



Saksnr.: 2012/18464  
Dokumentnr.: 131  
Løpenr.: 226360/2018  
Klassering: HANKØSUNDET  
Saksbehandler: Marit Torp Hansen

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato   | Utvalgssaksnr. |
|--------------|------------|----------------|
| Planutvalget | 20.12.2018 | 141/18         |

### **Forslag til områderegulering med konsekvensutredning for Del av Hankøsundet planID 01061040 - Onsøy Høring og offentlig ettersyn Forslagsstiller: Fredrikstad kommune m.fl.**

#### **Utvalgsleders innstilling**

Utvalgsleder anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i rådmannens vurdering. Forslag til områderegulering med konsekvensutredning for Del av Hankøsundet planID 01061040 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10. Det må påregnes endringer og kompletteringer etter høring og offentlig ettersyn.

Fredrikstad, 11.12.2018

#### **Planutvalgets behandling 20.12.2018:**

##### Votering:

Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **Planutvalgets vedtak 20.12.2018:**

1. Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i rådmannens vurdering. Forslag til områderegulering med konsekvensutredning for Del av Hankøsundet planID 01061040 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10. Det må påregnes endringer og kompletteringer etter høring og offentlig ettersyn.

Fredrikstad, 02.01.2019

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**

1. Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i rådmannens vurdering. Forslag til områderegulering med konsekvensutredning for Del av Hankøsundet planID 01061040 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10. Det må påregnes endringer og kompletteringer etter høring og offentlig ettersyn.

## **Sammendrag**

Planområdet har beliggenhet i kommunedel Onsøy, og omfatter sjøarealer i Hankøsundet med de nærmeste tiliggende områdene på landsiden mellom Rørvik og Sareptaveien. Planområdet omfatter også et areal på Hankø ved Hankø Yacht Club, samt et areal ved Sarepta bedehus i Sareptaveien.

Totalt omfatter planen et areal på ca. 881,7 daa på terrengoverflaten pluss 73,9 daa under grunnen (fjellhall).

Hensikten med planarbeidet er å utvikle Hankøsundområdet som et regionalt og nasjonalt fritidsaktivitetsområde med fokus på seilspport, maritim turisme og friluftsliv i samsvar med føringene i kystsonenplan for Fredrikstad kommune 2011-2023.

Planforslaget vurderes å være i tråd med overordnede planer og føringer.

Kommunen har vedtatt samarbeidsformen i planarbeidet. Det er vedtatt en rollefordeling som medfører at private aktører står som oppdragsgivere/tiltakshavere for planarbeidet mens kommunen er planmyndighet og premissegiver for arbeidet. Planarbeidet er organisert som et prosjekt med styringsgruppe og referansegruppe.

Styringsgruppen besto i oppstartfasen av følgende aktører: Fredrikstad seilforening, Hankø Yacht Club, Hankø Marina AS, Fredrikstad eiendomsutvikling AS, Hankø Hotell & Spa AS, Hankø Utvikling AS, Erik Magnussen, Elin Andreassen, Einar Lund, Hankø vel og Fredrikstad kommune. De tre førstnevnte har inngått en samarbeidsavtale om utvikling av et tredelt, moderne seilspportsenter der alle de tre anleggene videreutvikles slik at de ved et tett samarbeid kan utnytte sine anleggs ulike muligheter til å danne en velfungerende helhet i arrangementsavvikling.

Kommunen har i eget vedtak invitert både Hankø Vel og Vikane Vel med i styringsgruppen, men Vikane Vel valgte å være representert i planarbeidet gjennom referansegruppen. Referansegruppen består av 2 representanter fra Vikane vel, representant for Fjeldly Marina, en representant for grunneiere i området som ikke er representert i styringsgruppen, og kommunens barnetalsperson. I tillegg er representant for Johs. Andersen Kiosk og butikk og representant for Hankøfergen invitert med i referansegruppen, men disse har takket nei til å delta.

Før revisjon av 09.11.2018 har Hankø Utvikling AS, Hankø Invest AS og Einar Lund valgt å tre ut av gruppen av tiltakshavere som finansierer nødvendige revisjoner av planmaterialet. Elin Andreassen er død, og hennes arvinger er ikke invitert til å videreføre partens interesser, da disse tidlig ble innarbeidet fullt ut i planen og ikke er endret deretter. Oppdragsgivergruppen består derfor i dag av følgende parter: Fredrikstad Seilforening, Hankø Marina AS, Hankø Yacht Club, Fredrikstad Eiendomsutvikling (Hankøslipp) og Erik Magnussen.

Planforslaget er utarbeidet av Per André Hansen landskapsarkitekter AS (etter 01.01.2012 fusjonert med Rambøll) på vegne av oppdragsgivergruppen. Konsekvensutredningen er utarbeidet av Rambøll AS, avd. Drammen.

