

RAMBØLL
Postboks 383
1601 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 198900/2019 - 2019/9101

Deres ref.:

Dato: 24.09.2019

Innspill til varsel om oppstart - detaljreguleringsplan - Akerskogen nord - hytteområde - planID 0135 201902 - Råde

Vi viser til brev oversendt 22.08.2019 med varsel om oppstart av detaljregulering av Akerskogen nord i Råde kommune. Varselet berører Gnr/bnr. 33/6 og omfatter 30 dekar. Planområdet grenser til de eksisterende hytteområdene Akerskogen og Torkildstad. Hele planområdet ligger utenfor 100-metersbeltet.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for 10-12 nye fritidsboliger med tilhørende adkomst og parkering.

Forholdet til gjeldende kommuneplan

Området er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i Råde kommunes kommuneplan. Med unntak av et mindre område i sørøst som er avsatt til LNF er planen i samsvar med gjeldende kommuneplan. Det opplyses at hensikten med utvidelsen av planområdet i forhold til kommuneplanen er å etablere adkomst til de nye hyttene. Avvik fra kommuneplanen må dokumenteres og begrunnes i plandokumentene.

Kommuneplanens arealdel inneholder bestemmelser for fritidsboliger. Det må gjøres rede for hvordan planforslaget forholder seg til bestemmelsene.

Planen er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Forholdet til fylkesplanen

Planarbeidet må forholde seg til gjeldende fylkesplan og kystsoneplan for Østfold. Disse er tilgjengelige på Østfold fylkeskommunes hjemmesider: <https://www.ostfoldfk.no/planlegging-og-horinger/>. Forholdet til fylkesplanen og eventuelt relevante retningslinjer og bestemmelser må redegjøres for i planforslaget.

Ved utarbeidelsen av planen er det særlig viktig å legge vekt på følgende hensyn:

Særlige hensyn i kystsonen

Rekreasjonsverdier, kulturminneverdier og naturverdier i kystsonen skal forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning, jf. *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*.

Planområdet ligger ca. 200-350 meter fra kysten og omfattes av Regional kystsoneplan for Østfold. Kystsoneplanen legger stor vekt på naturverdier, kulturlandskap og allmenhetens

Plan- og miljøseksjonen

Postadresse: Postboks 220, 1702 Sarpsborg
Kontoradresse: Oscar Pedersensvei 39, Sarpsborg
Telefon: 69 11 70 00

E-post: postmottak@ostfoldfk.no
Internett: www.ostfoldfk.no
Org.nr.: 842 952 972

tilgang til kystområdene. Følgende tema i kystsoneplanen må få særlig oppmerksomhet i planarbeidet, og det må redegjøres for hvordan planforslaget forholder seg til de regionale føringene:

Hensyn til landskap

En målsetning er at kystlandskapet i størst mulig grad skal skjermes mot inngrep som kan forandre dets karakter. Ny bebyggelse bør derfor tilpasses landskapet og underordnes det helhetlige landskapsbildet. Vi viser spesielt til at kystsoneplanen har som en hovedregel at nye inngrep ikke skal være synlige fra sjøen. De landskapsmessige inngrepene og hvorvidt de vil være synlige fra sjøen må dokumenteres i planarbeidet. Bevaring av stedlig vegetasjon kan skjerme for eksponering. For fritidsbebyggelse bak 100-metersbeltet er det bestemmelser og retningslinjer for blant annet mønehøyder, material- og fargebruk, opparbeiding av uteplasser, og bruksareal. Disse finnes i kystsoneplanens retningslinjer kapittel 8.3 og i kommuneplanens arealdel under § 2.2. Det må redegjøres for hvordan disse bestemmelsene følges opp i planforslaget.

Vi viser også til Estetikkveileder for Østfold som finnes på fylkeskommunens hjemmesider: <https://www.ostfoldfk.no/planlegging-og-horinger/gjeldende-planer/andre-planer-og-strategier/>.

