

# Vurdering av hytteutvikling i Råde kommune

Datert: 09.03.2021

Kommunen har 979 fritidsboliger pr. 2020, hvor de fleste er lokalisert langs kysten. Det ble i 2020 bygget 3 nye hytter i Råde<sup>1</sup>.

Det er i dag 69 ubebygde hyttetomter som enten ligger i eksisterende reguleringsplaner eller planlegges utviklet. I tillegg er det ca. 93,9 daa uregulerte arealer i gjeldende arealdel som ikke er utviklet. Disse arealene tilsvarer et potensiale for ca. 75 hyttetomter på 1000 m<sup>2</sup> og et fradrag på 20 % areal til infrastruktur mm.

Regulerte ubebygde tomter	
Område	Antall tomter
Oven	26
Helgerød/Tasken	8
Akerskogen	31
Saltnes	4
<b>Sum</b>	<b>69</b>

Tabell 1 viser det antatte totale av hyttetomter i eksisterende, nye og planlagte reguleringsplaner.

Antall daa i arealdel uregulert og ubebygd	
Områder	daa
Storesand	12,6
Husebystranda	6,1
Hesteholmen	4,8
Helgerød	8,3
Tasken	20
Hestvoldfeltet	42,1
<b>Sum</b>	<b>93,9</b>

Tabell 2 viser områder i arealdelen som ikke er regulert eller bebygd i dekar.

	Antall tomter
Totalt potensiale i eksisterende reguleringsplaner:	69
Totalt potensiale i uregulert og ubebygd arealer i gjeldende arealdel:	75
<b>Sum</b>	<b>144</b>

Tabell 3 viser det totale potensiale for fritidsboligtomter i gjeldende arealdel og reguleringsplaner.

Det er i eksisterende arealdel et totalt potensiale for 144 fritidsboligtomter. Antallet tomter i uregulerte og ubebygde arealer er kun basert på antall areal og at hver tomt er ca. 1 daa med et

<sup>1</sup> Hentet fra SSB: <https://www.ssb.no/kommuneareal/rade>

fradrag på 20 % til infrastruktur. Flere av områdene er delvis kupert og har en beliggenhet som ikke er ønskelig eller mulig for utvikling.

Det er vurdert at eksisterende arealdel har tilstrekkelig areal til fritidsboliger for kommende planperiode, men at disse arealene er delvis lite egnet for utvikling. Det er nå gjort en helhetlig vurdering av hytteutviklingen i Råde kommune.

## Vurdering av alternativer for hytteutvikling:

### Alternativ 1: Kun utvikling i eksisterende planlagte og regulerte områder (dagens situasjon).

I dette alternativet legges det ikke inn noen nye områder på ubebygde arealer, men fokuserer på å utvikle de eksisterende områdene som enda ikke er utviklet og bebygde.

Fordeler:	Ulemper:
<ul style="list-style-type: none"><li>- Bevarer viktige naturområder, kystlandskapet, friluftsliv og naturmangfold</li><li>- Mer klimavennlig å videreutvikle eksisterende ubebygde arealer, da det benytter allerede eksisterende infrastrukturer.</li><li>- Unngår ytterligere nedbygging av allerede pressede arealer</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bygger ned viktige naturområder, kystlandskapet, friluftsliv og naturmangfold.</li><li>- Eksisterende områder har ikke en god plassering, og kan være bakgrunnen for at de ikke har blitt utviklet tidligere.</li><li>- Gir ikke aktører en verdiskapning, da de ikke kan utvikle sine eiendommer</li></ul>

### Alternativ 2: Ta ut områder som ikke er utviklet og legge inn områder hvor det er ønske om utvikling.

I dette alternativet tas det ut områder som ikke er utviklet og legger inn nye områder hvor det er ønske om utvikling, men som også er i tilknytning til andre hytteområder.