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i lokalavisene 13.07.2010 og i brev datert 09.07.2010 til relevante myndigheter, organisasjoner, naboer og andre berørte. Det har vært sendt ut to

fornyeede begrensede varsel på grunn av små utvidelser av planområdet (11.03.11 og 29.08.11).

Bystyret fastsatte den 06.03.2014 i sak 21/14, planprogrammet for utarbeidelse av områderegulering for Del av Hankøsundet.

Rådmannen anbefaler planutvalget å gjøre vedtak om å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn. Det forutsettes at planforslaget blir vurdert og bearbejdes på grunnlag av innkomne uttalelser etter høring og offentlig ettersyn.

### **Vedlegg**

1. Oversiktskart.
2. Plankart datert 24.02.2012, sist revidert 09.11.2018.
3. Reguleringsbestemmelser datert 17.03.2013, sist revidert 09.11.2018.
4. Planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 17.04.2013, sist revidert 09.11.2018.
5. Fastsett planprogram datert 01.07.2010, sist revidert 2013.
6. Mulighetsstudie for utvikling av Hankøsundet.

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

Øvrige saksdokumenter se sak 2012/18464.

### **Saksopplysninger**

#### Bakgrunn for planarbeidet

Hankøsundområdet har store naturgitte landskapskvaliteter og er et svært attraktivt område for ulike former for friluftsliv og rekreasjon. Området har en lang historikk knyttet til maritim aktivitet og reiselivsnæring og er internasjonalt kjent som en destinasjon med sterke seilsportradisjoner. Samtidig er området et lokalsamfunn med annen næringsvirksomhet, fastboende og et stort antall fritidsboliger.

Seilspportaktiviteten er knyttet opp mot de tre hovedaktørene Fredrikstad seilforening (Andersenslippen), Hankø Yacht Club (på Hankø) og Hankø Marina AS (på Furuøy). De to første står som arrangører av regattaer i tillegg til at seilforeningen driver sin foreningsvirksomhet inkludert opplæring av unge seilere i jolleklasser. Hankø Marina fungerer med støttefunksjoner som opptak/utsetting (kran og ramper), teknisk service og parkering. I forbindelse med rullering av kommunens kystsoneplan 2011-2023 ble det spilt inn behov for opprusting og utvidelse av disse tre anleggene. Dagens seilspportanlegg har dårlig kapasitet med hensyn til kran, ramper, parkering og brygger, og har heller ikke de bygningsmessige fasiliteter som forventes i moderne anlegg. I de senere år har en opplevd at dette i stor grad begrenser mulighetene til å arrangere nasjonale og internasjonale regattaer, noe som i sin tur reduserer mulighetene for å ha et aktivitetsnivå som fremmer rekruttering til seilspporten. Dette står i kontrast til at farvannet utenfor Hankø fortsatt regnes som et av de beste internasjonalt for avvikling av store regattaer. Det er med andre ord infrastrukturen på land som gradvis har blitt en større og større flaskehals ettersom behovene her har vokst med utviklingen av sporten. I tillegg er liggeplass ved brygger for kjølbåter i dag altfor liten. Samtidig er det et udekket behov for fritidsbåtplasser for fastboende og hyttefolk, og en opplever også at trafikk- og parkeringsforholdene i Vikane-området er presset i høysesongen. Videre er mangelen på en gang-/sykkelvei åpenbar, og allmennhetens tilgang til strandsonen på områder som er egnet til rekreasjon er også sterkt begrenset.

Dette er noe av bakgrunnen for at kommunen i kystsoneplanen har satt fokus på en utvikling av Hankøsundområdet som regionalt og nasjonalt fritidsaktivitetsområde. Det er utarbeidet en mulighetsstudie som viser ulike scenarier for utvikling av området, og området er markert som en hensynssone med særskilt planbehov i kystsoneplanen. Planområdet er omfattende med mange ulike arealbruksinteresser, og kommunen har behov for en samlet plan der disse avveies mot hverandre og som kan gi et felles regelverk for saksbehandling av enkeltsaker i ettertid. Kommunen har derfor lagt til grunn at det skal utarbejdes en samlet

områderegulering for hele arealet. For de delene av planområdet som har et utbyggingspotensiale har eierne engasjert seg i planprosessen og bidratt til at arealbruken er planlagt i detalj, slik at påfølgende detaljregulering ikke er nødvendig. For de øvrige områdene gir planen rom for så små endringer at det heller ikke her er naturlig med et krav om detaljregulering.

Områdereguleringer utarbeides i utgangspunktet av kommunen selv. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering. I dette tilfellet har kommunen inngått et samarbeid med private aktører i området for utarbeidelse av planen. Disse fungerer overfor utførende konsulent som en oppdragsgivergruppe og besto i oppstartsfasen av Hankø Marina AS, Fredrikstad seilforening, Hankø Yacht Club, Fredrikstad eiendomsutvikling AS, Hankø utvikling AS, Hankø Hotell og Spa AS samt grunneierne Erik Magnussen, Elin Andreassen og Einar Lund. De tre førstnevnte har inngått en samarbeidsavtale om utvikling av et tredelt, moderne seilsportsenter der alle de tre anleggene videreutvikles slik at de ved et tett samarbeid kan utnytte sine anleggs ulike muligheter til å danne en velfungerende helhet i arrangementsavvikling. Kommunen er ansvarlig myndighet og gir retningslinjer og føringer for planarbeidet.

