

PLANPROGRAM

Områderegulering for del av Hankøsundet,
Fredrikstad kommune



Dato: 01.07.2010

Sist revidert: 17.13.2013

 **PER ANDRÉ HANSEN**
LANDSKAPSARKITEKTER AS

et selskap i RAMBØLL

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Hankøsundområdet har store naturgitte kvaliteter 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 seilspors-tradisjoner. Samtidig er området et lokalsamfunn med også annen næringsvirksomhet, fastboende og et stort antall fritidsboliger.

Seilsporsaktiviteten er knyttet opp mot de tre hovedaktørene Fredrikstad seilforening (Andersenslippen), Hankø Yachtclub (på Hankø) og Hankø Marina AS (Furuøy). I forbindelse med rulleringen av kommunens kystsoneplan er det spilt inn behov for opprusting og utvidelse av disse anleggene. Dagens seilsporsanlegg har dårlig kapasitet og har heller ikke de 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 regattaarrangementer, og det begrenser også mulighetene for å videreutvikle et aktivitetsnivå som fremmer rekruttering til seilsporsporten. Samtidig er det et stort udekket behov for båtplasser til fritidsbåter, og en opplever også at trafikk- og parkeringsforholdene i Vikane-området er svært presset i høysesongen. Allmennhetens tilgang til strandsonen på områder som er egnet til rekreasjon er også sterkt begrenset.

Dette er noe av bakgrunnen for at kommunen i sitt arbeid med rulleringen av 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 forslaget til kystsoneplan. Planområdet er omfattende og det er derfor lagt til grunn at det skal utarbeides en områdeplan for arealene. De delene av planområdet som har et tilstrekkelig avklaringsnivå vil bli planlagt i detalj slik at utarbeidelse av påfølgende detaljregulering ikke er nødvendig. Øvrige områder vil bli flateregulert med et krav om utarbeidelse av detaljregulering før søknadspliktige tiltak kan gjennomføres.

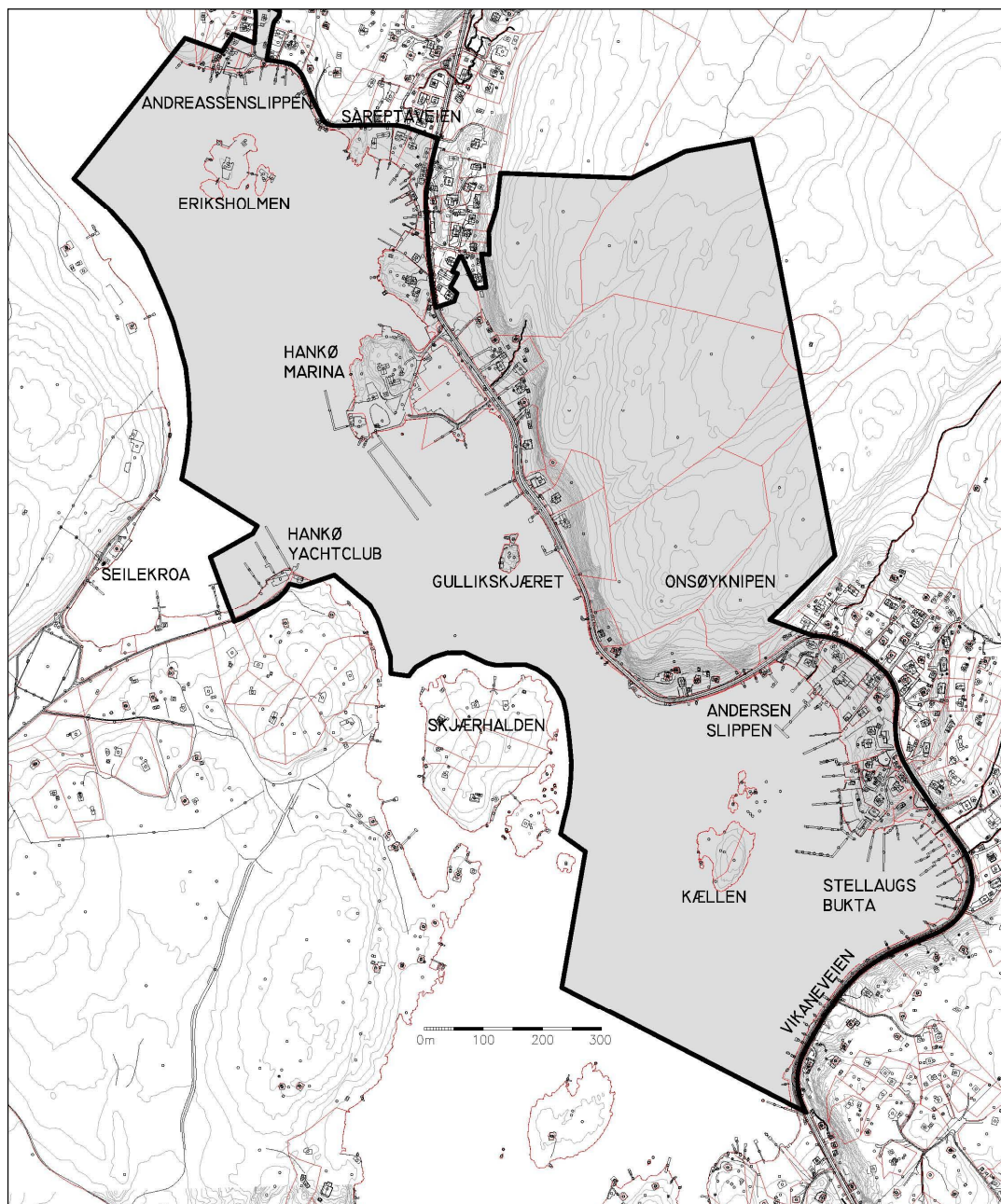
Områdereguleringer utarbeides i utgangspunktet av kommunen. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering. I dette tilfellet står Hankø Marina AS, Fredrikstad seilforening, Hankø Yachtclub, Fredrikstad eiendomsutvikling AS som tiltakshavere i oppstartsfasen for planarbeidet. Det er åpnet for at flere kan tilslutte seg denne gruppen – noe som er høyst sannsynlig. Tiltakshaverne er sentrale aktører i området i dag og vil også være sentrale i en framtidig utvikling av området. De tre førstnevnte har inngått avtale om å samarbeide om utvikling av et moderne seilsporscenter som kan avvikle større arrangementer ved at alle tre anleggene videreutvikles med det for øye og ved et tett samarbeid ved arrangements-avvikling. Et slikt samarbeid kan i løpet av planprosessen også komme til å involvere flere.