Fordeler:	Ulemper:
<ul style="list-style-type: none"><li>- Medfører en helhetlig utvikling av fritidsboliger i kommunen, ved at områder som ikke er egnet som utbyggingsområder blir utvekslet med områder mer egnet.</li><li>- Ivaretar noe landskap, naturmangfold og dyrket mark.</li><li>- Gir en marginal verdiskapning til aktører som ønsker å utvikle sine eiendommer.</li><li>- Kan medføre at lokalt næringsliv får økt verdiskapning.</li><li>- Delvis i henhold til klimavennlig utvikling, da nye områdene legges inn i tilknytning til eksisterende hytteområder.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bygger ned noe viktige naturområder, kystlandskapet, friluftsliv og naturmangfold.</li><li>- Ikke i tråd med klimavennlig utvikling, da det bygger ned karbonrike skogsområder.</li><li>- Vil kunne medføre noe oppgradering av infrastruktur, som veier.</li></ul>

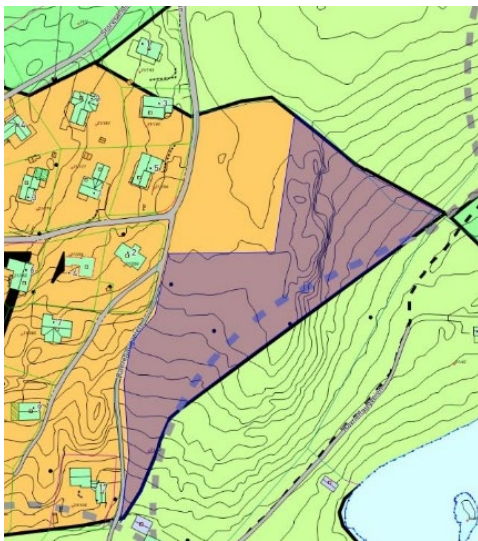
## Vurdering av eksisterende arealer i gjeldende arealdel

Det ble i konsekvensutredning for enkeltinnspill ikke anbefalt å legge inn nye, ubebygde hytteområder med bakgrunn i bevaring av naturmangfold, friluftsliv og landskap og at eksisterende arealdel hadde flere ubebygde og uregulerte fritidsboligområder.

Eksisterende fritidsboligformål i arealdelen er vurdert. Ved en gjennomgang er nå flere områder justert. Disse områdene er i dag ikke planlagt utviklet. Områdene er heller ikke godt egnet for utbygging, da terrenget er kupert og beliggenheten ikke er optimal. Området ved Hestvoldfeltet som er tatt ut inneholder også delvis dyrket mark.

### Storesand

Området ligger mellom Storesand og Husebystranda. Området er kupert og deler er innenfor 100-metersbeltet. Det er vurdert at deler av området som ligger i nord skal tas med videre, men resterende område ned mot kystlinjen tas ut.



*Utsnitt fra gjeldende plan. Blått område viser arealene som tas ut.*

### Husebystranda

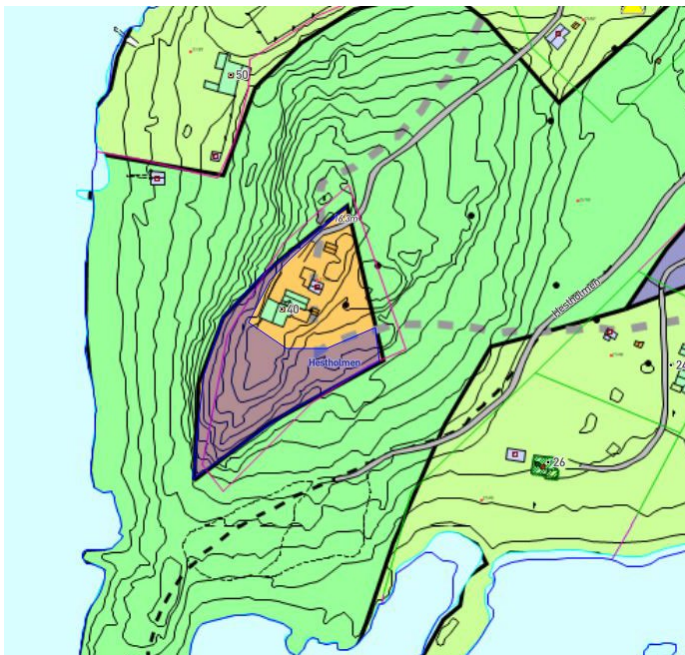
Området er gjenværende arealer som ikke ble inkludert i reguleringsplanen for området. Det er vurdert at området ikke er egnet for utvikling og tas ut.



