



Saksnr.: 2017/9987  
Dokumentnr.: 78  
Løpenr.: 153510/2022  
Klassering: 59/5  
Saksbehandler: Maria Henriksen

## Møtebok

Behandlet av Planutvalget	Møtedato 23.06.2022	Utvalgssaksnr. 64/22
------------------------------	------------------------	-------------------------

### Forslag til detaljregulering for Stensvikfjellet nasjonal arealplanID 3004 1195 - Onsøy - Høring og offentlig ettersyn Forslagsstiller: Andre Kazinci og Thomas Gellein

#### Utvalgsleders innstilling

Utvalgsleder anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i kommunedirektørens vurdering.  
Forslag til detaljregulering for Stensvikfjellet, nasjonal arealplanID 3004 1195 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10.

Fredrikstad, 13.06.2022

#### Planutvalgets behandling 23.06.2022:

##### Votering:

Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### Planutvalgets vedtak 23.06.2022:

1. Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i kommunedirektørens vurdering.  
Forslag til detaljregulering for Stensvikfjellet, nasjonal arealplanID 3004 1195 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10.

Fredrikstad 24.06.2022

Rett utskrift:

-----  
Irene Lundstrøm  
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Maria Henriksen  
direktør Seksjon for kultur, miljø og byutvikling  
Ole-Henrik Holøs Pettersen

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

Ingen endring.

#### Kommunedirektørens kommentar

Ingen kommentar.

## **Kommunedirektørens forslag til innstilling**

1. Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i kommunedirektørens vurdering. Forslag til detaljregulering for Stensvikfjellet, nasjonal arealplanID 3004 1195 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10.

### **Sammendrag**

Planlagt tiltak er å utvikle tomter for ny fritidsbebyggelse i et etablert hytteområde ved Stensvik på Gressvik. De aktuelle arealene er ubebygget, men avsatt til nåværende fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Av kommuneplanen fremgår det at det ved forrige rullering ble lagt inn områder for fritidsboliger som vurderes som egnet for fortetning. Dette omfatter områder som ikke er synlige fra sjøen eller i konflikt med verneverdig natur, og er vist med byggeområde for fritidsboliger. Dette gjelder sammenhengende hytteområder som ikke kan utvides, men fortettes.

Etter kommunedirektørens vurdering er planforslaget i tråd med prinsipper for hyttefortetning i overordnet plan, og forslagstiller forholder seg også til øvrige rammer i kommuneplanens arealdel. Fritidsboligene har krav om maksimalt 90 m<sup>2</sup> bruksareal, foruten tomten som ligger nærmest vannet, hvor det er krav om maksimalt 70 m<sup>2</sup> bruksareal.

Foruten eksisterende adkomstveier består planområdet i hovedsak av vegetasjon, en dam, løse steiner og fjell i dagen. Deler av planområdet har spor etter tidligere steinbruddsaktivitet. Det har vært gjennomført naturmangfoldskartlegging av planområdet. Dammen innenfor planområdet er identifisert å kunne være et potensielt tilholdssted for salamandere i fremtiden, men det er ikke påvist funn av dette i dagens situasjon. Reguleringsplanen stiller derfor krav om enkelte avbøtende tiltak, for å forbedre forholdene ved dammen slik at dette potensielt kan bli et tilholdssted i fremtiden.

Stedskarakteren endres noe lokalt, ved at området får en høyere tetthet enn det som er tilfelle i det umiddelbare nærområdet. Fjernvirkningen vurderes likevel å være liten, ettersom terrengforhold og vegetasjon til en viss grad vil skjule ny bebyggelse. Bebyggelsen nærmest vannet vil være mest sårbar for fjernvirkning, og det er derfor stilt krav til etablering av skjermende vegetasjon som et avbøtende tiltak.

Det er gjort grep for å minske planforslagets påvirkning på eksisterende hytter. Forslagsstiller har blant annet trukket byggegrensen for to av tomtene lenger bak enn det plan- og bygningsloven stiller krav om.

