensyn for deler av strandnære områder.

**Landskap:** De karakteristiske fjellkollene skal bevares. Sprengningsarbeider skal unngås.

**Friluftsliv:** Det etableres god gangforbindelse mellom småbåthavnene.

### **Tiltak: Utvidelser SB 403 Gressvik Båtforening , SB 404 Onsøy Marina, SB 405 Krossnes**

#### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå**

**Plankrav:** Eldre reguleringsplaner som grenser inntil hverandre. De tre havnene bør sees i sammenheng for å få til utvidelser og bedre utnyttelse.

Biledens vestgrense er fastsatt i Byområdeplanen og videreføres sydover fra SB 402B Bruket. Denne biled-grensen gir muligheter for utvidelser utover i elva for de tre

småbåthavnene som vurderes her. Behov for landskapspleie med beplantning.  
Sammenhengende gangveisystemer.

**Adkomst, trafikk:** Havnene har god adkomst

**Strandsone:** Ny strandsone blir ikke berørt.

**Naturmiljø:** Tiltaket berører ikke viktige naturmiljøer.

**Landskap:** Området har behov for opprusting i forhold til vegetasjon og landskapsbilde.

**Friluftsliv:** Sentralt utfartsområde. Gangveisystemer har dårlig sammenheng.

## 7.0 REGULERINGSPLANER

### Status

Det er mer enn 100 reguleringsplaner i kystsonoplanområdet. De fleste er av eldre dato.

I planprogrammet ble det lagt opp til

”Vurdering av kvaliteten på gjeldende planer i relasjon til dagens krav til miljø og friluftsliv”

”Vurdering av kvaliteten i relasjon til dagens overordnede målsettinger.”

Reguleringsplanene i kystsonoplanområdet er gjennomgått og vurdert planfaglig.

Det er konkludert med at mange av reguleringsplanene har planformål som bør fortsette å gjelde.

Dette gjelder følgende arealformål:

**Badeplasser, friområder/friluftsområder, friluftsområder i sjø, parkeringsplasser, turveier, naturvernområder, naturvernområder i sjø, campingplasser mv.** (begreper iht den gamle plan-og bygningsloven.

Planformålene er vist på plankartet.

Resultatet av gjennomgangen er gitt i tabeller på temakartet.

Det er laget et eget temakart som viser reguleringsplanene i kystsonoplanområdet pr januar 2011 , og som viser reguleringsformålene.

### Rettsvirkningen av kystsonoplanen

Kommunedelplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner ved eventuell motstrid.

Ved eventuell motstrid, vil en gjennomføring av tiltaket utløse krav om ny planprosess/omregulering dersom motstriden gjelder forhold som berører omgivelsene i en slik grad at tiltaket bør undergis en helhetlig vurdering. Dersom omgivelsenes interesser ikke blir berørt og hvor tiltaket ikke bør undergis en helhetlig vurdering, gjelder ikke plankravet. I slike tilfeller gjelder kommunedelplanen fullt ut.

Rettsvirkningen av kystsonoplanen i forhold til reguleringsplaner er forankret i planbestemmelsene jfr Del 2 ,pkt. 1.A.

## 8.0 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

### 8.1 INTRODUKSJON

Plan- og bygningsloven § 4-3 *Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse* slår fast at planmyndigheten ved utarbeidelse av planer for utbygging skal påse at risiko- og sårbarhetsanalyse skal gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. § 11-8 og § 12-6 i plan- og bygningsloven. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbygging i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade eller tap.

Kommunen gjennomførte i 1998 en Risiko- og sårbarhetsanalyse innen områdene:

- avløp og renovasjon
- brann-, eksplosjon- og industriuhell
- elektrisitet og kraftforsyning
- transport
- helsemessig og sosial beredskap
- natur- og miljøkvaliteter
- andre forhold

Denne overordnede ROS-analysen vil i nærmeste framtid bli rullert og oppdatert. Mange av de temaene som vurderes nå i arealdelen vil bli ytterligere kartlagt i det ventede arbeidet. Denne ROS-analysen er på oversiktsnivå og tar ikke utgangspunkt i de utbyggingsområder som foreslås i planen. Fokuset vil være en farekartlegging som tar for seg hele kommunen på oversiktsnivå. ROS-analysen vil være utgangspunktet når nye tiltak skal vurderes. For nye tiltak i planen som er pliktige en konsekvensutredning vil det inngå en egen ROS-analyse. Se KU for hvert enkelttiltak.

Vurderingene og antakelsene i denne analysen er basert på eksisterende dokumentasjon og kunnskap.

I tradisjonell ROS-metodikk brukes ofte historiske data for å tallfeste sannsynlighet. Det kommer i dag stadig nye trender innen klima og samfunnsutviklingen for øvrig som vi må kritisk vurdere. Derfor er det ikke alltid at historiske data gir det beste grunnlaget for å vurdere sannsynligheten for framtidige hendelser. På bakgrunn av dette har vi valgt en kvalitativ tilnærming, uten tallfesting av sannsynlighet og konsekvenser.

Aktuelle farer	Vurdering
<b>1. Naturfarer</b>	
Overvann	Er vurdert i denne analysen
Havnivåstigning/vanninntrengning	Er vurdert i denne analysen
Stormflo	Er vurdert i denne analysen
Flom og erosjon	Er vurdert i denne analysen
Skred(kvikkleireskred, jordskred, fjellskred, snøskred)	Er vurdert i denne analysen
Skog- og gressbrann	Vil bli vurdert på et seinere tidspunkt i kommunens overordnede ROS-analyse.
Ekstremvær – nedbør; regn, snø, urbanflom og vind; storm og orkan	Er vurdert i denne analysen
Radon	Er vurdert i denne analysen

<b>2. Menneske- og virksomhetsbaserte farer</b>	
Uhell/ulykker med farlig gods	Vil bli vurdert på et seinere tidspunkt i kommunens overordnede ROS-analyse
Forurensing	Er vurdert i denne analysen.
Oppbevaring og bruk av eksplosiv vare	Vil bli vurdert på et seinere tidspunkt i kommunens overordnede ROS-analyse
Storbrann	Vil bli vurdert på et seinere tidspunkt i kommunens overordnede ROS-analyse. Gjennom å følge teknisk forskrift stilles det krav til tiltak som begrenser faren for storbrann.
Ulykker med transportmidler (jernbane, fly, tankskip, fartøy til kai, større trafikkulykker, farlig gods)	Vil bli vurdert på et seinere tidspunkt i kommunens overordnede ROS-analyse.
Fysisk ødeleggelse av kritisk infrastruktur	Vil bli vurdert på et seinere tidspunkt i kommunens overordnede ROS-analyse.
Sårbare objekter	Vil bli vurdert på et seinere tidspunkt i kommunens overordnede ROS-analyse.
<b>3. Andre hendelser</b>	
Epidemier	Vil bli vurdert på et seinere tidspunkt i kommunens overordnede ROS-analyse.
Pandemier	Vil bli vurdert på et seinere tidspunkt i kommunens overordnede ROS-analyse.
Dyresykdommer	Vil bli vurdert på et seinere tidspunkt i kommunens overordnede ROS-analyse.

## 8.2 KARAKTERISTIKK/STATUS/PROBLEMBESKRIVELSE

### Radon

Fredrikstad kommune ligger i et geologisk område med forhøyet radoninnhold i grunnen. Forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift) § 13-5, stiller krav til radonforebyggende tiltak.

### Havnivåstigning, stormflo, flom og erosjon, skred, overvann og klimatilpasning

Fredrikstad har gjennom deltakelsen i Framtidens byer forpliktet seg til å delta i arbeidet med å utvikle byområder med lavest mulig klimagassutslipp og godt bymiljø. Hovedmålet er å redusere de samlede klimagassutslippene samt utvikle strategier for å møte framtidige klimaendringer.

Klimatilpasning er definert som "Den evnen et system har til å tilpasse seg klimaendringer – inklusive klimavariasjoner og ekstremer – for å begrense potensielle skader, dra fordeler av mulighetene eller håndtere konsekvensene". At klimaendringer kommer til å skje betraktes som gitt.

Fredrikstad kommune deltar i NORADAPT-prosjektet og fått beregnet havnivåstigning, maksimal 100-års stormflo, nedbør, temperatur og vind fram til 2100. Tilpasningen i denne kommuneplanen blir hvordan en skal kunne begrense konsekvensene av hendelser, dvs. hvordan redusere sårbarheten mht klimaendringer.

Gjeldende kommuneplan, del 7 Samfunnssikkerhet og beredskap inneholder føringer for flomsikkert nivå 2,0m og også ras. Her henvises det til NVEs flomsonekart for Fredrikstad-Sarpsborg 2006.

Havnivåstigningen i 2100 er beregnet til 0,87m (inkl. usikkerhet) og 100-års stormflo til 2,53m (inkl. usikkerhet). Det er tatt hensyn til landhevingen i perioden.

