

Oppdragsgiver
Trond Aker

Rapporttype
Planbeskrivelse til privat detaljregulering
(Nasjonal Plan-ID: 0135_201601)

01-02-2017
Sist revidert: 05.07.2018

PLANBESKRIVELSE TIL DETALJREGULERING AKERSKOGEN HYTTEOMRÅDE

Oppdragsnr.: 1350012982
Oppdragsnavn: Akerskogen
Dokument nr.: 1
Filnavn: Planbeskrivelse Akerskogen hytteområde 280618 (002)

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
1	03.02.18	Revidert i hht kommunens vedtak av 01.06.17 og 25.01.18	PAH/AFK	PAH	PAH
2	09.04.18	Revidert i hht mail fra kommunen samme dag.	PAH	PAH	HSM
3	05.07.18	Revidert etter offentlig høring	JRUU	PAH	HSM

Revidert:

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR
AKERSKOGEN HYTTEOMRÅDE****Forslagsstiller (konsulent):**

Rambøll Norge AS
Postboks 383
1601 Fredrikstad

Oppdragsgiver (grunneier, utbygger):

Trond Aker
Aker 1
1640 Råde

SAMMENDRAG

Området ligger ved Krogstadfjorden i Råde kommune.

Hensikten med planarbeidet er «å vurdere hva av restarealet (på ca. 45dekar) rundt eksisterende fritidsboliger som er egnet til hyttetomter og hva som bør benyttes til andre formål (natur, stier, grønnsstruktur, adkomstveier el.)

Ut fra dette er det ønskelig å utvikle området ved å tilrettelegge for en fortetting med 16 hytter i tilknytning til eksisterende hytteområde i Akerskogen. Arealet ligger som eksisterende hytteområde i kommuneplanen og i hensynssone friluftsliv H530.

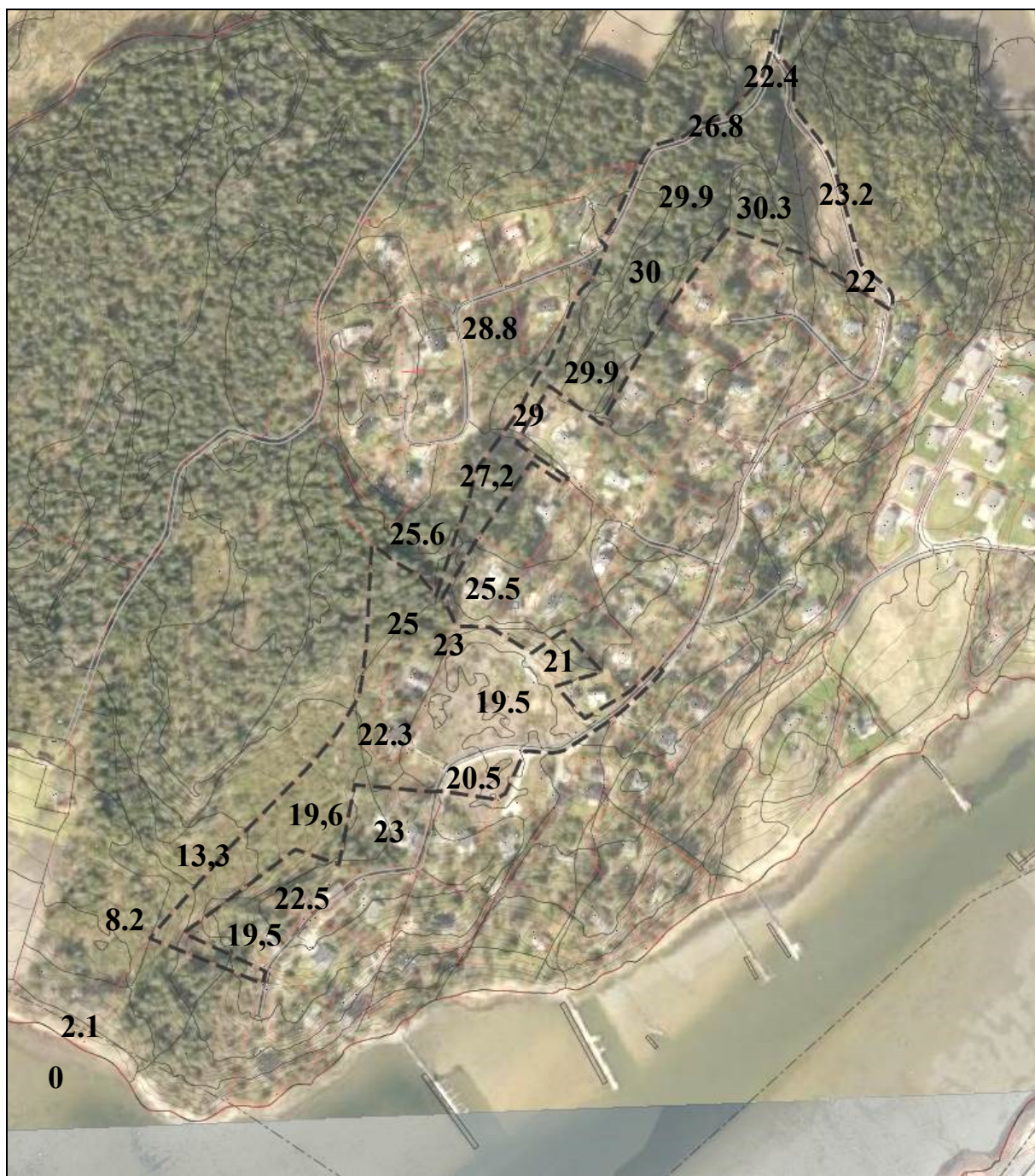
Området ligger utenfor 100-metersbeltet i bakkant av den definerte strandsonen langs sjøen.

Det ønskes tilrettelagt for gode leke- og oppholdsarealer i planområdets søndre del hvor det legges opptil litt tettere bebyggelse rundt et park- og lekeareal. Det settes også fokus på å opprettholde eksisterende stier og forbedre disse, slik at tilgjengeligheten til omliggende grønnsstruktur opprettholdes og bedres.

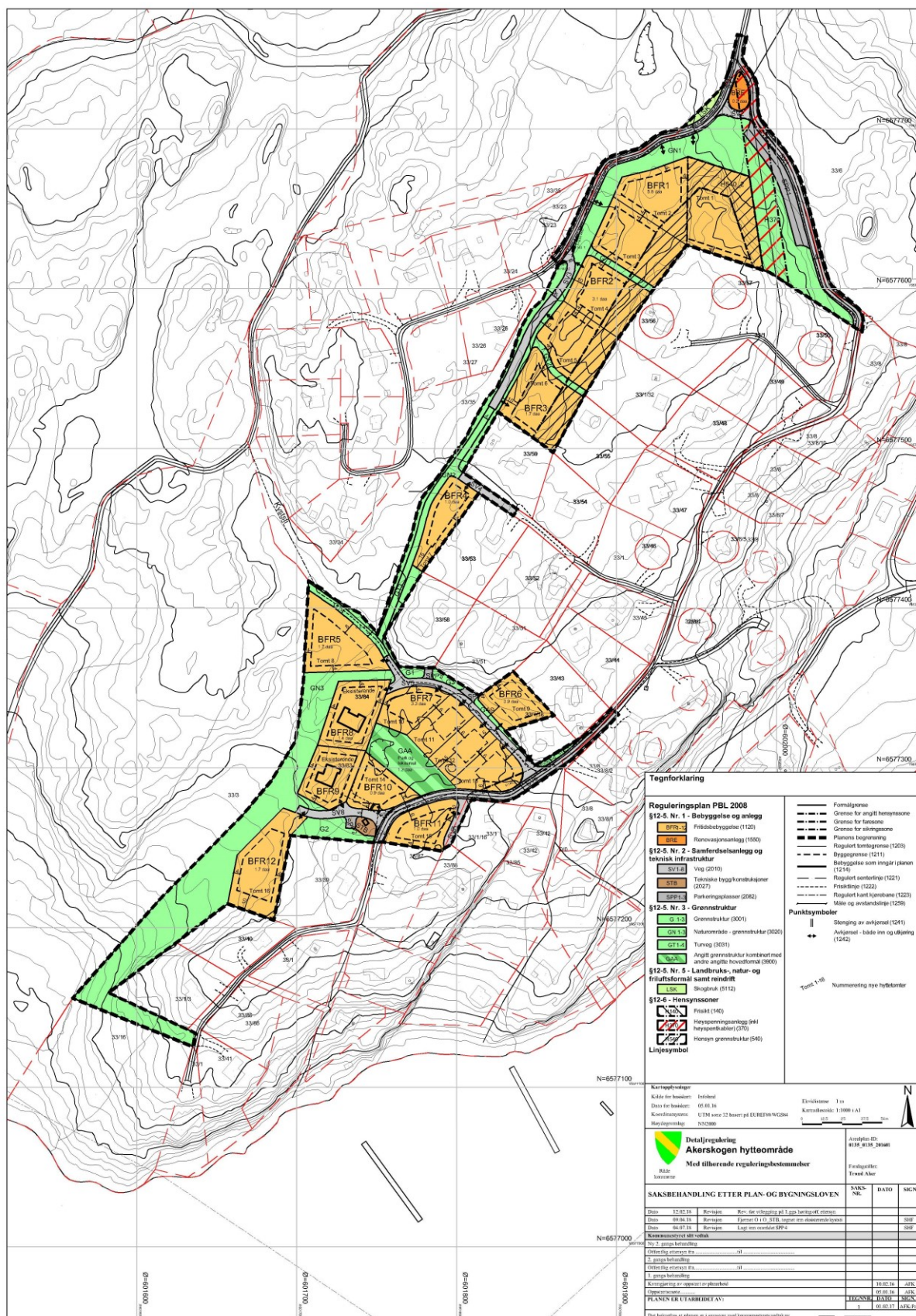
Innhold

1. BAKGRUNN	9
1.1 Sakens forhistorie.....	9
1.2 Saksgang hittil.....	9
2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	10
2.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / Statlige planretningslinjer/-bestemmelser .	10
2.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser	11
2.3 Kommuneplan/kommunedelplan	12
2.5 Gjeldende reguleringsplaner i området	13
2.6 Forskrifter/lokale retningslinjer	14
2.6 Pågående planarbeid.	14
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET I DAG	15
3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk	15
3.2 Omkringliggende områder/strøkets karakter	17
3.3 Trafikk.....	18
3.4 Eiendomsforhold	19
3.5 Eksponering, Landskap, vegetasjon.....	19
3.6 Biologisk mangfold; Arter	22
3.6 Bebyggelse, estetikk	23
3.7 Kulturminner.....	23
3.8 Infrastruktur	23
3.9 Forurensning	24
3.10 Barns interesser	24
3.11 Støy	24
3.12 Luftforurensning	24
3.11 Flom og skred	25
3.12 Naturverdier	26
4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	27
4.1 Reguleringsforslagets hovedidé, hovedgrep	27
4.3 Reguleringsformål.....	27
4.4 Arealoversikt.....	29
4.5 Estetisk redegjørelse	30
4.6 Kjøreatkomst.....	30
4.7 Parkering	30
4.8 Utearealer	30
4.9 Universell utforming.....	31
4.10 Grønnstruktur	32
4.11 Sol / skyggeforhold	32
4.12 Støy	33
4.13 Gang- sykkelveier	33
4.14 Bevaringsverdier	33
4.15 Arkeologiske registreringer.....	33
4.16 Miljøprogram, energi og klima	33
4.17 Teknisk infrastruktur.....	33
4.18 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring	34
4.19 Prosjektøkonomi	34

5. PLANFORSLAGETS VIRKNINGER FOR OMGIVELSENE	34
5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	34
5.2 Barn og unge	38
5.3 Grønnstruktur/friluftsliv	38
5.4 Naturmangfold	38
5.5 Estetikk	38
5.6 Landskap	39
5.7 Eksponering/fjernvirkning	39
5.8 Sikring av jordressurser (jordvern)	39
5.9 Kulturminner og kulturmiljø	39
5.12 Vann og avløp	39
5.14 Forurensning	39
5.15 Sol / skyggeforhold	39
5.16 Støy	39
5.17 Grunnervervsbehov	40
5.18 Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen	40
6. MEDVIRKNING / FORHÅNDSUTTALELSER	40



Ill. 1. Flyfoto med dagens arealbruk. Plangrense vist med sort, stiplet strek. Kotehøyder er påført kartet.