Utbyggingen vil medføre noe mer trafikk på de eksisterende småveiene fra Vikaneveien og til planområdet, men trafikken som utløses av 18 nye fritidsboliger vil etter kommunedirektørens vurdering være begrenset. Etter kommunedirektørens vurdering vil veien ha tilfredsstillende kapasitet til å håndtere den økte trafikken som genereres som følge av planforslaget.

Kommunedirektøren er av den oppfatning at planforslaget gir forsvarlige rammer for utbygging av dette området, og anbefaler planutvalget å fatte vedtak om at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### **Vedlegg**

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart datert 11.03.2021, sist revidert 21.04.2022
- 3 Planbestemmelser datert 11.03.2021, sist revidert 09.03.22
- 4 Planbeskrivelse datert 11.03.2021, sist revidert 21.04.2022
- 5 Mobilitetsplan datert 10.01.2022
- 6 Rapport naturmangfold, datert 23.09.2019

7 Notat naturmangfold, datert 23.02.2021

8 Møtereferat fra møte med lokal velforening og vann- og avløpslag 03.07.21

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

Øvrige saksdokumenter se sak 2017/9987.

### **Saksopplysninger**

#### Bakgrunn for planarbeidet

HS arealplan er engasjert av André Kazinci og Thomas Gellein for å utarbeide reguleringsplan for eiendommene gnr/bnr 59/5, 59/127 og 59/3 i Fredrikstad kommune. Planlagte tiltak er å utvikle eiendommene med tomter for ny fritidsbebyggelse. De aktuelle arealene er ubebygget, men avsatt til nåværende fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

#### Overordnet planstatus

Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050 (2018):

- Hele planområdet er avsatt til LNF. Fylkesplanen omtaler også flere generelle retningslinjer angående fritidsbebyggelse, som i nødvendig grad er ivaretatt i ny kommuneplan.

Kommuneplanens arealdel 2020-2032:

- Planområdet er avsatt til nåværende fritidsbebyggelse. Kommuneplanen har supplerende bestemmelser for fritidsboliger bak 100-metersbeltet.

Forhold til gjeldende reguleringsplaner:

- Både planområdet og tilgrensende arealer er i dag uregulert. Det er ingen pågående planarbeider i området.

#### Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Planområdets beliggenhet er ved Stensvik på Gressvik, ca. 10 km fra Fredrikstad sentrum. Planområdet ligger i et etablert hytteområde, og grenser til eksisterende hyttetomter samt ubebygde arealer. I tillegg er det et etablert veisystem i området som leder frem til hyttetomtene, samt båthavn og badeplass. Foruten eksisterende kjøreveier og avfallscontainere, er det ikke noen form for bebyggelse innenfor planområdet.

#### *Nærområdet*

Nærområdet kan karakteriseres som et «typisk» fritidsboligområde. Tettheten og størrelsen på tomtene varierer. I tilstøtende fritidsboligfelt mot nordøst har tomtene størrelse på mellom 600-1000 m<sup>2</sup>, men sydvest for planområdet er det betydelig mer romslige tomter. Fritidsboligene utenfor planområdet er sannsynligvis bebygget på noenlunde samme tid, men noen har i ulikt tempo og omfang blitt oppgradert de siste tiårene.

Nærområdet bærer tydelig preg av tidligere steinbruddsvirksomhet. Blant annet ved at det er flere mindre steinbrudd og løse blokker flere steder i området. Flere av bruddene har etter hvert utviklet seg til å bli lokale dammer. Dette representerer til en viss grad en kulturhistorisk verdi, som en historieforteller om tidligere virksomhet i området. Det er registrert en dam også innenfor planområdet. Denne dammen er et resultat fra tidligere steinuttak, og er således ikke naturlig etablert. Det er ikke registrert noen arter med noen form for vern i/ved dammen.

#### *Landskap og natur*

Innenfor planområdet finnes noe vegetasjon i form av mindre furu- og granklynger. Nordvest i planområdet, lenger vekk fra sjøen, har trærne bedre jordsmonn og står mer beskyttet, og er mer høyvokste.

