



Råde
kommune

Detaljreguleringsplan for Hestholmen FB4

Planbeskrivelse

Plan-ID	3112 2024 05
Datert	09.02.2026
Revidert	xx.xx.2026
Vedtaksdato/saksnummer	28.05.2026/sak 020/26
Arkivsaksnummer	



Innholdsfortegnelse

1 Sammendrag	2
2 Bakgrunn	2
3 Planprosessen.....	3
4 Planstatus og rammebetingelser.....	4
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	9
6 Beskrivelse av planforslaget	19
7 Konsekvensutredning	28
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	28
9 Innkomne innspill til oppstart	35
10 Avsluttende kommentar	35
11 Vedlegg	35

1 Sammendrag

Planforslaget er utarbeidet av Vestrem AS på vegne av grunneier Anders Oven. Planarbeidet er basert på kommuneplanens anviste formål for fritidsboliger – FB4 på Hestholmen, Oven i Råde kommune.

Reguleringsplanen er utarbeidet i tråd med Kommunal og moderniseringsdepartementets sjekklister for utarbeidelse av planbeskrivelse. Temaer som opplagt ikke er relevant for dette planarbeidet er ikke tatt med.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Reguleringsplanen åpner for utvikling av nye fritidsboliger med nødvendig infrastruktur i tråd med gjeldende kommuneplan for Råde kommune. Planområdet omfatter totalt 10 tomter for ny fritidsbebyggelse. De planlagte tiltakene vil ikke medføre endringer i det overordnede kjøreveisystemet. Planen forutsetter at eksisterende husvogner i friområdet mot sjøen fjernes og at området gjøres tilgjengelig for allmennheten.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Vestrem AS er engasjert som plankonsulent. Tiltakshaver og grunneier er Anders Oven. Nedenfor er oversikt over registrerte eiere innenfor planområdet.

Gnr/bnr	Eier	Kommentar
21/8	Anders Oven	
21/108	Elsa Kvamme	
0/0	Veieendom Hestholmen	Ingen oppførte eiere

Veieiendommen eies og driftes av et veilag og juridisk eier av veien er tiltakshaver Anders Oven. Eventuelt nødvendige rettighetserklæringer for adkomst til planlagte fritidsboliger gis i forbindelse med fradeling og gjennomføring av prosjektet.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke fattet tidligere vedtak i reguleringsaken.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det vurderes ikke relevant å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med gjennomføringen. Vei-, vann- og avløpsanlegg i planområdet er privat eiet.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Det er innledningsvis i planarbeidet gjort en vurdering av om å planarbeidet utløser behov for konsekvensutredning. Det er konkludert med at et slikt krav ikke utløses. Alle detaljreguleringsplaner skal vurderes opp mot forskrift om konsekvensutredninger, siste versjon (2017-07-01).

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

§ 6 gjelder for planer som fanges opp av kriteriene i Vedlegg I i Forskrift om konsekvensutredninger. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Tiltaket fanges ikke opp av noen kriterier i vedlegg I, og skal derfor ikke vurderes etter § 6.

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jfr. vedlegg II.

§ 8 gjelder for reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen

Tiltaket fanges ikke opp av noen kriterier i vedlegg II, og skal derfor ikke vurderes etter § 8.

Planlagte tiltak er i samråd med Råde kommune vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter forskriften.

3

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram

Oppstart av planarbeidet ble annonsert på Råde kommunes nettside www.rade.kommune.no under kunngjøringer 20.09.2024. Det ble samtidig sendt varsel om oppstart i form av brev til naboer og gjenboere, grunneiere og berørte myndigheter. 26.09.2024 er planarbeidet annonsert i Fredrikstad blad med annonse som vist under. Det er mottatt 13 innspill til planarbeidet. Som vedlegg til planbeskrivelsen følger et sammendrag av uttalelsene med kommentarer til hvordan innspillene er hensyntatt i planarbeidet.

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

I medhold av Plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Hestholmen FB4 (planID 3112 2024 05) i Råde kommune. Tiltakshaver er Anders Oven. Vestrem AS er engasjert som plankonsulent. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av ny fritidsbebyggelse innenfor planområdet vist med sort skravur. Ny bebyggelse planlegges oppført på eiendommen gnr/bnr. 21/8.

Planområdet er ca 17 daa og ligger på Hestholmen, Oven i Råde kommune. Planområdet er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Planlagte tiltak er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning (KU). Varslingsbrev og KU-notat finnes på Råde kommunes hjemmeside – <https://www.rade.kommune.no/tjenester/saker-til-horing-kunngjoringer/>

Merknader kan sendes til Vestrem AS: andreas@vestrem.no eller Thorsøveien 104, 1634 Gamle Fredrikstad. innen **20.10.2024**.

4 Planstatus og rammebetingelser

Planarbeidet legger opp til etablering av ny fritidsboligbebyggelse med tilhørende anlegg i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel. Eiendommens areal nord for FB4 forutsettes videreført som grøntområde tilgjengelig for allmennheten i tråd med kommuneplanen. Planen omfatter fritidsboligeiendommen gnr 21, bnr 108 som i kommuneplanens arealdel er anvist som LNF-formål.

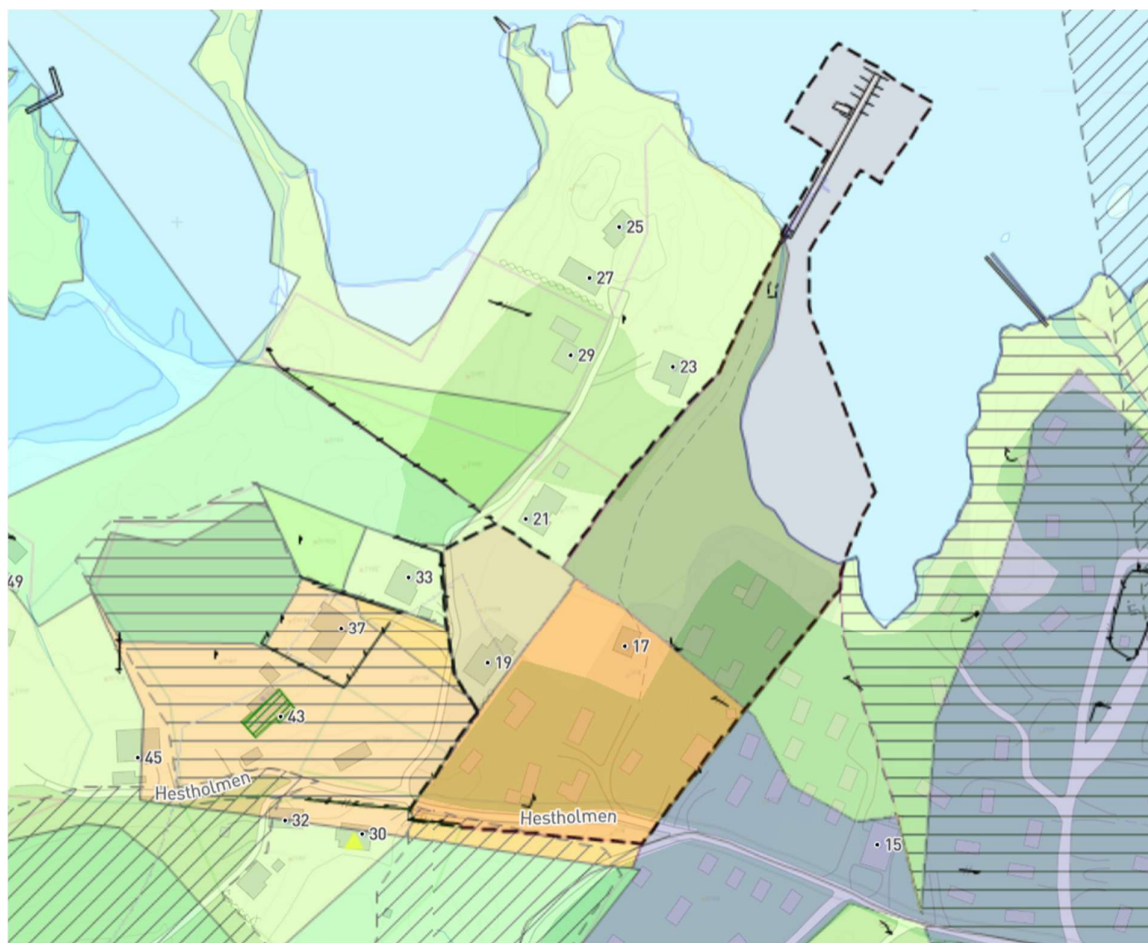
4.1 Overordnede planer

Fylkeskommunale planer

I gjeldende fylkesplan – Østfold mot 2050 er planområdet avsatt til Landbruk-, natur og friluftsføremål. Fylkesplanen innehar generelle retningslinjer om fritidsbebyggelse. Disse føringene er ivarettatt i ny kommuneplan og gjentas derfor ikke i reguleringsplanen.

Kommuneplanens arealdel

Arealet FB4 er avsatt til fremtidig fritidsboligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Planlagte tiltak vil være i tråd med formålet i kommuneplanen. Kommuneplanen har også supplerende bestemmelser om at tilgjengelighet til friområdet nord for FB4 skal sikres i planarbeidet. Planforslaget følger opp disse føringene.



Illustrasjon 1: Utdrag av kommuneplanens arealdel og foreslått planområde.

Relevante bestemmelser fra kommuneplanens arealdel:

Felt FB4 - Hestholmen

- Friområdet langs kysten skal inngå i reguleringsplan for området.
- Det må tilrettelegges for allmennhetens tilgjengelighet ned til friområdet.

§ 2.3 FRITIDSBEBYGGELSE (PBL. § 11-9 NR. 5)

§ 2.3.1 Felles bestemmelser for fritidsbebyggelse

Tiltaket skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få siluettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep.

5

Kommuneplanen innehar også generelle bestemmelser om tilknytningsplikt for VA som gjøres gjeldende for det planlagte tiltaket. Vann- og avløpsanlegg i områder for fritidsbebyggelse skal tilrettelegges med minimalt terrenginngrep i form av sprengning.

Videre er det i bestemmelsene angitt retningslinjer for utredninger knyttet til miljøtilstanden i vann og oppfordring om eventuell gjenåpning av bekkeløp. Retningslinjene vurderes ikke spesielt relevante for dette tiltaket.

Retningslinjer:

Det må gjøres rede for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst, og dette må veies opp mot miljømålet til vannforekomsten og muligheten for avbøtende tiltak.

Det skal vurderes gjenåpning og restaurering av lukkede bekkeløp i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner.