III. 2. Reguleringsplankartet.

1. BAKGRUNN

1.1 Sakens forhistorie

Eksisterende hytteområde ble utbygd tidlig på 1960-tallet uten plankrav. To tomter er fra 1980-tallet. Deler av området er greit arealutnyttet, mens andre områder har en lite arealeffektiv utnyttelse. Formålet med en reguleringsplan er å vurdere hva av «restarealet» som er egnet til hyttetomter og hva som bør anvendes til andre formål (natur, stier, grønnstruktur, adkomstveier osv). Prosjektet med en utfyllende regulering av hyttefeltet på Akerskogen ble av den grunn startet opp i november 2015. Kommunen har kommet med innspill om et ønske om en p-plass for allmennheten.

1.2 Saksgang hittil

- Oppstartsmøte ble avholdt 05.01.16
- Varsel om planoppstart ble kunngjort i Fredrikstad blad og Moss avis 13.02.16 og på kommunens nettsider. Det ble også sendt ut varsel til berørte naboer og myndigheter etter adresselister fra Råde kommune. Frist for uttalelser var 16. mars 2016.
- Det er utført grenseoppgang for eiendommer med usikre grenser av hensyn til planens nøyaktighet.



Ill. 3. Annonse om varsel om oppstart. Planområdet er redusert i forhold til varslet avgrensning.

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / Statlige planretningslinjer/-bestemmelser

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)

Retningslinjene følger opp den nye plan- og bygningsloven, der byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er videreført og strammet inn. Målet er å ivareta allmennhetens interesser og å unngå uheldig bygging langs sjøen. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Retningslinjene deler kysten inn i 3 områder. Det er strengest føringer der det er størst press på arealene, mens det i mindre sentrale strøk er større rom for å vurdere utbygging gjennom kommunale planer.

RPR for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen

Hovedmålet med planretningslinjen er å forvalte naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier som en ressurs av nasjonal betydning, til beste for befolkningen i dag og i fremtiden. Utbyggingen i RPR-sonen bør så langt som mulig konsentreres til eksisterende tettsteder, slik at kystsonen for øvrig skjermes. Grunnlaget for allmenn rekreasjon skal trygges og utvikles videre. Mulighetene for friluftsliv og opplevelse av natur og kulturmiljø i kystsonen må opprettholdes og forbedres. Det må også vektlegges å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området. Naturgrunnlaget skal forvaltes på lang sikt, ut fra hensynet til naturens mangfold, produktivitet og evne til fornyelse. Karakteristiske hovedtrekk i naturtype og landskap må søkes opprettholdt, og verdifulle lokaliteter, forekomster og arter må tas vare på innenfor det økologiske samspill i sine miljøer. Planen følger opp både hovedmål og delmål i denne retningslinjen i form av bebyggelse et allerede utbygd sted, ikke synlig fra sjøen samt utenfor 100metersbeltet med hensyn til vegetasjon og kyststi.

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009).

Formålet er å sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimautslipp. Ved etablering av et utfyllende hytteområde i Akerskogen, vil klima og miljøhensyn ivaretas ihht. gjeldende lovgivning.

T1442 Støy i arealplanlegging

Formålet med retningslinjen er å forebygge støyplager, og gi anbefalinger om hvor støyfølsom arealbruk ikke bør etableres, og hvor etablering bare kan skje med særlige avbøtende tiltak. Støykravene vil i dette prosjektet bli oppfylt uten tiltak for støydemping.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Planleggingen av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Intensjonen med planarbeidet er å legge til rette for ny fritidsbebyggelse, ikke helårsboliger. Planområdet ligger i et område omgitt av mye fritidsbebyggelse, og reguleringsplanen vil være en fortetting i et eksisterende fritidsboligfelt.

2.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser

Regional kystsoneplan for Østfold, vedtatt 2014

Kystsonen i Østfold har meget stor verdi som rekreasjonsområde. Bruk og vern av kystsonen skal derfor ha et bærekraftig perspektiv. Planområdet er avsatt til formålet nåværende fritidsbebyggelse. Kystsoneplanen åpner for fortetting i allerede utbygde områder.

Kystsoneplanen for Østfold redegjør for tre hovedutfordringer i forhold til ny hyttebebyggelse:

- å bevisst styre utviklingen innenfor eksisterende områder for fritidsbebyggelse
- å kanalisere en begrenset ny utbygging av egnede områder, som hovedregel bak strandsonen
- å hindre forringelse av verdifulle områder gjennom byggeaktivitet knyttet til hytter

Utdrag fra kystsoneplanen side 72:

«For byggeområder i RPR-sonen bør det differensieres mellom eksisterende og planlagte byggeområder. Områder for by bebyggelse bør begrenses mest mulig. I eksisterende byggeområder bør det differensieres mellom områder som er ferdig utbygd, og områder hvor det fortsatt kan foregå en viss utbygging. Det kan gis omfattende bestemmelser til byggeområder». Dette arealbruksformålet kan derfor vurderes brukt der man ønsker streng styring. Det må imidlertid være en viss tetthet i bebyggelsen, og det dreier seg om områder som i realiteten er utbygd.

Planområdet er i kystsoneplan anvist som nåværende fritidsbebyggelse. Reguleringsplanen avdekker mulighet for en viss fortetting uten å komme i konflikt med allmenne interesser. Utbyggingen vil ligge skjermet, bak strandsonen og 100-metersbeltet og på et vesentlig høyere terrengnivå enn strandsonen (mellom kote 19,5 og 30). Planområdet vurderes å ha stor verdi som friluft- og rekreasjonsområde, men dette er tatt hensyn til i forbindelse med å bevare grønnstruktur og eksisterende stisystem.

Fylkesplan for Østfold 2009-2012 med forlenget planperiode ut 2016

Satsningsområdene i planen er klima og folkehelse. Oppfølgingsområder er:

Kompetanseutvikling, fortetting, byutvikling og vern og transport og fysisk aktivitet. Utdrag fra fylkesplanen:

Østfoldkysten er Oslonær og solrik. Her er tettheten av fritidsbebyggelse stor. Privat fritidsbebyggelse kan bidra til å hindre allmennhetens tilgang til kystområdene. Samtidig er kystsonen rik på biomangfold som er utsatt for et stort press. Forvaltningen av kysten og hundremetersbelter langs sjø og vassdrag møter derfor på mange utfordringer.

5.15 Fritidsboliger

5.15.1 Bygging av nye fritidsboliger skal bare skje i regulerte områder. Områdene, herunder fortetting, må være avklart gjennom kommuneplanen.

5.15.2 Ny fritidsbebyggelse kan ikke oppføres i strandsonen (jfr. RPR-O) eller i 100-metersbeltet langs vassdrag, med de unntak som

følger av retningslinjene for kystområdene og vassdragsnære arealer.

6. Kystsone og vassdragsnære områder

6.1.1 Kystlandskapet skal skjermes mot inngrep som kan forandre dets karakter. Uberørte områder skal holdes intakte, og all utbygging må underordnes det helhetlige landskapsbildet.

1

Området ligger som eksisterende hytteområde i kommuneplanen. Planforslaget vil medføre økt hyttetetthet med god arealutnyttelse i et allerede etablert hytteområde. En fortetting i Akerskogen vil ikke hindre allmennhetens tilgang til kystområdene, da de vil få tilgang på lik linje som før. Bebyggelsen legges heller ikke innenfor 100-metersbeltet fra sjøen. Biologisk mangfold og friluftsliv vil ivaretas.

2.3 Kommuneplan/kommunedelplan

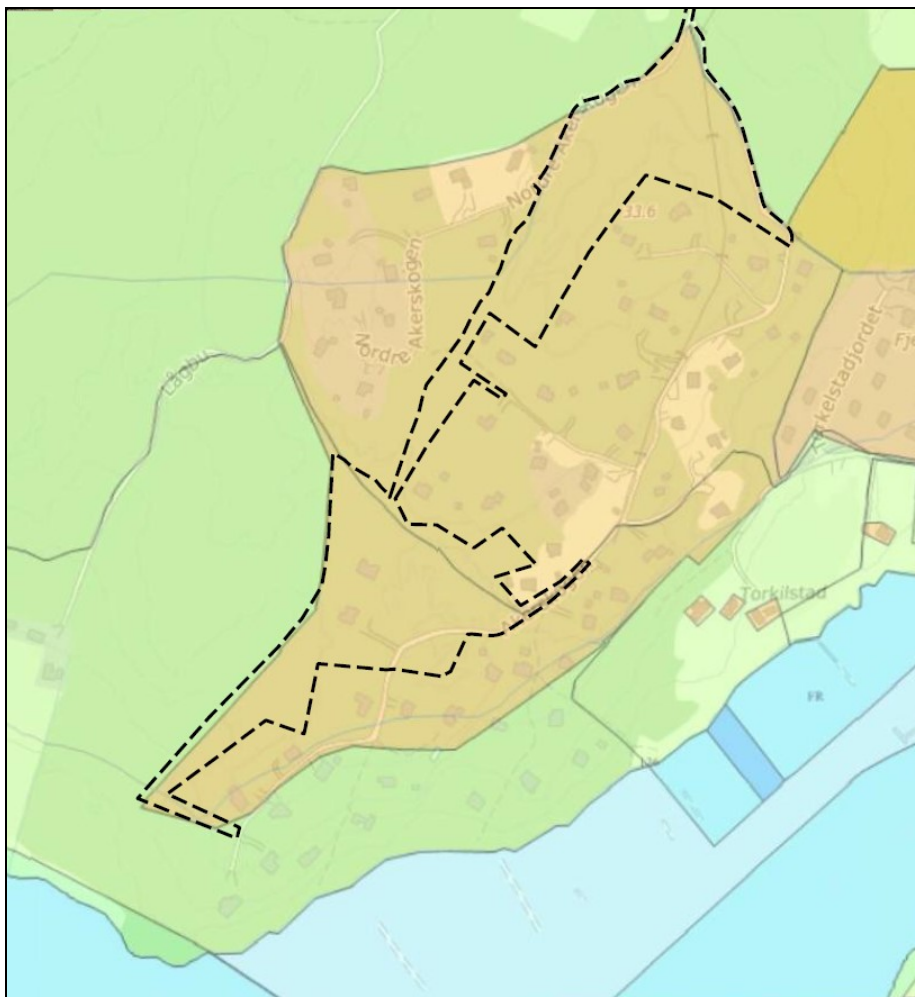
Utdrag fra kommuneplanen:

Fritidsbebyggelse legger en del beslag på kystsonen.

Ny fritidsbebyggelse vil normalt kun bli akseptert bak den definerte strandsoneavgrensningen. Av hensyn til framtidig sikring av strandsonen åpnes det ikke for nye hytter og sjøboder utover det som framgår av eksisterende planer.

Planområdets areal er i gjeldende kommuneplan (ikrafttredelsesdato 21.06.11) anvist som område for nåværende fritidsbebyggelse. Det er lite retningslinjer i kommuneplanen vedr fortetting, men en bør beholde stedets rekreasjonspreg og bevare fellesinteresser – bla kyststien. Ønskelig å harmonisere reguleringsbestemmelsene med kommuneplanens bestemmelser spesielt når det gjelder arealstørrelse.

¹ Fylkesplan – Østfold mot 2050. 2009-2012 med forlengelse til ut 2016.



Ill. 4. Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Plangrense vist med stiplet, sort strek.

Hele planområdet ligger anvist som fritidsbebyggelse og hensynssone friluftsliv H530.

2.5 Gjeldende reguleringsplaner i området

Det finnes ingen gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet. Men det finnes en reguleringsplan med hyttebebyggelse i nærheten. Se kartutsnitt nedenfor.



III. 5. Utsnitt med gjeldende reguleringsplaner. Plangrense vist med stiptet, sort strek.

Det er ingen gjeldende eller tilliggende reguleringsplaner i området.

2.6 Forskrifter/lokale retningslinjer

Handlingsplan 2015-2021 Opprydning i avløp fra spredt bebyggelse.

Ihht. handlingsplanen er tilknytning mulig for Sone 5 som Akerskogen er en del av. Alle har en plikt til å tilknytte seg kommunalt nett innen 01.01.2020. Grunnlaget for dette kravet er bla reduksjon av forurensning. Nye fritidsboliger i foreliggende plan forutsettes å koble seg på kommunalt vann og avløpsnett. Rekkefølgebestemmelser sikrer dette.

Råde kommunes renovasjonstekniske avfallsnorm

Ved planlegging, etablering og rehabilitering av bolig- og fritidsbebyggelse, er det viktig å etablere gode løsninger for kildesortering av avfall. Krav til renovasjonsløsningen bør fastsettes allerede på kommuneplan- eller reguleringsplannivå, slik at utbygger kan foreta nødvendige endringer i en tidlig fase av prosjektet.

