



Saksnr.: 2012/10169  
Dokumentnr.: 20  
Løpenr.: 146521/2016  
Klassering: Sønningveien  
Saksbehandler: Marit Torp Hansen

## Møtebok

|                              |                        |                         |
|------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Behandlet av<br>Planutvalget | Møtedato<br>29.09.2016 | Utvalgssaksnr.<br>67/16 |
|------------------------------|------------------------|-------------------------|

### **Forslag til detaljregulering for Sønningen ArealplanID 0106 1059 - Onsøy Høring og offentlig ettersyn Forslagsstiller: Botek Norge AS**

#### **Utvalgsleders innstilling**

Utvalgsleder anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

Planutvalget viser til opplysningene i saken og er enig i rådmannens vurdering.  
Forslag til detaljregulering for Sønningen arealplanID 0106 1059 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-10.

Fredrikstad, 21.09.2016

#### **Planutvalgets behandling 29.09.2016:**

##### Votering:

Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **Planutvalgets vedtak 29.09.2016:**

Planutvalget viser til opplysningene i saken og er enig i rådmannens vurdering.  
Forslag til detaljregulering for Sønningen arealplanID 0106 1059 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-10.

Fredrikstad, 03.10.2016

Rett utskrift:

-----  
Irene Lundstrøm  
møtesekretær

Utskrift til: Saksbehandler Marit Torp Hansen  
Kommunalsjef Bente Meinert

#### **Kort begrunnelse for eventuelt endret innstilling fra utvalgsleder**

Ingen endring.

#### **Rådmannens kommentar**

Ingen kommentar.

### **Rådmannens forslag til innstilling**

Planutvalget viser til opplysningene i saken og er enig i rådmannens vurdering. Forslag til detaljregulering for Sønningen arealplanID 0106 1059 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-10.

### **Sammendrag**

Planforslaget er utarbeidet av Rambøll AS som plankonsulent på vegne av forslagsstiller Botek Norge AS.

Planområdet ligger ved Sønningveien på Lervik, og utgjør et areal på ca. 15 daa.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for utbygging av fritidsboliger på eiendommen 119/27. Planforslaget legger opp til 10 nye enheter. I tillegg er det tilrettelagt for utvidelse av tomteareal for en bebygd hyttetomt 119/27/9 og utvidelse av tomteareal for boligeiendommen 119/50.

Planområdet omfattes av kystsoneplanen, men ligger utenfor 100-metersbeltet langs sjøen. I kystsoneplanen er planområdet vist som LNF-område og arealformål nåværende fritidsbebyggelse. I tillegg er deler av planområdet avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i kystsoneplanen.

En del av planområdet ligger innenfor gjeldende reguleringsplan for Lervik, vedtatt 14.2.1985 (plan nr. 0106 195). Der er det meste av arealet regulert til skogbruk/landbruk. I tillegg finnes også areal som er avsatt til fritidsbolig og veiareal.

Bestemmelsene til kystsoneplanen sier at kystsoneplanen går ved eventuell motstrid foran eldre reguleringsplaner.

Da kystsoneplanen er vesentlig nyere, har plankonsulenten derfor tatt utgangspunkt i at kystsoneplanen går foran der det er avvik mellom planene.

Varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt til berørte grunneiere/naboer og berørte myndigheter i brev av 21.5.2012.

Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Fredriksstad Blad 9.6.2012. Varsling på kommunens nettside var samme dag.

Rådmannen anbefaler planutvalget å gjøre vedtak om å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn.

### **Vedlegg**

1. Oversiktskart.
2. Plankart datert 9.9.2015, sist revidert 9.5.2016.
3. Reguleringsbestemmelser datert 9.9.2015, sist revidert 9.5.2016.
4. Planbeskrivelse datert 9.9.2015, sist revidert 9.5.2016.
5. Illustrasjonsplan, datert 9.5.2016. (Ikke juridisk bindende).

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

Øvrige dokumenter, se sak 2012/10169.