Kommuneplanen har ikke begrensninger i bebyggelsens størrelse for nye fritidsboligområder. Det antas at bestemmelser knyttet til eksisterende fritidsboligområder kan fungere som veiledende i planarbeidet.

Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2037

Kommuneplanens samfunnsdel fungerer som et strategisk verktøy for å forme og gi retning til samfunnsutviklingen. Planen beskriver kommunens utfordringer og fastsetter langsiktige mål og strategier. Planen er førende for alt arbeid i kommunen og gir et grunnlag for alle planer. Samfunnsdelen er basert på visjonen "Råde 2037", vedtatt i 2013, og inneholder mål, delmål og strategier for tre satsingsområder:

- *Leve hele livet i Råde:* Fokus på livskvalitet og bærekraftig utvikling.
- *Attraktive Råde:* Tiltak for å gjøre kommunen mer attraktiv for innbyggere og besøkende.
- *Grønne Råde:* Satsing på miljø og bærekraft.

Planen legger vekt på tverrfaglig arbeid og medvirkning og vurderer bærekraftig utvikling gjennom hensyn til Parisavtalen og FNs bærekraftsmål.

Klima og energiplan for Råde kommune 2019 – 2031

Klima- og energiplanen for Råde kommune har som mål å redusere klimagassutslipp, med spesifikke delmål for 2030 og 2050. Planen skisserer tiltak som inkluderer klimavennlig transport og et økt fokus på sirkulær økonomi. Den understreker også at bokvalitet og folkehelse skal forbedres ved å legge til rette for at innbyggerne får mulighet til å bevege seg mer i hverdagen og gjennom å styrke deres aktive forhold til bygda og nærområdene. Den foreslåtte planen er i samsvar med disse målene, da fritidsboligene får direkte tilgang til tur- og rekreasjonsområder og samtidig legger til rette for allmennhetens tilgang til strandsonen.

Regional kystsoneplan for Østfold

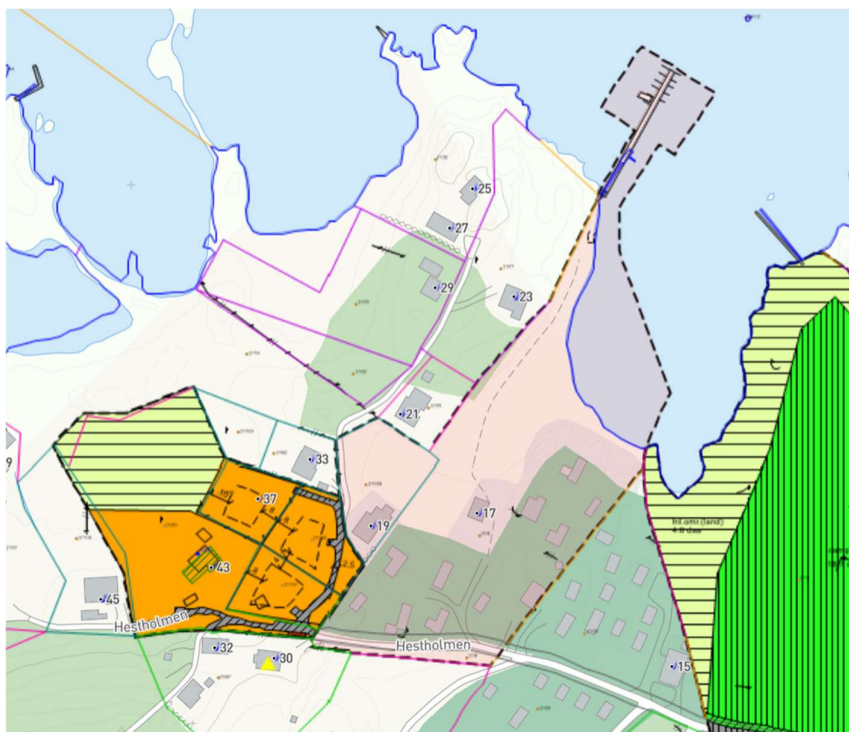
Den regionale kystsoneplanen for Østfold ble vedtatt i desember 2014, og har som mål å forvalte kystområdene gjennom en bærekraftig tilnærming som kombinerer både bruk og vern. Kysten skal benyttes til aktiviteter som friluftsliv, båtliv og fritidsboliger, samtidig som de spesielle landskaps-, natur- og kulturverdiene bevares. Rekreasjonsverdier, naturverdier og kulturminner skal forvaltes som nasjonale ressurser. Planforslaget er i samsvar med kystsoneplanens mål om å bruke kysten som et rekreasjonsområde, samtidig som de verdifulle aspektene skal beskyttes. Utbyggingen vil ikke hindre allmennhetens tilgang til friluftsliv- og kystsoneområder. Landskaps-, natur- og kulturverdier blir ivaretatt gjennom krav om tilpasning, plassering og begrensninger i byggeprosessen. Tomtene er tilbaketrasket og bevarer området kvaliteter.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet berører ikke gjeldende reguleringsplaner og er i sin helhet uregulert.

4.3 Tilgrensende planer

Plangrensen sammenfaller med plangrensene for reguleringsplanene Hestholmen A. Oven (PlanID 078, vedtatt 1991) i vest og Huseby Camping (PlanID 124, vedtatt 2004) i øst slik dette fremkommer av illustrasjon 2 under.



Illustrasjon 2: Gjeldende reguleringsplaner og varslet planområde.

4.4 Temaplaner

Rådes visjon: I 2037 er Råde kjent som bygda med det store hjertet og "Østfolds matfat" – knutepunktet som tilbyr barn en trygg og god oppvekst i nærhet til naturen.

Visjonen er bygget på fire hovedsøyler:

1. En foregangskommune for gode oppvekstforhold: Råde skal være en attraktiv landlig bokommune som tilbyr trygge og naturbaserte omgivelser for barn.
2. Knutepunkt for kreativ utvikling: Ved å utnytte sin strategiske beliggenhet og nærhet til større byer og arbeidsplasser, skal Råde utvikle nytt næringsliv og tjenestetilbud.
3. Østfolds matfat – smaken av Råde: Kommunen skal være kjent for sin matkultur, natur og landbruk, noe som danner grunnlag for næringsutvikling, naturopplevelser og turisme.
4. Stort hjerte med røtter i naturen: Innbyggerne skal være stolte av sin historie og røtter, noe som skal gjenspeiles i visuelle uttrykk, planer, arkitektur, aktiviteter og arrangementer.

Disse søylene danner grunnlaget for Råde kommunes utvikling mot 2037.

Hovedplan for vann og avløp

En sikker vannforsyning og effektiv avløpshåndtering er avgjørende for å hindre forurensning av sjø og vassdrag, og er essensielt for å beskytte menneskers helse, trivsel, sikkerhet og miljøet. I Råde kommune sørger vann- og avløpstjenestene for å drifte, vedlikeholde og utvide ledningsnett og pumpestasjoner for både vann og avløp til kommunens abonnenter. Hovedplanen for vann og avløp i perioden 2019-2029 beskriver:

- Den nåværende statusen for vannforsyning og avløpshåndtering i Råde
- Kommunens mål for vannforsyning og avløp
- Identifiserte avvik mellom dagens status og de ønskede målene
- Fremtidige tiltak som må iverksettes for å nå kommunens mål

Plan for overvannshåndtering datert (vedlegg 13 til KPA)

Ved detaljregulering er det viktig at overvann ivaretas på en tilstrekkelig måte. Generelt er det dårligere infiltrering i utbygde områder enn i utmark. Dette gjør at kommunen må sette krav til overvannshåndtering ved utbygging. Ved fortetning bør det både vurderes hva som skjer på egen tomt, men også hvilke effekter det har på nærliggende områder. Råde har både skogsmark som håndterer mengder med vann og strandsoner. For strandsonene er det naturlig å legge opp til at overvannet ledes ut i sjø på en trygg måte og at trinn 2 i tre-trinns strategien (fordrøyning) gis mindre oppmerksomhet, og heller ledes vann trygt ut i sjø (trinn 3 – trygge flomveier).

Temaplan for trafiksikkerhet i Råde kommune 2019 – 2023

Trafiksikkerhetsplanens mål er å sikre at alle kan bevege seg trygt i nærmiljøet, uavhengig av alder og funksjonsnivå, enten man er fotgjenger, syklist eller bilist. Ved å tilrettelegge for bedre løsninger for fotgjengere, syklister og kollektivtrafikk, ønsker vi å øke trafiksikkerheten, redusere privatbilisme og bidra til å nå FNs bærekraftsmål for bedre helse og et sunnere miljø.

Strategisk næringsplan for Mosseregionen 2023 – 2026

Den strategiske næringsplanen for Mosseregionen er et verktøy utviklet for å fremme næringsutvikling og vekst i Moss og de omkringliggende områdene, som inkluderer kommunene Råde, Våler og Vestby. Planen har som mål å styrke regionens økonomi, tiltrekke nye investeringer og bidra til utvikling av arbeidsplasser.

Hovedfokus i planen er å utnytte regionens styrker og konkurransefortrinn, som dens geografiske beliggenhet nær Oslo, gode transportforbindelser (som havn, jernbane og vei), samt et variert næringsliv. Den legger vekt på å stimulere til innovasjon, bærekraftig næringsutvikling og samarbeid mellom private aktører, offentlige myndigheter og utdanningsinstitusjoner.

Planen kan omfatte strategier for å utvikle spesifikke næringsområder som logistikk, industri, teknologi, turisme og handel, samtidig som den også har som mål å sikre en bærekraftig og langsiktig utvikling av regionen.

Naturmangfoldplan Råde kommune 2024-2037

Naturmangfoldplanen for Råde kommune (2024-2037) er utviklet for å sikre en helhetlig og bærekraftig forvaltning av naturressursene i kommunen. Planen gir informasjon om fremmede arter, naturverdier, artsmangfold, inngrepsfri natur og status på kartleggingen. I tillegg er det laget en kartløsning som viser områder med høy, middels og lav verdi for naturmangfoldet. Planen avsluttes med en handlingsplan som beskriver konkrete tiltak kommunen skal jobbe med.

De viktigste områdene for biologisk mangfold i Råde kommune er kystområdene (inkludert øyene) og Vansjøkantlinjen. Langs kysten er Oven et særlig viktig område for mange organismegrupper.

