



Hvaler
kommune

Sammenstilling av alle uttalelser ved høring og offentlig ettersyn

Kommunedelplan for Skjærhalden

Sist revidert 20.10.2024





Kommunedelplanen for Skjærhalden har vært på høring og offentlig ettersyn i to omganger. Førstegangs høring og offentlig ettersyn var i perioden 23.06.2023 med uttalelsesfrist 04.09.2023, som ble utvidet til 02.10.2023. Det ble i etterkant uttrykt behov for en ytterligere utvidelse av fristen, og av den grunn ble det i januar 2024 åpnet for ytterligere innspill til planforslaget fra førstegangsbehandlingen frem til 16.02.2024. Det kom inn totalt 43 høringsuttalelser.

Andre gangs høring og offentlig ettersyn var i perioden 21.06.2024 til 01.09.2024. Det kom inn totalt 14 uttalelser til planen.

Innhold

Førstegangs høring og offentlig ettersyn	4
1. Opplysningsvesenets fond (OVF) / Clemens Eiendom AS, 11.05.2023.....	4
2. Prestehavna vel (Jon Eriksen), 28.06.2023.....	4
3. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 29.08.2023.....	5
4. Skjærhalden Sjøbuer eiersseksjonssameie (Rita Holberg), 13.07.2023.....	5
5. Inger Alexandersen og Paal Hegén-Jacobsen, 02.08.2023.....	5
6. Advokat Eilert Eilertsen, 03.08.2023.....	6
7. Ole Kristian Kjølholdt, 08.08.2023.....	6
8. ELvia AS, 21.08.2023.....	7
9. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 23.08.2023.....	7
10. Beboere øverst i Stenlia (Morten Skårberg m.fl), 23.08.2023.....	8
11. Herføl vel, 27.08.2023.....	9
12. Atle Gram, 28.08.2023.....	9
13. Forsvarsbygg, 29.08.2023.....	10
14. Ole Kristian Kjølholdt, 29.08.2023.....	10
15. Plus Arkitektur på vegne av Cityplan AS, 31.08.2023.....	11
16. Advokat Eilert Eilertsen på vegne av grunneier, 31.08.2023.....	12
17. Hvaler kirkelige fellesråd, 31.08.2023.....	12
18. Mattilsynet, 01.09.2023.....	13
19. Multiconsult v/Kjersti Lie Løvik på vegne av Skjærhalden Invest, 01.09.2023.....	13
20. Marianne Antonsen og Arne Olstad, 03.09.2023.....	14
21. Hvaler Fremskrittsparti, 03.09.2023.....	16
22. 75 beboere i Prestehavna, Skjærhalden Hvaler, 03.09.2023.....	19
23. Nordre Sandøy vel, 03.09.2023.....	20

24.	Sissel Garaas, 03.09.2023.....	21
25.	Viken, fylkeskommune, 04.09.2023	22
26.	Hvaler Hytteforening, 05.09.2023	28
27.	Statens vegvesen, 05.09.2023.....	29
28.	Henning Østby, 05.09.2023	29
29.	Kystverket, 07.09.2023	30
30.	Statsforvalteren i Oslo og Viken, 08.09.2023	31
31.	Fiskeridirektoratet, 11.09.2023.....	32
32.	Arild Aaserud, 01.10.2023	33
33.	Hvaler næringsforening, 02.10.2023.....	33
34.	Roy Hansen, 02.10.2023	34
35.	Oslofjorden Friluftsråd (OF), 06.10.2023.....	35
36.	Hanne Bonnevie-Svendsen, 24.01.2024.....	36
37.	Ole Kristian Kjølholdt, 14.02.2024.....	36
38.	Steinar Gylt, 15.02.2024	37
39.	Finn Olav Lorentzen, 15.02.2024.....	38
40.	Ole Kristian Kjølholdt, 15.02.2024.....	38
41.	Vestrem AS på vegne av Borg Havn IKS, 16.02.2024	39
42.	Lauer vel (sendt av Nils H. Dypwad), 16.02.2024	40
43.	Bjar Arkitekter, 16.02.2024	40
	Andre gangs høring og offentlig ettersyn	42
44.	Hvaler næringsforening.....	42
45.	Frode Kase og Liv Tønnesen.....	44
46.	Statens vegvesen	45
47.	Michael Ramm Østgaard	45
48.	Jorunn Knai	48
49.	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE).....	48
50.	Paal Hegén-Jacobsen.....	49
51.	Mona Jenny Abrahamsen	49
52.	Lauer Vel (avsender Nils H. Dybwad)	50
53.	Statsforvalteren i Oslo og Viken.....	52
54.	Mattilsynet	54
55.	Kystverket.....	55
56.	Halvor Homme.....	56