### **Saksopplysninger**

#### Bakgrunn for planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for utbygging av fritidsboliger på eiendommen 119/27. Planforslaget legger opp til 10 nye enheter. I tillegg er det tilrettelagt for utvidelse av tomteareal for en bebygd hyttetomt 119/27/9 og utvidelse av tomteareal for boligeiendommen 119/50.

Planforslaget er utarbeidet av Rambøll AS som plankonsulent på vegne av forslagsstiller Botek Norge AS.

#### Overordnet planstatus.

*Regionale føringer og kommunale planer.*

#### **Fylkesplan for Østfold.**

Området ligger i LNF-område i fylkesplanen for Nedre Glomma, og ligger utenfor område anvist som tettstedsbebyggelse. Området ligger utenfor 100-metersgrensen mot sjøen, men innenfor område angitt som strandsonегrense.

Manstad ligger like sydøst for planområdet og er anvist som lokalsenter.

#### **Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)**

*Retningslinjene følger opp den nye plan- og bygningsloven, der byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er videreført og strammet inn. Målet er å ivareta allmennhetens interesser og å unngå uheldig bygging langs sjøen. Det er strengest føringer der det er størst press på arealene, mens det i mindre sentrale strøk er større rom for å vurdere utbygging gjennom kommunale planer.*

Etter plankonsulentens vurdering vil planforslaget ikke komme i konflikt med allmennhetens interesser i strandsonen.

#### **Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)**

*Den statlige retningslinjen setter nasjonale mål for klima- og energiplanlegging i kommuner og fylkeskommuner. De skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging.*

Etter plankonsulentens vurdering vil planforslaget med en forsiktig fortetting av fritidsbebyggelse ikke komme i konflikt med retningslinjen.

#### **Rikspolitisk retningslinje for barn og unge (1995)**

*Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.*

Etter plankonsulentens vurdering vil planforslaget ikke komme i konflikt med retningslinjen, idet omdisponert areal ikke utgjør noe typisk lekeområde for stedets barn og unge i dag.

#### **Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging (2014)**

*Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging (herunder også boligplanlegging) og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer.*

- *Det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi kortere avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter.*
- *Det bør tilstrebkes klare grenser mellom bebygde områder og landbruks-, natur- og friluftsområder.*
- *Hensynet til effektiv transport må avveies i forhold til vern av jordbruks- og natur områder.*
- *Ved utforming av boligområder og trafikksystem skal det tas hensyn til statlige normer og retningslinjer for miljøkvalitet.*
- *I regioner eller områder der befolkningstettheten kan gi grunnlag for kollektivbetjening som et miljøvennlig og effektivt transportalternativ, skal det ved utformingen av utbyggingsmønsteret og transportsystemet legges vekt på å tilrettelegge for kollektive*

*transportformer.*

- *Regionale publikumsrettete offentlige eller private servicetilbud skal lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter.*

Plankonsulenten anfører at retningslinjen er ikke i særlig grad rettet mot fritidsbebyggelse, da lokalisering av denne naturlig nok ikke har samme preferanser for sentralitet som bolig- og næringsbebyggelse.

### **Kystsoneplan for Fredrikstad kommune 2011-2023**

I kystsoneplanen er planområdet vist som LNF-område og arealformål nåværende fritidsbebyggelse. I tillegg er deler av planområdet avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i kystsoneplanen.

Området ligger utenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

### **Reguleringsplan for Lervik, plan nr. 0106 195.**

Deler av planområdet ligger innenfor gjeldende reguleringsplan for Lervik, vedtatt 14.2.1985 (plan nr. 0106 195). Der er det meste av arealet regulert til skogbruk/landbruk. I tillegg finnes også areal avsatt til fritidsbolig og veiareal.

Bestemmelsene til kystsoneplanen sier at kystsoneplanen går ved eventuell motstrid foran eldre reguleringsplaner.

Da kystsoneplanen er vesentlig nyere, har plankonsulenten derfor tatt utgangspunkt i at kystsoneplanen går foran der det er avvik mellom planene.

### Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

#### *Beliggenhet.*

Planområdet ligger ved Sønningveien på Lervik, og avgrenses i sør og vest av eksisterende fritids-/boligeiendommer, i nord og øst av skog og jordbruk. Sønningveien går gjennom planområdet.

Området ligger ca. 400 meter nord for Lervik og ca. 650 meter fra Lervikstranda. Til Manstad nærområde med butikk og post i butikk er det ca. 1,7 kilometer. Fra Fredrikstad sentrum er avstanden ca. 15 kilometer.

#### *Dagens arealbruk.*

Planområdet består av skog som er delt i midten av en kjørevei, Sønningveien, som også benyttes som turvei.

Skogen er egnet til utendørs lek. Det er imidlertid ikke kjent at dette praktiseres av barn og unge i dag.

Innenfor planområdet ligger det en eksisterende hytte øst for Sønningveien og et uthus vest for samme vei.

I områdene rundt planområdet er det eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse og landbrukseiendommer (skog og dyrka mark).

Det opplyses at området har på grunn av topografien en skjermet beliggenhet.

#### *Eierforhold.*

Planområdet består av to eiendommer. Den ene tilhører en frittliggende fritidsbolig (eiendom 119/27/9) og hovedeiendommen 119/27 som foruten et uthus er ubebygget.

Helt sør i planområdet blir en liten del av eiendom 119/107 berørt av planforslaget. Dette er på grunn av for å få med hele bredden på adkomstveien.

#### *Stedets karakter og landskap.*

Det meste av utbyggingsområdet ligger øst for Sønningveien. Planlagt bebyggelse tenkes etablert rundt en lav, skogbevokst kolle. Det ligger en hytte syd i planområdet. Adkomst til planområdet er planlagt via Sønningveien fra syd.

#### *Naturverdier.*

Plankonsulenten opplyser at det er foretatt en utsjekk i naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i artsdatabankens artskart. Det er ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning, viktige artsforekomster eller trekkveier i planområdet. Det

er heller ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap eller statlig sikrede friområder.

Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på norsk rødliste for arter 2010, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper på norsk rødliste for naturtyper 2011 i planområdet.

#### *Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk.*

Sønningveien er definert som kyststi, og er således både tilgjengelig og benyttet av turgåere. Det vil derfor være viktig å sikre at veien fortsatt er åpen for allmenn ferdsel til fots og på sykkel. Det opplyses at planområdet for øvrig ikke er mye brukt til rekreasjon.

#### *Landbruk/naturressurser.*

I følge Skog og landskap sine registreringer, er området registrert som et barskogområde med høy og middels høy bonitet. Plankonsulenten opplyser at basert på den faktiske bruken av området, har det liten verdi som landbruksareal eller for naturressurser. Innenfor planområdet finnes det allerede en fritidsbolig, og en høyspentledning som går gjennom planområdet i nordvest. Sammen med nærhet til bebyggelsen medfører dette at området vanskelig kan benyttes til skogbruk på en rasjonell måte.

#### *Trafikksikkerhet.*

Det opplyses at hyttefeltet vil ha adkomst via Sønningveien, som tar av fra Lervikveien i syd. Sønningveien er smal, men er forholdsvis rett og oversiktlig. Det finnes fartshumper som bidrar til å holde farten nede. Plankonsulenten opplyser at veien ikke har kapasitetsproblemer med å avvikle trafikkmengden. Det vil ut fra et trafikksikkerhetssynspunkt være riktig å opprettholde dagens smale vei fremfor å breddeutvide denne.

Lervikveien har fartsgrense 50 km/t. Det opplyses at strekningen er oversiktlig og forholdsvis rett ved krysset mot Sønningveien. Registreringer fra Statens vegvesens trafikkdatabase viser at det langs Lervikveien er registrert en ÅDT på 1195. Det er ikke registrert noen trafikkulykker ved krysset.

