

FREDRIKSTAD KOMMUNE  
Postboks 1405  
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 68412/2019 - 2019/3525

Deres ref.: 2012/18464

Dato: 01.04.2019

## Uttalelse med innsigelser - Offentlig ettersyn områderegulering - del av Hankøsundet - Onsøy - Fredrikstad kommune

Vi viser til oversendelse, datert 09.01.2019, med offentlig ettersyn av områderegulering med konsekvensutredning for del av Hankøsundet i Fredrikstad kommune. Opprinnelig høringsfrist var 25. februar, men fristen ble utsatt til 1. april. Østfold fylkeskommune ga innspill til planarbeidet i brev datert 31.08.2010. Planarbeidet var oppe til drøfting i regionalt planmøte 13.09.2011, og ble presentert av kommunen og tiltakshavere 12.03.2019.

Forslag til områdeplan omfatter et areal på ca. 881,7 daa pluss 73,9 daa under grunnen (fjellhall). Planområdet omfatter i hovedsak sjøareal, samt tiliggende landarealer på landsiden mellom Rørvik og Sareptaveien. I tillegg inngår et område på Hankø ved Hankø Yachtclub. Hensikten med planforslaget opplyses å være å utvikle Hankøsundområdet som et regionalt og nasjonalt fritidsaktivitetsområde med fokus på seilspport, maritim turisme og friluftsliv. Utløsende for planarbeidet er et økende behov for infrastruktur på land og i sjø til seilspport og båtliv, både for besøkende, hytteeiere og fastboende, tilrettelegging for gående og syklende. Allmennhetens tilgang til strandsonen er også begrenset i dag.

Planforslaget er omfattende og legger samlet sett til rette for store endringer i sjø- og landarealet i Hankøsundet.

### Prosess

Planarbeidet ble varslet i juli 2010. Det er uheldig at det har gått ca. 9 år fra varsel til planforslag foreligger. Vi har forståelse for at kompleksiteten og de store tiltakene det legges til rette for har krevd en lang prosess. Av hensyn til medvirkning burde planarbeidet ha vært varslet på nytt. Vi går ut ifra at det i planleggingsperioden har tilkommet nye fastboende og hytteeiere i området. Disse er ikke gitt mulighet til å gi innspill og medvirke til utforming av planen. Planen er i tillegg utarbeidet innenfor rammene av flere overordnede planer som i planleggingsperioden er erstattet, hvilket kan bety at både nasjonale, regionale og lokale politiske føringer har endret seg vesentlig siden varsel om oppstart.

**Østfold fylkeskommune fremmer tre innsigelser til planforslaget** for manglende hensyn til regionalt viktig kulturmiljø. Innsigelsene fremmes til planforslaget i tråd med krav til innsigelse i § 5-4 i Plan- og bygningsloven. Det fremmes innsigelse til følgende forhold:

1. Dimensjonene på det totale anlegget tilknyttet Furuøy er i strid med regionalt verdifullt kulturmiljø, som er nedfelt i fylkesplanen og i Kulturminneplan for Østfold.
2. Inngrep i selve kollen på Furuøy, samt manglende dokumentasjon på Pay-villaens tilstand og muligheten for bevaring. Villaen er en viktig del av bygningsmiljøet som utgjør det regionalt verdifulle kulturmiljøet.
3. Manglende marinarkeologiske registreringer. Det vises til kulturminneloven § 9.

### Plan- og miljøseksjonen

Postadresse: Postboks 220, 1702 Sarpsborg  
Kontoradresse: Oscar Pedersensvei 39, Sarpsborg  
Telefon: 69 11 70 00

E-post: [postmottak@ostfoldfk.no](mailto:postmottak@ostfoldfk.no)  
Internett: [www.ostfoldfk.no](http://www.ostfoldfk.no)  
Org.nr.: 842 952 972



### Redegjørelse for innsigelsene 1 og 2

Hankøundet er å betrakte som et regionalt verdifullt kulturmiljø. Fylkesrådmannen fremmer innsigelser ut fra et vesentlig regionalt hensyn til kulturmiljø, i tråd med § 5-4 i Plan- og bygningsloven.