57. Østfold fylkeskommune.....	58
58. Fiskeridirektoratet	61
Kommentarer til tilleggsforslag kommunestyrets vedtak 13.06.2024.....	61

Det gis i dette dokumentet et sammendrag av de innkomne uttalelsene, med rådmannens vurdering.

Førstegangs høring og offentlig ettersyn

1. Opplysningsvesenets fond (OVF) / Clemens Eiendom AS, 11.05.2023

OVF og CE anbefaler at Skjærhalden-planen åpner for en helhetstenkning og en helhetlig utvikling av Florenområdet. Ønsker at planen skal gi nok fleksibilitet til at de gode løsningene for området kan jobbes frem i en mulighetsstudie og en senere detaljregulering. CE og OVF foreslår at hele området avsettes til kombinerte formål, og at det ikke avsettes særskilte arealer til ulike formål. Videre foreslås det at ev. funksjoner som må sikres på tomten, kun sikres gjennom bruk av planbestemmelser.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Det er vurdert i revideringsarbeidet å sette av hele Floren-området til samme arealformål og justere bestemmelsene tilknyttet området for å ivareta en ønsket utvikling. Etter en helhetsvurdering er det ønskelig å videreføre inndelingen i særskilte underformål for de ulike arealene på Floren, da dette er et viktig verktøy for kommunen for å sikre videreføring av ønskelig bruk. En begrunnelse for å plassere idrettsområdet og andre allment tilgjengelige formål på arealet ut mot veien, nærmest Kiwi og rådhuset, er for å beholde disse områdene allment tilgjengelige og å sikre innsyn til området med tanke på trygghetsfølelse. Flytter man slike arealer inn i eksempelvis boligbebyggelse vil det kunne oppleves som mer privat, i tillegg til at områdene blir liggende mer i skjul.

Det er også valgt å beholde friområdet (den lille Kollen med trær) på Floren. Å oppfordre til ivaretagelse av eksisterende naturlig terreng og vegetasjon er et viktig prinsipp innenfor arealplanlegging og skal prioriteres så langt det lar seg gjøre. Slike naturlige elementer er viktige kvaliteter ved området som vanskelig lar seg erstatte, og høye trær er et sjeldent element som vil ta lang tid å få tilbake når de først er fjernet. Kollen på Floren har en stedsidentifiserende verdi for mange og er et element som mange har et forhold til.

2. Prestehavna vel (Jon Eriksen), 28.06.2023

Regner med automatikk i at Prestehavna vel får tilsendt alle høringsuttalelser som gjelder overnevnte, vil presisere at det tas for gitt at de får slike. Spesielt det som gjelder bygging av infrastruktur som ladestasjoner, fremføring av strøm og annen infrastruktur og i det hele tatt alt som omhandler tiltak i området.

Ber om skriftlig bekreftelse på dette, slik at vi kan være trygge på at nærmiljøet involveres i aktuelle saker.