I gjeldende reguleringsplan er det ikke inntegnet frisisiklinjer i veikrysset. I sidearealene ved veikrysset finnes en lyktestolpe og enkelte busker. Dette vurderes til å redusere sikten noe. Det opplyses at fra krysset starter Sønningveien som en bakke med stigning på ca. 1:20. Biler fra Sønningveien kjører nedoverbakke mot Lervikveien. Slik sett oppnås tilfredsstillende frisikt mellom biler langs Lervikveien og Sønningveien.

#### *Myke trafikanter.*

Det er etablert sammenhengende gang- og sykkelvei/fortau langs Lervikveien fra Engelsvikenveien til Skjæløy båthavn.

#### *Kollektivtransport.*

Nærmeste bussholdeplass er ca. 500 meter fra planområdet. Herfra går busser regelmessig til/fra Fredrikstad.

#### *Barns interesser.*

Ved varsel om oppstart ble barnas representant varslet på ordinær måte, og det ble avgitt innspill. Det er ikke kjent at planområdet benyttes i nevneverdig grad av barn til lek og opphold.

#### *Sosial infrastruktur.*

Sosial infrastruktur som skolekapasitet, barnehagedekning, eldreomsorg etc. er ikke relevant, da planforslaget gjelder fritidsboliger.

#### *Universell tilgjengelighet.*

Det opplyses at kjøreveien som går gjennom planområdet har en stigning som er vesentlig slakere enn 1:20, og er derfor slakere enn maksimalt stigningskrav for universell utforming. Planområdet består for øvrig av skog og en gruset adkomstvei som fører til eksisterende fritidsboliger i vest.

#### *Vann og avløp.*

Det opplyses, at av varslingsuttalelsene fra Fredrikstad kommune teknisk drift, fremkommer det at kapasiteten på vann- og avløpsnett er god.

#### *Kraftnett og energi.*

I planområdet befinner det seg en høyspentlinje på 16 kV. Den nevnte høyspentlinjen planlegges lagt i bakken.

Planområdet er utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

### *Områdestabilitet.*

På karttjenesten til Norges geologiske undersøkelser (NGU), skrednett.no, er det ikke merket av skredhendelser (steinsprang, jordskred, flomskred eller snøskred) eller fare for kvikkleire for planområdet. Kvikkleirefaren forholder seg imidlertid kun til registreringer for arealer større enn 10 daa. Dette må ses i sammenheng når områdestabiliteten vurderes. Jf. NGUs kartdatabaser er det innenfor planområdet registrert tykk strandavsetning og bart fjell, stedvis tynt dekke. Det er registrert fjell i dagen vest og nordvest for planområdet. Dette vil hindre evt. utglidning mot nordvest. Plankonsulenten opplyser at grunnforholdene er således vurdert å være stabile og gode nok for planlagte tiltak.

### *Radon.*

Hele området ligger innenfor område vist med høy aktsomhet radonforekomster. Alle nye bygg sikres med radonsperre. Dette er ivaretatt gjennom byggt teknisk forskrift TEK10.

### *Støyforhold og luftforurensning.*

Hele planområdet ligger innenfor område definert som gul støysone, støy fra Rauer skytefelt.

Siden skytefeltet ikke lenger er operativt, vurderes ikke dette som relevant.

Planområdet ligger utenfor støysone for Lervikveien.

Det opplyses at det ikke er foretatt ekstraordinære analyser for kartlegging av luftkvalitet. Basert på planområdets beliggenhet, både med tanke på avstand fra Fredrikstad sentrum, men også Lervikveien, som er nærmeste forurensningskilde, legges det til grunn at luftkvaliteten i området er god.