*Utsnitt fra gjeldende plan. Blått område viser arealene som tas ut.*

### Hestholmen

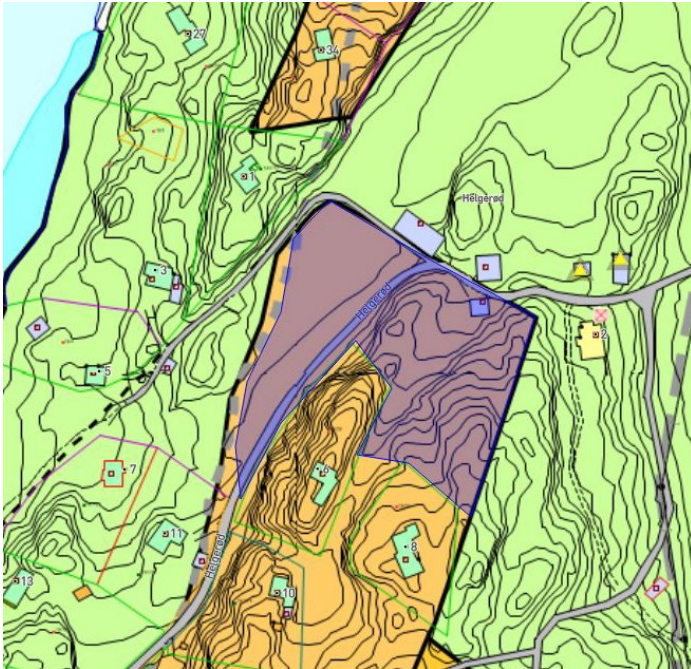
Området er i dag bebygget kun med en fritidsbolig. Området ligger delvis i 100-metersbeltet (forbudsgrensen) og er omringet av friområder. Det er gjort en vurdering av forbudsgrensen og den er foreslått justert rundt fritidsboligen. Det er basert på dette vurdert at utbyggingsformålet skal flyttes til å samsvare med ny forbudsgrense og dermed tas deler av området ut.



*Utsnitt fra gjeldende plan. Blått område viser arealene som tas ut.*

## Helgerød

Området består i dag av noe dyrket mark og har noe landbruksbebyggelse. Det er registrert en dam med svært viktig verdi i området. Området tas dermed ut.



*Utsnitt fra gjeldende plan. Blått område viser arealene som tas ut.*

## Tasken

Det er igangsatt en reguleringsplan for området. Området tas dermed ikke ut.