Rådmannens vurdering/kommentar:

Kommunen har dessverre ikke noe automatikk i å oversende aktuelle høringsuttalelser til berørte parter. Plan- og bygningslovens bestemmelser sikrer imidlertid medvirkning, og plandokumentene med høringsuttalelser offentliggjøres med planforslag og kunngjort plan.

3. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 29.08.2023

Automatisk svar. Ingen merknader. Sender eventuelle merknader til Statsforvalteren, som videreformidler.

4. Skjærhalden Sjøbuer eiersseksjonssameie (Rita Holberg), 13.07.2023

Trekker sitt forslag til kommunedelplanen for Skjærhalden. Dette gjelder innspillet for anlegg Gnr. 3 og Bnr. 70.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Tas til orientering. Dette vil ikke medføre noen endringer.

5. Inger Alexandersen og Paal Hegén-Jacobsen, 02.08.2023

Innspillet gjelder deres eiendommer med gnr/bnr. 3/122 og 3/24.

Eiendommen gnr/bnr 3/122 har i gjeldende kommuneplan (2019-2031) status som idrettsformål, dette har vært feil. Eiendommen ble fradelt og solgt fra Hvaler IL til eier som boligeiendom i 2003. Planstatus har siden ikke blitt endret, men kommunens saksbehandlere har visst om endringen og behandlet saker deretter, dvs. vi har bygd garasje, uten krav fra kommunen om dispensasjon. I planen som nå er til høring er dette rettet opp, og 3/122 har korrekt fått planstatus boligbebyggelse.

Eiendommen gnr/bnr 3/24 har i gjeldene plan status fremtidig boligområde H810, krav til felles regulering. I planen som nå er til høring har planstatus for 3/24 blitt foreslått endret til LNF område H510, hensyn landbruk. 3/24 har ikke noen gang vært brukt til landbruksformål, og eiendommen egner seg heller ikke til det. Mer enn 50% av eiendommen er fjell i dagen og det resterende arealet har til dels meget grunn sandholdig jord. Krav til H510 for denne eiendommen fremstår som feil.

Innspill:

- Etter befaring av eiendommene sammen med kommunens representanter, fremmes forslag om at 3/24 får planstatus likt med 3/122, boligformål. Dette forslaget begrunnes med det faktum at 3/24 helt naturlig avgrenses av en liten fjellrygg i øst, og denne vil utgjøre en buffersone mot landbruksarealet på naboeiendommen. Det er allerede infrastruktur, vei, vann, avløp, strøm og fiber inn til eiendommen.

Rådmannens vurdering/kommentar:

I utgangspunktet ble området avsatt til LNF fordi det ikke er ønskelig å legge opp til boligbebyggelse i området, da dette er å anse som satelittutbygging. Samtidig ligger eiendommen innenfor tettstedsgrensen til Skjærhalden, har relativt kort avstand til sentrum



og ulike funksjoner, og har all nødvendig infrastruktur tilgjengelig, slik forslagsstiller påpeker. Det vil heller ikke kreves store terrengendringer før bebyggelse på tomten. Innspillet er derfor vurdert videre i planarbeidet.

6. Advokat Eilert Eilertsen, 03.08.2023

Gjelder eiendommene gnr/bnr 4/4 og 4/10 som benyttes til ferie- og sommerparkering. Viser også til innspill fra HS-Arealplan om å avsette området til parkering i fremtidig arealdel.

Arealet anses ikke som egnet for fremtidig matproduksjon av betydning. Peker at området dekker et parkeringsbehov både for nærliggende og øvrig fritidsbebyggelse, ser ikke noen andre egnede områder for dette i nærheten. Det opplyses om at grunneier ikke ønsker å asfaltere eller gjøre større inngrep i naturen, men ønsker fortsette driften i mer begrenset omfang dersom behovet er tilstede.