### Beskrivelse av planforslaget.

Området er regulert til følgende:

#### *PBL § 12-5 Arealformål*

##### 1. Bebyggelse og anlegg:

|  |            |
|--|------------|
| Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1) | 0,197 daa  |
| Fritidsbebyggelse – frittliggende (FF1-2)              | 11,160 daa |
| Renovasjonsanlegg (R)                                  | 0,018 daa  |

##### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| Kjørevei (KV1)         | 1,119 daa |
| Vei (V1-3)             | 0,677 daa |
| Parkeringsplass (P1-2) | 0,125 daa |

##### 3. Grønnstruktur

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Grønnstruktur (G1-2) | 1,625 daa |
|----------------------|-----------|

#### *PBL § 12-6 Hensynsoner:*

Sikringsone.

Frisikt (inngår i annet reguleringsformål).

Faresone.

Høyspenningsanlegg (inngår i annet reguleringsformål).

Hensynsone.

Bevaring naturmiljø (inngår i annet reguleringsformål).

Planområdet utgjør totalt ca. 15 dekar.

Bestemmelsene til planforslaget har spesifikke krav til hva som kan tillates i planområdet.

Planområdet utgjøres i stor grad av skogsterreng og en enkeltstående eksisterende fritidsbolig.

Det aktuelle området ligger bak 100-metersbeltet og er tilbaketrukket fra sjøen.

Det opplyses at det vil være viktig å bevare vegetasjon i form av furu og lauvskog for å skjerme for innsyn til planområdet, og for å hindre at området endrer sitt preg. Det er derfor ønskelig med en åpen hyttestruktur og romslige tomter.

Innenfor planområdet er det en kolle som ønskes bevart som den er. Dette er sikret ved byggegrense. Det er også avsatt byggegrense fra midt vei og 10 meter ut i terreng på hver side av Sønningveien. Dette er gjort for i størst mulig grad å bevare eksisterende vegetasjon langs Sønningveien.

Områdene i planforslaget som er avsatt til grønnstruktur G1-2, har som hensikt å bevare mye av stedets naturkarakter.

I felt FF1-2 foreslås det etablert bebyggelse i form av frittliggende fritidsboliger. Maks tillatt størrelse BRA er 90 m<sup>2</sup> per enhet/eiendom i samsvar med kystsoneplanens bestemmelser. Ny bebyggelse tillates oppført i en etasje.

Regulert areal i felt BF1 er tatt med i planforslaget fordi eksisterende garasje på tilgrensende boligtomt i syd ligger delvis utenfor sin tomtegrense. Boligtomta foreslås derfor gitt et tillegg slik at garasjen kommer innenfor egen eiendomsgrense.

Eksisterende fritidsbebyggelse syd i felt FF2 er forutsatt opprettholdt, alternativt erstattet av ny innenfor samme bestemmelser som for området for øvrig.

Tomtegrensene for den eksisterende hyttetomta forutsettes avløst av nye grenser slik som plankartet viser. Det er i planforslaget lagt opp til at den nevnte hyttetomta vil få felles grense med tilleggstomten til boligeiendommen i syd, men den søndre delen av tomta kan ikke bebygges. Det er her lagt inn en hensynsone bevaring naturmiljø. Dette vil skape en liten buffer mellom bolig- og hytteformål, uten at det blir liggende igjen restareal på hovedbølet. Hensynsone bevaring naturmiljø er også lagt inn i randsonen i øst mellom den skogbevokste kollen i planområdet og dyrka mark.

Planforslaget legger opp til 10 nye enheter.

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan som viser veiledende forslag til plassering og struktur for ny bebyggelse.

Det opplyses at parallelt med planprosessen er det utarbeidet skisser med forslag til utforming og plassering av nye bygg. I planbeskrivelsen vises det fasadeskisser av planlagt hyttebebyggelse.

For å sikre god terrengtilpasning er det i planbestemmelsene stilt krav om situasjonsplan med snittegning.

Adkomsten til planområdet vil være fra Lervikveien og videre innover Sønningveien.

Regulert kjørevei KV1 er eksisterende kjørevei Sønningveien. Langs kjørevei KV1 er det regulert inn to møteplasser.

Vei V1-3 skal fungere som felles adkomstveier til de hyttene som har sin adkomst via disse. Det opplyses at fritidsboliger som vil grense til Sønningveien vil ha innkjørsel direkte fra denne.