Prognoser for nedbør viser en svak økning i årsnedbør, og det forventes økt nedbørintensitet. Endring av temperatur og vind anses ikke å ha betydning for arealplanleggingen i seg selv, men temperaturøkningen kommer til uttrykk gjennom havnivåstigningen.

#### Havnivå, flom og stormflo

Klimaendringene vil få innvirkning på havnivå og stormflo i Fredrikstad.

Det foregår internasjonalt en kontinuerlig utvikling av modeller for beregninger av fremtidig klimautvikling parallelt med internasjonale politiske diskusjoner om utslippsreduksjoner. I Norge er det bl.a. nedsatt et NOU utvalg som i november 2010 la fram en utredning som omhandler samfunnets sårbarhet og behov for tilpasning til konsekvensene av klimaendringene. Denne vil gi føringer for det videre klimatilpasningsarbeidet i kommunen. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) innehar rollen som sekretariat for den nasjonale satsingen på klimatilpasning. Sekretariatet skal blant annet arbeide for å gjøre kunnskap om konsekvenser av klimaendringer kjent, og gi oversikt over utfordringer knyttet til klimatilpasning. Direktoratet har under arbeid en veileder om tilpasning. I 2008 ga DSB og Bjerknessenteret ut en rapport om framtidig havnivåstigning for norske kystkommuner. Rapporten ble revidert i september 2009. Det er selvfølgelig knyttet usikkerhet til beregningene. Dette drøftes inngående i rapporten og usikkerheten uttrykkes også i de anbefalte tabeller.

Fredrikstad kommune finner det riktig pr. dags dato å legge denne rapporten til grunn for de fremtidige hav/stormflo-nivåer. Samtidig må kommunen sikre en kontinuerlig ajourføring i henhold til de internasjonale og nasjonale beregninger som foreligger. Dette vil for eksempel bety at avklaring av hvilke havnivåverdier som en saksbehandling av utbyggingsprosjekter skal forholde seg til vil måtte skje på det tidspunktet behandlingen finner sted.

Følgende tabell legges til grunn for hav/stormflo-nivå i Fredrikstad frem til år 2100

Relativt år 2000	2050	2050	2050	2100	2100	2100
Kommune	Landheving (cm)	Beregnet havstigning i cm (usikkerhet -8 /+14cm)	100 års stormflo (usikkerhet -8 /+14cm)	Landheving (cm)	Beregnet havstigning i cm (usikkerhet -20 /+35cm)	100 års stormflo (usikkerhet -20 /+35cm)
Fredrikstad	19	12 (4 – 26)	172 (164 – 186)	38	52 (32 – 87)	217 (197 – 252)

Kommunens valg av tilnærming til fremtidig havnivå må både ta hensyn til den usikkerhet som beregningene viser, og det ansvar kommunen har i.f.h.t. saksbehandling og mulige skader/ulykker som kan skyldes havnivå. Det anbefales derfor at kommunen tar utgangspunkt i de høyeste havnivåverdiene (maks usikkerhet) og legger disse til grunn for hvilke arealsoner der det må utøves særskilte risiko- og sårbarhetsvurderinger fra sak til sak.

Havnivåstigningen i 2100, som er beregnet til 0,87m, er isolert sett beskjeden. Den vil berøre noen lavtliggende kjellere i eksisterende bebyggelse.

Utfordringene vil først og fremst være knyttet til stormflo. 100-års stormflo (2,53m inkl. usikkerhet) vil først og fremst berøre sentrumsnære områder samt deler av bebyggelsen mot Glomma, store deler av Øra og flere steder langs kysten (se temakart Flomsone og stormflo).

I det videre planarbeidet legges 100-års stormflo til grunn.

### Skred

Ras/skred-utsatte områder i vår kommune er knyttet til kvikkleireforekomster. Norges Geologiske undersøkelser (NGI) har på oppdrag for Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), foretatt en evaluering av risiko for kvikkleireskred i Fredrikstad. Det er utarbeidet kartgrunnlag som viser potensielt skredfarlige kvikkleiresoner klassifisert med hensyn til faregrad, konsekvens og risiko (se NGI's rapport datert 19.01.2006).

Det har ikke vært gjort ytterligere kartlegging som en del av dette planarbeidet. I planbestemmelsene vil det imidlertid bli stilt krav om dokumentasjon av sikker byggegrunn for tiltak i alle områder under marin grense. (Jf ny pbl §4-3). I forbindelse med Framtidens byer har met.no forsøkt å finne en sammenheng mellom vær og kvikkleireras. Noen slik sammenheng er ikke dokumentert. Kvikkleireras skyldes terrenginngrep. Arealer som kan være utsatt for flom, erosjon eller skred skal, uavhengig av arealbruk, avmerkes på kartet som hensynssone jf § 11-8, og tilknyttes bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for bygging og tiltak.

### Grunnvann

Grunnvannsnivået vil kunne bli påvirket lokalt under store, tette flater. Dersom infiltrasjon av nedbør hindres, vil grunnvannsnivået kunne synke. Siltholdige masser med god kapillær ledningsevne vil likevel kunne opprettholde grunnvannsnivået. I Fredrikstad er det hovedsakelig leire som har liten evne til å lede vann. Noen eldre bygninger (f eks Domkirken og biblioteket) ligger på tømmerflåter. Dersom grunnvannstanden synker, vil tømmerstokkene bli eksponert for luft, råtne, og bygningene vil få setningsskader. Det finnes målestasjoner for grunnvannsnivået i Gamlebyen, men i Fredrikstad sentrum har det vært midlertidige målinger i forbindelse med utbygginger. Disse kan tas i bruk om ønskelig. Det ligger dermed delvis til rette for å etablere en grunnvannsovervåking for sentrum.

### Nedbør

Økt nedbør på årsbasis som følge av klimaendringer blir trolig ikke noe stort problem, men det forventes at intensiteten vil øke. Dette kan føre til problemer fordi ledningsnettene er bygd ut under andre forhold, og nedbørfeltene er endret ved økt utbygging, steinsetting og asfaltering. En større del av arealene er ugjennomtrengelig for vann, og avrenningsintensiteten øker. Dette kan føre til skader nedstrøms. Sikring av flomveier for ekstremnedbør er en utfordring ved ytterligere utbygging i allerede utbygde områder. Økt nedbørsintensitet sammen med havnivåstigning forventes å gi hyppigere flomsituasjoner i framtiden.

Det pågår nå en mulighetsstudie for å se på muligheter og konsekvenser ved en gjenåpning av Veumbekken i Holmegata. I dag går bekken i kulvert. I tillegg til at det er store utfordringer i området mht håndtering av overvann ved store nedbørsintensiteter, er kulverten i såpass dårlig forfatning at tiltak må gjennomføres. Dette håndteres i Byområdeplanen.

Kommuneplanen 2007-2018 under kapittel 7, samfunnssikkerhet og beredskap, angir kote 2+ som nedre grense for vannsikre installasjoner. Det praktiseres i dag en restriktiv holdning til fradeling og regulering i flomutsatte områder. Sentrumrområdet er blant de mest utsatte.

Kommunen har utarbeidet en overvannsrammeplan. Hovedprinsippene er:

- Ved utbygging skal det gjennomføres tiltak slik at maksimal avrenning ikke øker utover dagens avrenning.
- Det skal vurderes flomveier for flomsituasjoner utover dimensjonerende avrenningssituasjon.
- Overvann skal håndteres lokalt.

Dette legges til grunn for utforming av bestemmelser og retningslinjer.

## Støy

I kommuneplanens samfunnsdel 2006-2017 er visjonen "Fredrikstad er et attraktivt samfunn hvor det er godt å bo for alle..." Støy er en kilde til støyplager. Å begrense konsekvensene av støy innebærer at vurderinger knyttet til støy kommer tidlig inn i planprosessene. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal ligge til grunn for all arealplanlegging og utbygging. For eksisterende forhold gjelder Forurensningsforskriftens kapittel 5 "Støy – kartlegging, handlingsplaner og tiltaksgrenser for eksisterende virksomheter" datert 01.01.05.

Hovedformålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer samt ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder. Skal en forebygge støyproblemer er det viktig at man så tidlig som mulig i planleggingen vurderer tiltakets egnethet i fht støy. Det anbefales derfor at man gjøre en egnethetsvurdering så tidlig som mulig i planprosessen. Hensikten med en slik enkel, tidlig vurdering er å vise at aktuelle plangrep kan gi tilfredsstillende løsning. Retningslinjen (T-1442) anbefaler at kommunene skal utarbeide støysonekart og at kartene skal synliggjøres i kommuneplan. Fredrikstad kommune har pr i dag ikke utarbeidet et støysonekart som kan legges til grunn for dette planarbeidet. Retningslinjene anbefaler også at det kartlegges og defineres "stille områder". Støyesponering har betydning for folks helse. Å tilby uteområder, spesielt innenfor byområdet, som kan bidra til avstressing er viktig for å skape et byområde som er godt å bo og være i. Med økt fortetting i og rundt sentrum er det viktig å ivareta og videreutvikle slike kvaliteter. Dette vurderes i byområdeplanen. Stille områder defineres som områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsinnteresser og som er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkede, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder. I tettstedsbebyggelse bør støynivået være under Lden 50 dB før området kan regnes som et stille område. Forurensningsforskriften stiller krav om at kommunen innen 2013 skal ha utarbeidet handlingsplaner, hvor blant annet tiltak for å bevare stille områder skal omtales. Stille områder i Fredrikstad er ikke definert pr i dag.