1.2 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger sentralt i Hankøsundet og omfatter arealer i sjø og på land fra Andreassenslippen i nord til og med Stellaugsbukta i sør. I tillegg omfattes et areal på ca 1 da på gnr/bnr 102/2. Arealet har beliggenhet i Sareptaveien rett overfor det gamle bedehuset og ønskes utnyttet som parkeringsareal. Mot øst omfatter planområdet deler av Onsøyknipen der det kan være aktuelt å legge til rette for en fjellhall for parkering og opplag. Ulike tilknytningspunkter vil bli vurdert. Forøvrig følges riksveien som planavgrensning mot øst. Mot vest omfatter planområdet sjøarealer mot Hankø (bl.a. for å sikre leden og rydde opp i en

Planprogram – områderegulering for del av Hankøundet, Fredrikstad kommune

omsegripende bruk av bøyer for båter på svai), og på landsiden på Hankø arealene som tilhører Hankø Yachtclub. Ved varsel om oppstart omfatter planområdet er areal på ca 1278 daa. Planområdet kan bli justert i ettertid. Foreløpig planavgrensning framgår av kartet nedenfor.



Figur 1: Foreløpig planavgrensning – områderegulering for del av Hankøundet.

Planområdet inneholder i dag bl.a. anlegg for seilspport, marinaanlegg for småbåter, et stort antall private brygger, friluftsområder/badesteder, nærbutikk/kiosk, boligeiendommer og fritidsboliger. Gjennom planarbeidet ønsker man å legge til rette for utvikling av et moderne seilspportsenter med god kapasitet, lokalt tilpasset turisme, bedret tilgang til strandsonen for allmennheten, bedre utnyttelse av stedets småbåthavnkapasitet og en opprydding i sjøarealet for øvrig (reduere dagens bruk av bøyer). Samtidig vil hensynet til estetikk vektlegges

Planprogram – områderegulering for del av Hankøundet, Fredrikstad kommune

innenfor alle arealer som blir regulert til utbyggingsformål (inkl. eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse).