Det er lagt opp til minimum en p-plass på egen tomt pr. fritidsbolig.

Det skal etableres felles parkering (P1-2) langs vei V1, nær vei KV1. Parkeringsplassene P1-2 skal fungere som gjesteparkering for alle hyttene innenfor planområdet.

Eksisterende fritidsboliger vest for planområdet vil bli sikret adkomst via vei V1. De vil fortsatt kunne parkere på egen grunn.

Det er avsatt areal til avfallshåndtering innenfor område R. Det skal fortrinnsvis være felles avfallsanlegg for eiendommene innenfor planområdet. Renovasjonsteknisk plan skal godkjennes av kommunen før det gis byggetillatelse.

Hafslund Nett Øst eier en høyspentledning på 16KV som befinner seg i planområdet. Det opplyses at denne skal legges i bakken. Den nevnte høyspentledningen har i dag en sikkerhetssone på 6 meter fra ytterste fas.

Om overvann, sier planbestemmelsene at behandling av takvann skal fremgå av byggesøknaden. Løsning for lokal overvannsdisponering skal godkjennes av kommunen.

Om eierforhold opplyses det at alt areal innenfor planområdet forutsettes opprettholdt som privat. Arealer som har en form for fellesfunksjon forutsettes ikke som felleseie, men skal fortsatt tilhøre hovedbølets grunn (eiendom 119/27). Dette gjelder veiarealer, parkeringsplasser, renovasjonspunkt og grønnstruktur. Rett til bruk av veier og parkeringsplasser vil bli tatt inn i kjøpekontraktene, mens bruk av grønnstruktur følger friluftslovens bestemmelser.

Sønningveien er registrert som privat vei. Plankonsulenten opplyser at adv. Halstein S. Sjølie har på oppdrag for forslagsstiller gjort en utredning med hensyn til Sønningveiens juridiske status. Ifølge utredningen fra adv. Halstein S. Sjølie er særskilt veirett ikke påkrevd. Utredningen fra adv. Halstein S. Sjølie følger som dokumenter i saken. I tillegg blir det opplyst fra plankonsulenten at veilaget har sagt ja til en adkomst fra Lervikveien dersom innskudd og veiavgift betales til Sønningen vel.

Den foreslåtte reguleringen avviker fra kystsoneplanen. I kystsoneplanen er deler av planområdet vist som LNF-område. Det er nå foreslått å regulere til fritidsbebyggelse på deler av dette LNF-området. Plankonsulenten begrunner avviket i kystsoneplanen med at LNF-området utgjør et «belte» mellom areal avsatt til fritidsbebyggelse og bebygde bolig- og fritidseiendommer i syd og vest. Arealet utgjør ca. 6,5 dekar. Det opplyses at i det nevnte LNF-området går det en høyspentledning (luftstrek), Sønningveien og en adkomstvei til eksisterende fritidsboliger som befinner seg vest for planområdet. I tillegg er sydvestre del i planområdet bebygd med et uthus. På grunn av arrondering, beskjeden størrelse og nærhet til bebyggelse, anser plankonsulenten LNF-området som svært lite egnet som landbruksareal (skogsdrift). Plankonsulenten anser at en omdisponering av deler av dette arealet til fritidsboliger vil være en naturlig fortetting, og at området vil få et mer samlet og helhetlig preg. Av de nevnte 6,5 dekar som ligger utenfor avsatt byggeområde i kystsoneplanen foreslår planforslaget å nytte ca. 1,9 dekar til ny hyttebebyggelse, ca. 1,9 dekar som tilleggstomt til eksisterende hyttebebyggelse (arrondering av restareal), ca. 0,2 dekar som tilleggstomt til eksisterende bolig (slik at garasje blir liggende innenfor tomtegrensen), ca. 1,6 dekar til grønnstruktur og ca. 0,9 dekar til veianlegg (eksisterende). I planforslaget er søndre del av kystsoneplanens LNF-område avsatt til grønnstruktur fremfor byggeområde. Dette er på grunn av at en eventuell bebyggelse her ville ha kommet svært nær Sønningveien.

