



Saksnr.: 2020/6679
Dokumentnr.: 15
Løpenr.: 78563/2021
Klassering: L12
Saksbehandler: Thomas Martin Stokke

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget		

Behandling av planinitiativ for detaljregulering – Faratangen hytteområde Nasjonal arealplanID: 3004 1205 Forslagsstiller: Liv Reidun Christensen og Morten Christensen

Utvalgsleders innstilling

Utvalgsleder anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Planutvalget stiller seg bak planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljregulering for Faratangen hytteområde.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:
 - De nye hyttene skal forholde seg til §27 i bestemmelsene til kommuneplanen med hensyn til plassering, størrelse, utforming, byggehøyde, tilpasning til terreng og kystlandskapet, samt opparbeidelse av uteoppholdsarealer.
 - Mest mulig av vegetasjonen innenfor planområdet, som ikke blir direkte berørt av selve den nye hyttebebyggelsen eller adkomstveiene, skal bevares.
 - Gjennom planarbeidet må allmennhetens ferdsel gjennom området, og tilgang til strandsonen, på stinettverket gjennom planområdet sikres.
 - Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra tilstøtende hyttenaboer både innenfor og utenfor planområdet, samt Gressvik lokalsamfunnsutvalg, velforeninger og interessegrupper som målbærer allmennhetens interesser i strandsonen.
 - Planarbeidet må for øvrig forholde seg til kommuneplanens arealdel og dens rammebetingelser.

Fredrikstad, 10.05.2021

Kort begrunnelse for eventuelt endret innstilling fra utvalgsleder

Ingen endring.

Kommunedirektørens kommentar

Ingen kommentar.

Kommunedirektørens forslag til innstilling

1. Planutvalget stiller seg bak planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljregulering for Faratangen hytteområde.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:
 - De nye hyttene skal forholde seg til §27 i bestemmelsene til kommuneplanen med hensyn til plassering, størrelse, utforming, byggehøyde, tilpasning til terreng og kystlandskapet, samt opparbeidelse av uteoppholdsarealer.
 - Mest mulig av vegetasjonen innenfor planområdet, som ikke blir direkte berørt av selve den nye hyttebebyggelsen eller adkomstveiene, skal bevares.
 - Gjennom planarbeidet må allmennhetens ferdsel gjennom området, og tilgang til strandsonen, på stinettverket gjennom planområdet sikres.

- Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra tilstøtende hyttenaboer både innenfor og utenfor planområdet, samt Gressvik lokalsamfunnsutvalg, velforeninger og interessegrupper som målbærer allmennhetens interesser i strandsonen.
- Planarbeidet må for øvrig forholde seg til kommuneplanens arealdel og dens rammebetingelser.

Sammendrag

Bakgrunnen for planarbeidet er et ønske om å fortette et eksisterende hytteområde ute på Faratangen ved Viken i Onsøy med ytterligere 11 hyttetomter. De nye tomtene er foreslått plassert i to klynger sentralt oppe på en kulle, samt to enkeltstående tomter i sørenden av planområdet like ovenfor kyststien (BFF11) og lengst vest i planområdet ut mot Fjellskilen (BFF10). Forslagsstillerne er grunneierne ved Søndre Viken gård, Liv Reidun Christensen og Morten Christensen. Håvard Skaaden er plankonsulent.

§27 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel vil være styrende for størrelsen på og utformingen av hyttene, samt for terrengtilpasning og tilpasning til kystlandskapet. Adkomst til hyttene er foreslått løst via Vestre Myråsen.

Etter kommunedirektørens oppfatning kan de nye hyttetomtene innpasses i det eksisterende hytteområdet på en god måte slik det er foreslått i planinitiativet, men det er også noen utfordringer ved dette fortetningsgrepet knyttet til adkomst, parkering, bevaring av stinettverk, tilpasning til terreng og kystlandskapet, bevaring av stedegen vegetasjon og natur og allmennhetens tilgang til strandsonen. I tillegg er det viktig at medvirkningsprosessene er gode og at det blir lagt opp til bred involvering fra hyttenaboer, velforeninger i området, lokalsamfunnsutvalg og berørte interessegrupper.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Planinitiativ Faratangen hytteområde gnr 55 bnr 6
- 3 Skisse til løsning
- 4 KU-notat

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige dokumenter i sak 2020/6679.