8

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Retningslinjen erstatter tidligere statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Målet med retningslinjene er å sikre en helhetlig og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging, samt bidra til mer effektive planprosesser. Regional og kommunal planlegging er essensielle verktøy for å oppfylle bærekraftsmålene og Norges nasjonale og internasjonale forpliktelser innen natur-, klima- og miljøområdet. Planleggingen skal støtte utviklingen av bærekraftige byer og lokalsamfunn, fremme verdiskaping og næringsutvikling, og bidra til bedre helse, miljø og livskvalitet. Den skal også bidra til å redusere klimagassutslipp, skape et klimatilpasset samfunn, beskytte kulturmiljø og naturmangfold, samt hindre tap av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder, og karbonrike arealer. I tillegg skal planleggingen sikre at reindriftens behov for arealene blir ivaretatt, spesielt innenfor samiske reinbeiteområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Retningslinjene skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021

Hensikten med retningslinjene er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblematikk. Retningslinjene gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av bebyggelse med støyfølsomme bruksformål. Planområdet omfattes ikke av kjente beregnede støysoner og vurderes ikke å være spesielt utsatt for støy.

Statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging og klimatilpasning

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima- og energihensyn integreres i planlegging etter plan- og bygningsloven, samt i annen offentlig virksomhet på statlig, kommunalt og fylkeskommunalt nivå. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring, samt tilpasning til forventede klimaendringer. Retningslinjene klargjør statens forventninger for hvordan dette skal håndteres og hvordan staten bidrar med kunnskapsgrunnlag og veiledning.

Målet med retningslinjene er å bidra til at:

- Norge oppnår sine nasjonale klimamål som fastsatt i klimaloven
- Livsgrunnlaget og naturmangfoldet beskyttes for både dagens og framtidige generasjoner
- Forsyningssikkerheten for energi opprettholdes
- Samfunnet og økosystemene tilpasses og forberedes på klimaendringene

- Arbeidet med å redusere klimagassutslipp, fremme mer effektiv og fleksibel energibruk, forbedre klimatilpasning og nå andre miljømål, ses i sammenheng
- Stat, fylkeskommuner og kommuner får en tydelig forståelse av sine roller og ansvar
- Kommuner og fylkeskommuner prioriterer klima- og energihensyn i sin myndighetsutøvelse, og kommunene i sin virksomhet.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

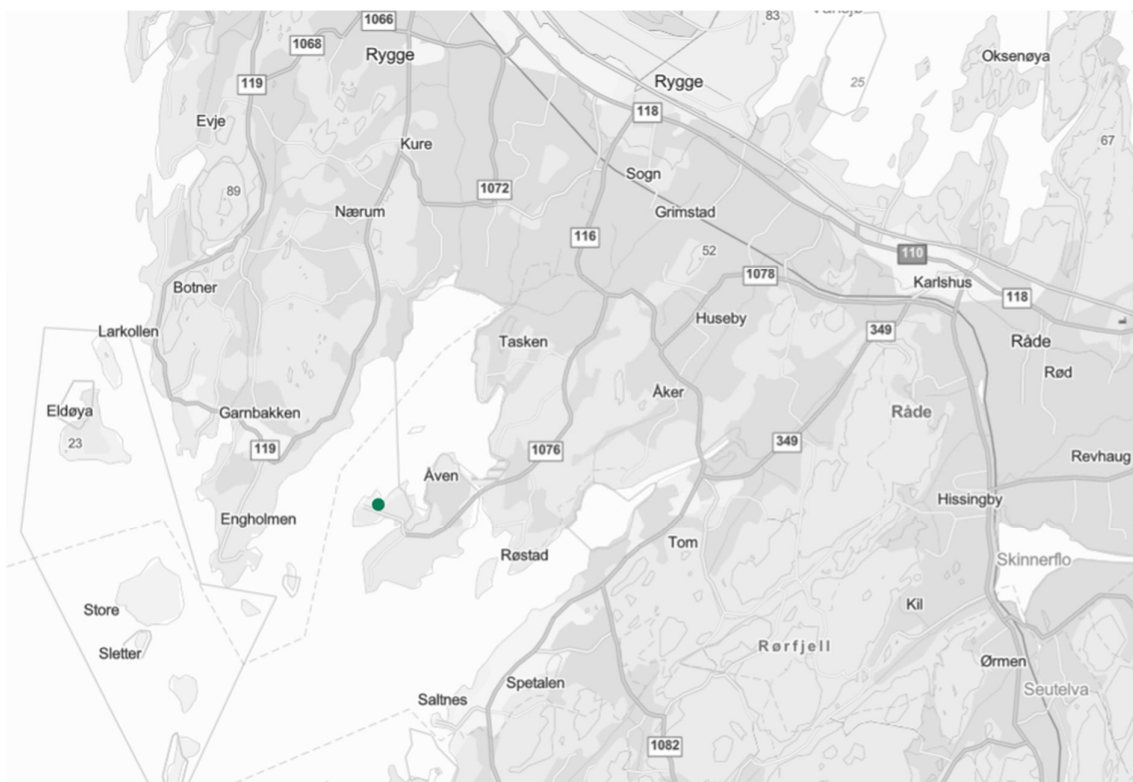
De statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen har som mål å klargjøre den nasjonale arealpolitikken for 100-metersbeltet langs kysten. Formålet er å beskytte allmenne interesser og hindre uheldig bygging i strandsonen, i henhold til forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet som fremgår av § 1-8 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71. Det skal gjennomføres en tydelig geografisk differensiering, hvor vernene er strengest i de områdene som har stort press på arealene.

9

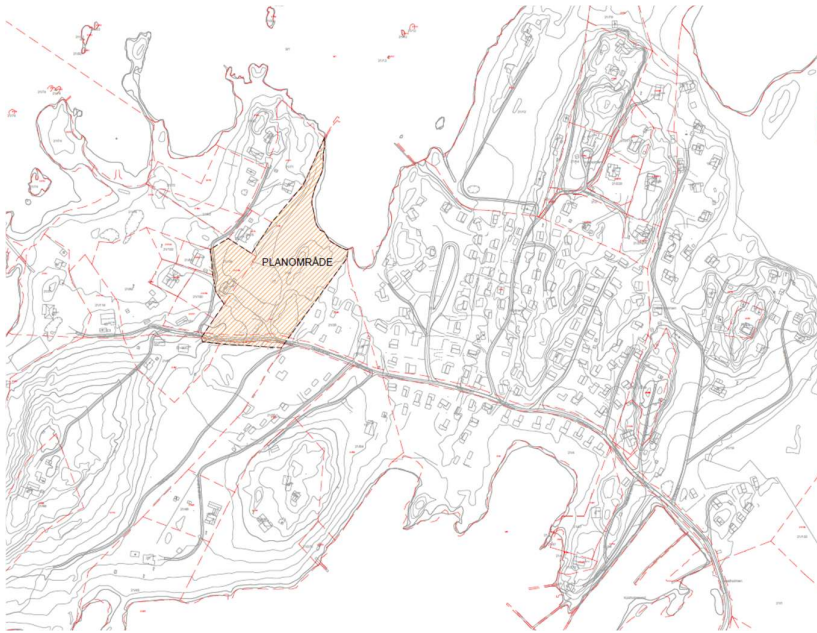
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdets beliggenhet er nordvest på Oven – ca 600 meter vest for nærbutikken. Avstanden til Karlshus er cirka 9 km. Planområdet er ca 12,5 daa og foreslått planavgrensning fremkommer av illustrasjon 4 under.



Illustrasjon 3: Planområdets beliggenhet merket med grønt punkt.



Illustrasjon 4: Planområdets avgrensning vist med skravur.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet utgjøres hovedsakelig av opparbeidet hage/grøntareal mellom husvogner og etablerte spikertelt samt et mer urørt strandengområde mot sjøen i nord. Planområdets omgivelser består i stor grad av åpent kystlandskap med en relativt tett etablering av fritidsboliger, campingvogner og spikertelt. Hestholmen utgjør den vestre delen av Oven og har et samlet areal på ca 400 daa. Av dette er ca 180 daa bebygd med en kombinasjon av fritidsboliger og fritids-/turistformål. Planområdet er anvist i nordvestre del av kommuneplanens anviste byggeområder.



Illustrasjon 5: Eksisterende situasjon. Planavgrensning omtrentlig vist med hvit linje (Kilde; 1881 skråfoto).

5.3 Stedets karakter

Fritidsboligbebyggelse og campingområdene på Oven har vokst frem over tid og de første etablerte seg på Hestholmen sent på 1960 og tidlig på 1970-tallet. Enkelte fritidsboliger ble etablert enda lengre tilbake i tid. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet utgjøres av husvogner med tilhørende spikertelt. Illustrasjon 6 viser 4 bilder fra planområdet.



Illustrasjon 6: Eksisterende spikertelt og husvogner i planområdet. Foto: Line Solgård Arkitekter AS.

Eksisterende fritidsboliger på Hestholmen er i all hovedsak oppført som lav trehusbebyggelse med stor variasjon i arkitektur. Fritidsboligbebyggelsen vest på holmen er spredt og har delvis store tomter. Campingområdene mot øst har naturlig en tettere bebyggelsesstruktur.



Andre Hytter
Hytter i nærområdet

Illustrasjon 8: Eksisterende fritidsboliger i nærområdet. Foto: Line Solgård Arkitekter AS.

5.4 Landskap

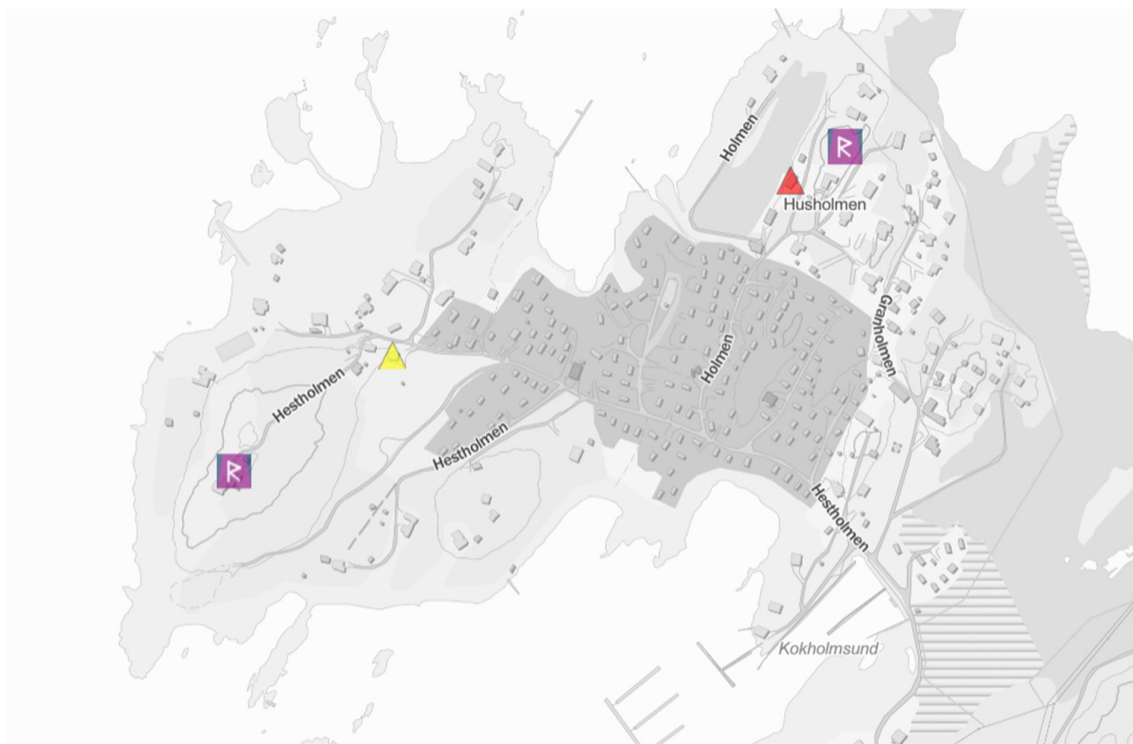
Planområdet er relativt flatt men har et slakt terrengfall mot sjøen i nord. Østre del av området har fjell i dagen og små høydevariasjoner på kote +3-4 moh. Vestre del av planområdet består av noe mer jordmasser og har generelt noe bedre vekstgrunnlag for den etablerte hagebeplantningen. Terrengforskjellene er ikke større enn at ny fritidsboligbebyggelse kan tilpasses terrenget på en god måte.