## Forurensning

Tiltak for å redusere luftforurensning på reguleringsplannivå er begrenset. For å redusere luftforurensning samt begrense konsekvensene av luftforurensning er det derfor viktig å gjøre vurderinger av områdets egnethet for utbygging i en tidlig planfase.

Miljøverndepartementets forslag til retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging skal legges til grunn.

Det kan være samspillseffekter mellom støy og luftforurensning som øker plagen/helserisikoen. Ved vurderinger av luftforurensning og støy bør man alltid se på den totale påvirkningen.

Bygg- og anleggsvirksomhet kan generere støv som medfører ulemper for anleggets naboer. Retningslinjen gir føringer for begrensnig av luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet for kommunenes arbeid med reguleringsbestemmelser og vilkår i rammetillatelse etter plan- og bygningsloven.

Innenfor planområdet må man forvente forurenset grunn. Før bygge- og gravearbeider tar til skal det gjennomføres undersøkelser for å avdekke mulige forurensninger (forurensningsforskriften kap 2). Funn skal følges opp med tiltaksplaner slik at ytterligere forurensning unngås, og slik at forurensningene ikke spres eller er til skade for miljø og helse. Til hjelp for å vurdere hvilke områder som er forurenset, har kommunen utarbeidet et aktsomhetskart.

## Høyspent

Strømforsyningsnettet i Fredrikstad består av regionalt høyspentnett som eies av Hafslund og lokalt distribusjonsnett som eies av Fredrikstad Energi og Fortum Distribusjon. Det

regionale nettet er i spenningsnivået 45-132 kV mens det lokale distribusjonsnettet er i størrelse 5-20 kV. Jf ny pbl § 11-7 nr. 2 kan høyspentlinjer vises som hensynssoner etter §11-8, bokstav d). I følge NVE skal eksisterende og vedtatte høyspentlinjer fremgå av plankartet som hensynssoner. Det er pr. dags dato ingen vedtatte planlagte nye linjer som må merkes av i plankartet.

#### Transportsystemet

Transportssystemet i Fredrikstad, og da spesielt vegtransporten, er svært sårbart. Gjennom arbeidet med Fredrikstadpakken og Konseptvalgutredning for transportsystemet i Nedre Glommaregionen, har Bystyret vedtatt en tiltakspakke. I hht planprogram for dette planarbeidet skal KVVU'en legges til grunn.

I kommunens trafikksikkerhetsplan ivaretas arbeidet med utbedring av trafikkfarlige/ulykkesbelagte punkter og strekninger.

### **8.3 MÅLBESKRIVELSE**

- Målet med klimatilpasning er å bidra til en mer robust kommune hvor konsekvenser av klimaendringer søkes minimert.
- Det er et mål å forebygge helseeffekter av støy gjennom god arealplanlegging og vurdering i tidlig planfase.
- Det er et mål å forebygge helseeffekter av luftforurensning og forurenset grunn gjennom god arealplanlegging og vurdering i tidlig planfase.
- Det er et mål å forebygge akutt forurensning av naturen forårsaket av skipsforlis i Oslofjorden.

### **8.4 TILTAK NEDFELT I PLANEN**

#### **Tiltak som vises i plankartet**

- Hensynssoner, jf pbl. §11-8
- Områder som er utsatt for flom er vist som hensynssone a). Dette gjelder områder under kote +2,5m (kode 320).
- Områder kartlagt i NGIs rapport "Program for økt sikkerhet mot leirskred. Risiko for kvikkleireskred, Nedre Glomma, Fredrikstad 20031598-1" datert 10. oktober 2005 vises med hensynssone a) (kode 310).
- Høyspentlinjer vises med hensynssone a) (kode 370).
- Steinsprangområdet under Onsøyknipen vises med hensynssone a) Faresteinsprang (kode 310)

#### **Bestemmelser**

Krav om radonsikring, kotehøyde +2,5m for vannsikre installasjoner, dokumentasjon av sikker byggegrunn, håndtering av overvann, støy- og luftforurensning og grunnforurensning samt byggegrens mot høyspent..

#### **Retningslinjer**

Det knyttes retningslinjer til temaene overvann og støy.

## 9.0 KONSEKVENSVURDERING - SAMLET

I hht plan og bygningsloven skal det redegjøres for hvordan planen ivaretar nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk. Videre skal det redegjøres for miljø- og samfunnsmessige konsekvenser knyttet til endringer i planen i fht tidligere planer.

### **Planen sett i forhold til nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk**

#### **Beredskap og samfunnssikkerhet**

Det er gjennomført en risiko og sårbarhetsvurdering i kommuneplanarbeidet. Denne drøfter temaene overvann, havnivåstigning, stormflo, flom og erosjon, skred, ekstremvær, radon, støy og luftforurensning, høyspent, tiplass for snø og transportsystemet.

I planen har man valgt å legge til grunn en flomkote på +2,5m, hvilket tilsvarer 100-års stormflo. Dette er vist som en hensynssone i kartet, ( H320\_1). +2,5 m er en økning på +0,5 m i fht tidligere planer. Dette betyr at bebyggelse og anlegg under kote +2,5 må være vannsikre installasjoner eller kunne tåle oversvømmelse. Endringen på 0,5 m medfører ikke store endringer i forhold til tidligere arealplaner.

Deler av planområdet ligger under marin grense. Det er ikke foretatt registreringer eller kartlegginger av grunnforhold i dette planarbeidet.

I bestemmelsene stilles krav til dokumentasjon av sikker byggegrunn.

Når det gjelder skred, viser ikke dagens kunnskap noen sammenheng mellom vær og kvikkleireras.

Bestemmelsene påpeker at det skal gjennomføres radonsikringstiltak.(jfr TEK 2010).

Det forventes økt nedbørsintensitet, hvilket vil gi utfordringer mht overvannshåndtering innenfor byområdet, da en stor del av arealene er ugjennomtrengelig for vann. Det stilles krav til at det skal redegjøres for håndtering av overvann på regulerings-plannivå, og at prinsippene i kommunens rammeplan da skal legges til grunn.

Når det gjelder støy og luftforurensning legges det til grunn at de til enhver tid gjeldende statlige regler og retningslinjer skal følges. Med økt fortetting og fokus på folkehelse og levekår har man i planen valgt å fastsette bestemmelser som sikrer gode leke-, ute- og oppholdsareal, utearealer hvor også støykravene ivaretas. Fortetting vil også kunne medføre konfliktsituasjoner mht bolig og støyende sentrumsfunksjoner. Bestemmelsene fra sentrumsplan 1999- 2010, som begrenser mulighet for en kombinasjon av støyende virksomhet og boligformål i samme bygg, videreføres.

Fredrikstad kommune har pr i dag ikke utarbeidet støysonekart. Det er likevel definert som en intensjon å ivareta dagens parker og grøntområder med funksjon som stille områder. Det er i dette planarbeidet ikke gjort vurderinger knyttet til forurensning i grunn. Dette skal ivaretas på reguleringsplan- og detaljplannivå.

## **Kystsonen : Planens fokus**

### **Småbåthavner i sjøen og i elvene**

Planen viser ikke nye småbåthavner i sjøen.

Det er lagt stor vekt på å få til en mer effektiv utnyttelse av allerede nåværende arealer som er foreslått som småbåthavner (SB-arealer).

Småbåthavneierne må ta tak i og utvikle sjøarealene på en måte som sikrer økt kapasitet.

Det er foreslått utvidelser for enkelte småbåthavner der naturmiljø blir berørt i liten grad.

Utvidelser er ikke vist i sjøområder hvor det er påvist ålegressamfunn.

Samlet sett er det mulig å få til en god kapasitetsøkning ved en relativt liten arealøkning av sjøarealet.

Enkeltbrygger og bryggeanlegg er byggesaker hvor det er nødvendig med individuell vurdering av eventuell dispensasjon.

Slike søknader må dokumentere forhold som tiltaket berører, for eksempel friluftsliv og ferdsel, naturforhold og landskap.

### **Småbåthavner innen Byområdeplanens grenser:**

Jfr plankartet for Byområdeplanen. Jfr temakart "Småbåthavner i elvene"

For elvene legger Byområdeplanen til grunn at småbåthavntilbudet i elvene økes, for derigjennom å dempe presset på småbåthavner i sjøen i mer sårbar skjærgårdsnatur.

