



Fredrikstad kommune

[postmottak@fredrikstad.kommune.no](mailto:postmottak@fredrikstad.kommune.no)

Saksbehandler, innvalgstelefon

Carl Henrik Jensen, 69247049

## Innsigelse til foreslått områderegulering for del av Hankøsundet i Fredrikstad kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 09.01.19 med høring av områderegulering for del av Hankøsundet. Viser også til deres brev 13.02.19 med ny høringsfrist 10.04.19.

---

**Fylkesmannen i Oslo og Viken fremmer innsigelser til foreslått områderegulering for del av Hankøsundet i Fredrikstad kommune.**

**Vi mener det er tatt for lite hensyn til friområdet/badestranda ved Andersenslippen. Vi mener videre at planforslaget på flere områder er for uavklart når det gjelder omfang og virkninger. Dette gjelder:**

- **foreslått utbygging, utfylling, utdyping/mudring og bryggeutvidelse på Furuøy.**
- **fjellhall med mulighet for parkering og båttopplag.**
- **bøvehavn BH4.**
- **mulige etableringer av nye boliger.**

**Vi mener planforslaget slik det foreligger strider med plan- og bygningsloven § 1-8, statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.**

**For utdyping av innsigelsene og for andre merknader til planforslaget viser vi til vår vurdering nedenfor.**

---

Det fremgår av oversendelsen at 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 kystsoneplan for Fredrikstad kommune 2011-2023. Totalt omfatter planen et areal på ca. 881,7 daa på terrengoverflaten pluss 73,9 daa under grunnen (fjellhall).

Fylkesmannen ga innspill til planarbeidet, i brev datert 01.09.10. Planarbeidet ble drøftet i regionalt planmøte 13.09.11. Planprogrammet ble fastsatt 06.03.14. Planforslaget ble lagt fram i regionalt planmøte 12.03.19.



Fylkesmannen er fagmyndighet innen landbruk, miljøvern, helse og samfunnssikkerhet, og skal se til at barn og unges interesser blir ivaretatt i planleggingen. Fylkesmannen skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Fylkesmannens hovedfokus i høringsprosessen er å ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser i planleggingen.

### **Prosess og føringer**

Vi vil innledningsvis bemerke at vi er kritisk til at planprosessen har tatt så lang tid, uten at det i mellomtiden er innhentet oppdaterte innspill. Vi må legge til grunn at nyere nasjonale føringer er fanget opp, uten at dette er formidlet av Fylkesmannen. Det er siden Fylkesmannen ga innspill til planarbeidet i 2010 blant annet fastsatt flere nye statlige planretningslinjer.

Vi ser i planbeskrivelsen at statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011) er fanget opp. Disse retningslinjene ser imidlertid ikke ut til å være brukt som føringer under konsekvensutredningen. Vi kan heller ikke se om prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er brukt i planleggingen, og er således ikke enig i rådmannens vurdering av dette.

Planbeskrivelsen viser imidlertid til rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (1993). Disse ble erstattet av statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging i 2014. Det er også fastsatt statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning i 2018.

I 100m-beltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. I de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er det gitt flere konkrete føringer for kommunene i Oslofjordregionen sin planlegging.

Blant føringene retningslinjene for strandsonen inngår blant annet at:

- utbygging ikke skal tillates på arealer som har betydning for andre formål, som friluftsliv, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap m.m.
- ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal ferdselshensyn og landskapstilpasning vektlegges spesielt. Det skal legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon for landskap og allmenn tilgang til sjøen.
- nye bygninger skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelser skal skje bort fra sjøen.
- alternative plasseringsmuligheter skal alltid vurderes før bygging tillates.
- ytterligere privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.
- det bør vises stor forsiktighet med å åpne for tiltak i sjø som medfører betydelige anlegg og/eller varige inngrep som kan være til ulempe for de hensyn som ligger bak retningslinjene (RPR-O).

### **Vurdering av planforslaget**

Foreslått områderegulering for del av Hankøundet dekker et forholdsvis stort areal, og det er ikke lagt opp til videre detaljregulering før utbygging. Vi mener imidlertid konsekvensutredningen og detaljeringen av planlagte tiltak ligger på et noe overordnet nivå. Det stilles for enkelte tiltak krav til landskapsplan/illustrasjonsplan som en del av byggesøknaden, men en slik plan er kun å anse som en illustrasjon til en byggesøknad, den gir ikke juridiske føringer og er ikke gjenstand for offentlig medvirkning.



Planen, og ikke minst konsekvensutredningen, ser også ut til å basere seg på at blant annet foreslått gang- og sykkelvei og rasteplass i området vil bli etablert. Det er imidlertid ikke benyttet rekkefølgebestemmelser som sikrer når disse skal være gjennomført. Planen sikrer således ikke at tiltakene *vil* bli gjennomført.

En utfordring ved planlegging i allerede bebygde deler av strandsonen er at de offentlig tilgjengelige og benyttede områdene ofte ikke er så synlige. Selv små tiltak/endringer, kan medføre at strandarealer og adkomster sperres. Vi ser det videre som et viktig generelt prinsipp at utbyggingen i 100m-beltet skal begrenses.