Det er noe terrengvariasjon innenfor planområdet, men ikke større enn at fremtidig bebyggelse forventes å kunne tilpasses eksisterende terreng uten store terrenginngrep. Det overordnede terrenget er skrånende med et fall fra vest til øst.

#### *Friluftsliv og rekreasjon*

Planområdet ligger i et større område som er mye brukt til friluftsliv og rekreasjon. Imidlertid vurderes selve planområdet å være lite anvendt til dette. Et unntak fra dette er bruken av de eksisterende kjøreveiene, som vil videreføres. Mot øst, nærmere sjøen, går i dag kyststien. Kyststien er mye brukt til fotturer og mosjon. Kyststien forbinder store deler av Onsøy-landet, og har en høy verdi i et friluftsliv- og rekreasjonsøyemed.

Øst for planområdet er det også en strand som benyttes av badende på sommerstid. Brukerne av strandområdet er i hovedsak de som har tilknytning til stedet og/eller har fritidsbolig i nærområdet.

#### *Adkomst og trafikk*

Adkomsten til planområdet er via Vikaneveien over i Stensvikveien som er en privat vei. Ved opptelling er det registrert 148 fritidsboliger som benytter Stensvikveien som adkomst. Stensvikveien er ca. 3 meter bred. Det er flere møteplasser langs veistrekningen, enten i form av opparbeidede lommer eller som møteplasser i kombinasjon med avkjørsler og veikryss. Alle de planlagte tomtene betjenes av Stensvikveien og Stensvikfjellet. Adkomsten fra Vikaneveien krysser totalt 4 ulike eiendommer. Tiltakshaver har innhentet og dokumentert veirett over alle eiendommene frem til de planlagte tomtene.

Adkomstveien er smal, svingete og har fartshumper, det er også skiltet fartsgrense på 15 km/t. Fartsbegrensningen og veiens utforming virker ulykkesforebyggende. Adgangen til området er begrenset, ved at det er etablert egen adgangskontrollert bom ved innkjøringen fra Vikaneveien.

#### *Bekk*

Innenfor tomtene BFF1 og BFF2 går det i dag en bekk. Bekken er et åpent dike som går under/krysser Stensvikveien i et 35 cm rør. Det er ikke kjent at det eksisterer noe sårbart naturmangfold ved bekken. I forbindelse med planarbeidet har det blitt engasjert landmåler for å fastsette den nøyaktige plasseringen av bekken, som vist i plankartet. Forslagsstiller opplyser om at bekken for det meste er tørrlagt, men tar unna overvann ved store nedbørmengder. Bekken er anvist med faresone flomfare.

#### Beskrivelse av planforslaget

Reguleringsplanen omfatter totalt 18 tomter for ny fritidsbebyggelse innenfor planområdet. De ulike tomtene er nummerert #1-18 i plankartet. Planen innebærer en fortetting av nye tomter i et veletablert hytteområde. I reguleringsplankartet er eksisterende kjøreveier inntegnet, slik at dette vil videreføres slik som i dag. Reguleringsplanen legger ikke opp til endringer i dagens kjøresystemer, og eksisterende anlegg vurderes å kunne håndtere den økte belastningen som utbyggingen vil medføre.

16 av de nye tomtene vil ha parkering på egen grunn, mens 2 skal ha parkering i fellesanlegg. SPP skal være parkeringsplasser beregnet for tomtene 7 og 11, og opparbeides for å unngå eventuell konflikt med tunell og trekkvei for amfibier.

Innenfor BFF1-8 tillates det etablert fritidsbebyggelse i form av frittliggende fritidsboliger. Totalt bruksareal innenfor tomtene skal være 90 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Unntak fra dette er tomten innenfor BFF7/#18 der det tillates totalt 70 m<sup>2</sup> BRA, ettersom den ligger nærmest sjøen (men bak 100-metersbeltet). Bestemmelsene stiller krav om at det skal legges vekt på god terrengtilpasning og minst mulig terrenginngrep.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav til at uthus, anneks, og opparbeidet uteplass/terrasse utformes i tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

For fritidsboligene skal maksimal mønehøyde ikke overstige 5,5 meter, og maksimal gesimshøyde 4,0 meter, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Fritidsboligene skal oppføres med saltak. For annen bebyggelse (boder, anneks, pergola o.l.) tillates også flate tak og pulttak. Bygningens laveste gesims må plasseres på den siden som vender mot eksponerte områder mot sjø, ferdselsveier og åpne landskap.