Konkrete innspill til høringsutkastet:

- Arealet bør i hovedsak videreføres med samme planformål som i dag og for de øvrige nærliggende områdene.
- En del av arealet (3 daa) avsettes til LNF-b, med tillatt næring/parkering.
- Forslag til bestemmelse: «Innenfor området LNF – b, næring/parkering Stenlia, tillates parkering i perioden (). Arealet tillates ikke opparbeidet/asfaltert eller liknende». Dette vil også bidra til å sikre tilbakeføring av arealet til evt dyrket mark dersom behovet skulle oppstå.
- Påpeker en feil i konsekvensutredningen, fremgår at innspillet knytter seg til eiendommene gbnr 4/4 og 4/282. Det er ikke noe parkering på 4/282, denne kan erstattes av 4/10.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Kommunens intensjon var å videreføre dagens bruk, der arealet ikke opparbeides men tillates utnyttet til sesongparkering ved behov og på naturens premisser (ikke asfaltering ol.). Imidlertid vil LNF-formål sikre muligheten til å tilbakeføre arealene til LNF og slik videreføre potensielt dyrkbart areal.

7. Ole Kristian Kjølholdt, 08.08.2023

Undertegnede er eier av gnr 4 bnr 1 m.fl. Det har gjennom tidene blitt satt ut en god del festetomter til hus og hytter i området. Boligeiendommene har tilfredsstillende adkomst og parkering på egen grunn, mens fritidsboligene har for det meste kun gangadkomst og ingen mulighet for parkering utover kortsiktige og usikre avtaler i hager etc. Avsender, som er grunneier i området Skogen/Kristinafjellet/Sigrud Bjørseths vei samt fjellet mot Mørkedalen, får stadig henvendelser om mulighet for å få leid fast biloppstillingsplass.

Innspill:

- Fremmer forslag om å etablere biloppstillingsplasser i det området som er skravert på vedlagte kart (se innspill). Arealet er i forlengelsen av parkeringsplassen til Kjølholtåsen. Langs Sigrud Bjørseths vei fram til hyttevei og tilbake langs fjellfot mot Kjølholtåsen.



- Hensikten er primært å bidra til å løse noe av behovet som finnes i nærområdet. Eiere av tidligere eller nåværende festetomter utgått fra 4/1 vil ha prioritet ved fordeling av plassene. Den aktuelle parsellen er valgt fordi den er velegnet til formålet bl.a. fordi adkomsten vil være via Kjølholtveien/Sigrid Bjørseths vei og derved avlaste Skjærhalden.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Arealet foreslått for parkeringsplass ble vurdert i den videre behandlingen av planen, da det som innsender påpekte i sitt innspill er et viktig grep å avlaste trafikknettet ned i sentrum. Imidlertid vurderer rådmannen at parkering på det foreslåtte arealet vil medføre både fjerning av vegetasjon og opparbeidelse av ubebygget areal, og det er derfor valgt å ikke vurdere forslaget videre. Det er i stedet valgt å åpne for midlertidig parkering på Rove, slik også kommuneplanen åpner for i deler av året. Her er det muligheter for en fleksibel flerbruk avhengig av årstidene, hvor arealet kan benyttes til andre formål utenom høysesongen med stort parkeringsbehov. Dette arealet er allerede opparbeidet og mulig å benytte til parkering slik det foreligger nå.

8. Elvia AS, 21.08.2023

Ingen merknader til planområdet. Ønsker å si fra om at Norgesnett AS er områdekonsesjonær i det aktuelle planområdet. Kan ikke se at de er på adresselisten.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Norgesnett AS fikk høringsdokumentene, og var med det informert.

9. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 23.08.2023

Innsigelse:

- I planbestemmelsene § 3.2.1 gjøres det unntak for plankrav ved fradeling av 1 eiendom og oppføring av 1 ny boenhet. Reell fare skal være avklart på siste plannivå (Rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling), og kommunedelplanen åpner for at tiltak kan realiseres uten at det foreligger dokumentasjon for flom- og skredfare. Dette er bakgrunnen for innsigelse.
- Innsigelsen kan løses ved at områder som åpner for direkte utbygging (1) utredes for reell fare, (2) at det tas inn plankrav eller (3) at områder der det åpnes for direkte utbygging legges utenfor områder med potensiell og/eller reell fare.