I et så omfattende planforslag mener vi det burde vært lagt større vekt på opprydding i strandsonen, slik at flere bryggeanlegg kunne vært samlet for å tilgjengeliggjøre strandsonen for allmennheten.

### Furuøy

Det foreslås en stor utbygging av brygger, seilspport-/marinaanlegg, parkering og annen tilhørende virksomhet (delområdene S4-6, SM og N3 samt aksept for inngrep i FR2) på og ved Furuøy. Konsekvensutredningen har basert seg på eksisterende kunnskap fra Miljødirektoratets Naturbase når det gjelder kartlagte marine naturtyper. Vi viser til at det i vedtatt planprogram henvises til behov for ev. marinbiologiske undersøkelser. Når det foreslås så store utfyllinger, mudring/utdyping og utbygginger i sjø, i et område hvor det er sannsynlig med naturverdier, mener vi det må gjennomføres en feltkartlegging før man tar stilling til arealbruken, jf. også naturmangfoldloven § 9. I området hvor det foreslås brygger, mudring og sprenging av undervannsskjær samt utfylling mener vi det også er behov for å få en oversikt over dybdeforholdene. Der det foreslås inngrep i sjøbunn må det foreligge informasjon om sedimentenes forurensningsgrad og gjøres en risikovurdering av inngrepsomfanget.

Flere av de planlagte tiltakene vil kreve behandling etter forurensningslovens bestemmelser på selvstendig grunnlag. I den forbindelse vil det stilles store krav til kunnskapsgrunnlaget. Reguleringsplanen bør utredes slik at kunnskapsnivået også dekker behovet etter forurensningsloverket.

Vi mener videre det for landarealets del er behov for å sikre medvirkning i nærmere fastsettelse av utbyggingsrammer, type virksomhet og konkret utforming av området. Det er innenfor område N3 lagt opp til å tillate mange ulike typer virksomhet, herunder overnattingsvirksomhet og fem boliger. Vi mener det er nødvendig i mye større grad å få avklart omfang og lokalisering av de ulike typer virksomheter for å kunne vurdere konfliktnivået med nasjonale føringer. Vi mener videre det er uklart om reguleringsplanen har klare nok bestemmelser til at man kan forutse hva som kan bli etablert i området. Innenfor område N3 foreslås det tillatt 55 % BYA, noe som vil tilsvare 6400 m<sup>2</sup> bygningsmasse og opp mot 11 m (eller 13 m) mønehøyde. Det er uklart hva slags utnyttelsesgrad som ligger til grunn for illustrasjonene i planbeskrivelsen.

Videre er det på Furuøy foreslått mulighet for et stort terrenginngrep i friområdet (FR2) for å etablere parkeringsareal. Det er stilt krav om tilbakeføring av løsmasser over parkeringshuset og at stedegen vegetasjon skal reetableres, men vi mener også det her er uklart hvordan området vil se ut i ettertid og om bestemmelsene i reguleringsplanen er forutsigbare nok til å sikre et godt sluttresultat. Det er av vesentlig betydning for verdiene i området at det er god styring på senere byggesaksbehandling av tiltak på Furuøy, for at tiltakene skal bli et positivt bidrag til området. Det



må da kreves svært detaljerte plandokumenter med konkrete juridiske rammer. Dette vil også sikre medvirkning og forutsigbarhet for alle parter.

Vi ser det her som nødvendig å fremme **innsigelse** for å sikre at nasjonale føringer for strandsonen blir ivarettatt. Vi mener således områdereguleringen enten må bli mer detaljert i dette området, eller at det kreves detaljregulering før videre utbygging.

#### Friområde ved Andersenslippen

Det legges også opp til en vesentlig utvidelse av brygger (delområde S14) utenfor Andersenslippen. Området på land, med tilhørende badestrand, er i kommunens kartlegging av friluftslivsområder kartlagt som et viktig område med ganske stor bruksfrekvens. Et areal på ca. 5 dekar er fra 1995 statlig sikret friluftsområde. Vi mener det er nødvendig å ta større hensyn til badestranda ved plassering og utforming av bryggeanlegget. Det er allerede trangt i området, og dersom skal det legges til rette for en så stor utvidelse bør det kunne tas større hensyn til badeplassen. Vi fremmer derfor **innsigelse** til foreslått løsning.

#### Parkering og båttopplag i fjellhall

Det foreslås at 50 % av et areal på 7,4 dekar under Onsøyknipen kan uthules til fjellhall for parkering, båttopplag og servicefunksjoner. Heller ikke her kreves detaljregulering før tiltaket kan iverksettes, men det kreves en driftsplan som skal godkjennes av kommunen. Vi mener det i en reguleringsplan må avklares hvor mye masser som skal kunne tas ut av fjellet. Det vil si at det også må tas stilling til hvor høyt det kan bli inne i fjellhallen. Videre mener vi at det må utarbeides en plan for håndtering av overskuddsmassene. Vi kan heller ikke se at det er gjort noen vurdering av eventuelle utslipp fra hallen til sjø.