Det skal tilrettelegges for fremtidig kildesortering av nye fraksjoner selv om kommunen ikke har hentesystemer for all kildesortering i dag. Avfallssystem skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår sjenerende støy, lukt eller annen ulempe. Det skal også legges vekt på god estetikk. Utendørs løsninger kan skjermes mot omgivelsene ved ulike former for avfallsskur.

2.6 Pågående planarbeid.

Det er ikke kjent pågående planarbeid i nærheten.

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET I DAG

3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk



Ill. 6. Kart som viser planområdets beliggenhet, i Råde kommune. ²

Planområdet er beliggende sør-øst i Råde kommune. Hele planområdet ligger bak 100-metersbeltet. Planområdet vises i fugleperspektiv under for å gi et overblikk.



Ill. 7. Plangrensen lagt inn i Google Earth. Sett mot nordvest.

² Kart hentet fra Blom



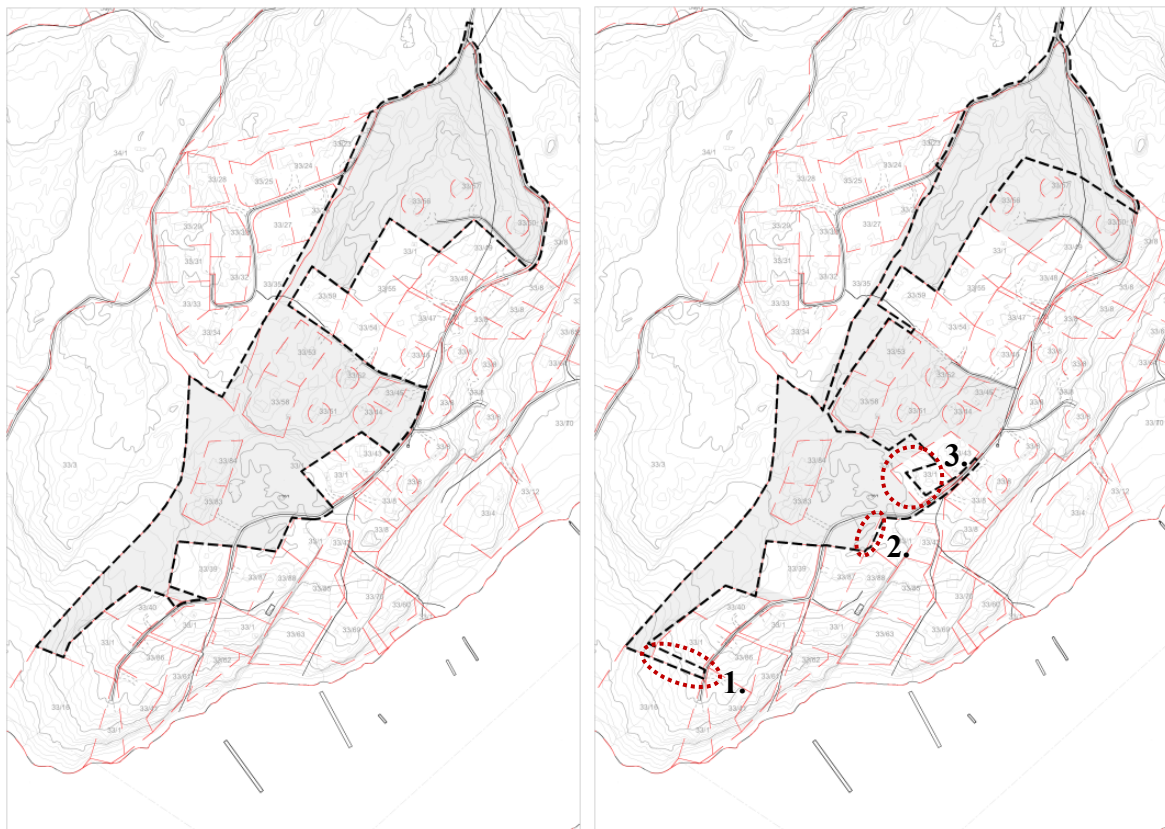
Ill. 8. Det søndre området med plangrense, Google Earth. Sett mot nordvest.



Ill. 9. Det nordre området med plangrense, Google Earth. Sett mot vest.

Ved varsel om oppstart ble det anvist et areal på 67,5 dekar. I løpet av planprosessen har dette arealet blitt redusert til ca. 45,3 dekar. 30 dekar av dette arealet er byggeområder, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. På neste side vises kartet fra varsel om oppstart og den endelige planavgrensningen.

Til registrering i KOSTRA er det ingen arealer som omfatter dyrket eller dyrkbar jord - verken av areal som omdisponeres eller areal som bevares innenfor planområdet. Alt areal på 44,2 dekar er definert som skog i AR5.



Ill. 10.

T.v: Kart som viser planområdets varslede avgrensning. 67.5 daa.

T.h: Kart som viser planområdets endelige avgrensning. 45.3 daa. De tre markerte stiplede områdene viser hvor endelig plan omfatter mindre arealer som ikke er varslet.

Arealet er redusert fra opprinnelig varslet areal. Noe areal er lagt til, men det er ikke blitt sendt ut nytt varsel om utvidet plangrense. Årsaken er at arealet helt i sør (1) kun regulerer eksisterende grønnstruktur. Areal 2 tar med en eksisterende vei som ikke endres fra dagens situasjon annet enn en avkjøring til tomt 15. Arealet 3 tar med en liten del av Gbnr. 33/1/18 for å fradele en ny tomt etter ønske fra fester.

Det ligger to eksisterende hytter tett med i planen fordi de ville blitt omsluttet av den. Kyststien krysser området fra nordvest til sørøst (GT4 og SV5). Området som ligger innenfor plangrensen er i dag et skogbevakst naturområde med stisystemer. Det er foretatt noe hogst. Arealet ligger i tilknytning til eksisterende Akerskogen hytteområde. Terrenget stiger fra 8-30 meter mot nord innenfor planområdet, med noen terrengvariasjoner, jf. påførte kotehøyder i ill. 1. Planlagt bebyggelse ligger mellom kote 19,5 og 30.

3.2 Omkringliggende områder/strøkets karakter

Området er et landlig, skogbevakst, sjønært og stille hytteområde.

3.3 Trafikk

Kjøreadkomst og parkering

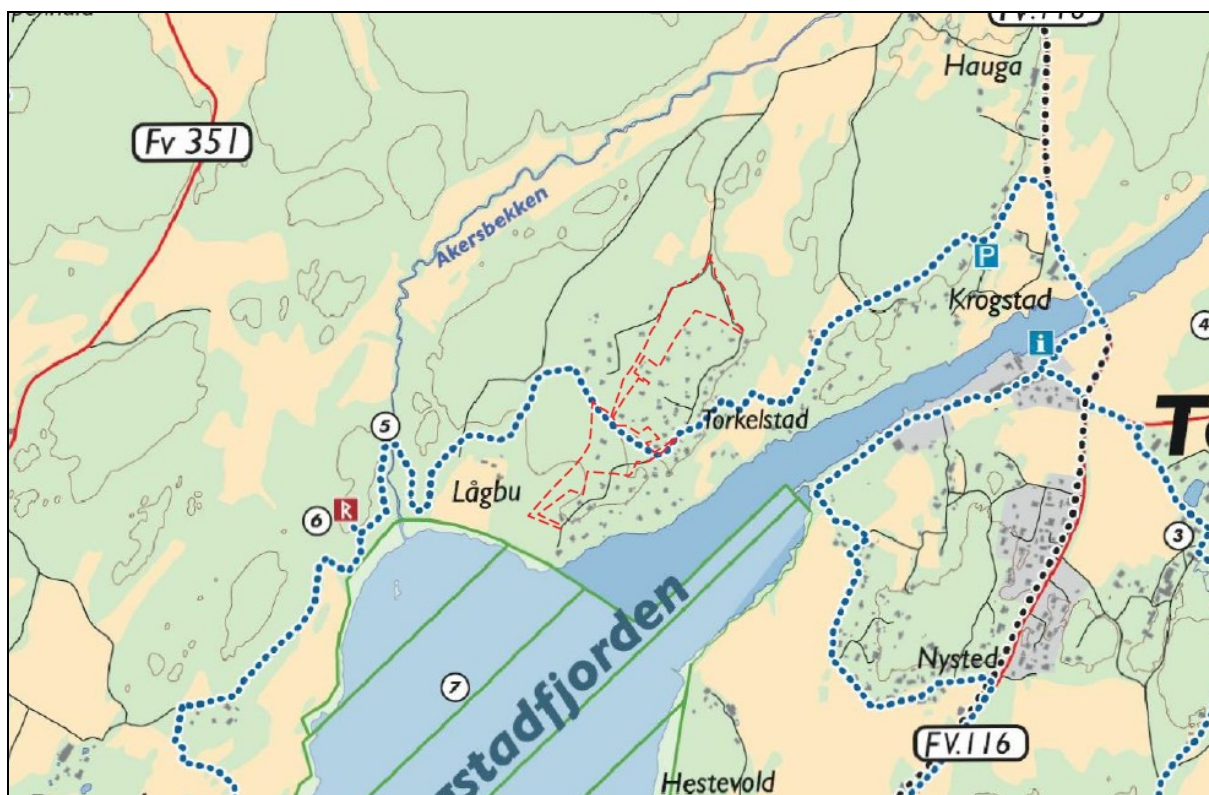
Adkomst til området vil være fra FV 116 Saltnesveien og deretter gjennom gårdstunet mot Akerskogen. Adkomstveien for nye hytter blir enten via veien Akerskogen eller Nordre Akerskogen. Dagens vei er en kombinert hyttevei og adkomstvei til landbruksområder. Veien har møteplasser. Eksisterende hytter parkerer i dag hovedsakelig på egen eiendom.

ÅDT for eksisterende bebyggelse som benytter adkomsten

Det er i dag 62 hytter som benytter adkomsten fra Aker ned mot Akerskogen. Da er ikke hyttene på Torkilstad regnet med. Det ligger i dag 11 hytter på Nordre Akerskogen og 51 hytter i Akerskogen. Det blir fort unøyaktig å regne med hytteturproduksjon, men hvis man regner 50 turer pr hytte pr år, gir dette en ÅDT på $50 \times 16 / 365 = 2,2$. Tallet 50 turer pr hytte pr år er hentet fra tilsvarende beregning av trafikk til hytter i fjellet som har sesong hele året. Ved sjøen er det sannsynligvis lavere. Dette er lave trafikkmengder.

Gang- /sykkelveier

Det er ikke bygget ut gang- og sykkelveier. Lite trafikk gjør det naturlig å gå og sykle på veien. Kyststien krysser planområdet og er en viktig åre som må tas hensyn til.



Ill. 11. Kyststien er en viktig ferdselsåre som krysser planområdet (vist med prikket blå linje). Plangrensen vist med stiplet rød linje.

Kollektivtrafikk

Området har ikke god tilgjengelighet med kollektivtrafikk, men det går buss forbi på FV116, Saltnesveien.³

Ulykkessituasjon

³ Ruter.no

Det er ikke registrert trafikkulykker ved planområdet.⁴

3.4 Eiendomsforhold

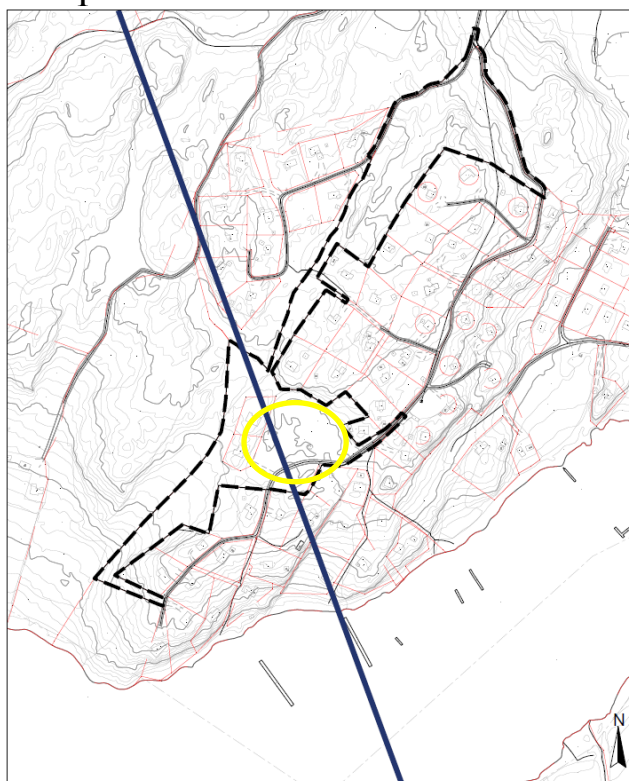
Tabellen gir en oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det fremkommer i eiendomsregisteret. Dataene er hentet ut fra infoland 16.11.16.

