

Til berørte myndigheter og naboer

**VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERINGSPLANARBEID FOR:**

**RØD gbnr 40/1  
Hvaler kommune  
(PLANID 3011 150)**

*Datert: 27.10.2021*

**Varsling**

Iht. plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det herved om oppstart av planarbeid for *Rød gbnr 40/1*. Det varsles også samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, iht. Plan- og bygningsloven § 17-4. Grunneier er Thor Erik Fredriksen. Vestrem AS er engasjert som plankonsulent.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av ny boligbebyggelse innenfor planområdet.

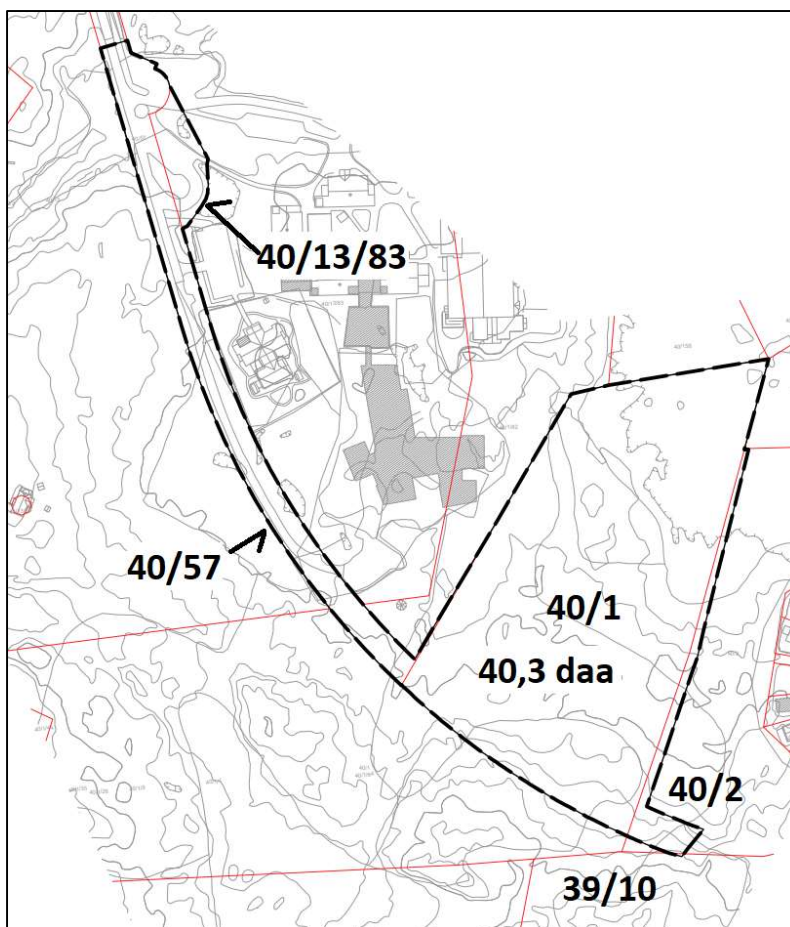
**Beliggenhet**

Planområdets beliggenhet er på Rød på Asmaløy i Hvaler kommune. Avstanden til Fredrikstad sentrum (rådhuset) er cirka 19 km og Skjærhalden er 10,3 km i kjøreavstand (google maps).

I figur 2 vises forslag til planavgrensning. Ny boligbebyggelse planlegges oppført på eiendommen gnr/bnr. 40/1. Planområdet berører også deler av eiendommene gnr/bnr 40/57, 40/2, 39/10 og gnr/bnr/fnr. 40/13/83. Det planlegges ingen tiltak på eiendommene 39/10 og 40/2.



Figur 1: Planområdets beliggenhet i Hvaler kommune, fremhevet med rød sirkel.



Figur 2: Forslag til plangrense, fremhevet med sort stiplet linje. Det totale planområdet utgjør cirka 40,3 daa.

### **Vurdering av behovet for konsekvensutredning (KU)**

Det er i forbindelse med oppstart av planarbeidet vurdert hvorvidt planlagte tiltak utløser krav om konsekvensutredning (KU), iht Forskrift om konsekvensutredninger (2017-07-01). Det legges til grunn at planlagte tiltak ikke utløser krav om KU, dette er vurdert i et eget notat som ligger vedlagt varslingsbrevet.

### **Dagens arealbruk**

Foreslått planområde er i all hovedsak skog med enkelte stier og tråkk med variasjon fra fjell i dagen, grunnlendt furumark og noe fuktigere mark i nord. Arealet er regulert til industriformål og veianlegg gjennom reguleringsplan «Del av Rødområdet» og anvist som område for bebyggelse og anlegg i gjeldende kommuneplan. Eiendommen gnr/bnr 40/1 er forholdsvis flat med en intern høydeforskjell på cirka 6,5 meter på det meste. Planområdet omfatter også deler av kjøreveien Rød og dagens snuplass.