1.3 Utredningsplikt

Planarbeidet faller inn under Forskrift om konsekvensutredninger (FOR 2009-06-26 nr 855). Fredrikstad kommune er ansvarlig myndighet jfr. forskriftens § 5 og vedtar planprogrammet som skal legges til grunn for utarbeidelsen av konsekvensutredningen. Før forslag til planprogram vedtas av kommunen, skal det ligge ute til høring og offentlig ettersyn i 6 uker. Planprogrammet skal begrenses til det som er beslutningsrelevant og så langt som mulig baseres på foreliggende kunnskap. Forslag til planprogram skal også beskrive opplegg for medvirkning/informasjon som sikrer at berørte parter/myndigheter kan delta aktivt i planprosessen.

1.4 Konsekvensutredning

I konsekvensutredningen skal planens virkninger beskrives, og det skal redegjøres for behov og omfang av aktuelle avbøtende tiltak som kan medføre at utbyggingen tilpasses omgivelsene og at eventuelle skadevirkninger reduseres. Det skal også redegjøres for behovet for og forslag til miljøoppfølgingsprogram med sikte på å klargjøre faktiske virkninger av planen. Konsekvensutredningen foregår og dokumenteres gjennom to hovedtrinn:

- 1) Planprogrammet, som skal gjøre rede for hvilke forhold som vil bli utredet og belyst i planforslaget. Planprogrammet skal fastsettes av Fredrikstad kommune.
- 2) Konsekvensutredningen, som skal beskrive planforslagets virkninger for miljø og samfunn. Fredrikstad kommune vil som planmyndighet ta konsekvensutredningen i betraktning og vurdere denne når det skal fattes vedtak om områdeplanen.

1.5 Planprosess, medvirkning og framdrift

Forslag til planprogram skal beskrive opplegg for medvirkning og informasjon som sikrer at berørte parter/myndigheter kan delta aktivt i planprosessen. I samsvar med lovens prosessregler legges planprogrammet ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart av områdereguleringen. I neste omgang vil selve konsekvensutredningen følge områdereguleringen når denne legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Fredrikstad kommune vil til enhver tid oppdatere kommunens hjemmesider slik at man her kan lese dokumenter som skal vurderes når planen legges ut til høring og offentlig ettersyn. Alle berørte parter tilskrives når planarbeidet igangsettes, når planen legges ut til høring og offentlig ettersyn, og når den er vedtatt. Kommunens egengodkjenning av planen kunngjøres med orientering om klageadgang.

Planarbeidet er omfattende og stiller store krav til medvirkningsprosesser, særlig i fasen fram mot fremming av planen. Dette er tenkt sikret gjennom følgende tiltak:

- Egne møter med grunneiere, næringsdrivende og andre interessenter i planområdet.
- Egne møter med kommunen og andre myndigheter og fagmiljøer ved behov.
- Opprettelse av en styringsgruppe i prosjektet der oppdragsgiverne er representert sammen med repr. for kommunen. Dette gjør at kommunen er i direkte inngrep med planarbeidet.
- Opprettelse av en referansegruppe i prosjektet. Gruppen har følgende sammensetning:
 - Vikane velforening
 - Hankø velforening

- Repr. for grunneiere i planområdet som ikke er med i styringsgruppen.
- Repr. for næringsdrivende i planområdet som ikke er med i styringsgruppen.
- Kommunens barnerepresentant.
- Åpne møter for innbyggerne. Dette er aktuelt i forbindelse med behandlingen av planprogrammet og høring og offentlig ettersyn av planforslaget.

Barn og unges medvirkning er generelt et viktig tema i planarbeid. Noen av målsettingene i denne planen er å tilrettelegge for friluftsliv i sjønære områder og en opprusting av seilsportanlegg som vil føre til større rekruttering av barn og unge til denne idretten. Kommunens barnerepresentant er med i prosjektets referansegruppe, og særskilte medvirkningsprosesser i forhold til barn og unge vil evt. bli avtalt i samråd med denne.

Det legges til grunn en framdrift for planarbeidet som tilsier førstegangs behandling av planforslaget i kommunen feb-mar 2013, og at det deretter legges ut til høring og offentlig mai-jun 2013. Videre framdrift i planarbeidet er vanskelig å forutsi og vil være svært avhengig av hvilke innspill som gis ved høring og offentlig ettersyn.

2. Redegjørelse for planen

2.1. Innhold i planen

Konsekvensutredningen skal redegjøre for innholdet i planen.

2.2. Begrunnelse for tiltaket

Konsekvensutredningen skal gi en kortfattet begrunnelse for tiltaket.

2.3. Tidsplan for gjennomføring

Konsekvensutredningen skal skissere en tidsplan for gjennomføringen av tiltakene som omfattes av planarbeidet.