Hensyn til friluftsliv

Kystsoneplanen understreker at friluftsliv skal være en prioritert aktivitet i kystsonen. Deler av planområdet berører også hensynssone for friluftsliv. Friluftsinnteressene i området må kartlegges og tas hensyn til i planarbeidet og antallet hytter og tomtenes areal bør begrenses av hensyn til natur- og friluftsliv. Vi viser spesielt til at kyststien passerer gjennom eksisterende hyttefelt sør for planområdet. Ny fritidsbebyggelse og tilhørende adkomstveier må ikke være til hinder for bruk og videreutvikling av stien.

Hensyn til naturverdier

Planbeskrivelsen bør gi en beskrivelse av naturverdier i området. Tiltakenes innvirkning på naturverdier bør dokumenteres i planarbeidet og særlig sårbare punkter/områder bør sikres.

Vi regner med at naturverdiene i Krogstadfjorden naturreservat er kjent. Økt hyttebygging kan øke press på andre tiltak i sjøen og i 100-metersbeltet, for eksempel i form av økt fritidsbåttrafikk og økt etterspørsel etter båtplasser.

Kulturminner

Fylkeskonservatoren vil sende eget brev i saken.

Følgende generelle tema vurderes også som viktige for det videre planarbeidet:

- *Risiko- og sårbarhet.* Vi viser til plan- og bygningslovens § 4-3 som forutsetter at det ved utarbeidelse av planer for utbygging skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.
- *Universell utforming.* Prinsippene for universell utforming må legges til grunn i utforming av bygninger og uteområder. Vi viser til Klima- og miljødepartementets temaveileder *Universell utforming og planlegging etter plan og bygningsloven (plandelen)* som finnes på departementets nettside www.planlegging.no, og Kommunalteknisk forenings hefte *Universell utforming og reguleringsbestemmelser*.
- *Klimautslipp og energi.* Det bør tas sikte på en standard for energibruk utover minimumskrav for bygg. Det kan være krav eller insentiver til fornybare oppvarmingskilder, offentlige merkeordninger eller standarder utover TEK 17. Som grunnlag for å sette krav til bygg utover dagens TEK 17 kan man benytte Svanemerkets krav til bygg eller SINTEFs passivhuskrav (grunnlag for Enovas krav), eller dokumentasjon av tilsvarende oppfyllelse av kriteriene.
- *Klimatilpasning.* Planarbeidet bør ta høyde for prognosene for et framtidig klima med mer intens nedbør. Fjerning av jordsmonn og/eller vegetasjon kan gi utfordringer for overvannshåndtering. Planen bør sikre at tiltak ikke får uheldige konsekvenser nedstrøms.

Planfremstilling

Reguleringskart og bestemmelser må utarbeides i samsvar med Miljøverndepartementets veiledningsmateriell. Vi viser i den forbindelse bl. a. til Miljøverndepartementets veileder til kart- og planforskriften *Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealplan og digitalt planregister* og «Plankartsiden» som finnes under departementets nettside www.planlegging.no – «Veiledning om plan- og bygningsloven med forskrifter».

Reguleringskart og formålskoding skal utformes i henhold til siste SOSI-standard. Data for karttemaene skal leveres i riktig koordinatsystem (EUREF89) og karttemaene bør være vektorisert. Reguleringskartet må påføres en målsatt målestokkslinjal slik at avstander kan leses uavhengig av forstørrelse. Skriftstørrelsen skal være godt lesbar. Vi forutsetter også at planen følges av en planbeskrivelse, jfr. plan- og bygningslovens § 4-2. Det må være samsvar mellom plankart og bestemmelser.

Vi har ingen videre innspill på det nåværende tidspunkt. Vi vil komme tilbake til saken når planen foreligger til offentlig ettersyn.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Linda Iren Karlsen Duffy
konstituert fylkesplansjef

Amalie Hilde
rådgiver

Kopi til:

Råde kommune	Skråtorpveien 2A	1640	RÅDE
Fylkesmannen i Østfold	Postboks 325	1502	MOSS
Statens vegvesen Region Øst	Postboks 1010	2605	LILLEHAMMER