Før revisjon av 09.11.2018 har Hankø Utvikling AS, Hankø Invest AS og Einar Lund valgt å tre ut av gruppen av tiltakshavere som finansierer nødvendige revisjoner av planmaterialet. Elin Andreassen er død, og hennes arvinger er ikke invitert til å videreføre partens interesser, da disse tidlig ble innarbeidet fullt ut i planen og ikke er endret deretter. Oppdragsgivergruppen består derfor i dag av følgende parter: Fredrikstad Seilforening, Hankø Marina AS, Hankø Yacht Club, Fredrikstad Eiendomsutvikling (Hankøslipp) og Erik Magnussen.

#### Overordnet planstatus

Følgende regionale planer har gitt føringer for planarbeidet:

- Fylkesplanen "Østfold mot 2050"
- Fylkesdelplanen "Kystsonen for Østfold"
- Fylkesdelplanen "Kulturminneplan for Østfold 2010 - 2022"

Planområdet omfattes av Kystsonenplan for Fredrikstad kommune 2011-2023.

Kystsonenplanens målbeskrivelse sier for planområdet: *Utvikle Vikane og Hankøslippet og tilrettelegge for seil sport, 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 strandsone". Land- og sjøarealene er vist som hensynssone e) "Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer".

Planområdet berører hensynssone landskap og kulturmiljø, samt en hensynssone der det stilles krav om felles planlegging ved utarbeidelse av områdeplaner med utgangspunkt i «Mulighetsstudie for Hankøslippet datert 5. juni 2009».

#### *Gjeldende reguleringsplaner.*

Det er 5 reguleringsplaner som helt eller delvis har beliggenhet innenfor planområdet.

- Reguleringsplan for Stellaugsbukta planID 0106231, vedtatt 04.09.1986.

For reguleringsplan for Stellaugsbukta opplyses det at områdeplanens avgrensning er senterlinje i fylkesveien. De delene av reguleringsplanen for Stellaugsbukta som omfatter arealer utenfor senterlinjen er inkludert i områdeplanen og erstattes av denne.

- Reguleringsplan for Østre Vikane planID 0106367, vedtatt 02.12.1993.

Det opplyses at reguleringsplan for Østre Vikane vil bli opphevet, da denne i sin helhet er

inkludert i områdeplanen.

- Reguleringsplan for Søndre Hankø, delfelt M1 og M2 planID 0106356A, vedtatt 30.06.1993.

Det opplyses at de viktigste endringene i forhold til denne planen er at det nå er regulert inn noe økt liggekapasitet ved bryggeanlegget til Hankø Yacht Club, og at det er gitt bedre mulighet for utvidelse av Hankø Yacht Clubs eksisterende bygningsmasse for å ruste opp Hankø Yacht Club som en del av et tredelt seilsportsenter.

- Reguleringsplan for Furuøy planID 0106247, vedtatt 25.06.1987.

Det opplyses at reguleringsplan for Furuøy inngår i sin helhet i områdeplanen og vil bli erstattet av denne med unntak av regulert boligområde øst for fylkesveien.

- Reguleringsplan for Vestre Vikane planID 0106249, vedtatt 24.09.1987.

Det opplyses at reguleringsplan for Vestre Vikane inngår i sin helhet i områdeplanen og vil bli erstattet av denne.

#### Tidligere vedtak i saken.

Planutvalget behandlet plansaken i møte 26.05.2016, sak 38/16, med følgende vedtak:

*Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i rådmannens vurdering.*

*Planforslaget er foreløpig ikke godt nok gjennomarbeidet og utredet til at det kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planutvalget stiller seg bak hovedgrepene i planen, men planen sendes tilbake til plankonsulent for bearbeiding i samsvar med følgende punkter:*

- 1. Område for småbåtanlegg S7 sammenføres med område for småbåtanlegg S4. Utfyllingen for parkeringsarealet P4 blir da overflødig, fordi parkeringsbehovet vil dekkes opp innenfor samme bestemmelse som for S4.*
- 2. Bestemmelsene for næringsområde N4 (adkomst til fjellhallen PA) kvalitetssikres av vegvesenet.*
- 3. Behovet for en rekkefølgebestemmelse på opparbeidelse av g/s-vei innenfor planområdet og eventuelt også videre sydover mot Slevik utredes grundigere.*
- 4. Virkningene av planforslaget i henhold til gjeldende reguleringer, veier, arealbruk m.m. utredes grundigere.*
- 5. Plandokumentene rettes opp slik at de oppfyller kravene iht. kart- og planforskriften. Dette gjelder f.eks. påtegning av hensynsoner, vertikalnivå for fjellhallen. Riktige formålsbetegnelser m.m.*

Vedtaket punkt 1.