Reguleringsplanen sikrer at arealet til selve dammen innenfor planområdet samt området rundt sikres for å ivareta eventuell sårbar biologisk mangfold i området.

Innenfor BRE skal det sikres en oppgradering av eksisterende renovasjonsanlegg. Kapasiteten er planlagt utvidet med to nye containere, noe som innebærer en dobling av dagens kapasitet. Renovasjonsanlegget planlegges ikke flyttet fra eksisterende plassering.

Som nevnt berøres tomtene #1, #4 og #5 innenfor BFF1 og BFF2 av en bekk. Ved gjennomføring av nye byggetiltak på de aktuelle tomtene, må det først gjennomføres en flytting av bekken hvor den legges i rør. Det skal sørges for at ny plassering ikke kommer i konflikt med ny bebyggelse. Røret vil ha en diameter på 50 cm. Ved omlegging skal røret legges på et lavere nivå enn dagens rør, slik at mer vann fra det omkringliggende terrenget dreneres bort.

Det er et eksisterende høyspentanlegg innenfor planområdet, dette er i reguleringsplanen omfattet av en hensynssone. Det er sikret at det ikke etableres ny bebyggelse innenfor faresonen. Unntak fra dette er dersom aktuelle ledninger er isolerte, og den vertikale avstanden til nærmeste bebyggelse er minst 2,5 meter. I så tilfelle er inntegnet byggegrense gjeldende. Dette unntaket gjelder ikke for tomtene #10-11, der høyspentraseen også er en trekkvei for eventuelle fremtidige salamandere.

Fritidsboligene i nærområdet er betjent av et privat vann- og avløpsanlegg. Forslagsstiller opplyser om at de har vært i kontakt med aktuelle representanter, og at de nye fritidsboligene kan koble seg på det eksisterende anlegget dersom kapasiteten er tilfredsstillende. Ved behov for ytterligere kapasitet, må eksisterende anlegg oppgraderes eller det må legges nytt.

#### Konsekvenser av planforslaget

Stedskarakteren endres noe lokalt, ved at området får en høyere tetthet enn det som er tilfelle i det umiddelbare nærområde. Fjernvirkningen vurderes dog å være liten, ettersom terrengforhold og vegetasjon til en viss grad vil skjule ny bebyggelse. Bebyggelsen nærmest vannet vil være mest sårbar for fjernvirkning, og det er derfor stilt krav til etablering av skjermende vegetasjon som et avbøtende tiltak.

Det er vurdert at planlagte tiltak ikke utløser krav om konsekvensutredning.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er identifisert 6 aktuelle hendelser som medfører risiko av betydning: Radongass, sårbar flora, sårbar fauna/fisk, ulykke med gående/syklende, ulykke ved anleggsgjennomføring, og gruver, åpne sjakter, steintipper etc.

Radongass: Planområdet ligger delvis innenfor et område anvist med høy aktsomhet for radon. Det er derfor påregnelig at det er radon i grunnen. Byggeteknisk forskrift sikrer tiltak mot radon for nye bygg, slik at dette forholdet er ivaretatt.

Sårbar fauna/fisk: Dammen innenfor planområdet kunne potensielt vært et tilholdssted for salamandere. Det er ikke påvist funn av dette i dagens situasjon. Reguleringsplanen stiller

derfor krav om enkelte avbøtende tiltak, for å forbedre forholdene ved dammen slik at dette potensielt kan bli et tilholdssted i fremtiden.

De øvrige hendelsene vurderes å ikke kreve avbøtende tiltak.

#### Samråd og medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeidet ble annonsert 22.04.2020 i Fredrikstad Blad og på Fredrikstad kommunes nettside. Den 21.04.2020 ble det sendt varsel om oppstart i form av brev til naboer og gjenboere, grunneiere og fagmyndigheter.