2.4. Miljø- og samfunnsforhold

Det skal redegjøres for samvirke mellom viktige miljø- og samfunnsforhold i forbindelse med konsekvensutredningen.

2.5. Metodikk og datagrunnlag

Konsekvensutredningen skal beskrive datagrunnlag og metoder som er brukt til å beskrive virkningene og eller faglige og tekniske problemer med innsamling og bruk av dataene og metodene.

2.6. Alternativvurderinger

Alternativet med et sentralisert stort anlegg for seilsport (som også er vist i mulighetsstudien for Hankøsundet) vil bety at enten Andersenslippen eller Furuøy må gjennomgå store utvidelser. På Andersenslippen er arealene allerede knappe og et slikt grep vil måtte medføre inkludering av omkringliggende eiendommer og sanering av bygningsmasse på disse. I tillegg har anlegget store historiske verdier som vanskelig kan kombineres med en tung utbygging. Dette anses derfor som et uaktuelt alternativ. En utbygging kun på Furuøy vil medføre at dette anlegget blir så stort at det bryter med det småskala preget området har, og som man ønsker å videreføre. Et slikt anlegg kan, pga omfang, komme i konflikt med fergedriften i Hankøsundet, vil måtte medføre betydelig utfylling i gruntvannsområder og kan føre til at hovedleden gjennom sundet blir berørt i uakseptabel grad. Dette anses derfor også som et uaktuelt alternativ.

2.6.1. ”0-alternativet”

Konsekvensutredningen skal beskrive ”0-alternativet”. Med ”0-alternativet” menes at tiltaket ikke realiseres som foreslått. En utredning/beskrivelse av ”0-alternativet” kan omfatte konsekvensene sett fra tiltakshavers ståsted (dvs. en nærmere begrunnelse for at tiltaket gjennomføres), eller utviklingen i området dersom tiltaket ikke gjennomføres.

2.6.2. Alternativ 1 – fordeling av seilsporianlegg/funksjoner på flere lokaliteter

Et alternativ der et framtidig seilsporianlegg/seilspportaktivitet med tilhørende funksjoner fordeles på tre forskjellige lokaliteter i Hankøsundet (jfr. mulighetsstudien for Hankøsundet) skal utredes. Funksjonene fordeles på Andersenslippen, Hankø Marina(Furuøy) og Hankø Yachtclub. Utredning av ulike underalternativer for utnyttelse av land og sjøareal kan være aktuelt for området ved Furuøy.

2.7. Forholdet til overordnede føringer, samt offentlige planer og tillatelser

I gjeldende kommuneplans arealdel er landarealene innenfor planområdet avsatt til byggeområder, friområder, næring og LNF-områder. Området Onsøyknipen er markert som et LNF-område med særskilte interesser knyttet til landskap. Områdene i sjø har arealbruksformålet områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag.

Langs sjøen er det kystsoneplanen som har kommuneplanstatus. I denne er Hankøsundområdet utpekt som et regionalt og nasjonalt fritidsaktivitetsområde. Det er nedfelt en forutsetning om at det skal utarbeides en områdeplan for området. Planavgrensingen for områdeplanen samsvarer i hovedsak med det området som i kystsoneplanen er vist som område med særskilt planbehov.

Kystsoneplanen for Østfold utfordrer kommunen med hensyn til utvikling av satsingsområder for reiseliv. Slike områder forutsetter bl.a. god adkomst fra både landsiden og sjøsiden, servicetilbud og opplevelsestilbud. Hankø/Hankøsundområdet er nevnt i en slik sammenheng.

I konsekvensutredningen skal det gis en redegjørelse for planer, målsetninger og retningslinjer på nasjonalt nivå som har betydning for tiltaket, samt for forholdet til kommunale og fylkeskommunale planer og hvordan disse er tatt hensyn til.

3. Konsekvenser

Konsekvensutredningen vil behandle utredningstemaene hver for seg, samt gjøre en oppsummering av de samlede virkningene. Behov for avbøtende tiltak for å redusere negative virkninger, samt oppfølgende undersøkelser, skal vurderes. I tillegg til den temavise konsekvensutredningen som følger planprogrammet og er hjemlet i forskrift om konsekvensutredning, vil planbeskrivelsen for reguleringsplanen redegjøre for en rekke andre problemstillinger og forhold. Følgende tema skal utredes/vurderes i konsekvensutredningen:

3.1. Forurensning

Herunder utredes/vurderes klimagassutslipp, annet utslipp til luft, støy, forurensning av grunn og vann. Behov for evt. avbøtende tiltak utredes.