Kvikkleire:

- Planområdet ligger delvis under marin grense og delvis innenfor område der det finnes mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire (MML). De lokale topografiske forholdene tilsier at deler av området med MML kan friskmeldes, uten at det gjøres ytterligere geotekniske undersøkelser. NVEs **sterke faglige råd** er at områdene med MML tas inn som hensynssone i plankartet med tilhørende bestemmelser. Tilsvarende gir vi råd om at det i § 3.6 i planbestemmelsene (Beredskap og samfunnssikkerhet) tilføyes et punkt som omhandler områdeskred/kvikkleire.

Flom/overvann:



- Deler av planområdet ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for flom. Vår vurdering er at planområdet i liten grad er utsatt for vassdragsflom, men at det forekommer lukkede bekker, dreneringslinjer og lavpunkter innenfor planområdet.
- NVEs **sterke faglige** råd er at kommunen også innarbeider en hensynssone for flom/overvann i plankartet og knytter bestemmelser til denne.
- Det fremgår av ROS-analysen at det er knyttet relativt høy risiko til overvann innenfor planområdet. NVEs anbefaling er at kommunen så tidlig som mulig sikrer seg oversikt over flomveier, store fordrøyningsarealer, viktige infiltrasjonsområder og areal til andre overvannstiltak. For håndtering av overvann på ulike plannivå henvises til NVEs Veileder 3 4/2022 – Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar. I kommunedelplanen er hensynet til overvann ivare tatt gjennom planbestemmelsens § 3.16.1.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Forslaget om unntak av plankrav ligger også i kommuneplanen, og var tenkt videreført med den lille justeringen i kommunedelplan for Skjærhalden. Det er imidlertid uproblematisk å innta plankrav, og dette er gjennomført i det reviderte planforslaget.

Rådmannen mener det blir overflødig å legge inn flere hensynssoner. Denne informasjonen ligger allerede som egne kartlag i kommunekartet, og brukes i kombinasjon med arealplaner i nye prosjekter. Det kan bli mye informasjon på ett og samme plankart dersom de nevnte hensynssonene legges inn, spesielt siden de dekker større områder. Generelle retningslinjer vurderes å ivareta disse forholdene i tilfredsstillende grad.

10. Beboere øverst i Stenlia (Morten Skårberg m.fl), 23.08.2023

Uttalelsen omhandler foreslåtte veitrase (regulert fra 1984) med tilhørende gang- og sykkelvei fra Kristinelia gjennom skogholtet til Stenlia ved småbruket Skogen. Regulert bredde for vei og GS-vei er på 11 meter helt fram til Stenlia, og for realisering kreves ekspropriering fra 3 tilstøtende boligeiendommer.

I etterkant av reguleringsplanen fra 1984 kom Sigrid Bjørseths vei, og erstattet behovet for avlastningsvei mellom Skjærhalden og hyttene i Kjølholdtfeltet. Ser derfor ikke behovet for foreslåtte veg mellom Kristinelia og Stenlia.

Stien mellom Stenlia og Kristinelia brukes mye av myke trafikanter og er en populær snarvei til Rådhus/Floren/Kiwi mv. Undertegnede har forståelse for at denne traseen oppgraderes til offentlig gang- og sykkelvei hvor det letter framkommeligheten for sykkel, barnevogn, rullator mv. Tror det vil kunne redusere bilbruken i området. Mener derimot at åpning for gjennomkjøring vil fremme det motsatte.