I revidert planforslag er område S7 blitt sammenføyet med område S4. Parkeringsareal P4 er fjernet.

Vedtaket punkt 2.

Saken har vært forelagt Statens Vegvesen. Det opplyses i vegvesenets uttalelse av 11.04.2018, at vegvesenet er negative til kryssing av fylkesvei 117 for transport av båter til båtplasser. Begrunnelsen er hensyn til trafikksikkerhet og framkommelighet på fylkesveien. Vegvesenet anbefaler at forslaget tas ut i det videre arbeidet med reguleringsplanen.

I revidert planforslag er anbefalingen fra Statens vegvesen etterkommet ved at kryssing av Fv 117 mellom fjellhall og havneområde S10 er tatt ut sammen med mulighet innenfor S10 til utsetting og opptak. Bestemmelsene for fjellhallen er endret slik at den ikke tillates brukt som båthotell (med opptak ved hver tur), men fortsatt kan brukes til vinteropplag for båter.

Vedtaket punkt 3.

Det er utført en utredning av behov for eventuelt rekkefølgekrav om etablering av manglende gang- og sykkelvei. For mer utfyllende beskrivelse vises det til planbeskrivelsens punkt 10.2 Trafikale konsekvenser.

Vedtaket punkt 4.

Virkningene av planforslaget i henhold til gjeldende reguleringer, veier, arealbruk m.m. er utredet i planbeskrivelsen. For mer utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsens kapittel 3.0 Reguleringsplaner.

Vedtaks punkt 5.

Reviderte plandokumenter er oppdatert i henhold til kart- og planforskriften.

#### Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Planområdet har beliggenhet i kommunedel Onsøy, og omfatter sjøarealer i Hankøsundet med de nærmeste tiliggende områdene på landsiden mellom Rørvik og Sareptaveien. Planområdet omfatter også et areal på Hankø ved Hankø Yacht Club, samt et areal ved Sarepta bedehus i Sareptaveien.

Planområdets avgrensning tar utgangspunkt i det området som er vist med særskilt planbehov i kommunedelplan for kystsonen. I planutarbeidelsen ble det i dialog med kommunen bestemt at planen i hovedsak ikke skulle ta med areal på innsiden av Fv. 117 (bare sjøsiden). Årsaken var at det der var mange eiendommer med usikre grenser, og at arealet på innsiden av Fv. 117 anses som tilnærmet ferdig utbygget. Planområdet er derfor noe mindre enn nevnte hensynssone i kystzoneplanen.

Landskapet i Hankøsundet er et typisk kystlandskap der mindre rom skapes i veksling mellom land og vann, sundet, mindre bukter, landfaste høydedrag, holmer og skjær. Østre og vestre Vikane har vokst fram på de bebyggbare flatene innerst i vikene. Hovedveien og en enkel rekke med hus snor seg rundt Onsøyknipen på den smale landstripen og binder de to lokalmiljøene sammen. Vannflaten er et svært viktig element for stedets identitet og er en kontrast til det landskapet på to sider som varierer fra småkupert til et landskap med kraftig relieff. Holmer, koller og bratte klippevegger utgjør naturlige landemerker som er enkle å orientere seg etter, spesielt til vanns. Onsøyknipen danner en markert vegg i østre Vikane, og fjellveggen er et identitetsskapende og godt eksponert landemerke som er synlig på lang avstand.

For nærmere beskrivelse av nåværende arealbruk vises det til kapittel 5.3 i planbeskrivelsen.

#### Beskrivelse av planforslaget

Arealfordelingen mellom de ulike reguleringsformålene i planen følger under:

PBL § 12-5 Arealformål:

##### *1. Bebyggelse og anlegg*

|   |           |
|---|-----------|
| Frittliggende småhusbebyggelse (B1-4, B6, B9-14 og B16) | 32,7 daa  |
| Fritidsbebyggelse frittliggende (F2-4)                  | 13,5 daa  |
| Fritidsbebyggelse konsentrert (F)                       | 1,5 daa   |
| Utleiehytter (U1 og U3)                                 | 0,8 daa   |
| Annen næring (N1-8)                                     | 2,4 daa   |
| Idrettsanlegg (I 1-3)                                   | 6,7 daa   |
| Energianlegg (E1-3)                                     | 0,2 daa   |
| Avløpsanlegg (A1-2)                                     | 0,2 daa   |
| Seilsport-/marinaanlegg (SM)                            | 4,5 daa   |
| Kontor/bevertning/bolig (KBB)                           | 0,4 daa   |
| Småbåtanlegg i sjø (S1-17)                              | 112,0 daa |
| Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone (SS1-17)   | 46,2 daa  |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>       |           |
| Kjøreveg (K1-13)   | 22,6 daa  |
| Fortau (FO1-4)   | 3,0 daa   |
| Gang-/sykkelveg (GS1-6)                                    | 10,0 daa  |
| Gangveg (G1-3)   | 0,7 daa   |
| Annen veggrunn – tekn. Anlegg (AV1-4)                      | 2,2 daa   |
| Annen veggrunn – grøntanlegg (AVG)                         | 0,1 daa   |
| Leskur (L1-3)  | 21 kvm    |
| Kai (KA1-2)  | 0,6 daa   |
| Kollektivholdeplass (KH1-7)                                | 0,8 daa   |
| Rasteplass (R)   | 1,2 daa   |
| Parkeringsplass på grunnen (P1-3, P5, P7-9)                | 10,9 daa  |
| Parkeringshus/anlegg i fjellhall (PA)                      | 73,9 daa  |
| <b>3. Grønnstruktur</b>                                    |           |
| Friområde (FR1-3)  | 10,6 daa  |
| Vegetasjonsskjerm (V1-6, V10-14, V16-20)                   | 5,5 daa   |
| <b>5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift</b> |           |
| Skogbruk (LS1-2)   | 0,4 daa   |
| Naturformål (NA2-9)  | 9,8 daa   |
| <b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag</b>                  |           |
| Ferdsl (FE1-9)   | 180,4 daa |
| Farled (FL)  | 234,8 daa |
| Bøyehavn (BH1-4)   | 52,6 daa  |
| Naturområde i sjø (NS)                                     | 4,6 daa   |
| Vannsport (VS)   | 85,8 daa  |
| Badeområde (BA1-3)   | 4,1 daa   |

PBL § 12-6 Hensynssoner (omfatter ulike arealformål som er med i øvrig arealoversikt):

*Sikringssoner*

Frisikt (140)

*Sone med angitte særlige hensyn*

Hensyn landskap (550)

Hensyn kulturmiljø (570)

Hensyn støy H210, «rød sone» i hht T-1442

Hensyn støy H220, «gul sone» i hht T-1442

Totalt omfatter planen et areal på ca. 881,7 daa på terrengoverflaten pluss 73,9 daa under grunnen (fjellhall).

Det vises til kapittel 6.0 i planbeskrivelsen hvor de forskjellige arealformålene er nærmere beskrevet.

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

Planforslaget omfatter et betydelig areal med et stort antall eiendommer. Alle eiendomsgrenser er hentet fra kommunens digitale kartverk. Enkelte eiendommer i planområdet er ikke oppmålt etter gjeldende krav til nøyaktighet, og kartgrunnlaget er derfor varierende med hensyn til eiendomsgrensens nøyaktighet. Der hvor planen viser at en formålsgrænse mellom to ulike reguleringsformål er sammenfallende med en eiendomsgrense, har eiendomsgrensen vært utgangspunktet for plassering av formålsgrænse. Ved eventuelle avvik ved senere og mer nøyaktige tomteoppmålinger for slike tilfeller forutsettes eiendomsgrensen å være avgjørende for formålsgrænsens endelige

fastsetting. Formålsgrenser for veiformål kan imidlertid ikke endres slik at regulerte veibreder blir mindre enn målsatt minstestandard i planen på de enkelte delstrekninger. Rådmannen har i samarbeid med plankonsulent/forslagsstiller vurdert at oppmåling av eiendomsgrenser kan vente til etter at planen har vært på høring og offentlig ettersyn, men før planen legges fram til sluttbehandling.

#### Konsekvenser av planforslaget

Planarbeidet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger (FOR 2009-06-26 nr. 855). Ny forskrift om konsekvensutredninger trådte i kraft 1. juli 2017. Planer som er varslet før denne dato skal behandles etter tidligere forskrift og omfattes ikke av ny forskrift av 01.07.2017.

Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres.

Planen omfattes av forskriftens § 2. Det er derfor utarbeidet en egen konsekvensutredning med tilhørende risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne inngår som en del av planbeskrivelsen.

Planprogram for områderegulering for Del av Hankøsundet ble fastsatt av Fredrikstad Bystyre 06.03.2014 i sak 21/14.

#### Konsekvensutredning.

Det er utført konsekvensutredning av tiltaket. Vurdering av utredningstemaer og oppsummering av konsekvensen for de ulike temaer fremgår av kapittel 10 i planbeskrivelsen.

I kapittel 10.16 i planbeskrivelsen er 0-alternativet vurdert for å belyse positive og negative konsekvenser. 0-alternativet er generelt et uttrykk for den situasjonen en kan tenke seg eller fremskrive dersom et planlagt tiltak ikke blir gjennomført. Det blir ikke det motsatte av beskrevne konsekvenser i KU, fordi disse er satt opp i forhold til dagens situasjon. Et 0-alternativ viser konsekvensene dersom planlagte tiltak ikke gjennomføres, men sett i forhold til at samfunnsutviklingen likevel fortsetter.