Saksopplysninger

Bakgrunn for planinitiativet

Bakgrunnen for planarbeidet er et ønske om å fortette et eksisterende hytteområde ute på Faratangen i Viken med ytterligere 11 hyttetomter. Forslagsstillerne er grunneierne ved Søndre Viken gård, Liv Reidun Christensen og Morten Christensen. Håvard Skaaden er plankonsulent.

Presentasjon av planinitiativet

Forslagsstiller har til hensikt å fortette et eksisterende hytteområde ute på Faratangen med ytterligere 11 hyttetomter, se vedlegg 3. Det foreslåtte planområdet omfatter et areal på ca 35 daa. De nye tomtene er foreslått plassert i to klynger sentralt oppe på en kulle, samt to enkeltstående tomter i sørenden av planområdet like ovenfor kyststien (BFF11) og lengst vest i planområdet ut mot Fjellskilen (BFF10). §27 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel vil være styrende for størrelsen på og utformingen av hyttene, samt for terrengtilpasning og tilpasning til kystlandskapet.

Adkomst til hyttene er foreslått løst, som i dag, via Vestre Myråsen, som går over forslagsstillerens egen grunn. Ny kjøreadkomst begrenses til de to hytteklyngene nord i hyttefeltet, mens stisystemet sørover til den sørligste tomten (BFF11) fortsatt vil være forbeholdt gående (se skillet mellom symbolbruken for grå kjørevei og mintgrønn turvei i skissen i vedlegg 3). Den vestligste tomten BFF10 har mulighet for kjøreadkomst på en

eksisterende stikkvei til Vestre Myråsen. Med unntak av BFF11 og BFF2 er det lagt opp til at de nye hyttetomtene får parkering på egen tomt. I løsningsforslaget legges det opp til at dagens regulerte parkeringsplass vil omplasseres i ny reguleringsplan (vist med 'P' i skissen i vedlegg 3). Dette har sammenheng med at parkeringsplassen er i reguleringsplanen uheldig plassert med hensyn på terrenget.

Planområdets beliggenhet er på Faratangen ved Viker i Onsøy.

Planområdet består i hovedsak av spredt vegetasjon og fjell i dagen. Området kan karakteriseres som et «typisk» hytteområde. Eksisterende tomter har varierende størrelse. Enkelte hytter har relativt romslige tomter, mens andre er mer kompakte og etablert i mindre klynger. Eksisterende fritidsboliger har parkering delvis på egen grunn og i etablerte fellesanlegg. Det er et veietablert sti- og veisystem i området som sikrer gode ferdselsforbindelser frem til de enkelte fritidsboligene, dette utgjør også et tilbud for andre turgåere. Planområdets byggeområder ligger bak 100-metersbeltet, men en av de foreslåtte hyttetomtene (BFF10) har en overskridelse ut i 100-metersbeltet og ut i arealer avsatt til Landbruks-, Natur- og Friluftsområde i kommuneplanen. Planområdets terreng er orientert mot sydvest, og har gode lys- og solforhold.

Planstatus i området

Arealet er for det meste avsatt til nåværende fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det foreslåtte tiltaket anses i all hovedsak å være i tråd med arealformålene i overordnet plan. Planinitiativet har i liten grad belyst hvordan tiltaket forholder seg til kommuneplanens bestemmelser. Bestemmelsen i §27 om fritidsbebyggelse er særlig relevant for tiltaket som her er foreslått. Kommunedirektøren har derfor valgt å poengtere betydningen av denne bestemmelsen i kommuneplanen med et eget vedtakspunkt i innstillingen for å sikre at alle parter kan ha samme forventning til utformingen av den nye hyttebebyggelsen. Deler av planområdet er avsatt til Landbruk-, Natur- og Friluftslivformål i kommuneplanen. Dette arealet er tatt med for å sikre fremføring av eksisterende adkomstveier, sti/turvei, videreføring av renovasjonsanlegget og enkelte parkeringsplasser. Deler av planområdet er også anvist med hensynssone friluftsliv. Det vil i planarbeidet sikres at utøvelsen av eksisterende friluftsliv opprettholdes.