GNR/BNR	EIER
33/1	Trond Olav Aker og Tove Aker, Aker 1, 1640 Råde
33/84	Kåre Torstein Thomassen, Terneveien 7, 1642 Saltnes
33/83	Anne-Lise og Hans Aslaksrud, Husjordløkka 22, 1555 Son
33/1/18	Eier: Trond Olav Aker og Tove Aker, Aker 1, 1640 Råde Fester: Kristin Svendby, Bergensveien 60, 0963 Oslo

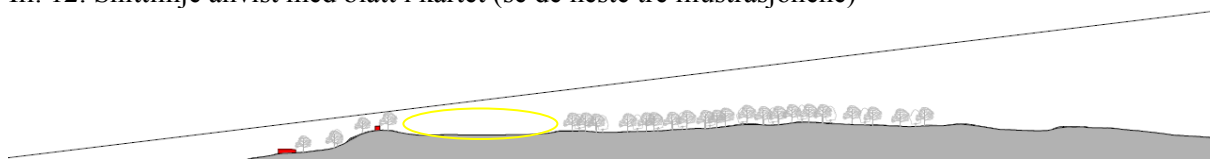
3.5 Eksponering, Landskap

Eksponering i landskapet og synlighet fra Krogstadfjorden.

Perspektiv 1:

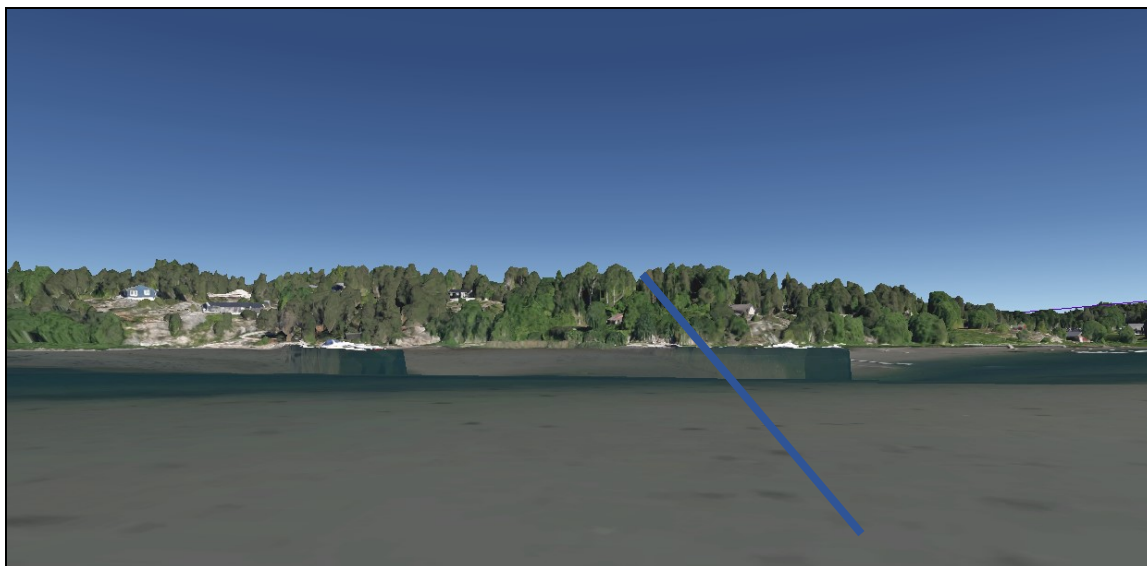


Ill. 12. Snittlinje anvist med blått i kartet (se de neste tre illustrasjonene)



⁴ vegvesen.no/vegkart

Ill. 13. Perspektiv 1. Byggeområde vist med gul sirkel. Dette blir ikke synlig fra sjøen. Øvrig byggeområde ligger enda lenger vekk fra sjøen og med mer skog i mellomsonen.

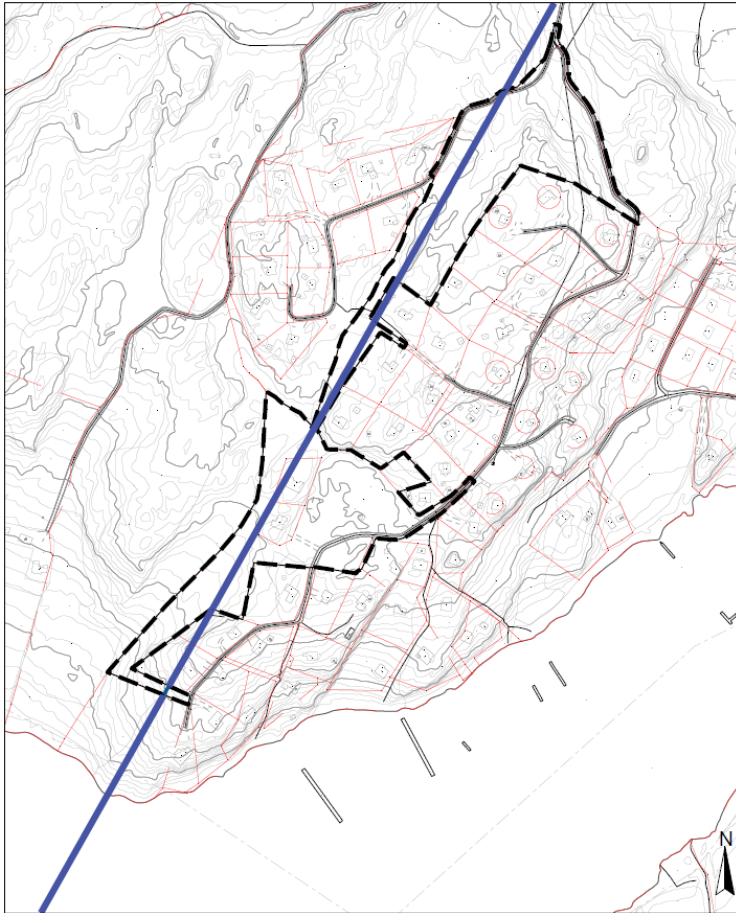


Ill. 14. Snittlinje fra Perspektiv 1 ca. anvist i Google Earth. Froskeperspektiv fra vannflaten. Nærmeste nye bebyggelse kommer bak vegetasjonen som danner silhuett.

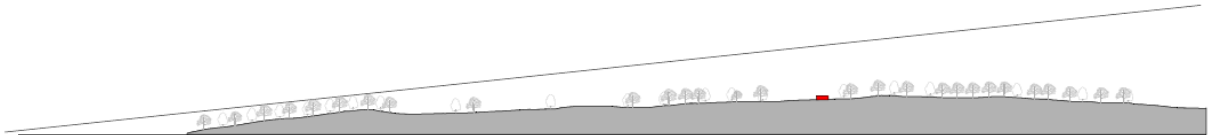


Ill. 15 Snittlinje fra Perspektiv 1 ca. anvist i Google Earth. Fugleperspektiv.

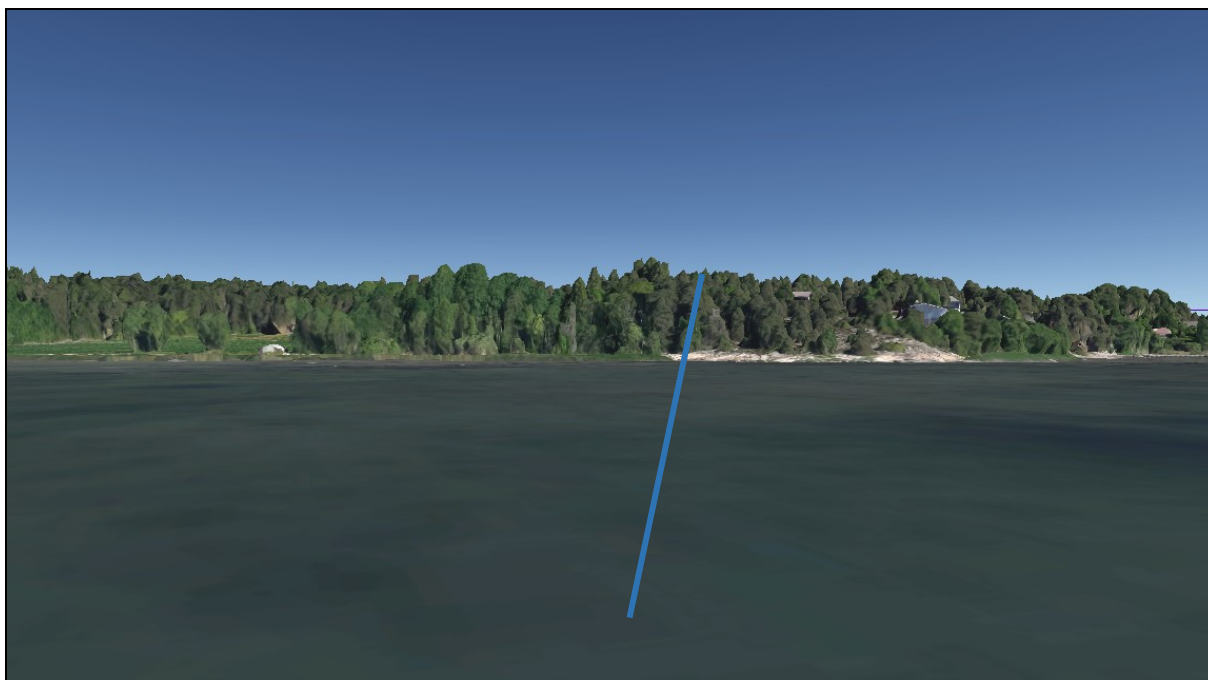
Perspektiv 2:



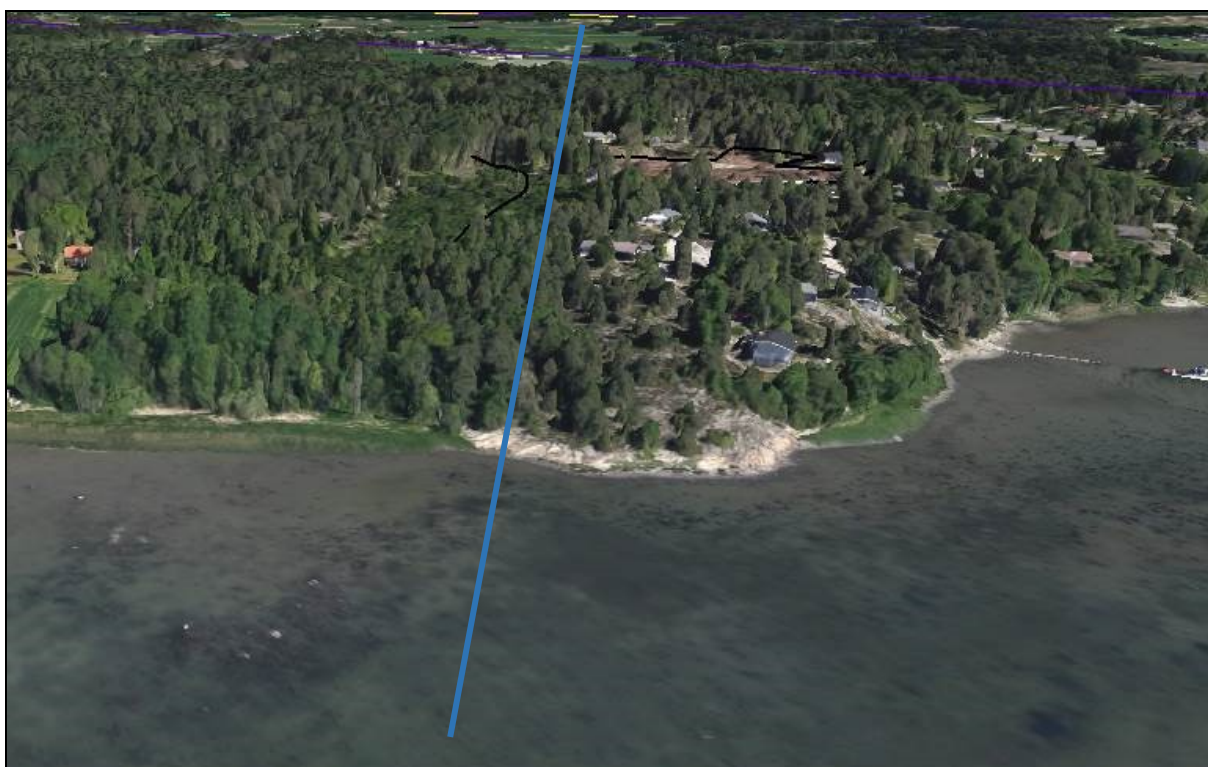
Ill. 16 Snittlinje anvist med blått i kartet (se de neste tre illustrasjonene)



Ill. 17: Byggeområder blir ikke synlige fra sjøen.