Hankøundet er i fylkesplanen definert som et regionalt verdifullt kulturmiljø. Hankøundet er også beskrevet særskilt som kulturmiljø i Regional kystsonenplan for Østfold. Kulturmiljøet omfatter sundet med tilhørende bebyggelse og anlegg, dvs. et av Fredrikstad-distriktets eldste områder med fritidsboliger, samt bryggeanlegg og annen verneverdig bebyggelse. Fritidsbebyggelsen er i stor grad knyttet til «plankeadelen» som vokste fram i Fredrikstad i siste del av 1800-tallet. På grunn av Hankø bad, seilporten og kongefamiliens tilhørighet, har området også hatt en nasjonal interesse. Landskapet er karakterisert med bratte fjell, som har gitt nasjonalromantiske impulser. Veiføring, plassering og skalering av bebyggelsen er viktig for opplevelsen av landskapet. I sundet ligger det flere holmer som gir landskapet særpreg og deler det inn i ulike soner. På flere av disse er det eldre bebyggelse. Det regionale kulturmiljøet er videreført med hensynssone kulturmiljø i Kommunedelplan for kystsonen. I målbeskrivelsen i kommunedelplanen heter det: *«Arealdelen skal bidra til å opprettholde karakteristiske kulturlandskap og landskapstyper, samt legge til rette for å verne kulturminner og kulturmiljøer som del av vår kulturarv og identitet, og således sikre vitenskapelig kildemateriale og fremtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet.»*

Furuøy (Payholmen), som er en naturlig holme, men i dag er landfast, er et viktig punkt på landsiden av sundet. Planen legger opp til en større utbygging i den søndre delen av kollen på Furuøy. Videre foreslås det en sprengning av parkeringshus inn i selve kollen, hvorpå det skal etableres nytt terreng og friluftsområde på taket. Furuøy med sin naturlige furukledde kulle er viktig for Hankøundet, både fordi den deler sundet inn i ulike landskapsrom og fordi den er utgangspunkt for bl.a. ferjetrafikken til Hankø. Sett fra toppen av de bratte fjellene innenfor sundet er den også viktig for opplevelsen av det totale landskapsbildet. En reetablering av kollens form på taket av et parkeringshus, vil virke fremmed.

På Furuøy ligger en dragestilsvilla Ernst Pay oppførte i 1895. Den har således nær tilknytning til Plankebyen og plankeadelens feriesteder. Det har i planprosessen ikke vært noen dialog mellom plankonsulent og fylkeskonservator vedrørende tilstand og mulig bevaring av denne. I planbeskrivelsen heter det: *«På Furuøy forutsettes Pay-villaen (som er i svært dårlig stand) revet sammen med annen bebyggelse for å gi plass til ny bebyggelse og utøking av friområdet. Bygningsmassen er ikke underlagt noen form for vern, og er heller ikke registrert i SEFRAK-registeret.»* Vår kommentar til dette er at Pay-villaen ligger innenfor hensynssone kulturmiljø i kommuneplanen, der nettopp hensikten har vært at denne typen feriesteder skal ivaretas. Vi forutsetter at det i den videre prosessen gjøres en god evaluering av om villaen kan bevares og gis en form for bruk. Dette må gjøres i samråd med byantikvar og/eller fylkeskonservator. Dette vil styrke den historiske opplevelsesverdien av området. En mulig bevaring/bruk av villaen må sees i sammenheng med en bevaring av hele fjellkollen.

### Innsigelse 3

Norsk Maritimt Museum (NMM) har i epost av 22.01.19 uttalt at; «NMM stiller krav om marinarkeologiske registreringer jf. Kml. § 9. Tiltakshaver plikter å dekke kostnadene for arkeologisk

undersøkelser, jf. km § 10. Museet anmoder tiltakshaver om å ta kontakt med museet for utarbeidelse av budsjett v/ Jørgen Johannessen».