Området har spesielt gode solforhold som følge av små topografiske variasjoner og Hestholmens orientering mot vest i Kurefjorden. Området har gode lokalklimatiske forhold med en skjermet beliggenhet nord på Hestholmen.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Hestholmen var før etablering av byggeområdene preget av landbruksdrift med oppdyrking av jordlapper mellom de små fjellkollene. På 1950-tallet fremsto Hestholmen som et område for landbruksdrift, men sporene av dette er ikke spesielt tydelige i dagens situasjon. Det er registrert 2 bygninger med SEFRAK-verdi i nærheten av planområdet. I riksantikvarens kulturminnedatabase er det registrert 2 gravrøyser på Hestholmen. Begge er lokalisert ca 200 meter fra planområdet slik det fremkommer av illustrasjon 7.

12



Illustrasjon 8: Kjente kulturminner vist med fiolett R og SEFRAK-registrerte bygg vist med trekanter.

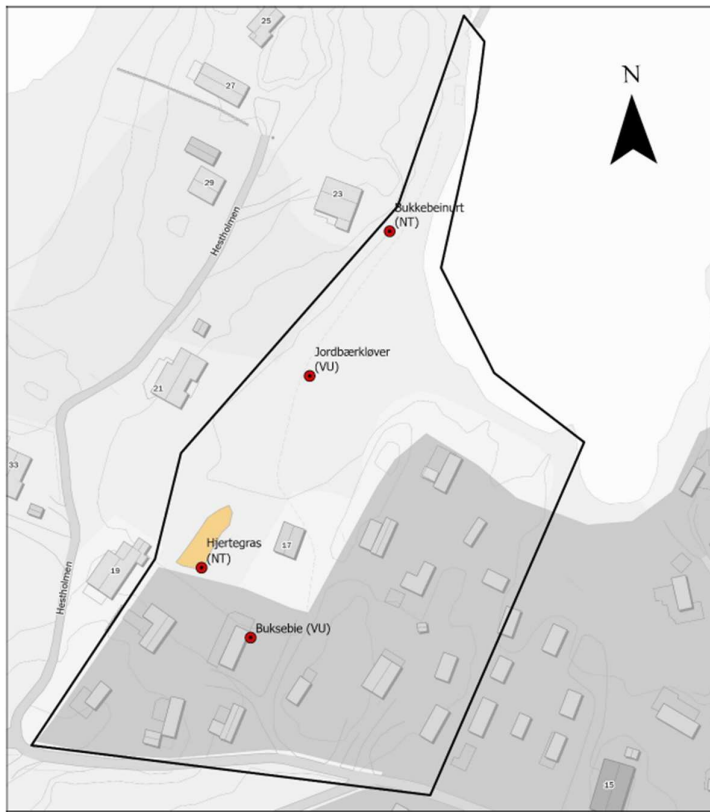
5.6 Naturverdier

Som beskrevet i kommunens Naturmangfoldplan er de viktigste områdene for biologisk mangfold i Råde kommune kystområdene (inkludert øyene) og Vansjøkantlinjen. Langs kysten er Oven et særlig viktig område for mange organismegrupper. Innenfor planområdet er det registrert flere rødlistede arter og en naturtype med svært høy kvalitet. Ifølge naturbase.no og miljostatus.no er det registrert en forekomst av buksebie innenfor det avsatte byggeområdet FB4. Buksebie er vurdert som sårbar (VU) etter norsk rødliste. Det er registrert funn av bukkebeinurt, jordbærkløver og barlind som alle er arter med nasjonal forvaltningsinteresse.

Norconsult AS er engasjert for gjennomføring av en naturtypekartlegging og verdivurdering av det biologiske mangfoldet i planområdet. Det er gjennomført registreringer i planområdet gjennom vekstsesongen 2025. Feltnarbeidet ble foretatt i vekstsesongen 2025 og rapport fra arbeidet følger planen som vedlegg. Rapporten beskriver funn av rødlistearten hjertegras (NT) som ikke tidligere er registrert.

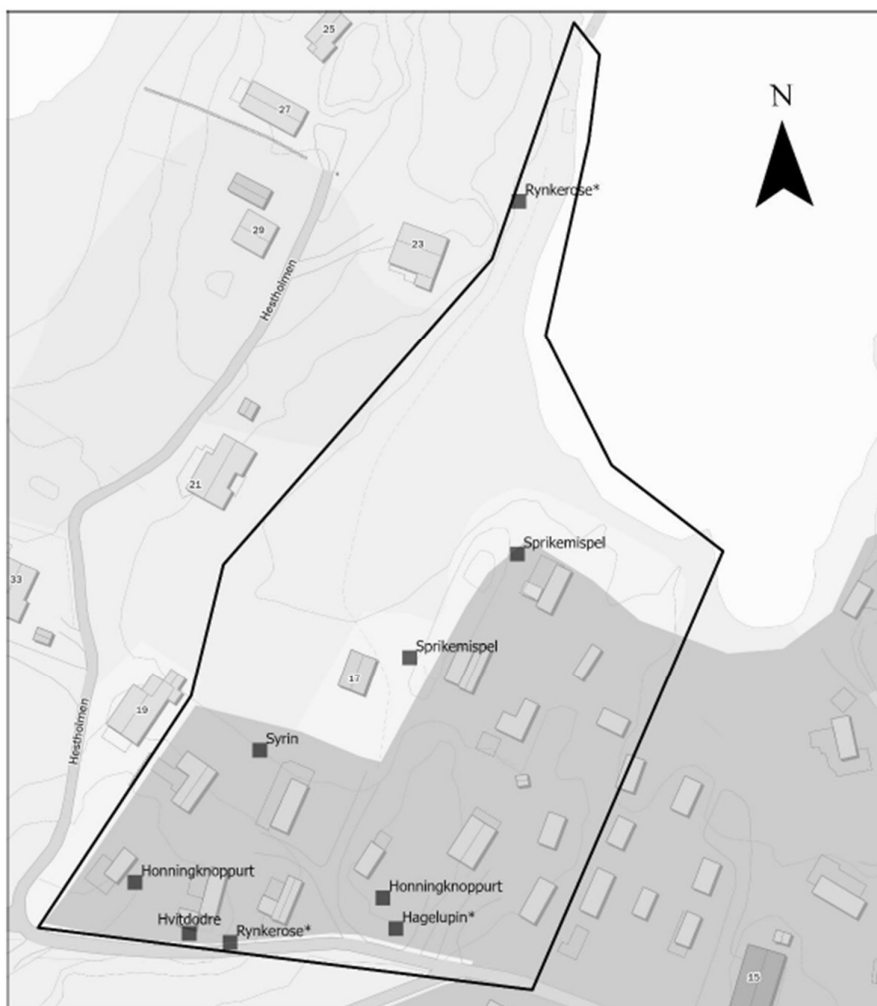


Illustrasjon 9: Registrert lokalitet semi-naturlig strandeng (NiNID NINFP2210095279). Naturbase.no



Illustrasjon 10: Registrerte rødlistearter. Illustrasjon Norconsult.

Spredning og etablering av fremmede arter ved Oven og andre steder langs kysten er alvorlig. Innenfor planområdet er det registrert forekomst av 7 fremmede arter. Plan for håndtering av infiserte masser skal fremgå av miljøoppfølgingsplanen.



Illustrasjon 11: Registrerte fremmede arter. Illustrasjon Norconsult.

Ved gjennomføring av planen berøres ikke den Semi-naturlige strandenga eller lokalitetene med jordbærkløver (VU) og bukkebeinurt (NT) av utbygging. Det er i planens bestemmelse stilt krav om miljøoppfølgingsplan som skal beskrive skjøtselstiltak for å ivareta strandengområdet og hindre gjengroing.

Funnstedet for buksebie (VU) vil totalforandres. Om arten vil kunne yngle der i fremtiden er usikkert. Det er i miljøoppfølgingsplanen stilt krav om bruk av masser fra funnsted i restaureringen av natur i nordøstre del av planområdet. Buksebie er avhengig av åpen/forstyrret sand/sandjord som arten kan yngle i jmf rapporten.

Funnstedet for hjertegras er lokalisert innenfor byggeområdet og vil ikke kunne bevares ved gjennomføring av planen. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for bruk/flytting av masser fra funnsted til tidligere bebygde område nordøst i planområdet.

De områdene planene berører på land er ikke av noen spesiell verdi for noen fuglearter av nasjonal forvaltningsinteresse. Flere hytter vil kunne føre til mer aktivitet/friluftsliv i bukten mot nord, men dette blir neppe i stort nok omfang til å påvirke området negativt i særlig grad.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Området har verdi som rekreasjonsområde med sin beliggenhet mellom veien Hestholmen og sjøen. Området fremstår privatisert og kan oppleves som en barriere. Private fritidsboligeiendommer nord for planområdet fremstår privatisert og kan oppleves som et hinder for fremkommelighet i strandsonen. Det er ikke etablert kyststi i det aktuelle området. Med bakgrunn i dette vurderes ikke området å være aktivt brukt som rekreasjonsområde for andre enn eierne av husvogner/campingvogner innenfor planområdet. Med bedre tilrettelegging og tiltak for å bedre allmennhetens tilgjengelighet vil deler av planområdet kunne gis større verdi som rekreasjonsområde. Spesielt nordøstre del av planområdet anses å kunne tjene som et turmål og utsiktspunkt mot Kurefjorden i nord.