Byområdeplanen setter av betydelig areal til småbåthavn-formål. I hovedsak er dette knyttet til eksisterende havner. Områder i Seutelva / Floa er tenkt styrket som et småbåthavnområde.

Byområdeplanen inneholder forslag til lokalisering av gjestehavn. Utvikling av 'regional' gjestehavn er i tråd med fylkesplanen.

I Byområdeplanen er det ikke redegjort for behov og konsekvenser knyttet til eventuell utfylling i sjø eller mudring ved utvidelse av eksisterende båthavn eller etablering av ny småbåthavn. Det må avklares som del av reguleringsplanarbeid.

### **Småbåthavner i elvene i Arealdelen**

Jfr plankartet for arealdelen. Jfr temakart "Småbåthavner i elvene"

Småbåthavner i elva mellom kystsonenplanens avgrensning og Byområdeplanens avgrensning inngår i Arealdelens plankart.

Småbåthavner i hovedløpet av Glomma nord for Fredrikstadbroa inngår på samme måte i Arealdelens plankart.

For elvene legger arealdelen til grunn at økt småbåthavntilbud i elvene er et egnet virkemiddel for å dempe presset på småbåthavner i mer sårbar skjærgårdsnatur.

Økt kapasitet genererer mer trafikk til/fra og forutsetter gode muligheter for båtopplag / utsettingsramper.

Tiltakene i Arealdelen er i samsvar med fylkesplanens mål for 'Havner for fritidsbåter'.

Det er ikke tatt i bruk nye lokaliteter i arealdelens planområde.

Utvidelser er små eller moderate, og hensyntar naturforhold og biologiske verdier.

### **Fritidsboliger**

Det er et betydelig antall fritidsboliger i Fredrikstad. Ca halvparten ligger i 100 meter-sonen. Bruken øker og kravene til komfort øker. Biltrafikken til og fra øker.

Det store antallet fritidshus i kommunen sammen med god økonomi i samfunnet er en del av de bakenforliggende årsakene til byggepresset i kystsonen.

Vi ser konturene av at "kystboligen" blir mer og mer lik helårsboligen.

Friluftsliv og ferdsel, naturforhold og landskap vil lett bli skadelidende.

Planen har fokus på at strandsonen skal bevares som et natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle.

Planen legger opp til at ny fritidsbebyggelse kan skje. Det er foreslått to nye arealer hvor utbygging kan foregå forutsatt at viktige verdier for natur, friluftslivet og landskap blir vektlagt. Dette sikres gjennom detaljplanarbeid.

Det regnes med full konsekvensutredning for det nye fritidshusområdet ved Bevø.

Enkeltsaker nybygg / tilbygg må i dispensasjonssaker tilsvarende dokumentere at tiltaket hensyntar f eks forholdet til friluftsliv og ferdsel, naturforhold og landskap.

### **Fritids- og turistformål**

Planen viser utvikling av regionalt friluftsområde og rasteplass ved rv 108 Bukkholmen / Håholmen. Tiltaket åpner for utvikling av et attraktivt bynært område med lett tilgjengelighet for allsidig friluftsliv og med universell utforming.

Tiltaket utløser behov for ny trafiksikker avkjøring til ny parkeringsplass.

Ved Tangen kro viser planen mulig utvikling for turistformål i form av utleiehytter. Området er beliggende i strandsonen og er sårbart. Det kreves detaljplan som gjør rede for hvordan tiltaket kan realiseres uten at strandsonen, naturmiljø, landskap og friluftsliv blir skadelidende.

I Engelsviken er det ønsket om å omforme Engelsviken Canning sitt område.

Planen er positiv til omforming til turistformål innenfor de rammer som "Bevaringsområde" i 2007-planen setter, og som er videreført i kystsonenplanen som "hensynssone c) Bevaring av kulturmiljø".

Planen har stort fokus på at Engelsviken havneområde er en flerbrukshavn med næringsvirksomhet, fiskeri, småbåthavn, ferge, kaianlegg, handel og turisme.

Det vektlegges at havneområdet har et landskapsmessig småskala-preg som bidrar til å skape stedets identitet som del av kulturmiljøet.

### **Hankøundet**

Planen har lagt opp en planprosess for området som kan bidra til aktører kan utvikle Vikane og Hankøundet for seilport, maritim turisme og friluftsliv.

Kystsonenplanen viser et sammenhengende landområde i Vikane med hovedformålet 'Bebyggelse og anlegg'. I sjøen er vist hovedformålet 'Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner'.

Land- og sjøarealene er vist som hensynssone e) "Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer .."

Det er varslet oppstart på områdeplan. Det regnes med at egne konsekvensutredninger vil bli utført som deler av dette planarbeidet.

### **Vann og avløpsanlegg i fritidsbebyggelsen**

Det foregår omfattende utbygging av vannforsyning og avløpsanlegg i hele kystsonen. Det er ønskelig at slik teknisk infrastruktur etableres som et miljøtiltak.

Det er stor risiko for omfattende skader på sårbart skjærgårdslandskap, terrengoverflate og kystvegetasjon.

Planen legger opp til et regelverk som beskriver naturvennlige løsninger og metoder, og at all saksbehandling vektlegger naturforhold.

Planen følger slik opp de sentrale lovene, og er i samsvar med Kystsonenplanen for Østfold innenfor målformuleringene for kystlandskapet.

Planen etablerer hjemmel for å se avløpsområder i sammenheng, og hvor det kan stilles krav til utførelsen.

Jfr planbestemmelser / retningslinjer fra side 64.

### **Parkering**

Planen viser nåværende parkeringsplasser i kystsonen samt to mindre nye parkeringsplasser for friluftsområdet Flåtavika og for besøkshagen på Risholmen. Konsekvensutredning på kommuneplannivå viser ingen spesielle kvaliteter som blir berørt.

### **Strandsone**

Planen har et særlig fokus på at strandsonen skal bevares som et natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Hele 100 meterssonen vises som LNF-område.

### **Friluftsområder**

Planen har fokus på å sikre sammenhengende natur- og friluftsområder både av hensyn til biologisk mangfold, muligheter for rekreasjon og fysisk aktivitet.

Alle skal ha mulighet til å drive friluftsliv som en positiv aktivitet for helse og trivsel både i nærmiljøet og ute i naturen.

Kommunen skal dekke både egne behov og regionene sitt behov for tilgang til friluftsområder.

Planen foreslår gjennomføring av sikring av arealer for friluftsmål. Dette omfatter friluftsområder av regional betydning som er nedfelt i Kystsoneplanen for Østfold.

Planen viser også arealer for friluftsmål i to eldre reguleringsplaner. Disse arealene bør erverves / innløses for formålet slik det ble forutsatt ved reguleringen.

Hensynssone c) Friluftsliv er anvendt for store deler av skjærgården.

### **Grønnstruktur**

For å bedre tilgjengeligheten viser planen grønnstruktur 'turdrag' for ferdsel i regulert område i 10 meter bredde langs sjøen.

Det er ikke forutsatt opparbeiding eller skilting.

### **Bevaring av naturmiljø i sjø og på land / biologisk mangfold**

Planen har fokus på bærekraftig bruk og vern av naturen.

Planen legger opp til at de marine og landbaserte naturregistreringene som fremkommer i naturbasen skal legges til grunn ved all kommunal saksbehandling.

Hensynssone c) Bevaring av naturmiljø er vist for alle kjente forekomster av ålegressamfunn.

### **Bevaring av kulturmiljø**

Arealkategorien "Bevaringsområder" i 2007-planen er videreført i kystsoneplanen som hensynssone c) Bevaring av kulturmiljø.

### **Landskap**

Miljøkvaliteter i landskapet skal vektlegges, bevares og styrkes i saksbehandlingen.

Hensynssone c) "Sone med særlig hensyn til landskap" er anvendt på deler av skjærgårdslandskapet.

Deler av Nordre Borge, Oldtidsveien, Midtbygda i Onsøy, Thorsø og Nes herregårder, Hankø, Gamlebyen, Kongsten fort, Isegran, Cicignonområdet, Fredrikstad festning og Øra.

### **Landbruk**

Planen har fokus på jordvern.

### **Boliger**

Planen viser et lite nytt areal i Østre Vikane til boligformål.

### **Forsvaret**

Planen viser " Forsvaret " uten underformål for selve Rauøy og Rauøykalven. Militært øvingsfelt i Oslofjorden er vist som hensynssone a) Militære formål  
Formålene konsekvensutredes ikke på kommuneplannivå.

Rauøy med de tilliggende sjøarealene har i utgangspunktet et svært stort potensiale med hensyn til natur- og friluftsverdier for allmennheten. Dersom forsvaret på sikt vurderer å avvikle hele eller deler av sin virksomhet er det viktig å ha en planberedskap for kommunen og regionale myndigheter med hensyn til sikre arealene som naturvern- og friluftsområde for allemennhetens bruk..