Ill. 18 Snittlinje fra Perspektiv 2 ca. anvist i Google Earth. Froskeperspektiv fra vannflaten.



Ill. 19 Snittlinje fra Perspektiv 2 ca. anvist i Google Earth. Fugleperspektiv.

Ingen planlagt bebyggelse vil bli eksponert mot sjøen.

3.6 Biologisk mangfold; Arter

Det finnes truede fuglearter fra rødlista som er observert i forbindelse med verneområdet i Krogstadjorden, se verneområdets utstrekning i ill 20. Det er ingen registreringer av rødlistearter eller svartelistearter innenfor planområdet.

3.7 Bebyggelse, estetikk

Det finnes i dag to hytter innenfor planområdets grenser. Bebyggelsen i nærområdet består av frittliggende fritidsbebyggelse med maks 90kvm grunnflate over en etasje.

3.8 Kulturminner



Ill. 13. Kart med kulturminnets beliggenhet. Sefrak bygg med gul trekant.

I følge Askeladden er det registrert et automatisk fredet kulturminne (LOK29167 Åker søndre) fra førreformatorisk tid innenfor planavgrensningen. Det skal være funnet et kleberstykke. Det skal tidligere også ha vært en gravrøys innenfor planområdet med ID 49167 i Askeladden. Ifølge innspillet til planen fra fylkeskommunen skal røysen tidligere ha blitt fjernet fullstendig, og det finnes ingen nøyaktig kartfesting over hvor den skal ha vært. Fylkeskommunen uttaler: «Ved befaring var det ingen spor etter røysa så det er dermed ikke mulig å ta hensyn til dette kulturminnet i planen.»⁵ Det tas likevel inn en fellesbestemmelse i planen som omhandler automatisk fredete kulturminner.

Det er ikke registrert bygninger i Sefrakregisteret innenfor plangrensen.

3.9 Infrastruktur

Kommunen har vedtatt en temaplan for opprydding i spredt avløp og der vurdert at tilknytning er mulig for fritidsbebyggelsen i det aktuelle planområdet. Samtidig som kommunen arbeider med sin Hovedplan for vann og avløp utreder også et privat samvirkeforetak (Råde Vann & Avløp SA) muligheten for å etablere et felles privat va-anlegg i området. I samsvar med vedtak av 01.06.2017 i Fast utvalg for miljø og teknikk er det derfor inntatt rekkefølgebestemmelse som sikrer etablering av et helhetlig va-anlegg i planområdet uten at det tas stilling til om dette skal være privat eller kommunalt. Se også pkt. 5.12.

⁵ Kilde: Innspill til varsel om oppstart fra Østfold fylkeskommune.

Det er ikke behov for det nå, men det kan bli behov for opparbeiding av ny nettstasjon senere dersom etterspørselen øker mer enn antatt.

3.10 Forurensning

I følge Arealis er det ikke registrert forurensning på området. Det er ikke kjent at området er benyttet til noen form for virksomhet som kan ha ført til forurensning.

3.11 Barns interesser

Det er ikke noen tilrettelagt aktivitet for barn i dag. Barns interesser i dette området er knyttet til lek rundt hytter samt ferdsel og opplevelser i skogen, langs kyststien og i strandsonen.

3.12 Støy

Området er ikke støyutsatt i dag.

3.13 Luftforurensning

Området er ikke utsatt for luftforurensning.

3.14 Geologi



Ill. 14. Kart som viser geologien i området. Plangrensen vist med stiplet linje.

Hoveddelen av planområdet er registrert som område med bart fjell, stedvis tynt dekke (rosa). Dette er god byggegrunn. Noe areal på tynn marin avsetning (lys blå).

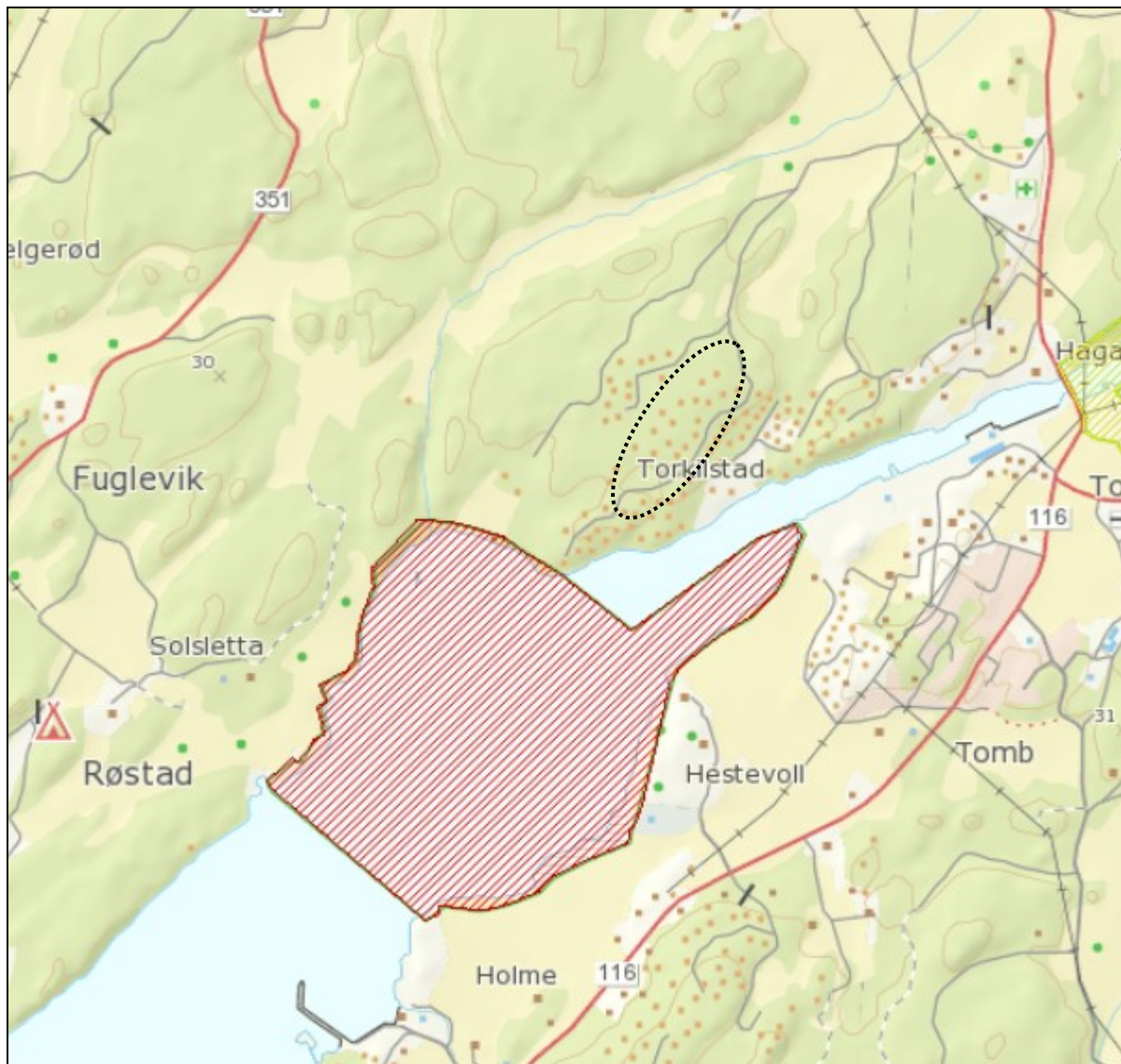
Området ligger ifølge Arealis i område med moderat til lav aktsomhet ift. radon.

3.15 Flom og skred

I følge miljøstatus er ikke området berørt av flom- og skredfare.

3.16 Naturverdier

På miljøstatus.no er et område på 744 daa lagt inn som naturreservat for å bevare et viktig våtmarksområde med hensikt å bevare et område som har særlig betydning for biologisk mangfold med en spesiell naturtype i form av et våtmarksområde med vegetasjon, fugleliv og annet dyreliv som naturlig er knyttet til området. Se kartutsnitt nedenfor.



Ill. 15. Utsnitt med viktig naturområde. Krogstadvannet naturreservat vist med rød skravur. Område for planen vist med sortstiplet sirkel.

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Reguleringsforslagets hovedidé, hovedgrep

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av fritidsboliger innenfor kommuneplanens formål for eksisterende fritidsbebyggelse med adkomstvei, parkering og tilhørende gangveiforbindelser/kyststi. Området utgjøres i stor grad av eksisterende fritidsbebyggelse men også noe uutnyttet areal, som vurderes å være godt egnet som fortetningsområde for nye fritidsboliger. Det er gjort en vurdering av hva som bør ligge igjen av grøntområder, og det er lagt vekt på å opprettholde eksisterende velfungerende stisystemer samt å opprettholde Kyststien som tverrgående gjennomgangstrase. Det legges ikke opp til bebyggelse i 100-metersbeltet, og ingen bebyggelse eksponeres mot sjøen.

4.2 Planavgrensning

Plangrensen følger grensene mot eksisterende hyttetomter. Eiendomsgrensene er etter bestilling fra grunneier gått opp og innmålt av kommunens oppmålingsavdeling i forbindelse med planarbeidet, slik at det er sikre eiendomsgrenser som avgrenser planområdet. For øvrig følger grensene eiendomsgrensene for 33/1. Plangrensen er lagt noe inn på 33/1/18 etter ønske fra fester, som ønsker en mindre festetomt for fremtiden.

4.3 Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg

BFR1-11 – Fritidsbebyggelse (1120)

Byggeområdene BFR er regulert til fritidsbebyggelse. Ny bebyggelse skal etableres innenfor byggeområdet med en tomtestruktur slik det fremkommer av plankartet. Innenfor området åpnes det for bebyggelse med maks - og gesimshøyde på 5 og 3,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimalt tillatt utnyttelse er 90 m² BRA per tomt, jf. særskilte bestemmelser i kystsoneplanen. Det er da tillatt med 18m² til parkering på egen tomt i tillegg (1 markparkeringsplass).

I bestemmelsene er det tatt inn krav om vern av eksisterende vegetasjon i hensynssonene på tomtene.

I planforslaget legges det opp til 16 nye fritidsboliger. Dette vurderes å være god tilpassing til eksisterende bebyggelsesstruktur samt hensynet til vegetasjonsvern og stiforbindelser. Tomtestørrelsene er sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse. Det er lagt opp til en tettere og mer helhetlig struktur for tomtene 10 - 13 (BFR7) med en tundannelse rundt et samlingspunkt. Eksisterende hytter BFR8 og BFR9 inngår i denne tunformen sammen med ny hytte på tomt 14, men disse har en mer gjennomsnittlig tomtestørrelse.

Tomtestørrelser nye tomter:

Tomt 1: 2.4 daa	Tomt 2: 1.5 daa	Tomt 3: 1.7 daa	Tomt 4: 1.5 daa
Tomt 5: 1.6 daa	Tomt 6: 1.7 daa	Tomt 7: 1.0 daa	Tomt 8: 1.7 daa
Tomt 9: 0.9 daa	Tomt 10: 0.8 daa	Tomt 11: 0.8 daa	Tomt 12: 0.8 daa
Tomt 13: 0.8 daa	Tomt 14: 0.9 daa	Tomt 15: 1.0 daa	Tomt 16: 1.7 daa

Totalt areal nye hyttetomter: 20.8 daa

BRE – Renovasjonsanlegg (1550)

Det skal avsettes areal til avfallshåndtering innenfor BRE. Det skal fortrinnsvis være avfallsanlegg for eiendommene innenfor planområdet, samt i Akerskogen og Nordre Akerskogen.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

SV1-8 - Veg (2010)

Alle veier innenfor reguleringsplanen er private, det fordrer at det må inngås privatrettslig avtale med grunneier om veirett.

STB – Tekniske bygg/konstruksjoner (2027)

STB regulerer eksisterende pumpestasjon.