For mer utfyllende beskrivelse vises det til planbeskrivelsen.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse.

ROS-analysen viser at det er 18 aktuelle hendelser som medfører en vurdering av om det skal settes inn konkrete tiltak:

*Hendelse 1. Masseras/skred:* Det er kjent at det kan være ustabil sjøgrunn ved Furuøy og ved Mølen. Det er en potensiell fare for utglidning av sjøbunn ved utfylling i sjø. Ved tidligere etablering av stor P-plass mellom Furuøy og Vikaneveien ble dette løst ved hjelp av spesielle tiltak som viste seg vellykket. Tilsvarende utfyllinger i samme område anses som gjennomførbare, men vil kreve særskilt geoteknisk vurdering og prosjektering. Krav om dette er tatt inn i reguleringsbestemmelsenes § 2.12 som en påminnelse, siden det ikke er utredet på reguleringsnivå. Forholdet dekkes uansett av krav i TEK 10. Steinsprang/skred kan forekomme i forbindelse med anlegg av fjellhall (PA). Nødvendige undersøkelser og sikkerhetstiltak ivaretas ved detaljprosjektering og gjennomføring av tiltakene i henhold til krav i TEK 10 og er i tillegg tatt inn i reguleringsbestemmelsenes § 2.12 som en påminnelse.

*Hendelse 5. Tidevannsflo:* Tidevannsflo forekommer periodisk. Ved slike episoder er grad av bølgeeksponering avgjørende for skadeomfang. Med unntak av Mølen, som er eksponert ved sørvestlig vind, ligger hele Hankøsundet svært skjermet for bølgeeksponering. Tidevannsflo representerer ingen risiko for bolighus.

*Hendelse 6. Havnivåstigning:* Havnivåstigningen er en faktor som kan spille inn i et svært langt tidsperspektiv. I følge rapporten "Havnivåstigning – estimer av framtidig



havnivåstigning i norske kystkommuner” (DSB 2009) er havnivåstigningen i Fredrikstadorrådet beregnet til 12 cm i 2050 (år 2050 relativt år 2000). I samme perioden er landhevingen beregnet til 19 cm. I år 2100 (år 2100 relativt år 2000) er havnivåstigningen beregnet til 52 cm, mens landhevingen er beregnet til 38 cm. Tiltakene det planlegges for vil i svært liten grad bli påvirket av havnivåstigningen.

*Hendelse 7. Vindutsatt:* Området rundt Mølen er eksponert for fremherskende vindretninger. Det er viktig at gang-/sykkelvei og bryggeanlegg dimensjoneres med tanke på bølgeeksponering.

*Hendelse 9. Sårbar flora:* Registrerte ålegressenger berøres ikke av tiltakene men er med i analysen fordi to lokaliteter ligger innenfor planområdet.

*Hendelse 10. Sårbar fauna/fisk. Skader på bestander eller biotoper:* Hekkeområdet for ravn i Onsøyknipen berøres ikke av tiltakene, men er med i analysen fordi lokaliteten ligger innenfor planområdet.

*Hendelse 14. Kulturminne/-miljø: Skade på objekt, eller miljø:* Den SEFRAK-registrerte sjøboden på Gullikskjær berøres ikke direkte av tiltakene, men det bygges ut nye brygger tett inntil skjæret. Opplevelsen av skjæret med sjøboden som et frittliggende landskapselement i sundet vil bli noe forringet.

*Hendelse 15. Vei, bru, knutepunkt:* Planlagte tiltak vil medføre økt trafikk, spesielt om sommeren. Gjennomsnittlig trafikk året gjennom vil øke fra ÅDT 1400 til 1615, og i sommerukene fra ÅDT 3500 til 4038, dvs. en relativ marginal trafikkøkning. Utenom sommerukene vil trafikkøkningen være lavere enn ÅDT 215. Samtidig legger planen opp til nye strekninger med gang-/sykkelvei og fortau, bedre avkjørselsforhold og kollektivholdeplasser. Mangel på sammenhengende gang-/sykkelvei til skole er et lokalt savn, men mertrafikken blir mest merkbar i skolens ferie. Forutsatt at planlagte strekninger av gang-/sykkelvei og fortau etableres, er planens konsekvens for trafikale konsekvenser samlet sett vurdert til å bli litt positive.

*Hendelse 16. Havn, kaianlegg:* Økt båttrafikk som følge av flere båtplasser i Hankøsundet vil generelt medføre noe tettere trafikk av småbåter, også i leia der ferga går mellom Furuøy og Hankø og ved fergeleiene. Ulempen vil være marginal og innebære knapt merkbare forsinkelser, men jo tettere trafikken blir, jo mer årvåkenhet kreves det av fergeskipper. Ingen avbøtende tiltak anses aktuelle.