### **Ferdseil på sjøen**

Planen viser ikke nye regler for ferdsel til sjøs.

### **Fiskeri i indre skjærgård**

Planen omfatter ikke nye tiltak

### **Mudring og deponering**

Planen omfatter ingen nye tiltak

### **Reguleringsplaner**

Reguleringsplanene i planområdet er gjennomgått og vurdert planfaglig. Mange av reguleringsplanene har planformål som bør fortsette å gjelde. Dette er badeplasser, friområder /friluftsområder, friluftsområder i sjø, parkeringsplasser, turveier, naturvernområder mfl.

Planformålene er vist på plankartet.

# DEL 2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

## PLANBESTEMMELSER

### 1. PLANENS RETTSVIRKNING – forholdet til reguleringsplaner jfr. pbl § 1-5

- A. Kommunedelplan for kystsonen går ved eventuell motstrid foran eldre reguleringsplaner, jfr. pbl § 1-5.
- B. Der motstriden gjelder forhold som berører omgivelsene i en slik grad at tiltaket bør undergis en helhetlig vurdering, vil en gjennomføring av tiltaket utløse krav om ny planprosess/omregulering.
- C. Overgangsbestemmelse: Søknader om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innsendt før kystsoneplanen er vedtatt, skal behandles i henhold til de planer som gjaldt på søknadstidspunktet.

### 2. HENSYNSSONER jfr. pbl § 11-8

**Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko, jfr. pbl § 11-8 bokstav a):**

#### **Flomfare H320**

Innenfor hensynssonen tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå for en 200-års flom satt til kotehøyde 2,5 m, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i TEK.

#### **Høyspenningsanlegg H370**

For hensynssonen gjelder bestemmelsen:

For boliger i framtidige byggeområder og ved nye/oppgradering av høyspentanlegg skal det elektroniske magnetfeltet i boligen ikke overskride 0,4 mikrottesla.

Dersom kabler ikke legges i bakken eller det gjøres andre tekniske tiltak som gir et elektromagnetisk felt i boligen på maksimalt 0,4 mikrottesla skal minsteavstand til boliger være:

- a) For kraftledninger på 420kv: 75 meter fra senterleder
- b) For kraftledninger på 300kv: 60 meter fra senterleder
- c) For kraftledning på 132kv: 45 meter fra senterleder
- d) For kraftledning på 45/66 kv: 30 meter fra senterleder

**Militær virksomhet H380** –For hensynssonen gjelder egen forskrift om øvelsesområdet på og omkring Rauøy

**Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet, jfr. pbl § 11-8 bokstav d):**

**Båndlegging etter lov om naturvern,lov om naturmangfold**

Hensynssone for naturreservater H720. Her gjelder egne forskrifter for hvert enkelt .reservat

**Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlig samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse, jfr. pbl§ 11-8 bokstav e)**

Hensynssone H800 – Hankøundet/Vikane

**Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, jfr. pbl§ 11-8 bokstav f)**

Hensynssone H910 Reguleringsplan for Hankø Brygge – planen skal gjelde fullt ut.

### **3. GENERELLE BESTEMMELSER jfr. pbl § 11-9**

- 1. Krav om reguleringsplan for visse arealer eller for visse tiltak, herunder krav om at det skal foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas, jfr. pbl § 11-9 nr. 1:**

I områder for bebyggelse og anlegg, områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og områder for bruk og vern av sjø og vassdrag, kan arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b), d), k), l) og m). ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

I framtidige småbåthavner og ved utvidelse av nåværende småbåthavner kan arbeid og tiltak som nevnt i første ledd ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land

Unntatt fra plankravet er tiltak av mindre betydning for miljø og samfunn, der kravet om reguleringsplan virker åpenbart urimelig.

- 2. Innholdet i utbyggingsavtaler, jfr. pbl § 11-9 nr. 2:**

Innholdet i utbyggingsavtalene skal til enhver tid følge gjeldende vedtak i bystyret om utbyggingsavtaler.

- 3. Krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, veg og annen transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak, herunder forbud mot eller påbud om slike løsninger, og krav til det enkelte anlegg, jfr. pbl § 11-9 nr. 3:**

Vann- og avløpsanlegg.

Kommunens hovedplan for vann og avløp må legges til grunn i planlegging av nye vann- og avløpsanlegg. Bestemmelser gitt i lov og forskrift og VA-normen må følges.

### Fjernvarme:

Byggverk som oppføres innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal knyttes til fjernvarmeanlegget. Tilknytningsplikten gjelder for nybygg, tilbygg og hovedombygninger for byggetiltak over 500 kvm BRA.

Konsesjonsområdet omfatter de områder som til enhver tid er undergitt konsesjon i medhold av energiloven.

Kommunen kan helt eller delvis gjøre unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

Fjellhall i Vikane vist som hensynssone b) "Sone med særlige krav til infrastruktur...." H410 kan det utarbeides planer for utvikling av fjellhall for parkering og båttopplag med trafikktilknytning til Vikaneveien.

#### **4. Rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen, jfr. pbl § 11-9 nr. 4:**

Rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur (herunder overvann) og grønnstruktur før fremtidige byggeområder tas i bruk, skal fastsettes i reguleringsplan.

Boligområder skal ta hensyn til skolekapasitet og utbygges i den takt som fastsettes i boligbyggeprogrammet.

#### **5. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser og utnyttning av boligmassen, jfr. pbl § 11-9 nr. 5:**

##### **Byggegrenser**

Byggeforbudet i pbl § 1-8 gjelder i alle typer områder uavhengig av planformål med unntak av regulerte områder som er i samsvar med Kystsoneplanen.

##### **Skilt og reklame, jfr. pbl § 30-3:**

Innen hele kommunen kan skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse etter søknad etter pbl § 20-1 i).

Unntatt fra søknadsplikten er fastmonterte veggskilt inntil 1.0 m<sup>2</sup> og sporadisk reklame i forbindelse med arrangementer etc.

Skilt- og reklameinnretninger må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken.

Reklameflaggstenger og løsfotreklame utenfor sentrumsområdene er ikke tillatt.

##### **Parkering**

Landareal avsatt til parkeringsformål i tilknytning til småbåthavn, kan nyttes både til båttopplag og til parkering. Ved etablering av nye båtplasser kan det stilles krav om et minimumsantall parkeringsplasser for bil per båtplass. Det kan stilles krav om at et minimum av båtplassene skal disponeres av lokale beboere for å redusere parkeringsbehovet.

6. **Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg, jfr. pbl § 11-9 nr. 6:**

**Miljøkvalitet:**

Normer for luftkvalitet, støygrenser og vannkvalitet skal følge de til enhver tid gjeldende statlige regler og retningslinjer. I støyømfintlige områder skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støybestemmelsene kan overholdes.

Virksomhet må ikke føre til vesentlig sjenanse eller ulemper utover det som er påregnelig.

Det skal gjennomføres radonsikringstiltak iht kravene i TEK

Det er krav til risikovurderinger i byggeområder knyttet til ustabile masser. Grunnundersøkelser skal dokumentere sikker byggegrunn som grunnlag for prosjektering og utførelse.

Det skal foretas undersøkelser av om det er forurensning i grunn i utsatte områder.

Overvann

Det skal i planarbeid redegjøres for hvordan overvann håndteres.

Renovasjon

Renovasjonsløsninger for byggetiltak legges under bakkenivå eller i bebyggelsen. Kravet gjelder ikke for frittliggende småhus- og fritidsbebyggelse..

Enhver som fremmer forslag til reguleringsplan plikter å utarbeide en renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Planen skal godkjennes av Fredrikstad kommune før planen vedtas.

Ved søknad om tiltak som kan unntas fra regulering skal renovasjonsteknisk plan utarbeides og godkjennes av Fredrikstad kommune før igangsettingstillatelse gis.

**Estetikk**

Utvendig anlegg og innretninger på offentlig grunn og på offentlig tilgjengelig areal skal gis høy kvalitet og god estetisk utforming tilpasset området karakter.

Hyttetomter bør holdes ryddige uten privatiserende elementer

**Natur**

Natur mangfold: De marine og landbaserte naturregistreringene slik det framgår av temakart biologisk mangfold, Artsdatabankens Artskart og annen tilgjengelig kunnskap om naturmangfold skal legges til grunn ved all kommunal saksbehandling der det er relevant.

**Landskap og grønnstruktur**

Verdifullt , landskap og grønnstruktur skal bevares mest mulig sammenhengende.

**Midlertidig og flyttbare konstruksjoner og anlegg**

Ved plassering av midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg i kortere tid enn 2 måneder skal det legges vekt på at tiltaket ikke fører til unødige ulemper eller sjenanse for omgivelsene

**7. Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø, jfr. pbl § 11-9 nr. 7:**

Tiltak etter plan- og bygningsloven skal ikke forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter som knytter seg til bygninger eller bygningsmiljø.

Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer omfattet av hensynssoner kulturmiljø må forholde seg til verneverdig bebyggelse på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Søknaden skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.

I områder vist som hensynssone C i arealplankartet er tiltak nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke tillatt dersom det forringer de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til hensynssonen.

**4. SÆRSKILTE BESTEMMELSER jfr. pbl § 11-10 og § 11-11**

1. I byggeområder for hytter i 100m-beltet skal samlet bruksareal (BRA) ikke overskride 70 kvm. Det kan gis et tillegg på inntil 10 kvm for etablering av VA-rom der det er vanskelig å få det plassert i bestående bygningskropp og hensynet til friluftsliv, natur og landskap ivaretas på en tilfredsstillende måte.
2. I byggeområder for hytter utenfor 100m-beltet skal samlet bruksareal (BRA) ikke overskride 90 kvm. Det kan gis et tillegg på inntil 10 kvm for etablering av VA-rom der det er vanskelig å få det plassert i bestående bygningskropp og hensynet til friluftsliv, natur og landskap ivaretas på en tilfredsstillende måte.  
  
Ved beregning av BRA skal utvendig overbygget areal ikke medregnes.
3. For områder langs vassdrag inntil 100 meter fra strandlinje målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand kan arbeid og tiltak etter pbl § 1-6 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.
4. Ved utvidelse av småbåthavn SB307 i Kjøkkøysundet skal det tas hensyn til de totale miljøbelastninger for boligområdet, herunder adkomst.
5. Byggeområder som inneholder driverdige jordbruksarealer, skal uavhengig av eier- og teigforhold driftes fram til arealene faktisk tas i bruk til byggeformål. Driveplikten i henhold til jordloven skal således opprettholdes.

## RETNINGSLINJER

### 2. HENSYNSSONER jfr. pbl § 11-8

**Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko, jfr. pbl § 11-8 bokstav a):**

Krav til samfunnssikkerhet og utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse nedfelt i pbl § 4-3 samt krav til byggegrunn, miljøforhold mv. nedfelt i pbl § 28-1 må legges til grunn ved all prosjektering innenfor hensynssonen.

**Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse, jfr. pbl § 11-8 bokstav e):**

Hensynssone H800 (Hankøundet/Vikane)  
Innenfor hensynssonen stilles krav om felles planlegging ved utarbeidelse av områdeplan med utgangspunkt i "Mulighetstudie for Hankøundet datert 5.juni 2009"

### 3. RETNINGSLINJER TIL GENERELLE BESTEMMELSER

1. **Krav om reguleringsplan for visse arealer eller for visse tiltak, herunder krav om at det skal foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas, jfr. pbl § 11-9 nr. 1:**

Plankrav for nåværende småbåthavner

Plankravet gjelder også for utvidelse av nåværende småbåthavner:  
Reguleringsplanen skal vise småbåthavnens eksisterende kapasitet i sjøen og på land, og tilsvarende ny kapasitet, og skal angi fremtidig utvidelsesretning i sjøen og på land. Reguleringsplanen skal vise hvordan miljøbelastningene på omgivelsene i form av støy, trafikk, parkering, opplag, forurensning, skjerming mot naboer og lignende skal løses. Konsekvenser for naturverdier og friluftsliv skal utredes. I områder for småbåthavn hvor det i hht kommunedelplanen skal etableres turveg, skal reguleringsplanen fastsette endelig lokalisering av turvegen.

Unntak fra plankravet

Unntatt fra plankravet er mindre tiltak der krav om reguleringsplan virker åpenbart urimelig.

Eksempler på tiltak som unntas fra plankravet: Mindre utvidelser av eksisterende bygninger og anlegg, stikkledninger for vann- og avløp, mindre avløpsanlegg knyttet til en eiendom, oppføring av mindre sekundære byggverk på allerede bebygde eiendommer, grensejusteringer og andre mindre tiltak som er innenfor følgende rammer:

- Endringen skal ikke medføre at bruken av eiendommen blir endret eller vesentlig utvidet
- Tiltaket skal ikke medføre at fremtidig regulering av området blir vanskeliggjort

Vann-, avløps- og fjernvarmeanlegg og annen teknisk infrastruktur i grunnen innenfor områdene bebyggelse og anlegg og områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er unntatt fra plankravet.

#### Dispensasjon fra plankravet

Plan- og bygningslovens kap 19 (§ 19-2) gir muligheter til å dispensere fra bestemmelsene i arealplaner og øvrige bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ved vurdering av en eventuell dispensasjon fra plankravet skal følgende forhold vektlegges:

- a) forholdet til viktige allmenne hensyn må være avklart, som miljøhensyn, estetikk og bevaring, universell utforming med mer
- b) byggehøyder og grad av utnyttning bør tilpasses området og tilstøtende eiendommer
- c) god skolevei og tilstrekkelig skolekapasitet – jfr. bestemmelsene pkt. 3.4
- d) landskapshensyn og tomtens topografi skal vurderes
- e) vei-, vann- og avløpsforhold – herunder overvannshåndtering – må ligge til rette for utbygging
- f) tiltaket må ikke medføre at framtidig regulering av området blir vanskeliggjort
- g) tiltak på bebygd eiendom bør ikke medføre at bruken av eiendommen blir endret eller vesentlig utvidet
- h) det bør ikke dispenseres for fradeling eller etablering av mer enn 3 nye boenheter for helårsbeboelse
- i) det kan dispenseres fra plankravet ved utvidelse av nåværende bryggeanlegg med inntil 10 båtplasser eller etablering av nytt bryggeanlegg, når antallet ikke overskrider 10 båtplasser. Nytt bryggeanlegg gjelder ikke strandområder som ansees som ubebygget. Tiltakene forutsetter en redegjørelse som synliggjør konsekvensene for nærområdet med hensyn til trafikk, parkering, forurensning, forholdet til naboer, natur, friluftsliv m.m.
- j) i byggeområder for hytter kan det dispenseres fra plankravet ved etablering av inntil 3 hytter. Tiltakene forutsetter en redegjørelse som synliggjør konsekvensene for nærområdet med hensyn til trafikk, parkering, forurensning, forholdet til naboer, natur, friluftsliv m.m.

## **2. Innholdet i utbyggingsavtaler, jfr. pbl § 11-9 nr 2:**

Dokumentert avtale skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

## **3. Krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, veg og annen transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak, herunder forbud mot eller påbud om slike løsninger, og krav til det enkelte anlegg, jfr. pbl § 11-9 nr. 3:**

### **Vann- og avløpsanlegg**

Tekniske krav til vann- og avløpsanlegg følger av pbl § 29-6 og TEK kap. III, VA-normen og sanitærreglementet.

Private vann- og avløpsanlegg som skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold skal utbygges med kommunalteknisk standard slik det framgår av kommunens VA-norm og sanitærreglementet.

Retningslinjer om krav til opplysning av søknad og krav til gjennomføring av vann- og avløpsanlegg (VA) for fritidsboliger

- Ved etablering av private vann- og avløpsanlegg bør en samordnet planlegging innen tiltaksområdet legges til grunn.
- Avgrensningen av tiltaksområdet bør fastsettes på et tidlig stadium i søknadsprosessen
- Området skal dekke de hytter som etter en helhetsvurdering naturlig sokner til samme ledningsnett. Ved avgrensningen av det anleggets utstrekning skal det bl.a. legges vekt på topografi, anleggstekniske forhold, avstand til kommunalt vann- og avløpsanlegg og driftsmessige forhold for anlegget.
- Anlegget skal utformes slik at det i størst mulig grad tar vare på landskapet, kulturminner, friluftskvalitet, naturverdier (biologisk mangfold). Anlegget skal – etter ferdigstillelse – være minst mulig synlig som et teknisk anlegg.
- Søknaden skal inneholde bl.a.
  - opplysninger om områdets naturverdier (ulike biotoper), kulturminner, friluftsliv, skogtilstand, eventuelle fiskeriinteresser, båtferdsel. Dokumentasjonen skal være utfyllende og ikke begrenses til verneverdige forhold, men også omfatte lokale kvaliteter. Det er særlig viktig å ha god dokumentasjon i området for ledningstraseer, anleggs- lager og transportområder.
  - teknisk beskrivelse av anlegget med ledningsdimensjoner, pumpestasjoner, beregnet kapasitet osv.
  - kart og oversiktbilder (flyfoto) som viser anleggets plassering med beskrivelse av nåværende tilstand med hensyn til bilveier, traktorveier, stier, hytter, skog, utmark, bekker, fuktområder, sjø- og grunntvannsområder mv.
  - opplysninger om tiltakets gjennomføring med hensyn til anleggsgrøft, -vei, lagerområde, masseoverskudd, massetilførsel, hogstavfall og tilstand for ferdig anlegg. Det er særlig viktig å beskrive eventuelle behov for tyngre bearbeiding, som sprengning, større masseforflytning osv.