3.2. Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger

Konsekvensen av økt trafikk som en følge av tiltak utredes, herunder trafikkmengder, trafiksikkerhet, hensynet til myke trafikkanter, fremkommelighet, avkjørselsforhold, parkeringsbehov, og behov for kollektivtransport. Så langt temaene ovenfor er relevante skal

de også utredes i forhold til økt båttrafikk. Behov for eventuelle avbøtende tiltak utredes – både for veitrafikk og båttrafikk.

3.3. Kulturminner og kulturmiljø

Konsekvensen for evt. automatisk fredete kulturminner og nyere tids kulturminner/bevaringsverdige bygningsmiljøer, samt evt. undersjøiske kulturminner må utredes, herunder evt. arkeologiske/marinarkeologiske registreringer. Evt. avbøtende tiltak eller restriksjoner vurderes.

3.4. Naturens mangfold.

Konsekvenser for maritimt liv i områder hvor bryggeanlegg planlegges utvidet/etablert må utredes, evt. ved marinbiologiske undersøkelser. Tilsvarende skal berørte landområder vurderes i forhold til evt. forekomster av sjeldne eller utryddingstruede arter. Evt. avbøtende tiltak eller restriksjoner vurderes.

3.5. Landskapsvirkning

Konsekvenser av nedbygging av land- og sjøarealer utredes. Det skal redegjøres for landskapsvirkningen av utbygging, spesielt effekten av utvidelse av seilspanlegg og utvidede småbåthavnlegg, opplevd fra både sjø- og landsiden, og adkomstsoner/massehåndtering i forbindelse med evt. ny fjellhall for parkering og båtopplag. Det skal vurderes hvilke avbøtende tiltak som kan iverksettes for å redusere negativ effekt både i forhold til landskapsopplevelsen og for naboer.

3.6. Friluftsliv

Konsekvensen for friluftslivet utredes med særskilt fokus på utvidelse av seilspanlegg/marinaanlegg og generelt økt aktivitet i området.

3.7. Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen

Helsemessige konsekvenser av planlagte tiltak utredes/vurderes.

3.8. Tilgjengelighet til uteområder og gang-/sykkelvegnett.

Det utredes hvorvidt planlagte tiltak vil føre til økt privatisering av strandsonen eller bedret tilgjengelighet. Det er en målsetting at allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen skal forbedres. Evt. avbøtende tiltak eller restriksjoner vurderes.

3.9. Kriminalitetsforebygging

Småbåthavner er og har vært utsatt for kriminalitet i form av tyveri av båter og utstyr. Dette løses lokalt i form av vakthold og/eller stengsler. Det er viktig at tiltak ikke er til hinder for allmennhetens ferdsel i strandsonen eller at f.eks. belysning ikke er til sjenanse for omgivelsene. Konsekvenser og avbøtende tiltak utredes.

3.10. Beredskap og ulykkesrisiko/samfunnssikkerhet

Det utredes hvor vidt planlagt økt aktivitet og nye hendelser kan medføre risiko. Tiltak vurderes i forhold til grunnforhold, fare for ulykker eller annen fare. Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).

3.11. Risiko ved havstigning

Planområdet ligger i og ved sjøen. Dette kan bety at det er en viss risiko forbundet med havstigning og flomsituasjoner. Risikobildet knyttet til dette temaet utredes og tas inn i ROS-analysen.

3.12. Barn og unges oppvekstvilkår

Forholdet til ”Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen” kreves vurdert i alle plansaker. Dette gjelder spesielt hvis området som planlegges i utgangspunktet er regulert til noen form for lek eller opphold eller benyttes av barn og unge i dag. Det ligger ingen tradisjonelle lekeplasser innenfor planområdet, men strandsonen og småbåtvirksomhet (bl.a. seiling) vil kunne være viktig for barn og unge og temaet utredes.

3.13. Arkitektonisk utforming

Utformingen av ny bygningsmasse, nye anlegg og de interne utearealene i tilknytning til disse utredes/vurderes. Målet må være at planen sikrer gode kvaliteter/uttrykk i arkitektur/landskapsarkitektur gjennom god stedstilpassing, forming, gode materialvalg og funksjonelle løsninger, og at dette er kvaliteter som varer over tid. Herunder begrenset bruk av reklameeffekter og lys og påvirkning fra dette på kystlandskapet. All utforming av bygninger og omgivelser (uteområder og andre anlegg) skal skje på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte, i så stor utstrekning som mulig (universell utforming).