

## Saksframlegg

**Styre, utvalg, komité m.m.**  
Samfunnsutvalget

**Møtedato**  
28.05.2026

**Saksnr.**  
020/26

<b>Saksbeh.</b> LIHAR <b>Saksansv.</b> Live Steen Haraldsen	<b>Arkiv</b> PlanID- 202405	<b>Arkivsaknr.</b> 23/17299
---	-----------------------------------	--------------------------------

### **Forslag til detaljreguleringsplan for Hestholmen FB4 - Plan ID 3112 2024 05 - 1. gangs behandling - Utlegging til høring og offentlig ettersyn**

---

#### **Vedtak - Samfunnsutvalget - 28.05.2026**

Det ble ikke fremmet endrings- eller tilleggsforslag.

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

---

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Forslag til detaljregulering for Hestholmen FB4 nasjonal arealplan-ID 3112 2024 05 sendes på høring og legges til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10.

#### **Bakgrunn for saken og historikk:**

Råde kommune mottok privat forslag til detaljreguleringsplanen for Hestholmen FB4 nasjonal arealplan-ID 3112202405 i brev datert 11.02.2026. Foreløpig tilbakemelding ble gitt ved brev datert 09.04.2026. Kommunen mottok justert planforslag den 21.04.2026 som her legges frem til 1. gangs behandling for utlegging på høring og offentlig ettersyn. Det er avholdt befaring og dialogmøte i planprosessen, før kommunen mottok endelig planforslag.

#### **Saksopplysninger:**

Planforslaget detaljregulering for Hestholmen FB4 fremmes av Vestrem AS på vegne av forslagsstiller Anders Oven.

#### **Planområdet**

Planområdets beliggenhet er nordvest på Oven – ca. 600 meter vest for nærbutikken, avstanden til Karlshus er cirka 9 km. Adkomst til området skjer fra fylkesvei 1076 Ovenveien som via Saltnesveien forbindes med fylkesvei 118 i Halmstad.

Planområdet er ca. 12,5 daa og foreslått planavgrensning fremkommer av illustrasjon 1.



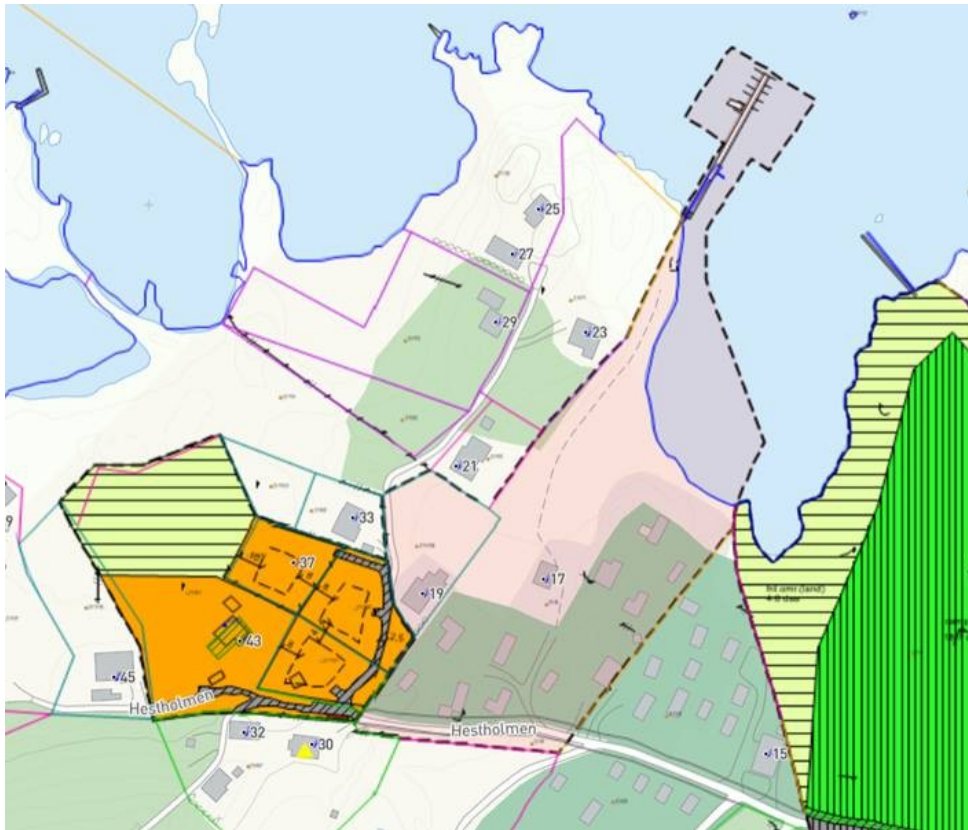
*Illustrasjon 1: Planområdets avgrensning vist med skravur.*

#### 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.

#### Gjeldene reguleringsplaner i området

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



Illustrasjon 2: Gjeldende reguleringsplaner i området.