Det kom inn 8 innspill til planarbeidet. I planbeskrivelsens kapittel 8 er det laget et sammendrag av disse og kommentert hvordan innspillene er hensyntatt i planarbeidet. Det ble høsten 2020 avdekket behov for å utvide planområdet for å sikre tilstrekkelig areal for økt kapasitet på renovasjonsanlegget. På bakgrunn av dette kom det 4 nye innspill til planarbeidet. Disse er gjengitt og kommentert i sammen med de øvrige innspillene.

Den 03.07.21 gjennomførte forslagsstiller og plankonsulent et drøftings- og orienteringsmøte med representanter fra den lokale velforeningen og vann- og avløpslag. Her ble det gitt en generell orientering om planarbeidet, både prosess og løsninger, fremmet innspill og synspunkter til planarbeidet samt diskutert muligheter for samarbeid om fremtidige løsninger for felles anlegg for vann- og avløp.

#### **Konsekvenser for sosial bærekraft**

Begrepet sosial bærekraft rommer ulike aspekter som påvirker menneskers levekår og livskvalitet. Dette kan være et trygt bosted med gode tjenester i nærmiljøet, utdanningsmuligheter, anstendige arbeidsforhold, sosial tilhørighet og fravær av diskriminering. I dette planarbeidet planlegges det for et nytt felt for fritidsboliger. Tilgang til en fritidsbolig er et gode som bidrar til økt livskvalitet for de det gjelder. Utover dette er en analyse av konsekvenser for sosial bærekraft lite relevant i denne sammenheng.

#### **Konsekvenser for økonomisk bærekraft**

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

De nye fritidsboligene skal benytte private veier, og skal i utgangspunktet knyttes til privat vann- og avløpsanlegg. Utbyggingen forventes ikke å medføre investerings- eller driftskostnader for kommunen, dersom fritidsboligene tilknyttes privat vann- og avløpsanlegg.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Det er eiendomsskatt på hytter i Fredrikstad, og flere hytter kan potensielt gi økte skatteinntekter til kommunen.

#### **Konsekvenser for miljømessig bærekraft**

Planområdet omfatter ikke dyrka mark. I forhold til eksisterende situasjon kan det biologiske mangfoldet i planområdet bli noe forringet som en følge av utbyggingen. Utbyggingen vil medføre noe økt trafikk til området og dermed noe økt utslipp av klimagasser. Denne effekten vurderes imidlertid til å være svært beskjeden.

#### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant.

#### **Vurdering**

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til nåværende fritidsbebyggelse. Av kommuneplanen fremgår det at det ved forrige rullering ble lagt inn områder som vurderes som egnet for fortetting. Dette omfatter områder som ikke er synlige fra sjøen eller i konflikt med verneverdig natur, og er vist med byggeområde for fritidsboliger. Dette gjelder sammenhengende hytteområder som ikke kan utvides, men fortettes.

Etter kommunedirektørens vurdering er planforslaget i tråd med prinsipper for hyttefortetning i overordnet plan, og forslagstiller forholder seg også til øvrige rammer i kommuneplanens arealdel. All utbygging er konsentrert til områder som er ubebygde, men avsatt til nåværende fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det er tatt inn bestemmelser for høyder, utnyttelsesgrad og utforming i tråd med bestemmelse §27 i kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren er positiv til at det er satt strengere krav til maksimalt bruksareal for bebyggelsen innenfor BFF7 (tomt 18), som ligger nærmest vannet, selv om også denne tomten ligger utenfor 100-metersbeltet.

Planen berører ikke LNF-områder, og etter kommunedirektørens vurdering er det gjort en grundig jobb med å kartlegge naturmangfold innenfor planområdet. Det vurderes dessuten som positivt at anbefalingene i utarbeidede naturmangfoldrapporter er sikret i planens juridiske dokumenter.