Planområdet berører deler av gjeldende reguleringsplaner for Viker del av 55/6 (planID 300) i nordøst og grenser inntil Midtre og søndre Faratangen med tilliggende sjøområde (planID 355) i sørvest. I nord overlapper planområdet delvis med Myråsen syd (planID 207). Det vil i løpet av planprosessen sikres hensiktsmessige grensesnitt og tilpasninger til gjeldende reguleringsplaner.

Avvik fra kommuneplanens arealdel

Ved tomt BFF10 er en mindre del av et område avsatt til Landbruks-, Natur- og Friluftslivformål (LNF) i kommuneplanen foreslått innlemmet til denne hyttetomten. Ved tomt BFF10 er et annet areal avsatt til fritidsbebyggelse som foreslås regulert til LNF. Dette arealbyttet foreslås for å tilrettelegge for en bedre og mer hensiktsmessig arrondering av tomten. BFF10 bryter også en sti som knytter det interne stisystemet på høydedraget med kyststien i vest. Risikoen for at en ny hytte her blir eksponert mot sjøen må også tas med i betraktning og sees opp mot bestemmelsen i §27, bokstav e) til kommuneplanens arealdel.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Ytterligere foretting av hytter i området kan bidra til større grad av privatisering og begrense allmennhetens ferdsel og tilgang til strandsonen. Det vil derfor være viktig å sikre i planen at stier og andre viktige forbindelser gjennom planområdet forblir åpne for allmenn ferdsel. For de som skaffer seg de nye hyttene vil det kunne gi muligheter for rekreasjon og en feriebolig, noe som gir helsemessige gevinster. Samtidig er det viktig å være oppmerksom på hvordan utbyggingen påvirker kvalitetene ellers i det eksisterende hytteområdet og i strandsonen for andre brukergupper enn hytteeierne.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

Et økt antall hytter vil belaste renovasjon ytterligere, og det kan bli behov for å tilpasse renovasjonsløsningen for hyttene i området. Det forutsettes at utgiftene som følger av renovasjonstjenester til de nye hyttene dekkes inn gjennom renovasjonsgebyrene.

Det er et privat vann- og avløpslag inne på hyttefeltet. Vann og avløp må eventuelt tilkobles det private VA-anlegget. Det forutsettes derfor at utbyggingen av hyttene ikke fører til økte utgifter for kommunen til vann- og avløp.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