15

5.8 Landbruk

Deler av planområdet er i nibios gårdskart vist som dyrkbart areal. Dette er begrenset til veikant langs veien Hestholmen som vist i illustrasjon 12.



Illustrasjon 12: Dyrkbar mark vist med rød skravur. Kilde; gardskart.nibio.no

Et areal i planområdets søndre del mot veien Hestholmen har tidligere vært oppdyrket som vist i ortofoto fra 1955 i illustrasjon 13. Ortofoto fra 1963 viser at området er dyrket og foto fra 1972 viser at området er tatt i bruk som fritidsformål.



Illustrasjon 13: Tidligere dyrket mark i planområdet vist med hvit sirkel. Kilde; norgebilder.no

5.9 Trafikkforhold

Adkomst til området skjer fra fylkesvei 1076 Ovenveien som via Saltnesveien forbindes med fylkesvei 118 i Halmstad. Ovenveien fra X Saltnesveien til Hestholmen har ifølge Statens Vegvesens vegdatabank en ÅDT = 600. Tatt i betraktning at registrert ÅDT på 600 fordeles på hele Oven, forventes trafikken langs den aktuelle strekningen frem til planområdet å være lav. Som følge av tiltaket forventes en marginal økning i trafikken. Dagens etablerte husvogner forventes å generere 3-4 bevegelser pr husvogn daglig gjennom sommerhalvåret. En utvikling som foreslått vil med beregnet 4-6 bevegelser pr fritidsbolig gi en økning i trafikk med 15-20 bevegelser pr døgn i sommerhalvåret. Eksisterende veisystem er vurdert til å ha god fremkommelighet også etter tiltakets beregnede trafikkøkning. Trafikksikkerheten vurderes å være tilstrekkelig hensyntatt i det valgte adkomstalternativet.

Området har et begrenset kollektivtilbud, men dekkes av Østfold kollektivtrafikks flex-tilbud linje 715 Karlshus - Tomb - Oven - Songshøy - Karlshus med 4 avganger i døgnet. Avstanden til kollektivholdeplassen «Ovenkrysset» er cirka 5,5 km fra byggeområdet. Ovenveien har blandet trafikk og skiltet hastighet er 60 og 80 km/t.

5.10 Barn og unges interesser

I dagens situasjon vurderes området å ha begrenset verdi for andre enn brukerne av husvogner i planområdet og tilgrensende fritidsboliger. Etablert brygge nord for planområdet vil kunne tjene som badebrygge, men bademuligheten ellers på Oven vurderes å være foretrukne alternativer. Planområdet vil med bedre tilrettelegging gis økt verdi for barn og unge.

5.11 Sosial infrastruktur

Ikke relevant.

5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet har små terrengvariasjoner og gir gode forutsetninger for å sikre nødvendige krav til universell utforming på fellesarealer utendørs. Plassering av ny bebyggelse styres av byggegrensene og organisering av internveier og grønne tverrforbindelser gir gode forutsetninger for bevegelseshemmede. Alle fellesarealer og trafikkarealer skal planlegges og søkes utformet etter prinsippene om universell utforming. Krav i gjeldene byggeteknisk forskrift legges til grunn.

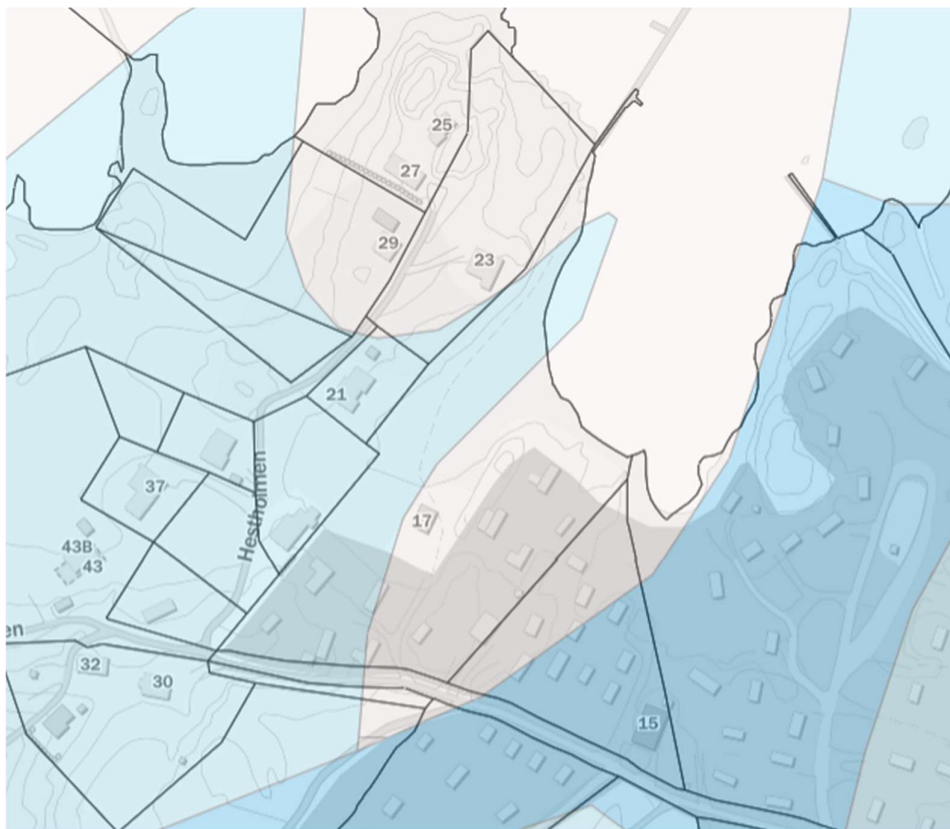
5.13 Teknisk infrastruktur

Det er i perioden 2019 – 2025 etablert nytt privat vann- og avløpsanlegg for 220 hytter og hus på Oven. Prosjektet innebar installasjon av privat sprednett for både vann og avløp fra kommunalt tilkoblingspunkt og frem til hus- og hyttevegg. Arbeidet omfattet en kombinasjon av gravitasjonsledninger og trykkavløp, med spesielt fokus på korrekt dybde og materialvalg for å sikre pålitelig drift i alle årstider. Ledningene ble lagt på frostfri dybde der det var mulig og i områder med utfordrende forhold er det benyttet isolerte ledninger med varmekabel for å forhindre frostskafer.

Som en del av prosjektet er det installert flere pumpestasjoner for å sikre effektiv avløpstransport. Det er avsatt stikk og dimensjonert for det planlagte fritidsboligprosjektet. Anlegget er nå operativt og sikrer en stabil og trygg vannforsyning og avløpshåndtering.

5.14 Grunnforhold

Området er i NGUs løsmassekart vist delvis som hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Dette fremkommer av illustrasjon 14 med blå farge. Innenfor planområdet og tilstøtende arealer er det påvist store deler bart fjell med stedvis tynt dekke. Planområdet vurderes ikke å være utsatt for skred. Grunnforholdene vurderes å være gode og områdestabilitet vurderes ivaretatt. Grunnforholdene er gunstige for fremtidig prosjektering/fundamentering av bebyggelse og tekniske anlegg.



Illustrasjon 14: Løsmassekart. Kilde; ngu.no

Som en del av planarbeidet er NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplaner gjennomført og lagt til grunn. Temaer knyttet til NVEs ansvarsområder innen skred, energianlegg, vassdrag og vern av vassdrag vurderes ikke å være berørt. Hensyn til flomsone innarbeides i planen.

5.15 Støyforhold

Den nærmeste støykilden er fylkesvei 119 beliggende cirka 1500 meter vest for planområdet. Av beregnede støysoner hentet fra geodatat.no fremkommer det at planområdet verken berøres av gul eller rød støysoner fra veitrafikkstøy. Støyvarselkartene er utarbeidet etter *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)*. Støyvarselkartene viser beregnet rød ($L_{den} > 65\text{dB}$) og gul ($L_{den} > 55\text{dB}$) støysoner langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra den felles kartdatabasen (FKB). Støyforholdene er med bakgrunn i dette ikke utredet ytterligere.

5.16 Luftforurensing

Biltrafikk er en vesentlig kilde til luftforurensing. Svevestøv (PM_{10}) og nitrogendioksider (NO_2) er de viktigste luftforurensningskomponentene med tanke på kvantitet og eventuelle helseeffekter. Nærmeste kilde som representerer en viss grad av forurensning, er FV119 Larkollen cirka 1500 meter fra plangrensen. Det er ingen andre åpenbare forurensningskilder i nærområdet. Planområdet ligger i et åpent landskap med god luftsirkulasjon og uten opphopning av forurenset luft.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Området vurderes delvis å være utsatt for flomfare/havnivåstigning med eksisterende bebyggelse plassert lavt i terrenget på kote ca 1,3 moh.

5.18 Næring

Ikke relevant.

5.19 Analyser/ utredninger (eksisterende)

Ingen kjente eksisterende eller relevante utredninger.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Planområdet planlegges tilrettelagt for inntil 10 nye fritidsboliger med tilhørende adkomst-, renovasjons- og parkeringsløsning. Grøntområde mot sjøen (GN4) forutsettes ryddet for bebyggelse og holdt åpen for allmenn fri ferdsel.

6.1.1 Reguleringsformål

Reguleringsformål PBL § 12-5	Betegnelse i kart	Størrelse daa.
Nr. 1 Bebyggelse og anlegg		
Frittliggende fritidsbolig	FBF1-3	6,1
Nr. 2 Samferdsel og teknisk infrastruktur		
Kjøreveg	KV1-3	0,7
Parkering	P1	0,1
Nr. 3 Grønnstruktur		
Turveg	TV1	0,1
Naturområde	GN1-4	5,4
Sum		12,5
Hensynssoner		
Sikringssone frisikt	H140	
Fareområde flom	H320	
Bevaring naturmangfold	H560	

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Reguleringsformål

Fritidsbolig

Kommuneplanens anviste byggeområde foreslås regulert til formål frittliggende fritidsbolig. Samme formål er foreslått for tilgrensende bebygde fritidsboligeiendom gnr. 21, bnr. 108. Tilgrensende eiendom er inkludert i planforslaget etter ønske fra Råde kommune, som ser behovet for å detaljere eiendommens planstatus i en reguleringsplan. I gjeldende kommuneplan er eiendommen anvist som LNF-formål med byggegrense mot sjø som plasserer eksisterende bebyggelse i strid med denne. I

planforslaget er det lagt opp til en byggegrense som tillater eksisterende bebyggelse, men ikke utvidelser mot sjøen.