SPP1-4 – Parkeringsplasser (2082)

SPP1 regulerer 25-30 p-plasser. Alle disse plassene skal være åpne for allmennheten for å gi tilgang til sjøen og kyststien, samtidig som de skal tjene som gjesteplasser for hyttene. SPP2 regulerer to private plasser avsatt for gbnr. 33/61. SPP3 regulerer to private plasser avsatt for gbnr. 33/58. SPP4 regulerer to private plasser avsatt for gbnr. 33/51.

Grønnstruktur

G1-3 - Grønnstruktur (3001)

G1-3 reguleres til grønnstruktur. Innenfor områdene skal eksisterende, naturlig vegetasjon bevares. Det tillates tiltak for å fjerne eventuelle uønskede arter og døde trær.

GN1-3 Naturområde - Grønnstruktur (3020)

GN1-3 reguleres til naturområde - grønnstruktur. Innenfor områdene skal eksisterende, naturlig vegetasjon bevares. Skogsdrift og tynning er tillatt. Det tillates tiltak for å fjerne eventuelle uønskede arter.

GT1-4 Turveg (3031)

Innenfor GT1-4 reguleres tursti og videreføring av den naturlige vegetasjonen. Det er lagt vekt på å beholde etablerte ferdelslinjer. Bestemmelsene åpner for at det tillates utført nødvendig arbeid for drift og vedlikehold. Alle tiltak skal skje på en skånsom måte i forhold til terreng og vegetasjon.

GAA - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (3900)

Formålet regulerer et kombinert område med arealer til park og lekeareal. Dette arealet skal benyttes til naturbasert lek o.l. Det er tillatt å oppføre lekeapparater eller andre konstruksjoner innenfor denne sonen. Det skal som et minimum opparbeides en sandkasse, en benk og et valgfritt lekeapparat innenfor GAA.

Landbruk, natur og friluftformål samt reindrift

Skogbruk LSK (5112)

a) LSK regulerer arealet til skogbruk.

Hensynssoner

H140 regulerer frisikt i kryss.

H370 regulerer eksisterende høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningskabler). Det er ikke tillatt med bebyggelse innenfor denne sonen.

H540 regulerer hensyn til grønnstruktur. Det er ikke tillatt med terrengtiltak innenfor H540, og naturlig vegetasjon skal søkes bevart og/eller reetablert.

4.4 Arealoversikt

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
Fritidsbebyggelse (12)	23373
Renovasjonsanlegg	227
Sum areal denne kategori:	23601
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
Parkeringsplasser (3)	746
Tekniske bygg/konstruksjoner	126
Veg (8)	5472
Sum areal denne kategori:	6344
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	1173
Grønnstruktur (3)	1154
Naturområde - grønnstruktur (3)	11584
Turveg (4)	1335
Sum areal denne kategori:	15246
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (m²)
Skogbruk	122
Sum areal denne kategori:	122
Totalt alle kategorier:	45313

Hensynsonetabell	
a.1 sikringssoner	Areal (m²)
Frisikt (5)	220
Sum areal denne kategori:	219
a.3 faresoner	Areal (m²)
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	1794
Sum areal denne kategori:	1794
c særlige hensyn til landskap og grønnstruktur samt bevaring av natur- eller kulturmiljø	Areal (m²)
Hensyn grønnstruktur (2)	3768
Sum areal denne kategori:	3768
Totalt alle kategorier: 5781	

4.5 Estetisk redegjørelse

Omkringliggende bebyggelse er utelukkende fritidsbebyggelse. Ny bebyggelse vil passe med eksisterende bebyggelse i skala. Det tillates ikke kjellere.

4.6 Kjøreatkomst

Eksisterende atkomstvei skal brukes som den ligger i dag. Det blir anlagt tre nye avkjøringer til nye hytter SV2, SV5 og SV8.

SV2 – snuplassen for renovasjon er dimensjonert for lastebil i henhold til vegvesenets håndbøker.

4.7 Parkering

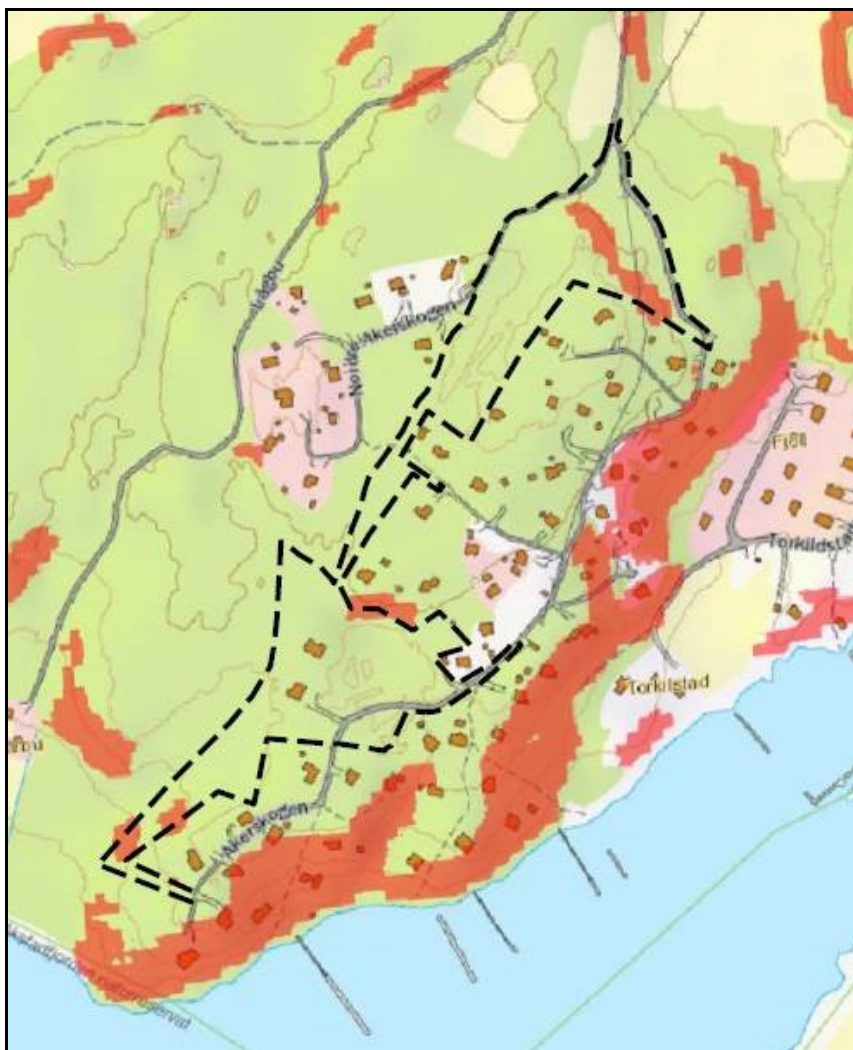
All parkering til nye fritidsboliger legges på egen tomt. Gbnr. 33/61 får to parkeringsplasser i felt SPP2, Gbnr. 33/58 får to parkeringsplasser i felt SPP3 og Gbnr. 33/51 får to parkeringsplasser i felt SPP4. Det blir mellom 25 og 31 parkeringsplasser i SPP1 som vil fungere som kombinert gjesteparkering og parkering for allmennhetens bruk av friluftsområdene.

4.8 Utearealer

Anleggelse av fritidsbebyggelse medfører ingen overordnede krav til areal og kvaliteter på utearealer.

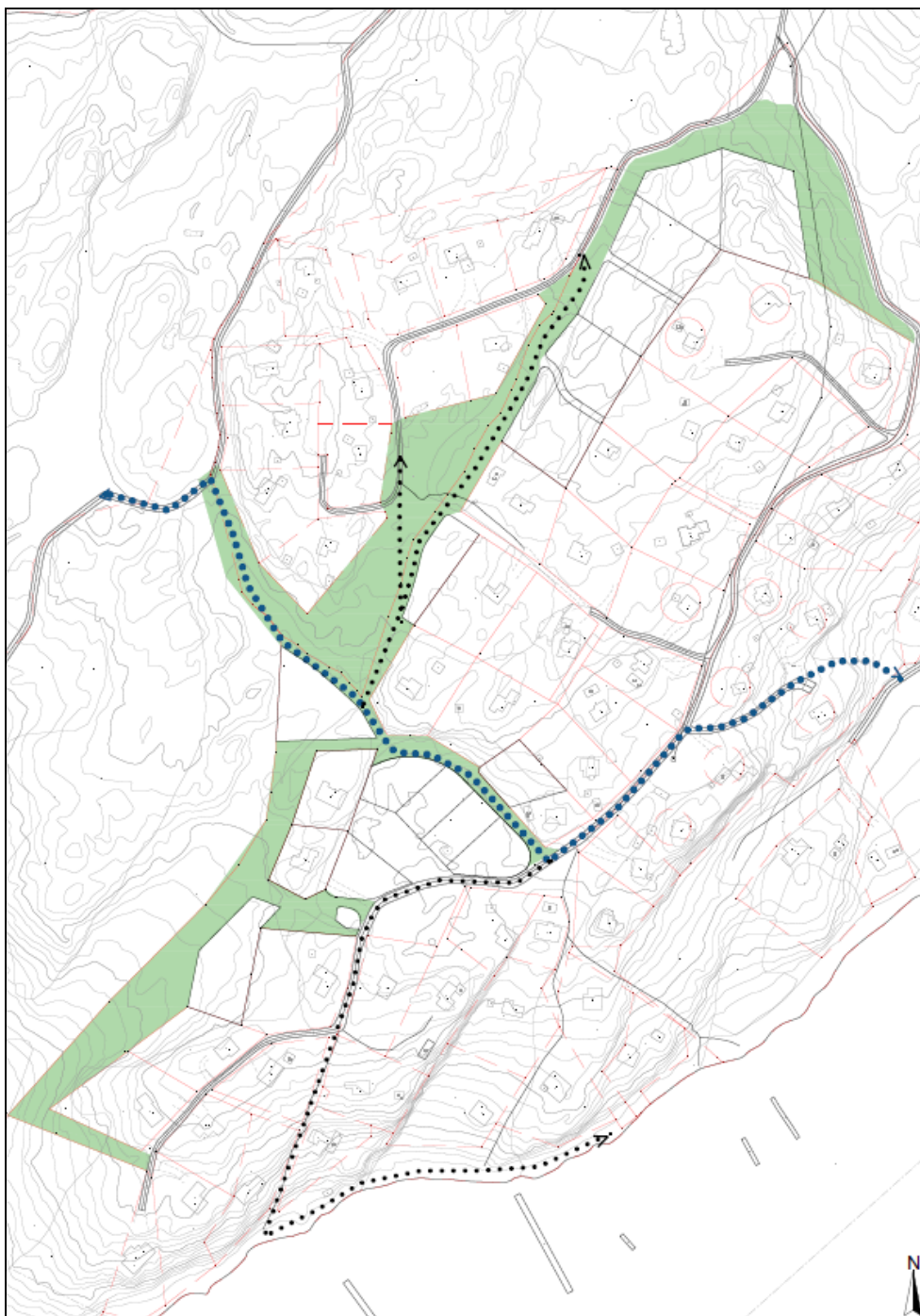
4.9 Universell utforming

Det er ikke krav om universell tilgjengelighet for fritidsbebyggelse, men terrenget tilsier at det ikke er store utfordringer jf. terrengeanalyse. I forhold til universell utforming, vil ved utforming av ny bebyggelse bestemmelsene i byggt teknisk forskrift TEK17, eller nyere, legges til grunn.



Ill. 16. Terrengeanalyse som viser områder med helning over 10 grader.

4.10 Grønnstruktur



Ill. 17. Illustrasjonen viser grønnstrukturdragene som blir igjen etter plassering av tomtene. De stiplede linjene viser bevegelseslinjer. De blå stiplede linjene anviser traséen til kyststien.

Eksisterende areal innenfor området er skogbevakst. En utbygging som foreslått vil fjerne noe skog, men samtidig skal eksisterende grønnstruktur sikres i de områdene det er viktig.

4.11 Sol / skyggeforhold

Vegetasjonen i prosjektområdet vil kunne kaste noe skygge. Det vil derfor kunne tynnes i noe av denne vegetasjonen for å gi bedre sol- og lysforhold.

4.12 Støy

Det er ikke utført støyberegning da området i dag ikke er støyutsatt. 16 nye hytter endrer ikke støybildet vesentlig.

4.13 Gang- sykkelveier

I planen er det ikke avsatt arealer til gang-/sykkelveier da kjøreveier er lite trafikkert, og det er et godt opparbeidet stisystem.