Østfold fylkeskommune fremmer dermed innsigelse. Innsigelse regnes som imøtekommet når den marinarknologiske undersøkelsen er gjennomført og eventuelle automatisk fredete kulturminner er hensyntatt i planen.

### **Andre kulturminnefaglige vurderinger og råd**

Planforslaget har lagt opp til vern av de fleste bygningsmiljøene gjennom bruk av hensynssoner. I tillegg er enkelte bygninger vist med linjesignatur for bygg, kulturminner som skal bevares. I sum mener vi planforslaget som presenteres er mer massivt enn det kulturmiljøet kan tåle. Seilspporten er en viktig del av kulturmiljøet som knytter seg til Hankø. Vi mener det bør legges vekt på de tiltakene som kan bidra til at seilmiljøet får de fasilitetene som det er behov for, men at dimensjonene på marinaanleggene med tilhørende brygger, bygnings- og parkeringsplasser må nedskaleres.

Når det gjelder de store åpne plassene på sør- og sørvestsiden av Furuøy må det i bestemmelsene stilles krav til at disse skal brytes opp med rabatter og vegetasjon for ikke å virke overdimensjonerte i landskapet. Det må i planen vektlegges at båttopplag på vinteren ikke skal forringe opplevelsen av det historiske landskapet.

I § 3.11.2 m) heter det «*Innenfor områdene S16 skal eksisterende pælebrygger bevares.*»

Pælebryggene er en viktig del av kulturmiljøet og er vesentlige for opplevelsen av den historiske dimensjonen. Det må tas inn et generelt punkt i bestemmelsene om at nåværende pælebrygger innenfor hele planområdet skal beholdes og ikke skiftes ut med flytebrygger.

### **Fjellhall**

Fjellhallen under Onsøyknipen representerer et stort inngrep som vi mener det er knyttet en del usikkerhet til. Østfold fylkeskommune mener det er problematisk å åpne for en fjellhall, med direkte utbyggingsrett, uten å ha gjort en grundigere utredning av de miljøfaglige forholdene, transportbehov i forbindelse med anleggsfasen og påvirkning på omgivelsene med blant annet støy. Fjellhallen (PA) utgjør 7390m<sup>2</sup>. Utstrekning av fjellhallen skal tilpasses de geologiske forholdene med en ramme på utnyttelse av inntil 50% av arealet, som ifølge planbeskrivelsen kan gi 1340 biloppstillingsplasser eller 600 båter i vinteropplag. Vi mener det er svært uheldig at fjellhallen ikke er utredet grundigere. Det er også uklart hvor mye masse som vil genereres. Konsekvensutredningen foreslår at det utarbeides miljøoppfølgingsprogram ved prosjektering av fjellhallen som skal ivareta støyproblematikk og utslipp til grunn/sjø/luft under anleggsfasen. Ifht. forslag til bestemmelse § 4.12 b) *skal det utarbeides driftsplan som viser ... hvordan masser skal tas ut skal deponeres, transportruter for anleggstrafikk, driftstider for anleggsvirksomheten og avbøtende miljøtiltak.* Vi mener at de miljøfaglige aspektene og forholdene til omgivelsene i anleggsfasen må belyses bedre. Det kan for øvrig se ut som at lokaliseringen av fjellhallen avviker fra område disponert til dette i forslaget til kommuneplanens arealdel. Det bør også vurderes hvordan det å legge til rette for så høyt antall parkeringsplasser i dette området vil innvirke på nullvekstmålet i personbiltrafikken.