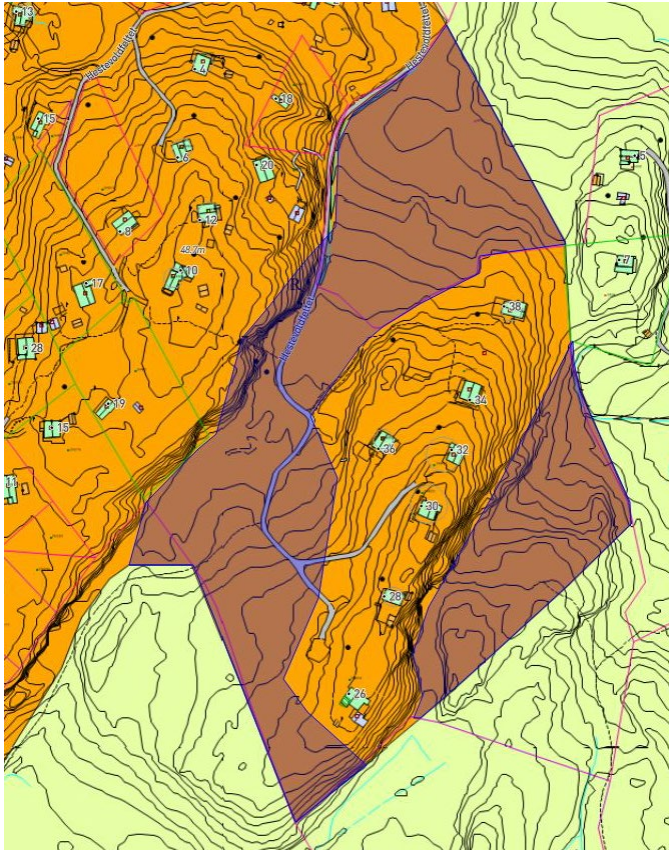


*Utsnitt fra gjeldende plan. Blå linje viser område som det er igangsatt reguleringsplan for.*



### Hestvoldfeltet

Områdene er en del av et større, uregulert hyttefelt, men har ikke blitt bebygd. Dette er trolig med bakgrunn i områdets terreng og plassering. Områdene har noe dyrket mark i nord. Områdene vurderes derfor å tas ut. Det er i dette tilfellet valgt å beholde noe utbyggingsformål rundt eksisterende hytter.



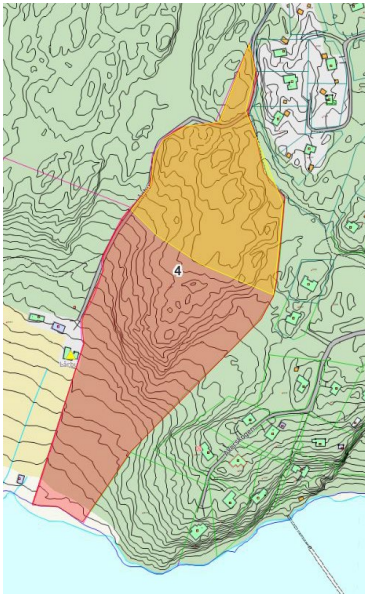
*Utsnitt fra gjeldende plan. Blått område viser arealene som tas ut.*

### Nye innspill til fritidsboligområder:

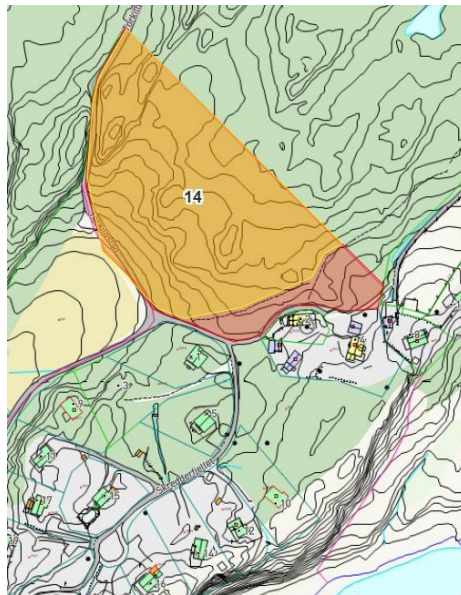
Det er blitt spilt inn flere nye hytteområder i planprosessen. Områdene er i konsekvensutredningen for enkeltinnspillene anbefalt ikke tatt til følge med bakgrunn i at tiltakene vil medføre nedbygging av viktig skogsområde i strandsonen og natur og rekreasjonsområder for allmennheten.