Ny bebyggelse er foreslått plassert på eksisterende terreng og reguleringsbestemmelsene innehar høydebegrensninger for hver enkelt tomt basert på innmålinger av dette. Plassering av bebyggelse styres med byggegrenser og sikrer åpne siktkorridorer fra veien Hestholmen til sjøen. Planen stiller krav om at turvei mot GN4 er tydelig merket og åpne for allmenn fri ferdsel.

Renovasjonsanlegg

Det foreslås avsatt areal til oppsamlingsdunker i tråd med føringer fra MOVAR. Areal er foreslått avsatt langs veien Hestholmen for enklest mulig tilgang for renovasjonskjøretøy. Renovasjonsbil vil kunne benytte regulert adkomst til nye fritidsboliger som snumulighet.

Naturområder

Naturområdet nord for planlagte fritidsboliger foreslås videreført i tråd med kommuneplanens arealdel. Det legges ikke opp til tiltak i naturområder utover restaurering av tidligere bebygde arealer og mulighet for tilrettelegging av et enkelt turmål/utsiktspunkt mot Kurefjorden. Eksisterende turvei mot nord og andre tiltak i tråd med formålet som etablering av sittebenk, grillplass mv forutsettes å være i tråd med formålet og gis ikke spesielle bestemmelser.

Turvei

Turvei TV1 er foreslått plassert i forlengelsen av adkomst til fritidsboligene. For å sikre en visuell kontakt mellom veien Hestholmen og friområdet mot Kurefjorden er plasseringen av nye fritidsboliger styrt med byggegrenser for å holde siktkorridoren som vist i figur 15 åpen. Turveien er tenkt opparbeidet med gruset dekke med bredde inntil 2 meter og opparbeidet med universell tilgjengelighet.



Illustrasjon 15: Foreslått ny bebyggelse illustrert av Line Solgård arkitekter AS. Siktkorridor gjennom turvei vist med grønne linjer.

Plassering, utforming og merking av gjennomgående turvei fra Hestholmen til sjøen har vært viet ekstra oppmerksomhet i planarbeidet. Det er vurdert ulike plasseringer av turveien og etter befarings- og samråd med Råde kommune er det valgt en sentral plassering i utbyggingsområdet. Plasseringen

sikrer at brukere får visuell kontakt med turmål/sjøen sett fra veien Hestholmen. For å unngå at turveien oppfattes som privat skal turveien ha tydelig skilting.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Byggeformålet er avgrenset og tilbaketrukket for å redusere eksponering mot omgivelsene. Vegetasjon og topografiske variasjoner i friområdene og tilgrensende eiendommer i nord vil bidra til å bryte opp fasader og redusere eksponering av takflater. Bebyggelsens foreslått plassering hensyntar etter vår vurdering nærheten til det omliggende åpne kystlandskapet på en god måte.

Sydvest for byggeområdet stiger terrenget til et toppunkt med kote +16 moh. Det foreslåtte byggeområdet vurderes å være godt skjermet mot innsyn, men vil i noen grad eksponeres mot nordøst. Eksponering mot sjøen i nordøst vil kunne avbøtes noe av ny vegetasjon i nordre del av foreslått friområde. Eksponeringen vurderes å ha lokal påvirkning for de nærmeste naboene i nord og liten negativ konsekvens for omgivelsene for øvrig.



Illustrasjon 16: Plassering av bebyggelse, Line Solgård arkitekter AS

Som et foreløpig arkitektonisk prinsipp er det vist 10 fritidsboliger med ulik utforming, både med flatt tak og saltak, for å skape et variert og harmonisk uttrykk som tilpasses den omkringliggende bebyggelsen.

Hyttene kles i naturlige materialer som treverk, og får store vindusflater som er strategisk plassert for å maksimere både lysinnslipp og utsyn. Det legges vekt på en helhetlig arkitektonisk utforming som kombinerer moderne linjer med stedstilpassede kvaliteter.

Plasseringen av hver hytte er nøye tilpasset terrenget, med tanke på utsikt, solforhold og naturlig

skjerming. Terrenget er innmålt av landmåler og reguleringsbestemmelsene har spesifikke høydekrav for hver enkelt tomt for å unngå skjemmende terrengingrep. Alle får egne terrasser som åpner seg mot landskapet og skaper gode uteoppholdsarealer med nærhet til naturen. Terrasser tillates ikke høyere enn 0,5 meter over terreng og skal heller slippes ned under gulvhøyde enn bygget på søyler. Det tillates ikke faste levegger som hindrer siktkorridorer mellom hyttene. Hyttene varierer i størrelse fra ca. 60 til 70 m², noe som gir fleksible og arealeffektive løsninger tilpasset ulike behov. Hver tomt får en biloppstillingsplass, og det legges til rette for gjesteparkering i den sørlige delen av området.



PERSPEKTIV SETT FRA SJØ

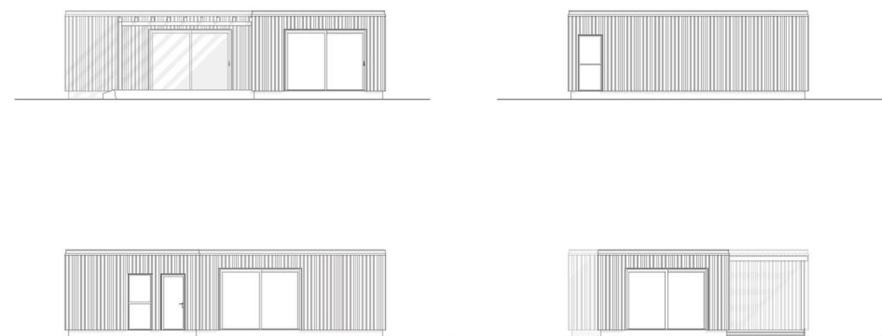
Illustrasjon 17: Perspektiv sett fra sjøen, Line Solgård arkitekter AS



Hyttetype 01

Line Solgaard
Arkitekter

Illustrasjon 18a: Hyttemodell 1, Line Solgaard arkitekter AS



Hyttetype 02

Line Solgaard
Arkitekter

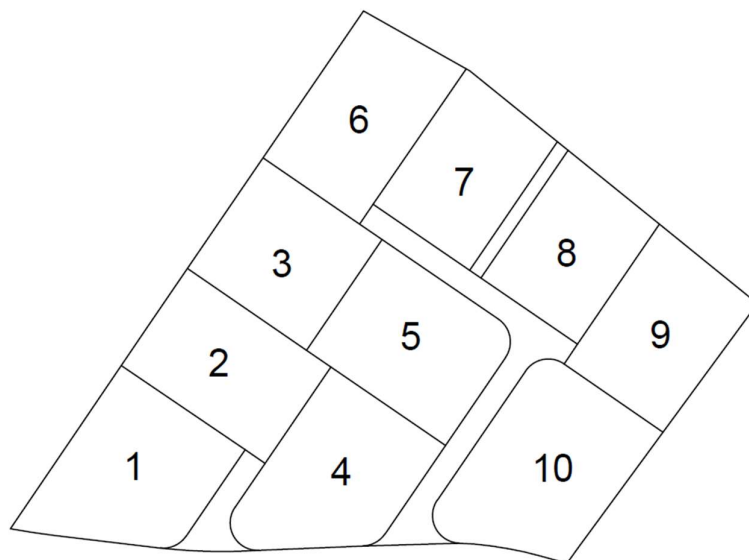
Illustrasjon 18b: Hyttemodell 2, Line Solgaard arkitekter AS

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Ny bebyggelse er foreslått oppført i 1 etasje med maks høydebestemmelser for hver enkelt tomt. Reguleringsbestemmelsene angir maksimal høyde for overkant gulvhøyde med tilhørende maks gesims/mønehøyde for de to tillatte hyttetypene.

Tomt nr.	Maks høyde ferdig gulv	Maks gesims saltak	Maks møne saltak	Maks gesims/møne flatt tak
0	0	3,2	5,3	3,5
1	5,4	8,6	10,7	8,9
2	4,4	7,6	9,7	7,9
3	3	6,2	8,3	6,5
4	4,1	7,3	9,4	7,6
5	3,1	6,3	8,4	6,6
6	2,5	5,7	7,8	6
7	2,7	5,9	8	6,2
8	3,5	6,7	8,8	7
9	3,9	7,1	9,2	7,4
10	3,9	7,1	9,2	7,4

24



6.3.2 Grad av utnytting

Det er foreslått byggegrenser for hver tomt som sikrer åpne korridorer med minimum 8 meter bredde mellom ny bebyggelse. Nye fritidsboliger er begrenset til maks 80 kvadratmeter BYA. Utvendige ikke-overbygde plattinger kan etableres med størrelse inntil 40 kvadratmeter og er ikke medregnet i BYA med sin høyde under 0,5 meter over terreng. Biloppstillingsplass tillates etablert på egen eiendom og er forutsatt holdt utenfor beregningen av BYA.

6.3.4 Antall fritidsboliger

Det legges til rette for 10 nye fritidsboliger i tillegg til videreføring av 1 eksisterende fritidsbolig.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Planområdet ligger skjermet for fremherskende vindretning fra sydvest, men er noe utsatt for nordøstlige vindretninger.

Illustrasjon 19 under viser sol/skyggevirkning av eksisterende og ny bebyggelse ved vårjevndøgn 20. mars. Plasseringen av hver fritidsbolig er nøye tilpasset terrenget, med tanke på utsikt, solforhold og naturlig skjerming. Alle får egne terrasser som åpner seg mot landskapet og skaper gode uteoppholdsarealer med nærhet til naturen.

25



12:00



15:00

Illustrasjon 19: Sol/skyggeanalyse, Line Solgård arkitekter AS

6.5 Parkering

Det er lagt opp til at alle fritidsboliger får biloppstillingsplass på egen eiendom. Det er i tillegg foreslått regulert parkeringsplass langs veien Hestholmen for å ha kapasitet til besøkende. Det er umiddelbart syd for planområdet etablert et større parkeringsareal som kan tjene som avlastning ved spesielle anledninger og ekstra stort behov.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Nye fritidsboliger tilkobles nyetablert VA-anlegg på utviklingseiendommen. Det legges til rette for tilkobling til eksisterende fibernettnett for internetttilkobling og eksisterende el-nett. Eventuelt behov for økt kapasitet i trafo avklares med nettselskapet i forbindelse med rammesøknad og innmeldt kraftbehov.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreadkomst

Adkomst til fritidsboligene er foreslått løst ved etablering av 2 blindveier (KV1-2). KV1 betjener 8 fritidsboliger og KV2 gir adkomst til 2 fritidsboliger.