#### Konsekvenser av planforslaget

Det er gjort en vurdering av krav om konsekvensutredning i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Konklusjonen er at detaljreguleringen ikke faller inn under utredningsbehovet i forskriften.

#### *Virkninger for miljø og samfunn.*

Det opplyses at konsekvenser av planforslaget er hovedsakelig at det blir etablert adkomstvei i eksisterende turveitrase, og at deler av et skogsområde omdisponeres til private fritidsboliger. Planforslaget legger vekt på at inngrepene ikke skal forringe turkvalitetene i området. Det legges derfor stor vekt på å beholde vegetasjonen langs Sønningveien og ellers der det lar seg gjøre mellom fritidsboligene.

#### *Virkninger for barn og unge.*



Det opplyses at det ikke er kjent at planområdet benyttes til lek og rekreasjon i nevneverdig grad. Nye fritidsboliger vil bidra til privatisering av området sammenlignet med tidligere. Imidlertid vil opparbeidede tomter og fritidsboliger legge til rette for at brukere av fritidsboligene vil anvende sine utearealer til lek og rekreasjon.

Jf. MDs rundskriv T-2/08 og RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen skal fysisk utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Planforslaget medfører en omdisponering av to mindre skogsområder. Gjennomføring av planforslaget vil ikke føre til at området vil bli utsatt for forurensning, støy eller trafikkfare, og tiltaket vurderes ikke å øke faren for helsefare eller forringe tilgjengeligheten for barn og unge.

#### *Virknings for friluftsliv og lek.*

Det opplyses at Sønningveien, som i dag går gjennom planområdet, er registrert som privat vei. I tillegg er det registrert at kyststien går langs denne veien. Veistrekningen vil fortsatt holdes åpen og være tilgjengelig for bruk som turvei samtidig som den fungerer som adkomstvei for eksisterende bolig- og hytteeiendommer i området.

Planområdet for øvrig blir ikke benyttet til friluftsliv.

#### *Landskap og estetikk.*

Det opplyses at planområdet er forholdsvis flatt med små høydevariasjoner. Planområdets omgivelser har innslag av dyrka mark, skog og bebyggelse. Ved gjennomføring av planlagte tiltak vil ny hyttebebyggelse i hovedsak bli eksponert mot den nærmeste bebyggelsen, med noe overvekt i sørøstlig retning. Hyttebebyggelsens volumer medfører at disse ikke vil bli høye og skape silhuetter i landskapet eller være til vesentlig sjenanse for naboene.

Planlagt bebyggelse vil få en skånsom tilpasning til eksisterende terreng, der det samtidig søkes å opprettholde mest mulig eksisterende vegetasjon. En vegetasjonsskjerm mot tilstøtende dyrka mark skal bidra til at fritidsboligene blir minst mulig eksponert mot omgivelsene.

#### *Trafikkforhold.*

Plankonsulenten opplyser at kjøreadkomst til planområdet langs Sønningveien skjer via fv. 401 Lervikveien. Adkomsten betjener boliger og fritidsboliger. Trafikkmengden vil være forholdsvis lav hele året, selv med en trafikkøkning i sommerhalvåret.

De nye fritidsboligene vil benytte ca. 450 meter av Sønningveien som adkomst. Fra før er det anslagsvis 25 boliger og fritidsboliger som benytter denne strekningen, hvis man tar utgangspunkt i at eiendommene nord for planområdet har adkomst fra nord (Saltnesveien). Med 3,5 (gjennomsnitt for eneboliger) bevegelser pr. døgn utgjør dette 87,5 ÅDT.