4.14 Bevaringsverdier

Planen legger opp til bevaring av terreng og vegetasjon innenfor hensynssone grønnstruktur. Dette for å ivareta verdier i området og buffersone mellom eksisterende og nye hytter.

4.15 Arkeologiske registreringer

Det er ikke utført arkeologiske registreringer, da dette ikke er krevd av kulturminnemyndigheten ved varsel om oppstart.

4.16 Geologi

For byggetiltak som skal gjennomføres på hav- og strandavsetning skal det ved behov gjennomføres nødvendige vurderinger i forbindelse med byggesaken.

4.16 Miljøprogram, energi og klima

Det skal tas hensyn til prognosene for et fremtidig klima med mer og mer intens nedbør. Fjerning av vegetasjon og jordsmonn og andre inngrep kan gi utfordringer for overvannshåndtering. Det må sikres at planlagte tiltak ikke gir uønskede konsekvenser nedstrøms. Ved byggetiltak kreves det utredet om tiltaket vil gi økt avrenningshastighet i bekk nedstrøms og om det er kapasitet til dette eller ikke. Krav om utredning av overvannsproblematikken er inntatt i bestemmelsene slik at dette sikres ved byggesøknad.

4.17 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

I planens bestemmelser er det inntatt krav om at et helhetlig vann- og avløpsanlegg for det aktuelle planområdet må være etablert før det gis endelig byggetillatelse for nye fritidsboliger i planområdet. Se pkt 5.12 for mer detaljer.

Strøm

Det er ikke krav om opparbeiding av ny nettstasjon etter avklaring med Hafslund, men det finnes aktuelle plasseringer hvis det blir aktuelt senere dersom etterspørselen øker mye. Det er derfor avsatt tomt til en mulig framtidig plassering av ny nettstasjon.

Renovasjon

Det blir lagt opp til hytterrenovasjon i område BRE i krysset mellom Akerskogen og Østre Akerskogen-veiene, slik at det er lett tilgjengelig for alle innenfor dekningsområdet. Hytte i reguleringen med lengst avstand ligger ca 700 meter unna.

Det er kjørbare vei og er satt av tilstrekkelige arealer til oppstillingsplass for avfall.

Svingradius er tegnet ihht til kjøretøy type L.⁶

Avfallsløsning blir anlagt i form av avfallshus med dunker à 1300 l eller container(e). Det legges ikke opp til delvis eller helt nedgravde løsninger.

⁶ Råde kommunes renovasjonstekniske avfallsnorm og SVVs Håndbok 017.

4.18 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring

Ved vedtatt reguleringsplan er det ikke offentlige eller private tiltak som hindrer gjennomføring.

4.19 Prosjektøkonomi

Prosjektet anses som gjennomførbart med lav risiko mht finansiering eller uforutsette problemer med grunnforhold eller teknisk infrastruktur.

5. PLANFORSLAGETS VIRKNINGER FOR OMGIVELSENE

Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jfr. Forskrift om konsekvensutredninger av 19. desember med vedlegg. I vedleggene til forskrift om KU angis hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes nærmere etter visse kriterier.

Planen er vurdert til ikke å utløse krav til konsekvensutredning da planlagt arealbruk er samsvar med kommuneplanen.

5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Risiko- og sårbarhetsanalysen belyser uønskede konsekvenser og hendelser ved gjennomføring av reguleringsplanen. Der det vurderes å være nødvendig, foreslås tiltak som sikrer at gjennomføring av reguleringsplanen ikke medfører negative konsekvenser for planområdet og de tilstøtende arealene.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, utforming med mer, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv. konsekvenser for og konsekvenser av planen). Temaer som er med i sjekklisten, men ikke aktuelle i planområdet eller planen er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt?".

Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak

Tabell 2: Bruttoliste mulige uønskede hendelser

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan tiltakene medf. risiko for:</i>					
1. Masseras/skred	Nei				
2. Snø/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
6. Radongass	Nei				
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
7. Vindutsatt	Nei				Foranstående vegetasjon tar av for vind.
8. Nedbørutsatt	Ja	2	3	Gul	Må tas hensyn til

					prognosene for et fremtidig klima med mer intens nedbør. Dette kan igjen få konsekvenser for overvannshåndtering.
Natur- og kulturområder:					
9. Sårbar flora	Ja	1	4	Gul	Ikke sårbar flora innenfor planområdet, men planen må ikke gi negative virkninger for naturvernområde i sjø.
10. Sårbar fauna/fisk	Ja	1	4	Gul	Ikke sårbar fauna innenfor planområdet, men planen må ikke gi negative virkninger for naturvernområde i sjø.
11. Verneområder	Ja	2	3	Gul	Hensynssone friluftsliv i kommuneplan må ivaretas samt tilliggende naturvernområde i sjø.
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner (fredet)	Nei				Tidligere fornminne innenfor planen er ikke tatt hensyn til, jf. innspill fra fylkesarkeolog.
14. Kulturminne/-miljø	Nei				
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltakene få konsekvenser for:					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				Tiltaket medfører så svak økning i veitrafikk at punktet er sjekket ut.
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				Brannvann vil sikres ved ny va-løsning
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Områder for idrett/lek	Nei				Positivt med noe mer organisert lekeareal for hytter og allmennhet.
24. Park; rekreasjonsområder	Nei				Positivt med noe mer organisert lekeareal for hytter og allmennhet.
25. Vannområder for friluftsliv	Nei				

Forurensningskilder. Berøres planområdet av:					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Nei				
30. Andre støy/støvkilder: jernbane	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje (stråling)	Nei				
34. Risikofylt industri	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
Medfører planen/tiltaket:					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Nei				
39. Støy og støv fra Andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
Trafikksikkerhet:					
44. Ulykke i av-/påkørsler	Nei				
45. Ulykke med gående/syklende	Nei				
46. Ulykke ved anleggs-gjennomføring	Nei				
47. Andre ulykkespunkt	Nei				
Andre forhold					
48. Sabotasje og terrorhandlinger	Nei				
49. Er tiltakene i seg selv et sabotasje/terrormål	Nei				
50. Er det potensielle sabotasje/terrormål i nærhet	Nei				

51. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare usikker is, endringer i vannstand med mer.	Nei				
52. Naturlige terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)	Nei				
53. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				
54. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

Tabell 3. Oppsummering.

Konsekvens: Sannsynlighet	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig			8, 11	
1. Lite sannsynlig				9, 10

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige/svært sannsynlige og har alvorlige/svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak, jfr. tabell 1. Nærmere angitte hendelser kommenteres nærmere nedenfor.

8: Nedbørutsatt: Må gjøres tiltak med utskiftning av masser for å bedre byggegrunn. Tiltak bedrer også terrengets infiltrasjonsevne betydelig.

9: Sårbar flora: Ingen konsekvenser en vet om nå men være bevisst på naturvernområdet som ligger i Krogstadfjorden.

10: Sårbar fauna/fisk: Ingen konsekvenser en vet om nå men være bevisst på naturvernområdet som ligger i Krogstadfjorden.

11: Verneområder: Hensyn til friluftsliv er viktig i hele planområdet. Ingen foreslåtte tiltak uten at arealer reguleres til å opprettholde grønnstruktur samt hensynssone grønnstruktur.

5.2 Barn og unge

Barn og unge tas hensyn til i denne planen ved å anlegge et samlingssted; park/lekeareal, samt at det er lagt fokus på god tilgang til sjøen og naturen. Barns interesser vil i dette området være knyttet til lek rundt hytter samt ferdsel og opplevelser i skogen, langs kyststien og i strandsonen.

Planforslaget tilrettelegger for mer systematisk lek og uteopphold i det tettest bebygde området. Dette området blir også tilgjengelig for allmennheten.

5.3 Grønnstruktur/friluftsliv

Hele planområdet ligger innenfor et område som er angitt i Råde kommuneplan som hensynssone friluftsliv H530. Området ligger fra Aker til Røstad langs kyststien ved Krogstadfjorden.

Fra kommuneplanen:

Retningslinjene er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen.

Hensynssone friluftsliv:

Innenfor område angitt som hensynssone Friluftsliv (kartkode H530), jfr. pbl § 11-8 c, bør det tas sikte på å sikre områdets viktige opplevels- og friluftslivskvaliteter. Det bør ikke tillates nye tekniske inngrep eller tiltak før området er nærmere kartlagt og verdier sikret gjennom områderegulering eller detaljregulering. Det er viktig å sikre friluftslivskvaliteter som adkomst til strandsonen, sammenhengende turstinnett, egne traséer for ridning etc. Det bør ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området.

Ifølge kommuneplanen må områdets viktige opplevels- og friluftskvaliteter tas hensyn til. Adkomst til strandsonen, sammenhengende turstinnett, egne traséer for ridning er også viktig. Det bør ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området. Disse interessene ivaretas i planen, men det legges ikke opp til egne traséer for ridning. Kyststien og traséer i tilknytning til denne opprettholdes. Planen viderefører en god tilgjengelighet til uteområder.

5.4 Naturmangfold

I planarbeidet er det lagt stor vekt på å ivareta naturmangfoldet og det er utført en vurdering i forhold til naturmangfoldloven §§8-12. Nye byggetomter berører ikke kjente biotoper for truede arter. Avstanden til naturreservatet tilsier at ny bebyggelse ikke vil påvirke kvaliteten på dette. Det er ikke registrerte verneverdige naturområder eller objekter innenfor planområdet ifølge naturbasen/artsdatabanken hos Direktoratet for naturforvaltning, fra det som forøvrig fremkommer av kartdata på kommunens hjemmeside eller fra egne befaringer og grunneiers kjennskap. Virkningene av tiltaket er tilstrekkelig kjent, tiltaket er begrenset og det foreligger ikke risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Det er ikke registrert rødlistede eller særlig hensynskrevende arter innenfor det arealet som berøres av tiltaket. Tiltaket anses ikke å ha stor betydning for samlet utbredelse av de artene som finnes der.

Tiltaket er svært begrenset og representerer ingen skade på naturmangfoldet.

Tiltaket er forsøkt tilpasset eksisterende landskap og inngrep vil bli begrenset til det som er nødvendig for gjennomføring.

5.5 Estetikk

Planlagt tiltak vil gi god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Ny bebyggelse bryter ingen silhuetter. Planlagt bebyggelse får begrensninger ift. størrelse, slik at ny bebyggelse vil stå i samsvar med eksisterende bebyggelse mht skala.

5.6 Landskap

Det meste av nødvendig hogst i forbindelse med opparbeiding av tomtene er allerede utført, men eksisterende skogsjord vil måtte masseutskiftes der nye hytter ikke fundamenteres direkte på fjell.

5.7 Eksponering/fjernvirkning

Planområdet, og da i første rekke byggeområdet, ligger lite eksponert. Tiltak i området vil være lite synlige for omgivelsene. Det er spesielt vurdert synlighet fra Krogstadfjorden.

5.8 Sikring av jordressurser (jordvern)

Tiltaket berører ikke jordverninteresser.

5.9 Kulturminner og kulturmiljø

Tiltaket berører kulturminneinteresser i form av en registrert steinrøys i databasen som er fjernet/skadet, men denne er som tidligere nevnt ikke tatt hensyn til i planarbeidet, jfr uttalelsen fra kulturminnemyndigheten.

5.11 Transportbehov

Tiltaket medfører ikke store konsekvenser for veisystemet. Forutsatt 50 bilturer pr hytte pr år⁷, vil 16 nye boenheter øke ÅDT med 2,2. Veien har møteplasser som gjør at kapasiteten er tilstrekkelig for de nye hyttene.

Området er ikke dekket av kollektivtilbud.

5.12 Vann og avløp

Planområdet er ikke dekket med tilfredsstillende va-nett, men naboområdet Torkilstad har et felles minirensesanlegg. Mange av de øvrige hyttene i området har utslippstillatelser som er knyttet til rensing av gråvann i resepsjonsgrøft hvor utslipp kun er tillatt i sommerhalvåret når det ikke er frost. Kommunen anser ikke at det er fornuftig å videreføre en slik praksis når området fortettes ytterligere, og det er derfor i reguleringsbestemmelsene inntatt en rekkefølgebestemmelse som sikrer at dette må etableres (se også pkt. 4.17).

Det er minst to hovedalternativer for en ny helhetlig va-løsning. Det ene er å føre avløp fram til offentlig nett (via ledningsgrøft på land eller pumpeledning på sjøbunn). Det andre er å etablere lokalt et felles, privat biorensesanlegg stort nok til å dekke alle hyttene i området – alternativ kople seg til eksisterende minirensesanlegg på naboområdet Torkilstad.