Vi mener det er nødvendig å få avklart fjellhallens omfang og konsekvens, og fremmer derfor **innsigelse** til planforslaget på dette punkt. Vi mener områdereguleringen enten må bli mer detaljert i dette området, eller at det kreves detaljregulering før videre utbygging.

Vi ber kommunen også vurdere om «annen næring» er mest passende arealformål for adkomstsonene til fjellhallen.

#### Nye boliger

Det legges ifølge planbeskrivelsen til rette for oppføring av ny bolig i område B2. Dette arealet ligger innenfor 100m-beltet og er i kommunens kystsoneplan avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Det legges videre til rette for oppføring av ny bolig i område B6. Dette ligger også i 100m-beltet, men på baksiden av veien og i et område avsatt til byggeområde i kystsoneplan. Det er også lagt inn mulighet for boligformål på noen eksisterende bygg (i områdene B13 og B14). Det omtales videre at eventuell fortetting i øvrige områder, eksempelvis B4 og B13 «*ved en mer detaljert planlegging*». Vi kan imidlertid ikke se at det er stilt krav om detaljregulering før en slik eventuell fortetting.

Vikene ligger langt fra sentrum, og det er forholdsvis langt til nærmeste skole på Slevik. Det er lite tjenestetilbud på stedet og dårlig kollektivtilbud. Vi kan ikke se noen samfunnsinteresser som taler for at man bør bygge flere boliger i dette området. Vi viser til føringene i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. At eiendommene også ligger innenfor 100m-beltet taler for at mulighetene for å bygge flere boligbygg bør tas ut av planforslaget. Vi mener planforslaget er så uklart på omfang av boligbygging at vi fremmer **innsigelse** til dette. Innsigelsen



forankres i plan- og bygningsloven § 1-8, statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

I henhold til ny arealdel som var på høring legges det ikke opp til boligutbygging mer enn 10 minutters gange fra skolen på Slevik. Ny boligetablering vil derfor heller ikke være i samsvar med ny arealdel.

#### Bøyehevner

Vi mener det burde vært lagt større vekt på å fjerne moringer/bøyer i planforslaget. Det er omtalt som tiltak i konsekvensutredningen, men vi kan ikke se at det er fulgt opp i planforslaget. Planlagt bøyehavn BH4 ligger på samme sted som en kartlagt ålegresseng. Denne er i Miljødirektoratets Naturbase verdisatt som viktig, og anses dermed å ha regional verdi. Slike bøyer med moringer og festeanordninger kan skade ålegressenga. Vi savner en utredning av dette, og fremmer **innsigelse** til forslaget slik det foreligger. Vi mener det fortrinnsvis bør finnes en alternativ løsning til å etablere bøyehavn i dette området, men dersom det ikke finnes alternative lokaliseringer mener vi det er behov for å avklare hvor mange bøyer som skal tillates og hvorvidt det kan etableres avbøtende tiltak for å redusere konsekvensene for ålegressenga. Dette kan eksempelvis være løsninger som hindrer tau/kjetting å slite på området rundt moringene.

#### Utleiehytter/-sjøboder

Planforslaget åpner også for etablering av utleiehytter. Det er blant annet forslag om å tillate bruksendring av eksisterende bygg (U3) på Gullikskjær. Vi savner en vurdering av hvorvidt dette kan redusere holmens eventuelle verdi for sjøfugl. Vi ber også om at det vurderes å fjerne bod/badehus i nord. U3 bør for øvrig kunne endre benevning til U2, da det ikke finnes noe område U2 i planforslaget.

#### Andre merknader

- Vi stiller spørsmålsteget ved bruk av formålet «annen næring». I reguleringsplanveilederen fremgår det at «*annen næring kan omfatte bl.a. messehall, konferansesenter og forskningscenter/-park*», og ber kommunen vurdere om dette er det mest passende arealformålet.
- Det er uklart om det i planforslaget er et bevisst forhold til annen byggegrense, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd.
- I konsekvensutredningen ser det ut til å være lagt vekt på etablering av gang-/sykkelvei og rasteplass. Når disse etableringene ikke er sikret gjennomført med rekkefølgebestemmelser kan vi heller ikke se at det er riktig å vektlegge disse tiltakene i konsekvensutredningen.
- Deler av området planlegges ned mot kote + 1,1 og +1,6. Selv om det ikke tillates bygninger av stor verdi i eksempelvis område SM bør det likevel vurderes om området er tilstrekkelig sikret mot stormflo og havnivåstigning. Oversvømmelse av slike arealer vil også kunne medføre forsøpling og forurensning av sjøområdene.
- Det er uklart om det er benyttet oppdaterte data for havnivåstigning og stormflo. Vi anbefaler å bruke kartløsningen <https://kartverket.no/sehavniva/se-havniva-i-kart/> for en generell gjennomgang av planforslagets utbyggingsforslag og for å visualisere effektene.

Med hilsen



Gunhild Dalaker Tuseth (e.f.)  
direktør

Eli Kristin Nordsiden  
seksjonssjef

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Kopi til:

Østfold fylkeskommune e-post

Statens vegvesen region øst e-post