### **Planforslaget**

Det planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:1000 (A2), datert 09.02.2026.
- Reguleringsbestemmelser datert 09.02.2026.
- Planbeskrivelse datert 09.02.2026.

### **Hensikt med reguleringen:**

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av ti nye fritidsboliger med nødvendig infrastruktur i tråd med gjeldende kommuneplan for Råde kommune. Planen forutsetter at eksisterende husvogner i friområdet mot sjøen fjernes og at området gjøres tilgjengelig for allmennheten.

### **Innholdet i planen**

Planforslaget legger til rette for etablering av inntil 10 nye fritidsboliger oppført som frittliggende enheter med et areal på om lag 60–70 m<sup>2</sup>, med en øvre ramme på 80 m<sup>2</sup> BYA. Det legges videre til rette for etablering av infrastruktur innenfor planområdet. I tillegg videreføres én eksisterende fritidsbolig. Området planlegges utviklet med interne adkomstveier, parkeringsløsninger og renovasjonsanlegg.

Det foreslås en arealdisponering med følgende reguleringsformål etter plan- og bygningsloven § 12-5:

<b>Reguleringsformål PBL § 12-5</b>	<b>Betegelse i kart</b>	<b>Størrelse i daa.</b>
-------------------------------------	-------------------------	-------------------------

<b>Nr. 1 Bebyggelse og anlegg</b>		
Frittliggende fritidsbolig	FBF1-3	6,1
<b>Nr.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur</b>		
Kjøreveg	KV1-3	0,7
Parkerings	P1	0,1
<b>Nr. 3 Grønnstruktur</b>		
Turveg	TV1	0,1
Naturområde	GN1-4	5,4
<b>Sum</b>		12,5
<b>Hensynssoner</b>		
Sikringsone frisikt	H140	
Faresone flom	H320	
Bevaring naturmangfold	H560	

I tillegg reguleres hensynssoner for frisikt (H140), flomfare (H320) og bevaring av naturmangfold (H560).

Planforslaget avsetter fire områder til naturområde - grønnstruktur (GN1–4). Områdene skal i hovedsak bevares og forvaltes som viktige natur- og rekreasjonsarealer, med særlig vekt på å sikre landskapskvaliteter og biologisk mangfold. Området nærmest sjøen (GN4) skal ryddes for eksisterende bebyggelse og holdes åpent for allmenn ferdsel, og vil dermed bidra til økt tilgjengelighet til strandsonen.

Fritidsboligene foreslås oppført som frittliggende enheter med et areal på om lag 60–70 m<sup>2</sup>, med en øvre ramme på 80 m<sup>2</sup> BYA. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og utformes i naturlige materialer, hovedsakelig tre, med varierte takformer. Det er fastsatt byggegrenser og høydebestemmelser for hver tomt for å sikre god terrengtilpasning og begrense visuell eksponering, samtidig som det opprettholdes åpne siktkorridorer mot sjøen.

Planen legger opp til etablering av private uteoppholdsarealer på hver tomt, samt felles tilgjengelige grøntområder. Det etableres en sammenhengende turveg (TV1) fra Hestholmen og ned til sjøen. Turvegen skal være universelt utformet, tydelig merket og tilgjengelig for allmennheten, og er gitt en sentral plassering for å sikre god tilgjengelighet og visuell kontakt med sjøområdet.

Adkomsten til fritidsboligene foreslås løst via to interne kjøreveger (KV1 og KV2). Hver fritidsbolig får én parkeringsplass på egen tomt, og det reguleres i tillegg et mindre parkeringsareal (P1) for gjesteparkering.

Bebyggelsen knyttes til eksisterende vann- og avløpsanlegg samt strøm- og fibernett. Planforslaget stiller krav om utarbeidelse av miljøoppfølgingsplan før igangsetting av tiltak. Denne skal blant annet sikre håndtering av fremmede arter, restaurering av naturområder (GN4) og ivaretagelse av naturmangfold, samt sikre allmenn ferdsel i anleggsperioden.