6.7.2 Utforming av veger

Interne veier (KV1-2) er foreslått opparbeidet med 2,5 meters gruset dekke og 0,5 meter sideareal/grøft. Veiene er planlagt som enkle tilførselsveier etablert på eksisterende terreng for å unngå skjæring/fylling. Interne veier vil med denne løsningen kunne etableres med maks stigningsforhold under 6%.

Veien Hestholmen er foreslått regulert med gjennomgående kjørebanebredde 3,5 meter. Veien har i dag noe varierende kjørebanebredde 3-3,5 meter. Det foreslås regulert samlet bredde på veiformål inklusiv grønft 4,5 meter som i dagens situasjon. Det er ikke lagt opp til endringer av dagens linjeføring utover etablering av avkjørslene KV1 og KV2.

26

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Det er ikke stilt krav til samtidig opparbeidelse, men planområdets størrelse tilsier at alt grunnarbeid for vei, vann, avløpsanlegg og tomteopparbeidelse vil gjøres som én grunnjobb.

6.7.4 Varelevering

Ikke relevant.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Internveier på Oven er i all hovedsak etablert som smale veier med kjørebanebredder 3,5-4,5 meter og tilrettelagt for blandet trafikk. Ovenveien og Saltnesveien har ingen spesiell tilrettelegging for gående og syklende. Reisedistanseverktøyet placepoint viser at det i sommerhalvåret beregnes 40 minutter sykkelavstand fra Halmstad til Oven. Illustrasjon 20 viser området som nås med beregnet sykkelavstand 40 minutter fra Halmstad (hvit markering) med blått omriss.



Illustrasjon 20: Reisedistanse sykkel sommerhalvår 40 minutter fra Halmstad. Kilde; Placepoint.no

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Regulert felles adkomstvei er driftet og eiet av etablert veilag.

6.7.7 Mobilitetsløsning

Det er ikke lagt opp til etablering av nye mobilitetsløsninger i planen. Etablerte mobilitetsløsninger i området er begrenset til kollektivtilbudet (buss).

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges ikke etablert offentlige anlegg innenfor planområdet.

6.9 Miljøoppfølging

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om godkjent miljøoppfølgingsplan før det gis igangsettingstillatelse. Miljøoppfølgingsplanen skal minimum omhandle bekjempelse av fremmedarter og skjøtsel av vegetasjon med avbøtende tiltak for å bedre naturverdiene innenfor planområdet som angitt i naturmangfoldrapport, utarbeidet av Norconsult Norge AS, datert 21.05.2025. MOP skal videre beskrive tiltak for restaurering av natur innenfor den delen av GN4 som har vært tatt i bruk som område for spikertelt, husvogner mv. samt beskrive hvordan allmennhetens tilgang til GN4 er sikret gjennom byggeperioden.

Massehåndtering

Eiendommen har små terrengvariasjoner. Tiltaket medfører ikke behov for håndtering av betydelige rivningsmaterialer utover plattinger og enkle spikertelt og det forventes heller ikke vesentlige tilførsel eller fjerning av masser. Overskuddsmassene som ikke lar seg gjenbruke på tomta fraktes til godkjent mottak for størst mulig grad av gjenvinning og videreforedling. Det skal etterstrebtes å gjenvinne mest mulig masser på stedet, snarere enn å tilføre nye. Håndtering av masser med innhold av fremmede arter forutsettes utført forskriftsmessig.

Sikkerhet i anleggsperioden

Sikkerhet i anleggsperioden vil sikres etter gjeldende regler og forskrifter. Dette forutsettes ivarettatt av entreprenør. Det vil sikres nødvendige tiltak på byggetomta i forbindelse med anleggsfasen slik at uvedkomne ikke har tilgang. Dette vil bli nærmere vurdert i prosjekterings- og gjennomføringsfasen.

6.10 Universell utforming

Planområdet har små terrengvariasjoner og gir gode forutsetninger for å sikre nødvendige krav til universell utforming på fellesarealer utendørs. Plassering av ny bebyggelse styres av byggegrensene og organisering av internveier og grønne tverrforbindelser gir gode forutsetninger for bevegelsehemmede. Alle fellesarealer og trafikkarealer skal planlegges og søkes utformet etter prinsippene om universell utforming. Krav i gjeldene byggeteknisk forskrift legges til grunn.

6.11 Uteoppholdsareal

Planen legger opp til opprydding i strandsonen og regulerer områdene nærmest sjøen til offentlige tilgjengelige naturområder. Foreslått regulert turvei og regulert internvei forbinder adkomstvei KV3 med naturområdet. Det legges gjennom planen opp til at nye fritidsboliger kan etablere inntil 40 kvm opparbeidede private uteplasser på terreng.

Det stilles gjennom planens bestemmelser krav om at det ved søknad om byggetillatelse for ny bebyggelse skal redegjøres for bebyggelsens plassering, farge og materialbruk, overvannshåndtering, eksisterende- og nytt terreng.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Arealet er en utfyllingstomt mellom etablert bebyggelse på Oven. Planlagte tiltak berører ikke dyrka mark eller skog med verdi i et skogbruksfaglig perspektiv.

6.13 Kollektivtilbud

Området har et begrenset kollektivtilbud, men dekkes av Østfold kollektivtrafikks flex-tilbud linje 715 Karlshus - Tomb - Oven- Songshøy - Karlshus med 4 avganger i døgnet. Avstanden til kollektivholdeplassen «Ovenkrysset» er cirka 5,5 km fra det foreslåtte byggeområdet.

6.14 Kulturminner

Planlagte tiltak vurderes å ikke ha påvirkning på eksisterende kulturmiljø/kulturminner.

6.15 Sosial infrastruktur

Ikke relevant.

6.16 Plan for vann- og avløp og overvann, samt tilknytning til offentlig nett

Overvann fordrøyes på egen tomt og ledes med sikker flomvei til sjøen i tråd med kommunens overvannsplan. Se for øvrig pkt 6.6.

6.17 Plan for avfallshåndtering

Planforslaget legger opp til egen renovasjonsløsning. Tiltakshaver er grunneier for en større del av Oven og er i dialog med MOVAR om plassering av felles renovasjonsanlegg. Det forutsettes at løsning for renovasjon er godkjent før rammetillatelse gis.

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Nordre del av fritidsboligformålet kan med dagens terrenghøyde ca kote +1,3 være utsatt for flom/havnivåstigning. Det er i planens bestemmelser sikret at overkant gulvhøyde for nye fritidsboliger etableres høyere enn kote +2,5. Det er lagt til rette for at terrenget kan heves inntil 1 meter for å ivareta hensynet til flom i byggeområdet.

7 Konsekvensutredning

Planlagte tiltak er i samråd med Råde kommune vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Se vurdering under punkt 2.5.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Foreslått detaljreguleringsplan vurderes å være i tråd med overordnede planer.

8.2 Landskap

Planlagte tiltak vurderes å ha liten påvirkning på landskapet sammenliknet med 0-alternativet – dagens situasjon. En tilbaketrekking av bebyggelse og strenge høydebestemmelser slik planen legger opp til vil bidra til redusert eksponering mot sjøen.

8.3 Stedets karakter

Stedets karakter som område for fritidsboliger og campingplass vurderes ikke å være påvirket av tiltaket. Planlagte fritidsboliger med fastsatte begrensninger for plassering, størrelse og volum

vurderes å innordne seg i eksisterende bygningsmiljø på en god måte. Foreslått ny bebyggelse har en tettere struktur enn eksisterende fritidsboligbebyggelse. Dette gir en bedre arealutnyttelse og en overgang fra kompakt campingplass i syd til spredt bebyggelse i nord.

8.4 Byform og estetikk

Ny bebyggelse er forutsatt utført med tradisjonell arkitektur og dempet fargebruk. Fritidsboligene vil oppføres som småskala trehusbebyggelse og tilpasses allerede etablert bebyggelse på en god måte.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Tiltaket påvirker ikke kjente kulturminner eller kulturmiljøer.

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Vurdering av planlagt tiltak mot Naturmangfoldloven §8-12. Loven gir bestemmelser om bærekraftig bruk, artsforvaltning, fremmede organismer, områdevern, utvalgte naturtyper og tilgang til genetisk materiale. Under følger utdrag fra Norconsults av rapport *Hestholmen Hyttefelt – Status for naturmangfold og virkninger, datert 21.05.2025*.

Naturmangfoldloven §7 sier følgende: «Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.» Planenes forhold til disse prinsippene er vurdert her.

Naturmangfoldloven § 8 stiller krav til kvaliteten på kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold, herunder krav om forekomster av naturverdier og effektene av tiltaket. Planområdet er forholdsvis lite, oversiktlig og lett å kartlegge. I tillegg er området tidligere besøkt av botanikere ved flere anledninger. Mye av planområdet består av sterkt endret mark der potensialet for naturverdier er lite. Eksisterende kunnskap fra området kombinert med det som ble hentet inn fra feltarbeid, gjør at utreder mener at kunnskapsgrunnlaget tilfredsstillende kravet i § 8.

Der det likevel har vært noe usikkerhet i verdi- og påvirkningsvurderinger, har ikke vurderingene kommet tiltaket til gode i tråd med føre var prinsippet, og det tas utgangspunkt i «worst case scenario» (§ 9). I dette tilfellet har det handlet mest om tiltakets utforming og hvordan området vil se ut etter utbygging. Dersom det fremdeles vil finnes eksponert sand/sandjord i området etter at planene gjennomføres, er det ikke sikkert at buksebie (VU) berøres negativt av tiltaket i nevneverdig grad. Dette er det imidlertid umulig å vite med sikkerhet på forhånd, derfor må det tas utgangspunkt i at arten vil kunne forsvinne fra planområdet.

I tråd med § 10 i NML, skal virkningene av tiltaket sees i sammenheng med andre eksisterende eller planlagte tiltak i området. Ifølge naturmangfoldloven § 10 skal påvirkningen av et økosystem vurderes ut ifra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for, og disse vurderingene skal sees opp mot § 4 (forvaltningsmål for naturtyper og økosystemer) og § 5 (forvaltningsmål for arter).