Planområdet vil som følge av planlagt utbygging bli noe tettere utnyttet enn omkringliggende eksisterende hyttebebyggelse, ettersom tomtene er mindre. I planens bestemmelser stilles krav om maksimalt 90 m<sup>2</sup> total bebyggelse innenfor hver enkelt tomt, noe som er tilsvarende, eller mindre enn omkringliggende hyttestørrelser. For tomten nærmest vannet (tomt 18) er det krav om maksimalt 70 m<sup>2</sup> bruksareal.

Som et grep for å tilpasse seg omliggende bebyggelse er det i planen stilt krav til saltak for nye fritidsboliger. Det sikres også at bygningenes laveste gesims plasseres på den siden som vender mot eksponerte områder mot sjø, ferdselsveier og åpne landskap. Dette er grep som etter kommunedirektørens vurdering sørger for god stedstilpasning, og redusert påvirkning på omgivelsene.

Etter kommunedirektørens vurdering påvirkes steds karakteren likevel noe lokalt, ved at området får en høyere tetthet enn det som er tilfelle i det umiddelbare nærområde. Dette vurderes å kunne være noe uheldig for eksisterende hytteeiere, spesielt for hyttenaboer som vil få bebyggelse tettere på egen hytte. Det er gjort grep for å minske planforslagets påvirkning på eksisterende hytter. Forslagsstiller har blant annet trukket byggegrensen for to av tomtene lenger bak enn det plan- og bygningsloven stiller krav om. Dette sikrer etter kommunedirektørens vurdering en hensiktsmessig avstand mellom nye og eksisterende hytter. Det påpekes at byggegrensene er ytre grenser, og at bebyggelsen ikke nødvendigvis plasseres i byggegrensen. Avstanden kan således bli større, men det er sikret en minimumsavstand på 8 meter for tomt 13, og 6 meter for tomt 9.

Naboeiendommen til tomt 9 ligger på en kolle, og det vurderes derfor som tilstrekkelig at byggegrensen trekkes 6 meter fra eiendomsgrensen. Tomt 13 ligger nord-vest for nærmeste nabo og i et terreng som heller nedover fra naboen, og vil ikke påvirke solforhold eller sikt mot vannet for naboeiendommen. Kommunedirektøren er positiv til de grepene som er gjort i forhold til nabobebyggelse. Kommunedirektøren er dessuten positiv til at forslagsstiller har plassert byggegrenser for tomt 10 i tråd med innspill fra nabo ved varsel om oppstart.

Planens fjernvirkning vurderes å være liten, ettersom terrengforhold og vegetasjon til en viss grad vil skjule ny bebyggelse. Ny fritidsbebyggelse (med unntak av fritidsbolig på tomt 18) vil bli liggende på et forholdsvis jevnt platå cirka 230-360 meter vest for sjøkanten, 21-25 meter over havet. Bebyggelsen nærmest vannet vil være mest sårbar for fjernvirkning, og kommunedirektøren er derfor positiv til at det er stilt krav til etablering av skjermende vegetasjon som et avbøtende tiltak.

Ved varsel om oppstart ga naboer uttrykk for bekymring for at bebyggelse innenfor tomt 18, som ligger nærmest vannet, vil kunne påvirke deres utsikt mot vannet. Det ble fremmet ønske om flatt tak eller annen lav takvinkel for denne tomten. Etter kommunedirektørens

vurdering vil ny bebyggelse på tomt 18 ha forholdsvis liten påvirkning på utsyn, ettersom eksisterende bebyggelse allerede ligger 6-8 meter høyere i terrenget enn tomt 18, og maksimal mønehøyde er satt til 5,5 meter. Av hensyn til steds karakter og tilpasning til omliggende bygningsmiljø er det etter kommunedirektørens vurdering hensiktsmessig at også denne bebyggelsen har saltak.

Utbyggingen vil medføre noe mer trafikk på de eksisterende småveiene fra Vikaneveien og til planområdet, men trafikken som utløses av 18 nye fritidsboliger vil etter kommunedirektørens vurdering være begrenset. Etter kommunedirektørens vurdering vil veien ha tilfredsstillende kapasitet til å håndtere den økte trafikken som genereres som følge av planforslaget.

#### Konklusjon

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