*Hendelse 25. Vannområder for friluftsliv:* Utvidelsene ved Hankø marina (S4), Andersenslippen (S14) og Hankøsund slipp (S17) fører til en reduksjon i det frie vannspeilet i sundet. Det forutsettes imidlertid at det ryddes opp i utplasserte moringsbøyer og at dette dermed kompenserer noe.

*Hendelse 29. Støv og støy; trafikk:* Planområdet berøres av støy fra trafikken på Fv. 117 og fra båttrafikk. Merbelastningen knyttet til planlagte tiltak vurderes å være ubetydelig og svært sesongbetont. Stadig flere båtmotorer blir støysvake, noe som vil gi utslag for mange som over tid kjøper nye utenbordsmotorer på eldre båter.

*Hendelse 31. Forurenset grunn:* Det er andre steder i landet påvist at det kan være forurenset grunn i områder med båttopplag. Ved tiltak i slike områder settes krav om prøvetaking av masser og deponering av evt. forurensete masser på godkjent mottak.

*Hendelse 32. Forurensning i sjø:* Det er ofte forhøyede verdier av tungmetaller i sjøbunnen rundt opptaksområdene i marinaanlegg. Ved evt. vedlikeholdsmudring i slike områder settes krav om prøvetaking og deponering av evt. forurensete muddermasser i godkjent mottak.

*Hendelse 38. Støy og støv fra trafikk:* Se kommentar til hendelse 29 over som er nesten identisk hendelse. Støv anses ikke som problem, men midlertidig anleggsstøy fra etablering av fjellhall må sørges for å være innenfor gjeldende støynorm.

*Hendelse 39. Støy og støv fra andre kilder:* Økt antall båtplasser og flere seilspportarrangementer kan periodevis medføre mer trafikkstøy og støy fra båtbruk enn det som følger av dagens situasjon. Det vil også være en midlertidig støybelastning i forbindelse med anleggsarbeid for etablering av tiltakene. Det gis bestemmelser for å redusere konsekvensene.

*Hendelse 44. Ulykke ved av-/påkørsler:* Flere adkomster/avkjørsler medfører isolert sett økt trafikkfare, men samtidig viser planen nye og bedre avkjørsler på steder der det er mange

trafikkbevegelser som ved Furuøy (fra S4, N3 og SM) og Andersenslippen (fra S14, I3 og FR3). Samlet vurderes ulykkesrisikoen ved avkjørsler å være uendret.

*Hendelse 45. Ulykke med gående/syklende:* Hele hendelsen blir litt teoretisk siden det anses som et sikkerhetsproblem at det tilrettelegges for myke trafikanter slik at disse øker i antall. Dermed vil antall konflikter øke der avkjørsler krysser gangvei eller fortau. Hendelsen gir kun mening dersom slike krysningpunkter vurderes isolert i forhold til et bedret gangveisystem generelt. Planen har forsøkt å minimere konflikten ved å an vise avkjørsler der det er gode siktforhold.

*Hendelse 50. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.):* Onsøyknipen har flere stup og overheng. Det er en teoretisk sjanse for fallulykker. Forholdet har ingen sammenheng med de tiltakene det planlegges for, men temaet er tatt med, fordi deler av formasjonen inngår i planområdet.

### Samråd og medvirkningsprosess

Det er holdt åpent folkemøte i den innledende fasen av planarbeidet.

Kommunens planutvalg er orientert om planprosessen og planutarbeidelsen i juni 2011 og i januar 2012.

Regionalt planforum ble orientert om planarbeidet i september 2011.

Underveis i planprosessen er det avholdt en lang rekke særmøter med ulike interessenter i planområdet.

Oppstart av arbeidet med områdereguleringen ble kunngjort i lokalavisene 13.07.2010 og i brev datert 09.07.2010 til relevante myndigheter, organisasjoner, naboer og andre berørte.

Det har vært sendt ut to fornyede begrensede varsel på grunn av små utvidelser av planområdet (11.03.11 og 29.08.11). Det har kommet 3 innspill i forbindelse med varsel om oppstart. I tillegg er det mottatt 3 uttalelser etter fremming av planforslaget, men før 1. gangs behandling.

Uttalelsene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen under kapittel 9.2.

Det opplyses i planbeskrivelsen at det vil bli holdt folkemøte i forbindelse med høringen av planforslaget.

### **Økonomiske konsekvenser**

Kommunen har vedtatt samarbeidsformen i planarbeidet. Forslagsstillerne bekoster utgifter til plankonsulent for utarbeidelse av områdereguleringen. Kommunen bidrar ved ikke å ta behandlingsgebyr for saksbehandlingen.

### **Konsekvenser levekår/folkehelse**

Sammenlignet med levekårsundersøkelsen som ble foretatt i Fredrikstad i 2012 forventes det ikke at tiltaket i målbar grad vil påvirke folks levekår eller leveårenes fordeling i befolkningen. Konsekvensen vurderes derfor som ubetydelig.

### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant.

### **Vurdering**

#### Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er godt beskrevet i vedlagte dokumenter.

Rådmannen anser de vurderinger som er gjort i forhold til eksisterende planer og konsekvensutredningen, som gode nok.

Rådmannen anser planforslaget å være i tråd med overordnede planer og føringer.

Rådmannen er i tvil om ønsket bruksendring av eksisterende kafé/kiosk i Østre Vikane til boligformål vil være riktig. Den ønskede omdisponeringen anses ikke som godt nok belyst i plandokumentene.

Planforslaget omfatter et betydelig areal med et stort antall eiendommer. Fortsatt er enkelte eiendommer i planområdet ikke oppmålt etter gjeldende krav til nøyaktighet. Kartgrunnlaget er varierende med hensyn til eiendomsgrensenes nøyaktighet.

Rådmannen har i samarbeid med plankonsulent/forslagsstiller vurdert at oppmåling av eiendomsgrenser kan vente til etter at planen har vært på høring og offentlig ettersyn, men eiendomsgrenser må være oppmålt før planen legges fram til sluttbehandling.

#### Konsekvenser av planforslaget

Det fremgår av kapittel 10 i planbeskrivelsen at det er både positive og negative konsekvenser for et planforslag av et slikt stort omfang med mange ulike arealbruksinteresser.

Konsekvensutredningen viser samlet sett at planforslaget kan ha litt negativ konsekvens for forurensning og naturens mangfold og middels negativ konsekvens for landskapsvirkning. Samlet sett er det vurdert å medføre litt eller middels positive konsekvenser i planforslaget for tiltak som:

Trafikale konsekvenser

Kulturminner og kulturmiljø

Friluftsliv

Befolkningens helse

Tilgjengelighet til uteområder og gang-/sykkelveinett

Kriminalitetsforebygging

Barn og unges oppvekstvilkår

Arkitektonisk utforming.

Etter en samlet vurdering av positive og negative konsekvenser, legges det til grunn at det vil være en overvekt av positive konsekvenser ved en gjennomføring av reguleringsplanen. Rådmannen anser at de negative konsekvenser vil oppveies av de positive konsekvenser en gjennomføring av planen vil få for seilspport, maritim turisme og friluftsliv.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Naturens mangfold er utredet i kapittel 10.4 i planbeskrivelsen. Det er gjort en vurdering av naturmangfoldet innenfor planområdet og i umiddelbar nærhet av området.

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Ifølge § 8 skal offentlige beslutninger, dersom de berører naturmangfoldet, bygge på rimelig og forholdsmessig vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand samt effekten av påvirkninger. Naturmangfoldet omfatter biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, jf. § 3 bokstav i.

Det fremkommer i dette tilfellet at det ikke er lokaliteter i området som er vernet etter naturvernloven, men flere lokaliteter i Hankøsundet/Vikane er registrert som prioriterte naturtyper i Naturbasen. Tre av disse har beliggenhet innenfor planområdet. Dette gjelder følgende lokaliteter:

- Sørøstre del av Onsøyknipen er hekkelokalitet for ravn.

Plankonsulenten opplyser at hekkelokaliteten for ravn ikke berøres av tiltak i planen.

- Nasjonalt/regionalt viktig forekomst av ålegresseng (*Zostera marina* – vanlig ålegras) med beliggenhet mellom Kællen, Hankøsund Slipp og Andersenslippen.

Plankonsulenten opplyser at ålegressamfunnet ved Andersenslippen og Hankøsund slipp går akkurat klar fra utvidelsen av bryggeanleggene. Utvidelsen berører ikke ålegressengene, og har dermed ingen konsekvens for disse lokalitetene.

- Nasjonalt/regionalt viktig forekomst av ålegresseng med beliggenhet i et belte langs land fra nordenden av Furuøy til området rett nord for Theastranda.

Plankonsulenten opplyser at sør på Furuøy er det planlagt en større utfylling i sjø (det meste av området SM). Dette vil ødelegge for flora og fauna lokalt, men berører ingen registrerte sårbare områder.

I tillegg opplyser plankonsulenten at også langs resten av Hankøsundet der det er tenkt tiltak vil flora og fauna bli noe påvirket, men dette er likevel i mindre omfang.

Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, anses dermed oppfylt. I og med at naturmangfoldet i liten grad berøres av tiltaket og det videre ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur, må det legges til grunn at det ikke er nødvendig å foreta ytterligere vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Rådmannen anser forholdet til naturmangfoldloven som tilstrekkelig vurdert i plandokumentene.

#### Samråd og medvirkningsprosess

Plankonsulenten mottok 37 innspill i forbindelse med varsel om oppstart. I tillegg er det mottatt 3 uttalelser etter fremming av planforslaget, men før 1. gangs behandling. Varslingsuttalelsene er referert og kommentert i planbeskrivelsen.

#### 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.