### Vurdering av allmenn tilgjengelighet til strandsonen

Hensynet til allmenne interesser skal tas særlig hensyn til ved planlegging i 100-metersbeltet, jf. §1-8 i Plan og bygningsloven. Derfor mener vi det er rimelig at planen sikrer tiltak som gir en bedre situasjon for allmenn tilgang til sjøen. Viser også til SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, pkt. 5. Vi anbefaler på det sterkeste at planen gjennomgås med mål om å sikre allmenn tilgjengelighet bedre. Tiltakene som omtales som enkle i planbestemmelse § 5.1 a) kan for eksempel sikres opparbeidet ved bruk av rekkefølgekrav. Opparbeiding av rasteplassen sør i planområdet bør også vurderes sikret.

Planforslaget inneholder tre badeområder i tilknytning til friområder i planen: ved Theastranda (BA1), Furuøy (BA2), og ved Andersenslippen (BA3). Områdene stadfester dagens bruk av områdene og representerer så langt vi kan se ikke en forbedring for allmenn tilgjengelighet til sjøen. Vi er usikre på om det er avsatt tilstrekkelig areal i sjøen til bading ved alle badeområdene. Utenfor stranden og badeområdet ved Andersenslippen (FR3 og BA3) foreslås det å åpne for en vesentlig utvidelse av bryggeanlegg. Utvidelsen vil kunne virke innskrenkende på badeområdet og vi er usikre på hvilke konsekvenser det vil ha for vannkvaliteten og sikkerheten til de badende med bryggeanlegg så tett inntil. Vi anbefaler på det sterkeste at bryggeanlegget reduseres i størrelse, slik at badestranden ved det eneste offentlige friområdet ikke forringes.

### Boliger

Planforslaget åpner for bygging av to nye eneboliger (B2 og B6). Tatt i betraktning intensjonene med områdeplanen har vi liten forståelse for disse boligene. Boligutbygging i Vikene regnes som *spredt utbygging*, da det ligger utenfor fylkesplanens senterstruktur. Nye boliger er ikke i tråd med den regionale arealpolitikken for 100-metersbeltet, som er nedfelt i fylkesplanen. Det åpnes heller ikke for spredt boligbygging i strandsonen i kommuneplanens arealdel. Tiltakene er således ikke i tråd med hverken lokalt eller regionalt planverk. Vi mener også at utvikling av boliger i Vikane er i strid med målene i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

### Vannmiljø

Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma 2016-2021 gjelder for hele Glommas nedbørsfelt, inkludert Østfoldkysten. Den regionale vannforvaltningsplanen inkluderer miljømål for alle vannforekomstene i vannregionen, og frister for når miljømålene skal nås. I utgangspunktet skal alle vannforekomster oppnå miljømålet om god økologisk og kjemisk tilstand innen 2021, med mindre særskilte forhold angir en lengre frist for å nå miljømålet. Planforslaget ligger i vannforekomsten, Hankøundet *Id nr. 0101020102-1-C* (<https://vann-nett.no/portal/#/waterbody/0101020102-1-C>). Denne vannforekomsten har i dag moderat tilstand. Miljømålet skal nås innen 2021.

Ifølge vannforskriften (<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2006-12-15-1446?q=vannforskriften>) skal ny aktivitet eller nye inngrep vurderes i forhold til muligheten for å oppnå miljømålene om god økologisk og kjemisk tilstand i vannforekomstene, jfr. §4 og 6 om miljømål og §12 om ny aktivitet eller nye inngrep. Planforslaget har ikke vurdert eller beskrevet hvilke konsekvenser tiltaket vil ha for muligheten til å oppnå miljømålene etter vannforskriften og regional plan for vannforvaltning, og planforslaget må utredes nærmere i tråd med vannforskriftens § 12.

**Konklusjon**

Fylkesrådmannen fremmer tre innsigelser til planforslaget for Del av Hankøsundet. Videre ber vi om at våre øvrige merknader til planforslaget vurderes. Vi imøteser videre dialog om planforslaget.

Med hilsen

*Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av*

Anne Skau  
Fylkesrådmann

Hilde Habberstad  
Rådgiver

**Kopi til:**

Statens vegvesen Region øst	Postboks 1010	2605	LILLEHAMMER
Fylkesmannen i Oslo og Viken	Postboks 325	1502	MOSS