Etter den helhetlige vurderingen over vil disse område kunne erstatte deler av utbyggingsområder som tas ut av gjeldende plan. Selv om de nye utbyggingsområdet bygger ned viktig skogsområder i strandsonen er omfanget av nedbyggingen ikke stor. Ved å ta ut områder i eksisterende plan, gjøres det en utveksling av arealene slik at områder hvor det er interesser for utvikling kan realiseres. Samlet vil de nye innspillene utgjøre en omdisponering av 56 daa skogsarealer.

Alle de nye hytteområdene som foreslås tatt inn ligger i tilknytning til eksisterende utbyggingsområder. De nye områdene berører kyststien, men dette vurderes som noe som kan ivaretas gjennom reguleringsplanarbeid for områdene. Ivaretagelse av natur og rekreasjonsområder må omtales i bestemmelsene for områdene.



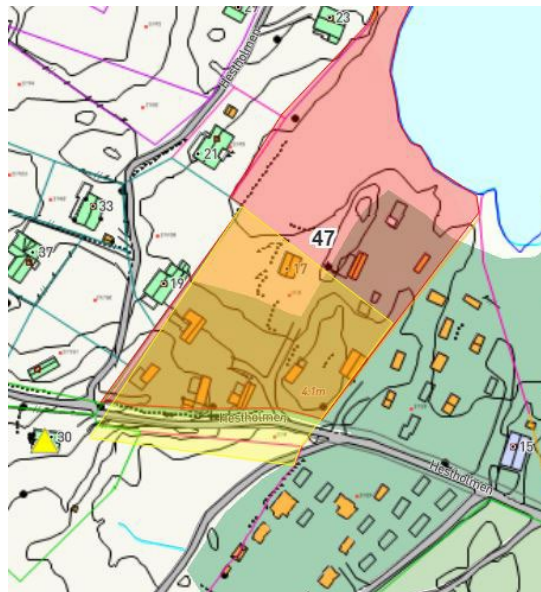
*Innspill 4 – Akerskogen, felt FB2*



*Innspill 14 – Torkildstad nord, felt FB1*



*Innspill 6 – Tasken, felt FB3*



*Innspill 47 – Hestholmen, felt FB4*

## Konklusjon:

Etter en helhetlig vurdering er det gjort justeringer av eksisterende utbyggingsområder for fritidsbolig og innspill for nye hytteområder legges inn i forslag til ny arealdel.

<b>Antall daa i arealdel uregulert og ubebygd</b>			
Områder	daa i eksisterende plan	daa tatt ut	daa i ny plan
Storesand	12,6	10	2,6
Husebystranda	6,1	6,1	0
Hestholmen	4,8	3	1,8
Helgerød	8,3	8,3	0
Tasken*	20	0	20
Hestvoldfeltet	42,1	42,1	0
<b>Sum</b>	<b>93,9</b>	<b>69,5</b>	<b>24,4</b>

Tabell 4 viser ubebygd og uregulert arealer til fritidsbebyggelse før og etter justering i ny plan. \*Under regulering.

Tabellen over viser hvor mye ubebygd areal til fritidsboliger som er igjen i ny plan etter justering av utvalgte områder. Det er foreslått å legge inn totalt 56 daa fra arealinnspillene. Det vil si at nytt planforslaget har et samlet areal på 80,4 daa til fritidsboligformål, som tilsvarer et potensiale for ca. 64 hyttetomter. Samtidig reduseres arealet for fritidsboligformål med ca. 13 daa.

	Antall tomter
Totalt potensiale i eksisterende reguleringsplaner:	69
Totalt potensiale i uregulert og ubebygd arealer i gjeldende arealdel:	64
<b>Sum</b>	<b>133</b>

Tabell 5 viser det totale potensiale for fritidsboligtomter i nytt planforslag og eksisterende reguleringsplaner.

**Tabellen over viser at nytt planforslag vil gi totalt ca. 133 fritidsboligtomter for den kommende planperioden og det vurderes som tilstrekkelig.**