Protesterer derfor mot realisering av veien. Anser en slik gjennomkjøring for å øke biltrafikken og skape utrygge bomiljøer. Viser til at trafikk til fritidsboliger i Kjølholdtfeltet i sommermånedene er en allerede stor trafikkbelastning.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Veien og formålet ble tatt inn etter en politisk befarings/workshop. I et planfaglig perspektiv er dette arealet naturlig å vurdere som et fortettingsområde i Skjærhalden. Samtidig er det som



det påpekes i uttalelsen store konsekvenser hvis stien erstattes av kjørevei. Slike ferdselsårer som kun åpner for myke trafikanter er viktige å ivareta, både med tanke på trivsel, folkehelse, landskapshensyn og trafikkavvikling. Trafikkbelastningen vil spesielt deler av året kunne bli betydelig dersom veien blir brukt som en avlastningsvei. I det reviderte planforslaget videreføres boligområdet i planen, men vegarealet er tatt ut av planen og erstattet av samferdselslinje *turveg*. Det stilles også krav i bestemmelsene om at det må reguleres inn ny veg før realisering av boligområdet.

11. Herføl vel, 27.08.2023

Mener de generelle, overordnede målsettingene i kommunedelplanen slik de fremgår av de 10 punktene beskriver på en god måte hvordan Skjærhaldens særpreg må hensyntas, i utvikling av infrastruktur, boligbygging, næringsliv, trafikkforhold for myke trafikanter og biler, samt andre lokalsamfunnsfunksjoner.

Spesielt viktig at større inngrep, som bygging av hotell og bygging av parkeringsløsninger, ikke må forstyrre eller bryte med eksisterende bygningsmiljø og atmosfære i Skjærhalden.

Viktig at det tilbys parkeringsmuligheter som, uten å være sjenerende og prangende, kan motvirke økt biltrafikk på østre øyer, nå enda mer aktualisert som følge av gratis ferge. Fortsatt er det begrenset med biler på øya, men de er urolige for den økningen som likevel skjer. Nødvendig med en reduksjon av bilbruken. Mener parkeringsløsningene på Skjærhalden vil ha mye å si for hvordan dette utvikler seg.

Ber Hvalers politikere følge opp de gode intensjonene og skape et Skjærhalden som også i framtiden vil føles som et godt sted å bo, og besøke.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Planbestemmelsene er forsøkt utformet slik at god estetikk og tilpasning til landskapet og eksisterende bebyggelse ivaretas i hele planområdet.

Det gjøres i planarbeidet vurderinger av hvordan man kan strupe trafikken tidlig i Storveien ned til sentrum, samtidig som det fortsatt åpnes for noe parkering i selve sentrum. Det jobbes med å legge de riktige parkeringsløsningene på rett sted, og åpne for at enkelte arealer kan benyttes til parkering deler av året når behovet er der, uten at dette gir store terrengendringer (eksempelvis Rove). Parkering er en utfordring som må bekjempes med flere virkemidler i tillegg til arealplan, der kommunedelplanen for Skjærhalden er et viktig overordnet verktøy for å legge de rette funksjonene på rett sted og finne egnede områder for parkering. Det skal nevnes at det jobbes parallelt med en kommunedelplan for parkering for hele kommunen.

12. Atle Gram, 28.08.2023

- a) Omgjøring av Friområde til Bebyggelse og Anlegg - bak Skjærhalden fiskemottak (Stolen) (Referanse Planforslag side 14 punkt 4 samt Plankart).
 - o Det bør være særlig viktige grunner for å ødelegge friluftareal i 100-meters sonen. Dette fjellpartiet som bare ligger et par meter fra havet, er sterkt



definerende for innseilingen til Skjærhalden fra syd. Frykter bit for bit-nedbygging av fjellet dersom bestemmelsen står.