Endelig løsning skal uansett valg av løsning godkjennes av kommunen.

En vannforsyning med tilstrekkelig kapasitet vil også være viktig for beredskapen, da det i dag ikke er tilstrekkelig brannvannskapasitet på stedet.

5.14 Forurensning

Prosjektet medfører lite forurensning.

5.15 Sol / skyggeforhold

Planforslaget får ikke negativ påvirkning for nabobebyggelsen. Noe tynning i skog kan bedre solforhold.

5.16 Støy

Det er ikke et støyutsatt område. Tiltaket medfører uansett ikke endringer i situasjonen.

⁷ Dette tallet vil i praksis ligge lavere.

5.17 Grunnervervsbehov

Det er ikke behov for grunnnerverv.

5.18 Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen

Det kan være behov for å sjekke grunnforhold i områder med marine masser og skogsjord med høyt organisk innhold ved byggesak. Ellers er det ikke behov for nærmere undersøkelser.

6. MEDVIRKNING / FORHÅNDSUTTALELSER

Det skal redegjøres for hvordan medvirkning er tilrettelagt i planprosessen, jf. pbl. § 5-1.

Forhåndsuttalelser mottatt og innhentet av forslagsstiller i forbindelse med annonsert oppstart av planarbeid. Uttalelsen i sin helhet sendes inn sammen med reguleringsforslaget. I dette kapittelet refereres og kommenteres uttalelsene kort av forslagsstiller.

Følgende har kommet med innspill til varsel om oppstart:

1. Rune Tollefsbøl, datert 12.02.16
2. Egil Grønnsveen, datert 16.02.16
3. Truls og Siv Holm, datert 22.02.16
4. Kristin Svendby, datert 24.02.16
5. Kjell Christiansen, datert 07.03.16
6. Hafslund nett, datert 13.03.16
7. Østfold fylkeskommune, 14.03.16
8. Fylkesmannen i Østfold (FM), 14.03.16

1. Rune Tollefsbøl, 12.02.16

Tinglyst 2 parkeringsplasser tilhørende Akerskogen 66, gbnr. 33/61. Disse ligger i nærheten av pumpehuset og søppelkassene. Dette ble avtalt og tinglyst i forbindelse med kjøp av tomt. Hvis eksisterende plasser blir regulert til andre formål, må disse erstattes med andre plasser i umiddelbar nærhet. Disse plassene må da være med som en del av planarbeidet.

Kommentar:

Parkeringsbehovet er hensyntatt med to regulerede parkeringsplasser ved pumpehuset.

2. Egil Grønnsveen, 16.02.16

Ber om bekreftelse for at hans eiendom gbnr. 33/44 ikke berøres av detaljreguleringsplanen for Akerskogen.

Kommentar:

Gbnr. 33/44 ligger utenfor planavgrensningen.

3. Truls og Siv Holm, 22.02.16

Grunneier av gbnr. 33/46.

1. Eiendommen er ikke en festetomt men en eiertomt. Det foreligger en avtale om kjøp, men eiendommen er ikke oppmålt. Det anmodes om at reguleringsplanen anviser riktige eiendomsgrenser for deres eiendom.
2. Det er ønskelig å etablere flere bygg på vår eiendom og det foreslås at det vurderes en BYA på 10% som kan fordeles over mer enn ett bygg.
3. Ønsker at reguleringsplanen sikrer veirett og avkjørselsrett slik vi bruker vei og adkomst i dag, særlig dersom veien blir regulert felles.

4. Dersom det skal reguleres en veikorridor forventer vi at veiens utvidelse legges mot sørøst der hvor de er festetomter og ikke mot vår tomt som har eiendomsgrenser.
5. Det er ønskelig å ha mulighet til å fradele tomteareal.

Kommentar:

1. *Tomten er ikke en del av planarbeidet. Tomten ligger som nabo til varslet plangrense.*
2. *Pkt. 2,3,4 og 5 er derfor ikke tatt hensyn til.*

4. Kristin Svendby, 24.02.16

Festetomt med gbnr. 33/1, fnr. 18, areal på 1750 fra festekontrakt 8/3-1967. Hva skjer med denne? Vil arealet bli redusert i planarbeidet?

Kommentar:

Reelle grenser fra målebrev er gått opp og innmålt og disse nye grenser er tatt hensyn til. Arealet er ikke redusert fra målebrev, men det er som kjent gjort avtale med Trond Aker om å regulere inn en enhet til på tomte.

5. Kjell Christiansen, Bjørn Jørgensen m. fl, 07.03.16

På kartet ser det ut til at deler av våre tomter gbnr. 33/39 og gnr. 33/40 er tatt inn i reguleringsforslaget. Ønsker for ordens skyld allerede nå å varsle om at det ikke er aktuelt for oss å avstå noen del av våre tomter til vei eller adkomst til nye hytter. Legger derfor til grunn at tomtene ikke inngår i senere planregulering.

Kommentar:

Påpekt areal er tatt ut av endelig planforslag.

6. Hafslund Nett (HN), 10.03.16

Hafslund Nett drifter strømmettet i kommunen – høyspent og lavspent fordelingsnett.

1. Elektriske anlegg i planområdet. Anlegg etablert etter områdekonsesjon (norm. Distribusjonsnett).
Planforslaget må ta høyde for å hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg. Eks. anlegg er under 24kV.
2. *Eksisterende høyspenningsluftledning.*
Må tas hensyn til. Ledningene har et byggeforbudssone på 6 meter fra nærmeste strømførende ledning. Ingen bebyggelse kan tillates innenfor definert byggeforbudssone. Det må ikke gjøres terrenginngrep som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.
3. Behov for ny nettstasjon. For å sikre strøm til ny bebyggelse kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere ny nettstasjon. (Se kriterier for areal i innspillet.)
4. *Strømforsyning og omlegging/flytting av eksisterende nett.* Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegging og forsterkning må koste tiltaket, inkl. bruksrett. Ny bebyggelse må planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg.
5. Ikke tegne på spenningsnivå eller offentliggjøre vedlagt kart. Ev. ny frittliggende nettstasjon skal avsettes til bebyggelse og anlegg, underformål «andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1501.

6. HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Kommentar:

1. Lagt inn 6 meter byggeforbudssone for høyspent.
2. Bestemmelse om terrengarbeider.
3. Arealer til ny nettstasjon? Stilte spørsmålet til Haflsund om de kunne ta en vurdering om det er behov for en ny nettstasjon for å betjene 16 nye hyttetomter? Fikk dette til svar: «For å kunne gi en konkret tilbakemelding på dette når det er skal bygges et lite antall fritidstomter, er vi i utgangspunktet avhengige av å ha mer informasjon om prosjektet, effektbehov etc. Det er såpass få fritidsboliger, at det kan legges til grunn at det ikke er nødvendig med en egen ny nettstasjon for dette prosjektet. For strømforsyningen kan det bli aktuelt å bytte ut eksisterende nettstasjon nær planområdet, dette vurderes nærmere ved tilknytningen til strømmettet.» Det er derfor ikke lagt inn et område til nettstasjon, men dette kan løses ved behov.
4. Flytting eller omlegging av eksisterende nett ikke aktuelt.
5. Ok.

7. Østfold fylkeskommune, 14.03.16

Innspill:

1. Planen må forholde seg til gjeldende fylkesplan.
2. Planarbeidet må basere seg på kommuneplanen for Råde kommune. Eventuelle avvik fra denne må dokumenteres og begrunnes i plandokumentene.

Viktige problemstillinger:

3. Særlige hensyn i kystsonen. Planarbeidet må baseres på de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen fastsatt ved kgl. res. 25.03.11. Rekreasjonsverdier, kulturminneverdier og naturverdier i kystsonen skal forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning.
 - ny bebyggelse må tilpasses landskapet
 - Bebyggelsens fjernvirkning må vurderes, og uheldig eksponering unngås.Målsetningen i kystsoneplanen er at det ikke skal foretas bygningsmessige inngrep i områder som er synlige fra sjøen. Dette gjelder alle inngrep. Dette må dokumenteres i planen.
4. Friluftsinnteressene i området må kartlegges og ivaretas i planen. Området ligger som «hensynssone friluftsliv» i kommuneplanen til råde, betydningen av dette må fremkomme i planen.
5. Kulturminner. Fylkeskonservator: Det skal tidligere ha vært en gravrøys innenfor planområdet. Dette har ID 49167 i Askeladden. Røysen skal imidlertid ha blitt fjernet fullstendig ifbm. Hyttebygging i området, og det finnes ingen nøyaktig kartfesting over hvor den skal ha vært. Ved befaring var det ingen spor etter røysa så det er dermed ikke mulig å ta hensyn til dette kulturminnet i planen. Ta inn fellesbestemmelse i planen som omhandler automatisk fredete kulturminner.
6. Andre viktige tema:
 - Estetikk og byggeskikk. Bygningsuttrykk og grad av utnytting må tilpasses eksisterende bebyggelse som skal inngå i planen og omkringliggende bebyggelse. – inn som bestemmelse.
 - Risiko og sårbarhet. Viser til PBLs §4-3 som forutsetter at det ved utarbeidelse av planer for utbygging skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet.

Ellers er det faste krav til planfremstilling.

Kommentar:

Ok, alle punkter.

8. Fylkesmannen i Østfold (FM), 14.03.16

Størrelsen på arealbruksformålene må opplyses for å registrere i KOSTRA.

Innspill: Området må planlegges ut fra føringer i kommuneplanens arealdel og regional kystsoneplan for Østfold (2014). RPR for kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen er videreført for arealer bak 100m-beltet, i de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Det fremgår av varselet at «området ble lagt inn som supplerende hyttefelt i siste kommuneplanrullering, og planområdets areal er anvist som område for nåværende fritidsbebyggelse». Så langt fylkesmannen kan se er det et område lenger nordøst som ble konsekvensutredet og lagt inn som nytt område for fritidsbebyggelse i forbindelse med KP-rulleringen. (Aker Søndre på 28dekar.) Dette område er vist som fremtidig fritidsbebyggelse i KPA. Det varslede planområdet er avsatt til nåværende fritidsbebyggelse og er også markert med hensynssone friluftsliv. KPA har så langt FM kan se ikke tatt stilling til hvilke nåværende byggeområder som kan fortettes og i hvilket omfang. Det må derfor redegjøres grundig for hvorfor dette området eventuelt egner seg for fortetting og i hvilket omfang. I om. at området også er gitt hensynssone friluftsliv må det tas særlige hensyn til friluftsinteressene. FM ber om at det i planbeskrivelsen gis en beskrivelse av området med eksisterende verdier og sårbare områder/punkter, med tanke på eksponering i landskapet, natur- og friluftsverdier. De mest verdifulle områdene må sikres som «grønne formål». Det må i plandokumentene redegjøres særskilt for virkninger for friluftsliv, landskap og natur. Viser til naturmangfoldloven §§8-12. For landskapet må også fjernvirkning tas med.

FM ser det som viktig at ikke områdets karakter endres selv om det legges til rette for flere hytter. Det er viktig å sikre vegetasjonsbelter og mulighet for allmenn ferdsel mellom hyttene. Hytteområdet må planlegges slik at adkomst, elektrisitet og vann- og avløp til hyttene kan opparbeides mest mulig samordnet, på en måte som gir minst mulig inngrep og er best mulig tilpasset landskapet og naturen. Antallet hytter og størrelsene på hyttetomtene bør begrenses av hensyn til landskap og friluftsliv. Det må lages klare reguleringsbestemmelser om hyttenes størrelse i areal, høyde, farge- og materialbruk samt terrenginngrep. Det bør vurderes bruk av kotehøydebestemmelser for å unngå oppfylling av tomter for å redusere mønehøyden. Det bør ikke tillates kjellere i hyttene. Det må i planleggingen tas hensyn til prognosene for et fremtidig klima med mer og mer intens nedbør. Fjerning av vegetasjon/jordsmonn og andre inngrep kan gi utfordringer for overvannshåndtering. Det må sikres at planlagte tiltak ikke gir uønskede konsekvenser nedstrøms. Regner med at naturverdiene i Krogstadjorden er kjent, med flere kartlagte naturtyper og arter og naturreservater. Økt hyttebygging kan bidra til økt press på andre tiltak i 100m-beltet og i sjøen.

Se fullstendig brev for generelle tema.

Kommentar:

Innspillene er vurdert og tatt hensyn til, jf. beskrivelse og bestemmelser.

Vedleggsliste

Vedlegg 1: Fullstendige uttalelser til varsel om oppstart