I Fredrikstad kommune er hytter per dags dato gjenstand for eiendomsskatt. Så lenge kommunen fortsetter å kreve inn eiendomsskatt for hytter vil nye hyttetomter innebære en potensiell inntektskilde for kommunen. Flere hyttetomter og tilreisende hytteturister kan dessuten gi positive ringvirkninger for det lokale næringslivet.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Fortettingen med de nye hyttetomtene vil berøre noe skog og vegetasjon, og vil også medføre noe trafikkøkning på lokalt veinett. Dette kan få negative konsekvenser for naturen og kystlandskapet i området. Det kan også innebære noe mer støv og støy langs grusveien inn til området og flere parkerte biler. Det vil være viktig å sikre i planen at hyttene gis en god plassering i terrenget som er minst mulig eksponert fra sjøen. I tillegg vil det også være viktig å sikre at mest mulig av vegetasjonen innenfor planområdet, som ikke blir direkte berørt av selve den nye hyttebebyggelsen eller adkomstveiene, blir skånet.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Planinitiativet for Faratangen hytteområde var oppe til behandling i intern høringsgruppe 2. februar. Kort oppsummert hadde den interne høringsgruppa følgende tilbakemeldinger: Planinitiativet er lokalisert til et område hvor det i kommuneplanens arealdel åpnes opp for fortetting av eksisterende hyttefelt. I kommuneplanbestemmelse 27 Fritidsbebyggelse er det gitt omfattende krav til utformingen av fritidsbebyggelse som skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan. Når det gjelder det overordnede plangrepet, vises det til bestemmelsen i § 27 e. – det skal legges vekt på terrengtilpasning slik at økt eksponering mot sjø og ferdselsveier unngås. I reguleringsplanen må det derfor utredes om nye hytter og terrenginngrep blir synlige fra sjøen. Det er positivt at turvei mot sjøen i sør sikres i planforslaget. Den interne høringsgruppa er kritiske til at det planlegges nye hytter helt inntil turveien, da det vil innebære en økt eksponering mot ferdselsvei og fare for en privatisering som kan hemme fri ferdsel. Krav i reguleringsbestemmelsene om god opparbeiding og tydelig skilting som er på plass før utbyggingen ferdigstilles, kan være et avbøtende tiltak. Det er i dag store parkeringsplasser vest og nord for planområdet. Spesielt parkeringsplassen i vest, vil kunne ha langt større kapasitet enn den har i dag med noe opprydning. Vi kan dermed ikke se at det er behov for utvidelser av eksisterende veier, samt parkering på egen grunn. Det er i dag et fåtall av hyttene på Faratangen som har denne muligheten. En utvidelse av veiene og etablering av private parkeringsplasser, vil kunne skape uheldig presedens, hvor de som allerede har hytte i området i dag også vil ha denne muligheten.

Uteområder/friluftsområder

Kyststien går gjennom det aktuelle området, og videre er en større del av området kartlagt som et viktig friluftsområde, LNF-område og med hensynssone Friluftsliv.

Dette må det tas hensyn til, både med tanke på å ivareta fremkommelighet på kyststien, og slik at påvirkning på omgivelsene ikke endres på en slik måte at det vil redusere opplevelsese- og rekreasjonsverdien i området som helhet.

Bilvei frem til hyttene vil påvirke eksisterende tursti. Det må påses at eksisterende turstier opprettholdes eller erstattes. Gjennom planarbeider bør man vurdere å sikre at tursti/vei blir skiltet og tilrettelagt til bruk for allmennheten.

Naturmangfold

Inngrep i stedegen vegetasjon og natur bør så langt det lar seg gjøre holdes til et minimum, da dette er et svært utbygget område fra før av. I Fjellskilen, like vest for planområdet, er det viktige bløtbunnsområder i strandsonen. Det er viktig at eventuelle virkninger av planen for disse bløtbunnsområdene og annen marin natur blir belyst i forbindelse med planarbeidet.

Forurensning

Hytter med innlagt vann må enten kobles til privat avløpsnett eller ha godkjent utslipstillatelse for hver enkelt eiendom.

Vurdering av avvik fra kommuneplanens arealdel

Det kan være løsbart å legge inn en ny hyttetomt lengst vest (BFF10 i skissen i vedlegg 3) under visse forutsetninger. En ny hytte på BFF10 må, i likhet med nye hytter på alle de foreslåtte tomtene, forholde seg til §27, bokstav a) til n) i kommuneplanen knyttet til størrelse, byggehøyde, terrengtilpasning, eksponering mot sjøen, stedstilpasset fargesetting, opparbeidelse av uteområde med mer. Stiforbindelsen som blir berørt av denne hyttetomta må ivaretas. Dersom stiforbindelsen brytes må den sideforskyves, gis en god utforming, opparbeidelsen av stien må sikres med rekkefølgebestemmelser og det må forutsettes at den skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

Planprosess og medvirkning

Det vil være viktig at forslagsstiller sørger for god involvering og medvirkning fra tilstøtende hyttenaboer både innenfor og utenfor planområdet, samt Gressvik lokalsamfunnsutvalg, velforeninger og interessegrupper som målbærer allmennhetens interesser i strandsonen.

Konklusjon

Kommunedirektøren har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen og anbefaler planutvalget å stille seg bak planinitiativet med de føringer og forutsetninger som følger av denne saksframstillingen.