Hvis det fremdeles legges til grunn at en fritidsbolig genererer 3,5 bevegelser per dag, vil det nye hyttefeltet generere en økning i ÅDT tilsvarende  $10 \times 3,5 = 35$  ÅDT. Den økte belastningen på Sønningveien vurderes i så måte å være liten. En økning på 35 ÅDT gir en totalbelastning på 122,5 ÅDT, og det vurderes at utbyggingen ikke utløser krav om etablering av gang- og sykkelvei langs Sønningveien. Anslaget med 3,5 bevegelser per døgn er beregnet for helårsboliger. For hytter vil årsdøgntrafikken være vesentlig lavere. Den trafikkmengden som fremkommer ovenfor vil derfor kun være aktuell i høysesong.

#### Naturforhold.

Naturmangfoldloven §§ 8, 9, 10, 11 og 12 er lagt til grunn ved planleggingen av området. Plankonsulenten opplyser at det ikke er registrert truede eller rødlistede arter innenfor eller i nærheten av planområdet. Planforslaget legger ikke opp til tiltak som berører spesielle biologiske verdier. Planlagte tiltak vurderes ikke å medføre spesielle påvirkninger for økosystemet. Tiltakene vurderes ikke å medføre noen miljøforringelse. Med bakgrunn i at naturmangfoldet i liten grad blir berørt av tiltaket, og at det ikke kan påvises effekter av tiltaket på verdifull natur, vurderes det ikke som nødvendig å gjøre grundigere vurderinger. De miljørettslige prinsippene i Naturmangfoldloven vurderes å være oppfylt.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse er gjennomført.

Det er ikke avdekket risiko- og sårbarhetsområder som ikke kan ivaretas med relative enkle tiltak ved gjennomføring.

### Samråd og medvirkningsprosess

Planarbeidet er varslet på ordinær måte med annonse i lokalavisen, på kommunens nettsider og med brev til berørte parter og offentlige instanser med interesse i planarbeidet.

Varsling i Fredriksstad Blad og på kommunens hjemmeside var 9.6.2012.

Berørte parter og offentlige instanser er varslet med brev av 21.5.2012.

Varslingsuttalelsene er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ikke relevant.

### **Konsekvenser levekår/folkehelse**

Antatte konsekvenser er tilfredsstillende belyst i plandokumentene.

### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant.

### **Vurdering**

#### Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget virker detaljert og godt gjennomarbeidet. Berørte interesser synes å være vel ivaretatt.

#### Konsekvenser av planforslaget

Rådmannen kan si seg enig med plankonsulentens begrunnelse for avviket i kystsoneplanen, og mener at området kan være egnet for en foretting med nye fritidsboliger.

Utbyggingen vil medføre en trafikkøkning langs Sønningveien. Rådmannen kan si seg enig med plankonsulentens vurdering, at trafikkmengden vil være forholdsvis lav selv med en trafikkøkning i sommerhalvåret.

Det kjennes for øvrig ikke til viktige samfunnsmessige forhold som vil bli vesentlig berørt av utbyggingen.

#### Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens § 7 fastsetter at lovens prinsipper i § 8-12 skal legges til grunn ved alle beslutninger som berører naturmangfold. Rådmannen anser at forholdet til naturmangfoldloven er tilstrekkelig vurdert i plandokumentene.

#### Samråds og medvirkningsprosess.

Plankonsulenten mottok 13 innspill i forbindelse med varsel om oppstart.

Varslingsuttalelsene er referert og kommentert i planbeskrivelsen.

#### Andre forhold

Om renovasjonsløsninger, ønsker kommunens renovasjonsavdeling, at hytterrenovasjon for planområdet øker med en stk. renovasjonsdunk (samme størrelse) i tillegg til det som er foreslått, og da med utvidelse av området etter behov. Renovasjonsavdelingen har merket seg at hyttene i kommunen blir brukt av flere og at sesongen stadig blir lengere.

#### Konklusjon.

Rådmannen har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen. Det forutsettes at planforslaget blir vurdert og bearbeidet på grunnlag av innkomne uttalelser

etter høring og offentlig ettersyn. Rådmannen anbefaler planutvalget å gjøre vedtak om at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.