Fjernvarme

Krav om avtale om tilknytning til fjernvarme settes som vilkår ved rammetillatelsen. Tilknytningsplikten innebærer en forpliktelse til å installere enheter for oppvarming slik at hele bygningen kan få dekket sitt behov for oppvarming ved bruk av fjernvarme –jfr. TEK § 14-8.

Dokumentert avtale om levering av fjernvarme må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Planutvalget kan innvilge dispensasjon fra tilknytningsplikten.

**5. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser og utnytting av boligmassen, jfr. pbl § 11-9 nr. 5:**

**Funksjonskrav**

Kjøpesenter

Viser til Rikspolitiske retningslinjer for kjøpesenter samt fylkesplanens bestemmelser om kjøpesenter.

Universell utforming

Tiltak etter pbl kap 20 skal innenfor sin funksjon være universelt utformet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Tilsvarende gjelder for arbeidsbygg.

### Leke-, ute- og oppholdsarealer

Med uterom menes her arealer som kommunen har vurdert som egnet uteoppholdsareal i det fri for beboerne i samsvar med plan- og bygningslovens § 28-7 og som oppfyller vedtatte krav til arealstørrelse og kvalitet.

Arealer brattere enn 1:3, smalere enn 10 meter, arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), arealer satt av til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for nye boligområder skal følgende kriterier legges til grunn:

- Lokale leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge skal vurderes før boliger og veier plasseres. Det skal avsettes min. 80 kvm felles eller offentlig areal pr. boenhet. Arealene skal være betryggende sikret, og ha sikker adkomst.
- Småbarnlekeplass. For maks hver 25.- boenhet skal det avsettes områder på minst 100 kvm til nærlekeplasser. Det skal være maks. 50 m avstand mellom plassen og boenhetene den er ment å betjene.
- Kvartalslekeplass. For områder med 25 - 200 boenheter skal det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på minst 1,5 da. Arealet kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 0,5 da. Det skal være maks. 200 m avstand mellom området og boenheten det er ment å betjene.
- Områdelekeplass. For områder med 150 - 600 boliger skal det avsettes areal på min. 5 da for plasskrevende aktiviteter som ballek, sykling, aking, ski/skøytelek, byggelek etc. Arealet kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 2,5 da. Det skal være maks. 400 m mellom området og boenhetene det er ment å betjene.
- For områder med over 100 boenheter skal det i tillegg avsettes areal på 2-3 da til bygging av barnehage,
- Områdene skal ha sikker adkomst og gode kommunikasjoner. Ved utforming av planene skal det avsettes areal til fortau/gang- og sykkelvei, bussholdeplasser, fotgjenger over-/underganger etc.
- Boliger og felles uteareal skal ferdigstilles samtidig.

Kommunen kan kreve at det som vedlegg til søknad om tillatelse til tiltak skal utarbeides utomhusplan i nærmere angitt målestokk for utforming av ubebyggt areal og fellesareal.

Det kan kreves at utomhusplanen skal vise terrenginngrep, planering, beplantning, forhager, lekeplasser, oppstillingsplass for biler, motorsykler, sykler og lignende, avkjørsler til offentlig vei, skilt og reklameinnretninger og lignende. Det skal tilstrebes universelle løsninger. Utearealer skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

## **Skilt og reklame**

Skilt eller reklameinnretninger kan ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse etter søknad etter pbl §20-1 i). Tillatelse kreves ikke for mindre skilt, mindre reklameinnretninger o.l som settes opp på byggverk knyttet til egen næring. Som mindre skilt regnes skilt under 1.0 kvm.

Sporadisk reklame, plakater, bannere o.l i forbindelse med arrangementer og som skal henges opp for et kortere tidsrom er ikke søknadspliktig.

Tillatelse kan gis permanent eller for et begrenset tidsrom. Ved søknad om skilt eller reklame kreves fremlagt fasadetegning som viser plassering og størrelse.

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Ved plassering av skilt og reklame utvendig på bygning, innhegning e.l skal skiltets utforming, farge og plassering innpasses og underordnes byggverkets fasade. Skilt og reklameinnretninger skal tilpasses bygningsmiljøet i området. I områder med verneverdig bebyggelse, og i områder med verdifullt landskap kan kommunen stille krav til utforming og utførelse.

I boligstrøk er takreklame, lysreklame og store reklameinnretninger ikke tillatt. Mindre reklamer som tjener strøket kan tillates. Reklamer som sjenerer boliger kan forbyes.

Markiser, skilt og andre innretninger ut over fortau eller annen offentlig grunn må ikke anbringes slik at ferdsele hindres eller omgivelsene utsettes for fare.

Reklameflaggstenger og løsfotoreklame utenfor sentrumsområdene er ikke tillatt.

## **Parkering for boliger**

Parkeringsbehovet skal primært dekkes på egen grunn. Alternativt kan parkering anlegges et annet sted, i rimelig gangavstand, dersom det angis tilstrekkelige grunner for dette og det foreligger tinglyst erklæring for rettigheten til parkering.

Ved regulering skal det utarbeides en parkeringsplan for hele det aktuelle området. Planen skal drøfte hvordan parkeringsbehovet skal dekkes, og hvordan den best kan utformes for å bidra til økt bruk av sentrum.

### Parkeringsanlegg under terreng

Parkeringsanlegg under terreng skal være vist på plankart. Nedkjøringsramper bør fortrinnsvis plasseres inne i bygning.

### Parkeringsplasser for forflyttingshemmede

Det skal avsettes nødvendig parkeringsareal for bevegelseshemmede, minimum 10% av antall biloppstillingsplasser. Plassene skal ha hensiktsmessig lokalisering og nødvendig utforming, i henhold til veinormen.

### Frikjøp av parkeringsplasser

Kommunen kan samtykke til at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller fellesareal blir innbetalt et beløp pr manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer til enhver tid gjeldende satser for frikjøp. Frikjøpsbeløpet må være innbetalt før igangsettingstillatelse for tiltaket kan gis.

## 6. Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg, jfr. pbl § 11-9 nr. 6:

### Miljøkvalitet

Som deltaker i Framtidens byer har Fredrikstad forpliktet seg til å utvikle byer med lavest "mulig klimagassutslipp og godt bymiljø". Ved store utbygningsprosjekter er det ønskelig å vektlegge miljøvenlig byutvikling med blant annet fokus på energioptimalisering. En utbygning i tråd med teknisk forskrift ligger som et minstrekrav, det er imidlertid ønskelig at det utvikles prosjekter og tiltak som går lenger enn krav i TEK.

Kommunen kan forby at bedrifter, anlegg, opplegg og lagre av farlig eller lagre av særlig sjenerende art blir lagt innenfor kommunens område. Likeledes kan kommunen forby at det på den enkelte eiendom blir lagt bedrifter, anlegg, opplag eller dersom disse vil medføre forhold til vesentlig ulempe.

I bebygde områder skal overvann i størst mulig grad tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Andelen av tette flater søkes minimalisert. Overvannet skal søkes utnyttet til glede for innbyggerne. Vannet skal gjøres synlig og tilgjengelig i bebygde områder/byområder, og reetablering/åpning av lukkede vannveier skal prioriteres der dette kan gjennomføres innenfor forsvarlige økonomiske rammer. Gjenåpning skal alltid vurderes ved byfornyning eller når bebyggelse skal endres vesentlig. Ved all ny utbygging skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes og den tredelte strategien i overvannsrammeplanen følges:

1. Fange opp og infiltrere inntil 20mm nedbør (pr døgn på bar, frostfri mark)
2. Forsinke og fordrøye opp til 1-års flom lokalt.
3. Sikre trygge og åpne flomveier opp til 100-årsflom. Nye tiltak må ikke hindre vannets flomveier. Konstruksjoner som hindrer flomveiene skal vurderes fjernet.

Nærmere krav til infiltrasjon og fordrøying fastsettes i reguleringsplan og byggetillatelse i henhold til Overvannsrammeplanen.

### Estetikk

Bestemmelsene om estetikk, bevaring og tilpasning gjøres gjeldende også for områder som omfattes av eldre reguleringsplaner. Tiltak holdes innenfor rammen av krav som stilles i bestemmelsene og plan- og bygningsloven for øvrig, når det gjelder estetikk, naboforhold og andre viktige hensyn.

- a) Det skal gjøres en helhetlig vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen skal det inngå momenter som nær- og fjernvirkning, tilpasning kontra Kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger. I byggesøknader kan det kreves at forhold til nabobebyggelse vises i tegninger, modeller og lignende
- b) Det skal legges vekt på stedsanalyser og tomteanalyser der slike foreligger. I sårbare områder og/eller på tomter som er særlig eksponert, kan det kreves utarbeidet egne tomte- og uteromsanalyser. Med sårbare områder menes for eksempel nærhet til bevaringsverdige kulturminner, områder med stort biologisk mangfold og områder hvor landskapshensyn er av stor viktighet.
- c) Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter.
- d) Byggverk skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Store oppfyllinger og utspregning/utgraving bør unngås. Egne retningslinjer om forholdet mellom bebyggelse og tomt er under utarbeidelse.