### **Planlagt arealbruk**

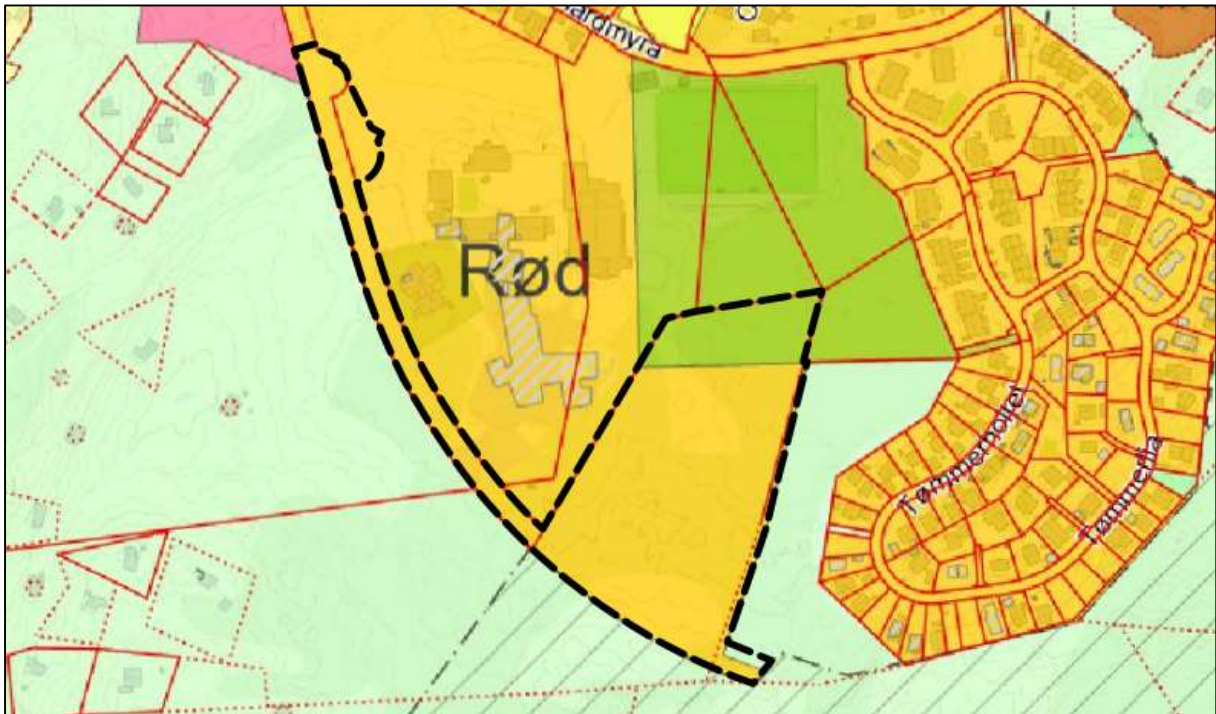
Planarbeidets målsetting er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg innenfor området. Planområdet foreslås påkoblet regulert kjørevei i gjeldende reguleringsplan for Del av Rødområdet (planID 29) som også betjener planområdet i dag. Det ønskes lagt til rette for frittliggende eneboligbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse som firemannsboliger, kjedehus og rekkehus med tilhørende anlegg. Dagens adkomstvei vil også kompletteres med fortau frem til planområdet.

Parkeringsplasser, uteoppholdsareal og andre nødvendige kvalitetskrav vil bli sikret i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

### **Plansituasjon**

#### Kommuneplanens arealdel

Arealet innenfor planområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg og nåværende idrettsanlegg. Planlagt bebyggelse vil i hovedsak etableres innenfor formålet bebyggelse og anlegg. Det kan imidlertid være aktuelt med enkelte mindre justeringer av de eksisterende formåls grensene. Kommuneplanen har også supplerende bestemmelser om uteoppholdsareal, lek, parkering, bestemmelser om estetikk med videre. Reguleringsplanen vil følge opp disse føringene.