Det er videre lagt vekt på universell utforming av fellesarealer og trafikkløsninger. Planen tar også hensyn til flomfare ved å stille krav til minste gulvhøyde og mulighet for terrengheving i utsatte deler av området.

Samlet sett legger planforslaget til rette for en begrenset utbygging av fritidsbebyggelse innenfor et allerede bebygd område, samtidig som allmennhetens tilgang til strandsonen bedres og natur- og landskapshensyn ivaretas.

#### Eiendomsforhold

<b>Gnr/bnr.</b>	<b>Eier</b>	<b>Kommentar</b>
21/8	Anders Oven	
21/108	Elsa Kvamme	
0/0	Veieiendom Hestholmen	Ingen oppførte eiere

#### Forhold til overordnede planer

Fylkesplanen innehar generelle retningslinjer om fritidsbebyggelse. Disse føringene er ivaretatt i ny kommuneplan og gjentas derfor ikke i reguleringsplanen.

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.

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

Kommuneplanen angir retningslinjer for utredninger knyttet til miljøtilstanden i vann og oppfordring om eventuell gjenåpning av bekkeløp. Retningslinjene vurderes ikke spesielt relevante for dette tiltaket.

Kommuneplanen har ingen begrensninger i bebyggelsens størrelse for nye fritidsområdet. Forslagsstiller har imidlertid benyttet bestemmelser knyttet til eksisterende fritidsbebyggelse som veiledende for planarbeidet.

Statlige planretningslinjer anses å være ivaretatt.

#### **Krav om konsekvensutredning**

Planforslaget er vurdert til å ikke falle inn under krav om konsekvensutredning.

Det er innledningsvis i planarbeidet gjort en vurdering av om å planarbeidet utløser behov for konsekvensutredning.

#### **§ 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.*

**Planens virkning/konsekvenser**

Overordnede planer	Foreslått detaljreguleringsplan vurderes å være i tråd med overordnede planer.
Landskap	Planlagte tiltak vurderes å ha liten påvirkning på landskapet sammenliknet dagens situasjon.
Stedets karakter	Stedets karakter som område for fritidsboliger og campingplass vurderes ikke å være påvirket av tiltaket.
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.
Kulturminner, kulturmiljø, evt. verneverdi	Tiltaket påvirker ikke kjente kulturminner eller kulturmiljøer.
Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	<p>Kunnskapsgrunnlaget (§ 8) vurderes som tilstrekkelig, basert på tidligere kartlegging og feltarbeid. Området er lite og i stor grad påvirket, med begrenset naturverdi. Usikkerhet er håndtert etter føre-var-prinsippet (§ 9), med «worst case»-vurderinger.</p> <p>Tiltakets samlede belastning er vurdert i tråd med § 10. Planen berører buksebie (VU) og hjertegras (NT), men konsekvensene anses små, da artene finnes flere steder i området og regionen. Likevel bidrar tiltaket til gradvis nedbygging av leveområder.</p> <p>Samlet vurderes tiltaket å ha begrensede negative konsekvenser for naturmangfoldet og vil ikke vesentlig påvirke forvaltningsmålene. Tiltakshaver skal dekke miljøkostnader og benytte miljøforsvarlige løsninger (§§ 11–12).</p>
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.
Uteområder	Planlagte uteområder for fritidsboligbebyggelsen vil etableres i områder som i dag er tatt i bruk som fritids- og turistformål.
Trafikkforhold	Gjennomføring av reguleringsplanen vil gi økt trafikk på intern- og tilførselsveier, men eksisterende veisystem vurderes å kunne håndtere dette med små negative