#### **7. Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø, jfr. pbl § 11-9 nr. 7:**

Som hjelpemiddel i forbindelse med saksbehandling og veiledning skal følgende materiell med registreringer, veiledninger, analyser og anbefalinger benyttes:

- Byggeskikkveilederen for Fredrikstad kommune skal legges til grunn ved vurdering av tiltak når det gjelder krav til estetikk generelt, og antikvariske prinsipper ved bevaring og tilpasning.
- Lokalsamfunnsrapportene med stedsanalyser er viktige kunnskapsbaser om bygningsmiljøet i lokalsamfunnene, og bør brukes i forbindelse med utbygginger og endringer av eksisterende bebyggelse.
- Registreringer i SEFRAK
- Registreringer i ASKELADDEN

#### **4. RETNINGSLINJER TIL SÆRSKILTE BESTEMMELSER - pbl § 11-10 og § 11-11**

Utgangspunktet er at alle tiltak skal være i samsvar med planens formål. Dette fremgår direkte av plan- og bygningslovens § 11-6.

##### **Næringsutvikling i landbruket – LNFR-områder.**

Generelle krav

Nye landbruksbygg skal være stedstilpasset og følge god byggeskikk for området, samtidig som de skal være praktiske og tilpasset dagens driftsformer. Bygget skal normalt ha saltak. Av hensyn til jordvernet skal nye bygg i utgangspunktet ikke plasseres på dyrket mark. Ved etablering av tilleggsnæring skal virksomheten fortrinnsvis innpasses i eksisterende bygningsmasse. Alle næringsutviklingstiltak skal gjennomgå en nøye vurdering i forhold til konsekvenser. Tiltakshaver skal levere grunnlagsmateriale for dette og redegjøre for konsekvensene ved å fylle ut et eget skjema som belyser følgende temaer knyttet til tiltaket, gården og omgivelsene:

- Trafikkavvikling
- Parkering
- Støy - plassering av støykilder, støyskjerm
- Lukt
- Støv
- Forurensing
- Håndtering av husdyrgjødsel - lagring og spredning
- Brann- og eksplosjonsfare
- Grunnforhold
- Bygningsutforming og arkitektur
- Kulturminner
- Hvordan virksomhetens aktivitet og plassering påvirker landskapsbildet
- Hvordan virksomhetens aktivitet og plassering påvirker driften på gården for øvrig
- Plassering av husdyrbygninger i forhold til krav om beiting og mosjon.

Listen er ikke uttømmende og omfanget vurderes ved hvert enkelt tiltak.

## **Tiltak som inngår i landbruksbegrepet (Jf.Veileder PBL og Landbruk Pluss T-1443)**

### *Kårboliger (Jf. Rundskriv M-4/2003)*

Kårbolig kan tillates oppført ved generasjonsskifte for å sikre kontinuerlig drift, og det skal ikke være tvil om at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen. Behovet må vurderes opp mot eiendommens næringsgrunnlag og virksomhet. Kårboligen skal knyttes til gårdstunet og grunnen tillates ikke fradelt. Dispensasjon til fradeling av kårbolig skal vurderes i et svært langt tidsperspektiv.

### *Driftsbygninger*

Bygget skal i den grad det er hensiktsmessig og mulig plasseres i tilknytning til gårdstunet. Driftsbygninger tilpasset brukets størrelse og drift. Bygget skal tilfredsstillende estetiske krav og få en tilfredsstillende plassering.

### *Veksthus*

Veksthus tillates der størstedelen av bygningen brukes til produksjon av planter, under forutsetning av at bygget tilfredsstillende estetiske krav og får en tilfredsstillende plassering.

### *Samdrift/samarbeidstiltak*

Med dette menes tiltak der to eller flere brukere går sammen om å produsere kjøtt, egg, livdyr, melk, holde redskapshus, grønnsakslager o.l. Plassering uavhengig av gårdens tun og fradeling til formålet tillates for samarbeidstiltak hvis det ut fra forutsetninger om finansiering, samarbeidsmiljø og lignende er naturlig. Ved fradeling skal formålet fremdeles være LNF-område.

### *Andre tiltak/aktiviteter (hestehold, verksted og lignende som inngår i landbruksbegrepet)*

Det forutsettes fortrinnsvis innpassing eller ombygging av eksisterende bygg. Ved behov for nybygg, bør disse ikke overskride de arealstørrelser på øvrige bygg som er på bruket. For øvrig gjelder samme krav som for driftsbygninger.

### *Enkelte tiltak som ikke er stedbunden næring.*

I visse tilfeller kan det innenfor LNF-kategorien være tillatt å ta i bruk deler av eksisterende bygningsmasse eller å benytte den deler av året til virksomhet som ikke er "stedbunden" Det vil være et skjønn hvilke tiltak som dette kan gjelde, og det må avklares med kommunen. Et viktig kriterium for vurderingen er hvordan tiltaket virker inn på landbruksdriften og landbruksmiljøet på eiendommen og omgivelsene.

## **Tiltak som ikke inngår i landbruksbegrepet og som krever dispensasjon fra pbl §19-2 (Jf.Veileder PBL og Landbruk Pluss T-1443)**

### *Generelle krav*

Det stilles samme krav til estetisk utforming og ivaretagelse av tunutforming, kulturlandskap og jordvern som for landbruksbygg. Det forutsettes videre at virksomheten i vesentlig grad ikke forringer områdetets verdi for friluftsliv, dets naturverdier og heller ikke forsterker miljøulempene i området. (Jf. skjema for vurdering av konsekvenser) Dersom aktiviteten/næringen vokser utover hva som naturlig kan knyttes til gården og den medfører vesentlige ulemper for nærmiljøet, kan videre utvidelse nektes. Virksomheten må da henvises til annet næringsområde. Tiltakshaver gjøres kjent med dette ved innvilgelse av dispensasjonen.

### *Eksisterende landbruksbygg*

Der hvor det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde landbruksbygg eller utnytte den ressursen dette representerer, kan det gjennom dispensasjon gis tillatelse til bruksendring til annen virksomhet. Mindre tilbygg og påbygg som følge av bruksendringen kan også tillates.

### *Rideanlegg*

På landbrukseiendommer med ordinær landbruksdrift, kan det tillates rideanlegg tilpasset internasjonale mål dersom disse også tilfredsstillende de generelle krav som er nevnt over. Rideanlegg kan omfatte ridehall med tilhørende kontor, garderobe, sanitær, overnatting og forsamlingsarena for kursdeltagere og staller med tilhørende utstysrom. Ved bygging av ridehall skal det legges frem en plan over utearealer med ridestier av tilfredsstillende omfang hvor nødvendige grunneieravtaler er inngått

### *Veksthus*

Veksthus der en vesentlig del av virksomheten er salg av innkjøpte varer, kan tillates innenfor rammen av de generelle kravene.

### *Andre bygg på gårdsbruk*

Det kan tillates etablering av næring på gårdsbruk som fordrer oppføring av nye bygg. Det forutsettes at næringen har utgangspunkt i gårdens ressurser og kompetanse. For øvrig vises til de generelle kravene.

### **Eiendommer som ikke er tilknyttet stedbunden næring, herunder eksisterende fritidsboliger som krever dispensasjon fra pbl § 19-2.**

Ingen tiltak som gjelder utvidelse av eksisterende bebyggelse eller oppføring av ny bebyggelse må igangsettes før arealet er frigitt for automatisk fredede kulturminner i bakken.

#### *Dispensasjonsbehandling for fritidsboliger:*

I LNF-områder i 100m-beltet skal samlet bruksareal (BRA) ikke overskride 70 kvm. Det kan gis et ytterligere tillegg på inntil 10 kvm for etablering av VA-rom der det er vanskelig å få det plassert i bestående bygningskropp og hensynet til friluftsliv, natur og landskap ivaretas på en tilfredsstillende måte.

Hytter i LNF-områder i 100m-beltet som utsettes for brann tillates gjenoppført i henhold til gjeldende arealgrenser for dispensasjon. Unntatt er eiendommer som erverves til friluftsliv. Det kan stilles krav til bebyggelsen på eiendommen, herunder samling av bygningsmassen i en bygningskropp.

I LNF-områder utenfor 100m-beltet skal samlet bruksareal (BRA) ikke overskride 90 kvm. Det kan gis et ytterligere tillegg på inntil 10 kvm for etablering av VA-rom der det er vanskelig å få det plassert i bestående bygningskropp og hensynet til friluftsliv, natur og landskap ivaretas på en tilfredsstillende måte.

Ved beregning av BRA skal utvendig overbygget areal ikke medregnes.

For øvrig vises til "Kystsonenplan for Østfold, Vedlegg 4. Retningslinjer for bebyggelse i kystsonen."