Planene berører en registrering av ynglende buksebie (VU). Som vurdert i 3.1.2 er dette en art med begrenset forekomst i Norge, men den har flere registreringer på Ovn i områdene rundt planområdet. Som omtalt i 3.2.2 vil tap av en enkelt lokalitet i et landskap med flere kjente lokaliteter, neppe føre til endringer i bestanden lokalt, regionalt eller nasjonalt. Det er en god sjans for at arten fremdeles vil kunne yngle i området etter planene er gjennomført, og det finnes enn så lenge mye annet tilgjengelig habitat for arten i områdene rundt. Funnene ellers i området er gjort i forbindelse med sandstrender, og for det utreder vet så er det ikke utbyggingsplaner i disse områdene. Selv om virkningene av disse planene i seg selv nødvendigvis ikke blir så store for arten, så

er det likevel viktig å påpeke at dette er et bidrag til bit-for-bit nedbygging av artens potensielle habitat i området og ellers i artens utbredelsesområde. Dette bør tas til etterretning ved vurdering av andre plansaker i området og forvaltning av dette forøvrig.

Tiltaket berører en forekomst med hjertegras, som er en nær truet art. Arten forekommer nokså vanlig på begge sider av Oslofjorden, og det arealtapet som hører med planene her vil neppe påvirke lokale/regionale bestander på en slike måte at fører til noen utilbørlig stor samlet belastning.

Samlet sett er det vurdert at tiltaket i liten grad medfører store negative konsekvenser for viktige naturtyper eller sjeldne, truede eller prioriterte arter, slik at naturmangfoldet ikke vil bli utsatt for en utilbørlig stor samlet belastning jf. NML § 10. Det vurderes således at den samlede belastningen på naturverdiene ikke vil påvirke forvaltningsmålene for truede arter eller truede naturtyper.

Videre forutsettes det at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og at mest mulig miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder benyttes i utbygging av tiltaket, jf. NML §§ 11 og 12. Dette er særlig relevant med tanke på håndtering av rødlistearter og masser med fremmede arter som forekommer i området.

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

En gjennomføring av planen som foreslått vurderes å ha positive virkninger for rekreasjon ved at området mot sjøen gjøres tilgjengelig for allmennheten. Den delen av planområdet som vurderes å ha størst verdi som rekreasjonsområde – fjellkollen i nordøstre del mot sjøen, ryddes for bebyggelse.

8.8 Uteområder

Planlagte uteområder for fritidsboligbebyggelsen vil etableres i områder som i dag er tatt i bruk som fritids- og turistformål. Endringen vurderes ikke å ha spesielle virkninger eller konsekvenser.

8.9 Trafikkforhold

En gjennomføring av reguleringsplanen vil bidra til en trafikkøkning langs internveiene på Oven og i tilførselsveiene. Eksisterende veisystem har en beskaffenhet til å kunne håndtere den forventede trafikken ved fullt utbygd område. Økningen i trafikk som følge av tiltaket vurderes å ha liten negativ konsekvens i området.

Planlagte tiltak vil medføre en økt tilførsel av passasjerer til dagens busstilbud. Det antas ikke som realistisk at tiltaket vil påvirke kollektivtilbudet.

8.10 Barns interesser

Gjennomføringen av planen vil ha positive virkninger for barn og unge gjennom økt tilgjengeliggjøring av strandsonen og rekreasjonsområdet nord for planlagt bebyggelse.

8.11 Sosial infrastruktur

Ikke relevant.

8.12 Universell tilgjengelighet

Se punkt 6.10.

8.13 Energibehov - energiforbruk

Tiltaket vil medføre en arealbruksendring av eiendommen og nye fritidsboliger vil utløse noe økt belastning på strømforsyningsanlegget. Vedrørende elektrisk forsyning må det i byggesaken tas

stilling til om det lokale strømforsyningsanlegget må oppgraderes. Tiltakshaver må bekoste eventuelle omlegginger av eksisterende anlegg.

8.14 ROS

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner stilles det krav til at det skal utarbeides ROS-analyse for planområdet. Analysen nedenfor viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for bruk av planområdet.

Metoden i denne analysen er bygget på veiledningen «Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen» (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 2010). Skjematisk kan arbeidsgangen og metoden i arbeidet framstilles slik:

Tabell 1. Samlet risikovurdering.

		KONSEKVENNS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	1. Lite sannsynlig					
	2. Mindre sannsynlig					
	3. Sannsynlig					
	4. Meget sannsynlig					
	5. Svært sannsynlig					

- Hendelser i røde felt: Tiltak er nødvendig.
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad ifht. nytte.
- Hendelser i grønne felt: Lite kostnadskrevende tiltak gjennomføres.

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Tabell 2: Bruttoliste mulige uønskede hendelser

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold.</i>					
1. Masseras/skred	Nei				
2. Snø/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
- Havnivåstigning	Ja	3	3		
6. Radongass	Ja	3	2		
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
7. Vindutsatt	Ja	3	3		
8. Nedbørutsatt	Nei				
<i>Natur- og kulturområder:</i>					
9. Sårbar flora	Ja	3	3		
10. Sårbar fauna/fisk	Ja	3	3		
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				

13. Fornminner (fredet)	Nei				
14. Kulturminne/-miljø	Nei				
Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske områder og funksjoner.</i>					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Områder for idrett/lek	Nei				
24. Park; rekreasjons- områder	Nei				
25. Vannområder for friluftsliv	Nei				
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Nei				
30. Støy; andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje (stråling)	Nei				
34. Risikofylt industri	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>					
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				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
<i>Trafikksikkerhet:</i>					
44. Ulykke i av-/påkjørslar	Nei				
45. Ulykke med gående/syklende	Nei				
46. Ulykke ved anleggs-gjennomføring	Nei				
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
<i>Andre forhold:</i>					
48. Sabotasje og terrorhandlinger	Nei				
- er tiltakene i seg selv et sabotasje/terrormål	Nei				
- er det potensielle sabotasje/terrormål i nærhet	Nei				
49. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer.	Nei				

50. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

Analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører risiko av betydning:

Tabell 3. Oppsummering.

		KONSEKVENNS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	1. Lite sannsynlig					
	2. Mindre sannsynlig					
	3. Sannsynlig		6	5, 7, 9, 10		
	4. Meget sannsynlig					
	5. Svært sannsynlig					

33

Kommentarer til uønskede hendelser ved dagens situasjon:

Nr. 5, Havnivåstigning: planlagt byggeområde ligger delvis lavt i terrenget og kan være utsatt for flom/havnivåstigning. Nødvendige bestemmelser om bebyggelsens plassering og høyde er tatt inn i planforslaget.

Nr. 6, Radongass: planområdet ligger delvis innenfor et område anvist med høy aktsomhet for radon. Det er derfor påregnelig at det er radon i grunnen. Nødvendige sikringstiltak er ivaretatt i byggeteknisk forskrift.

Nr. 7, Vindutsatt: planområdet er vindutsatt for nordøstlige vindretninger. Nødvendige sikringstiltak er ivaretatt i byggeteknisk forskrift.

Nr. 9, Sårbar flora: Det er registrert arter og naturtyper innenfor planområdet som har stor forvaltningsinteresse. Avgrensing av byggeområder, bestemmelser om skjøtsel og hensynssoner er avsatt i planen. Planen har negative virkninger for sårbar flora og spesielt den rødlistede arten hjertegras. Jord som avsjaktes fra artens leveområde benyttes i restaurering av naturområde GN4 hvor husvogn tidligere var plassert.

Nr. 10, Sårbar fauna: Det er registrert funn av arten buksebie innenfor planområdet. Planen forventes å ha negative virkninger for arten. Eksisterende sandholdige masser innenfor tiltaksområdet foreslås benyttet i restaurering av natur innenfor GN4 hvor husvogner er fjernet jmf bestemmelsenes pkt 5.3 b).

8.15 Jordressurser/landbruk

Ikke relevant.

8.16 Teknisk infrastruktur

Ny bebyggelse tilknyttes privat VA-anlegg i området. Nylig etablert anlegg er dimensjonert for de planlagte fritidsboligene.

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket vurderes ikke å ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Tiltaket vurderes ikke å ha konsekvenser for næringsdrivende utover mulighet for å tilføre prosjektet varer og tjenester.

8.19 Interessesmotsetninger

Private rettighetshaveres bruk av sine tilgrensende eiendommer og allmennhetens tilgang til strandsonen kan representere interessesmotsetninger.

8.20 Avveining av virkninger

Positivt:

- Sanering av eksisterende bebyggelse og bedret tilgang til strandsonen.
- Etablering av fritidsboliger/fortetting innenfor et område i kommunen som allerede er tatt i bruk til samme formål.
- Tilbaketrukket plassering – gode forutsetninger for å skape et godt bomiljø.
- Trygge og grønne tverrforbindelser som er tilgjengelige for allmenheten.
- Krav om skjøtsel av strandeng og motvirkning av gjengroing.

Negativt:

- Svak trafikkøkning langs Ovenveien og øvrig veinett.
- Eksponering av bebyggelse mot sjøen.
- Negative virkninger for naturmangfold og spesielt artene buksebie og hjertegras.

8.21 Forholdet til FNs Bærekraftsmål

Mål 6 – Rent vann og gode sanitærforhold

- Det stilles krav til moderne og miljøvennlige løsninger for vann- og avløp.
- Forurensning til grunnvann og nærliggende vannkilder forebygges.

Mål 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn

- Planen tilrettelegger for helhetlig og planlagt utbygging fremfor spredt utbygging som belaster natur og infrastruktur.
- Tilgang til natur og friluftsliv bevares gjennom grøntstruktur og stinettverk.
- Infrastruktur som vann, avløp og avfallshåndtering planlegges samlet og effektivt.

Mål 12 – Ansvarlig forbruk og produksjon

- Materialbruk og byggemetoder bør fremme sirkulærøkonomi og redusert ressursbruk.
- Det stilles krav til avfallshåndtering og gjenbruk der mulig.

Mål 13 – Stoppe klimaendringene

- Fritidsboligene legges til rette for energieffektivitet og bruk av fornybare energikilder.

- Transportbehovet minimeres ved å plassere området i nærhet til eksisterende veier og gang-/sykkelveier.
- Det tas hensyn til klimarisiko som flom eller skred ved plassering og utforming.

Mål 15 – Liv på land

- Naturmangfold kartlegges og viktige områder for biologisk mangfold sikres.
- Det settes krav til bevaring av vegetasjon, buffersoner og tilpasning til landskap.
- Inngrep i urørt natur minimeres.

9 Innkomne innspill til oppstart

9.1 Merknader

Sammendrag av merknadene med planleggers kommentarer er tatt inn som vedlegg til planbeskrivelsen.

10 Avsluttende kommentar

11 Vedlegg

Sammendrag av mottatte innspill etter varsel om oppstart med kommentarer, datert 09.02.2026

Skisseprosjekt Hestholmen hyttefelt, Line Solgård Arkitekter AS, datert 09.04.2025

Rapport biologisk mangfold, Norconsult, datert 21.05.2025