	konsekvenser. Tiltaket vil gi flere busspassasjerer, men forventes ikke å påvirke kollektivtilbudet.
Barns interesser	Gjennomføringen av planen vil ha positive virkninger for barn og unge gjennom økt tilgjengeliggjøring av strandsonen og rekreasjonsområdet nord for planlagt bebyggelse.
Sosial infrastruktur	Ikke relevant.
Universell tilgjengelighet	Planområdet har små terrengvariasjoner og gir gode forutsetninger for å sikre nødvendige krav til universell utforming på fellesarealer utendørs. Krav i gjeldene byggeteknisk forskrift legges til grunn.
Energibehov/ energiforbruk	Tiltaket innebærer endret arealbruk og vil gi økt belastning på strømforsyningen. Behov for eventuell oppgradering avklares i byggesaken, og tiltakshaver må dekke kostnader ved omlegging av anlegg.
Jordressurser/landbruk	Ikke relevant.
Teknisk infrastruktur	Ny bebyggelse tilknyttes privat VA-anlegg i området. Nylig etablert anlegg er dimensjonert for de planlagte fritidsboligene.
Økonomiske konsekvenser for kommunen	Tiltaket vurderes ikke å ha økonomiske konsekvenser for kommunen.
Konsekvenser for næringsinteresser	Tiltaket vurderes ikke å ha konsekvenser for næringsdrivende utover mulighet for å tilføre prosjektet varer og tjenester.
Interessemotsetninger	Private rettighetshaveres bruk av sine tilgrensende eiendommer og allmennhetens tilgang til strandsonen kan representere interessemotsetninger.

### **Risiko og sårbarhetsanalyse**

Identifiserte uønsket hendelser, og hvordan dette er ivaretatt med avbøtende tiltak i planforslaget. (Nummereringen viser til Tabell 2, sjekklister, i ROS-analysen se planbeskrivelse kap. 8.14.)

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. Avgrensning 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 internt på planområdet 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 jf. bestemmelsenes pkt. 5.3 b).

### **Medvirkning**

Vestrem AS varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev datert 20.09.2024 og kunngjorde det i Fredrikstad Blad avis 26.09.2024.

#### Innkommne merknader til planoppstart

Det kom inn totalt 13 uttalelser. Uttalelsene er enten innarbeidet i planforslaget eller kommentert/tatt til orientering. Hovedtrekkene i merknadene og forslagsstillers tilbakemelding er referert i vedlegg 1 til saken.

### **Gjennomføring av planforslaget**

Det er ikke foreslått rekkefølgebestemmelser knyttet til offentlig infrastruktur som gjør det aktuelt med utbyggingsavtale fordi vei, vann og avløpsanlegg i planområde er i privat eie.

### **Vurdering:**

#### 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.

Kommunedirektøren mener virkningen av planforslaget er tilstrekkelig utredet for å gi et godt beslutningsgrunnlag. Utbygging i henhold til planforslaget anses å gi liten risiko for uønskede hendelser og tilrettelegger for utbygging i tråd med kommunens overordnede planer. Hensynet til natur og miljø ivaretas i tilstrekkelig grad. Sikring av nødvendig offentlig infrastruktur ivaretas gjennom rekkefølgebestemmelser.

#### Økonomiske konsekvenser:

Det legges til grunn at planforslaget ikke har økonomiske konsekvenser for kommunen.

#### Miljøkonsekvenser:

Virkingen av planforslaget er vurdert i planbeskrivelsen. Planforslaget er vurdert å ikke ha vesentlig virkning på miljø eller samfunn.

#### Folkehelsekonsekvenser:

Hyttene samles på et mindre areal enn det som i dag er der, noe som gir et større naturområde hvor tilgjengeligheten for allmennheten sikres. Hyttene får tilstrekkelig med dagslys, ligger nær turområder og sjø

#### Personalmessige konsekvenser

Saken har ingen personalmessige konsekvenser.

#### **Medbestemmelse og konsekvenser for brukerne:**

Medvirkning i tråd med gjeldende lovverk.

#### **Konklusjon:**

Kommunedirektøren anbefaler, på bakgrunn av ovennevnte vurdering, at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn slik det foreligger.

---

#### **Møtebehandling:**

##### **Behandling i Samfunnsutvalget 28.05.2026:**

Representanten Holme (H) ønsket å få sin habilitet vurdert.

Utvalget vedtok 6 (H, Sp, Frp) mot 1 (KrF) stemme at representanten Holme (H) ikke var inhabil.

Votering: Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

##### **Vedtak - Samfunnsutvalget - 28.05.2026**

Det ble ikke fremmet endrings- eller tilleggsforslag.

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

---

#### **Vedlegg:**

Dok. dato

	<b>Tittel</b>
1. 05.05.2026	Planbeskrivelse Hestholmen FB4 090226
2. 05.05.2026	Reguleringsbestemmelser Hestholmen FB4 Råde 090226
3. 05.05.2026	Plankart 090226-A2-L
4. 05.05.2026	Vedlegg 1 Sammendrag av innkomne uttalelser ved varsel om oppstart090226