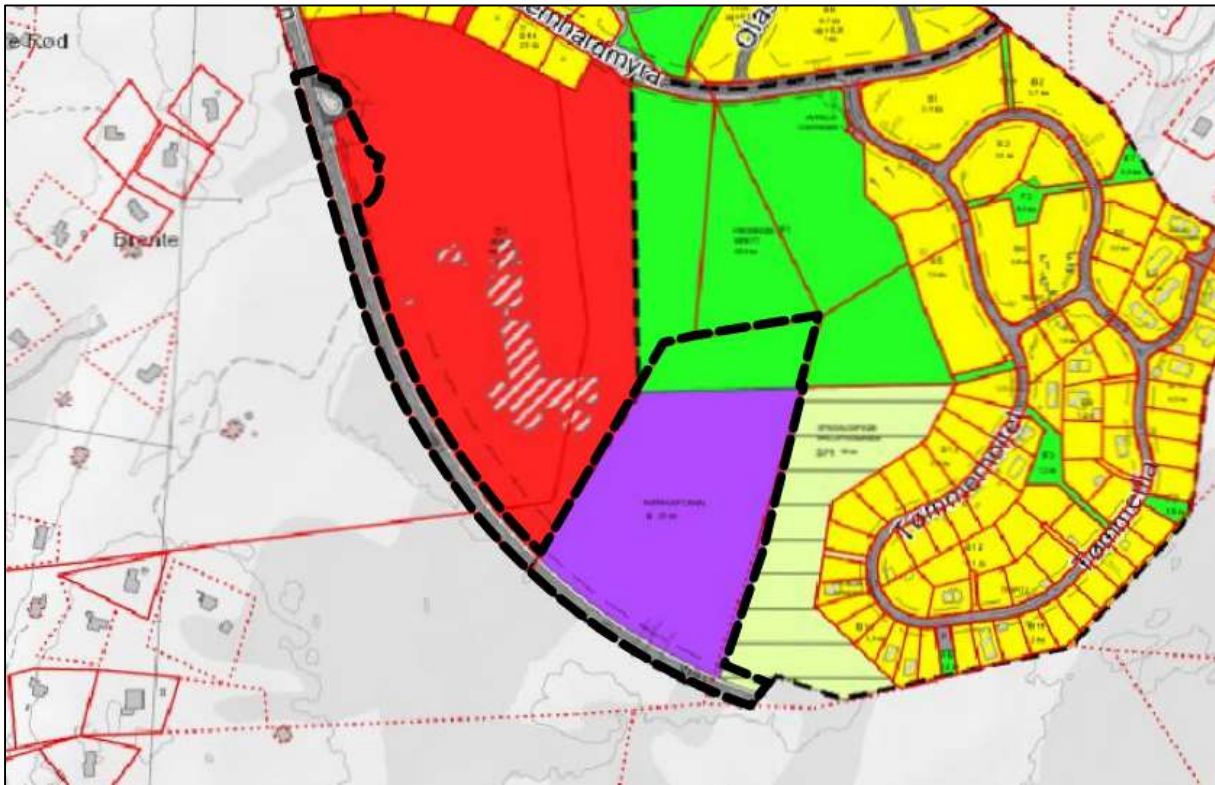


Figur 3: Utdrag av kommuneplanens arealdel og foreslått planområde.

#### Reguleringsplan

Planområdet inngår i sin helhet i gjeldende reguleringsplan for Del av Rødområdet. Den delen av området som planlegges utviklet med boliger er i dag regulert til *næringsformål* og *friområde - idrett*. Ut fra gjeldende reguleringsbestemmelser innebærer dette at området kan bebygges med «*produksjon, lager og salg*» i dagens situasjon. Planlagte tiltak medfører derfor en endring av hovedformålet i gjeldende reguleringsplan.

Reguleringsplanens føringer for friområdet er: «*I friområde F1 skal etableres idrettsbane med tilhørende anlegg, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet*». Gjennom planarbeidet har man ikke til hensikt å endre på dette formålet.



Figur 4: Gjeldende reguleringsplaner og foreslått planområde.

#### Fylkesplan

Rød Asmaløy er anvist som lokalsenter. Tiltaket vil være i tråd med føringene i fylkesplanen.

#### **Utbyggingsavtale**

Det varsles iht. plan- og bygningsloven § 17-4 om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale i forbindelse med planarbeidet. I forbindelse med reguleringsplaner som inkluderer infrastruktur som veg, lekeplasser, boligbebyggelse, vann og avløp eller andre kommunaltekniske anlegg er det vanlig å gjennomføre forhandlinger om utbyggingsavtaler.

#### **Prosess og medvirkning**

Det tas sikte på å gjennomføre medvirkningsprosessene iht. Plan- og bygningslovens generelle bestemmelser. iht. plan- og bygningsloven § 5-1 skal det også sikres medvirkning fra barn og unge og andre grupper som krever spesiell tilrettelegging. Plansaken bli tatt opp til en prinsipiell behandling (prosessledende beslutning) i planutvalget den 29.09.2021. Planutvalget vedtok enstemmig en anbefaling om å starte planarbeidet.

Naboer, sektormyndigheter og andre berørte vil på et senere stadium i planprosessen få tilsendt det komplette planforslaget ved høring/offentlig ettersyn, med en merknadsfrist på minimum 6 uker. Hvem som skal varsles er avklart i samråd med Hvaler kommune, både naboer, offentlige instanser og organisasjoner.

Man kan også innhente aktuell informasjon om reguleringsplanarbeidet ved å kontakte undertegnede eller gå inn på <https://www.hvaler.kommune.no>.

**Merknader**

Beboere og myndigheter bes ta kontakt ved eventuelle spørsmål til planarbeidet.

Eventuelle merknader til planarbeidet kan innen **01.12.2021** rettes til:

Vestrem AS:

- [andreas@vestrem.no](mailto:andreas@vestrem.no) (foretrukket)
- eller postadresse Thorsøveien 104, 1634 Gamle Fredrikstad

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in blue ink that reads "Andreas Sporild Olsen". The signature is written in a cursive, flowing style.

**Andreas Sporild Olsen**

Arealplanlegger  
Mob 90016516  
andreas@vestrem.no