- Videre, man skulle tro at lagerløsninger kunne finnes andre steder, og at man kan kjøre utstyr dit ved behov. Forstår nødsituasjonen til redningsskøyta, men de har allerede flere bygninger på stedet, og må kunne organisere seg slik at kun de mest kritiske komponentene er lagret lokalt. Kanskje til og med i allerede eksisterende bygningsmasse. Hele det store friarealet på 4-5 mål som administrasjonen nå tenkes fjernet, kan umulig trenge til lagerområde.
- Forseslår at redningstjenesten får tillatelse til å bygge et lite beredskapslager - helst inni fjellet; og i plandokumentet deles det eksisterende friarealet i to- der den største og sydligste delen bevares som friareal.

b) Omnen-stranden:

- Glad for at det i DIVE-dokumentet (s.72) og i Konsekvensutredningen (kap 5 nr 34) går fram at kommunen ønsker å beholde Omnen-stranden og tilgjengeligheten til denne. Det hadde vært fint å se at kommunen mener dette nok, til å skrive det i Planbestemmelsene også.

Rådmannens vurdering/kommentar:

- a) Det er forståelig med skepsis rundt å endre arealformål fra friområde til bebyggelse og anlegg i 100-meters beltet, og slik legge et såpass fremtredende ut til mulig utbyggingsområde. Opprinnelig var friområdet foreslått videreført i planforslaget, men det ble gjennom førstegangsbehandling i kommunestyret stilt vilkår om å legge ut arealet til bebyggelse og anlegg. Dette for å åpne for fremtidig beredskapssenter, som er en nødvendighet. I det reviderte planforslaget er det foreslått å tilbakeføre arealet til friområde, slik som det er avsatt i reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel. Det er også utarbeidet bestemmelser i kommunedelplanen som skal sette rammer for reguleringen og ivareta landskapsformasjonene. Det anses som viktig å gi nødvendig areal til redningstjenesten, og gjeldende reguleringsplan for området anses å gi tilstrekkelig areal til dette formålet.
- b) Omnen-stranda er avsatt til friområde. Dette er i utgangspunktet et arealformål som gir strenge restriksjoner for annen bruk, og anses å gi tilstrekkelig ivaretagelse av stranda.

13. Forsvarsbygg, 29.08.2023

Vi kan ikke se at Forsvarets arealbruksinteresser blir berørt av planen og har derfor ingen merknader til planforslaget.

14. Ole Kristian Kjølholdt, 29.08.2023

Eiendommen med gnr 4 bnr 1 fnr 82. Tomten ble etablert gjennom festekontrakt 13. september 1963, tinglyst 21.11.1963, og er på litt under ett dekar. Ubebygget. Foreslåtte grønnstruktur på deler av tomten reduserer muligheten for bebyggelse. Foreslår at grønnstrukturen avgrenses ved fjellfot (se innspill for illustrasjon).

Rådmannens vurdering/kommentar:



Ettersom det er mye boligbebyggelse i nærområdet og forslaget slik kunne egnet seg som et fortettingsområde har innspillet blitt vurdert. Imidlertid anses denne grønne lommen som en viktig kvalitet både i området og for hele Skj rholden. Rådmannen stiller seg skeptisk til ytterligere bygging på Kristinelundfjellet, og ønsker å bevare området slik det er nå.

15. Plus Arkitektur på vegne av Cityplan AS, 31.08.2023

Innspillet gjelder Felt KBA2 (Trelasten).

Arealformål:

- Cityplan AS har i lenger tid arbeidet med et kjøp av felt KBA2, noe som er bakgrunnen for innspillet om hotell på eiendommene. En forutsetning for kjøpet er at et hotell kan la seg realisere innenfor området, selger har imidlertid stilt som forutsetning for signering at kommunedelplanen ivaretar muligheten for bolig på området, slik at de ikke sitter tomhendt igjen dersom hotellplanene, og dermed også salgsprosessen skulle strande. Det er ikke en intensjon å etablere boliger innenfor området, og at dette kun vil være aktuelt dersom hotellplanene ikke kan gjennomføres, og dagens eier blir sittende med kontrollen over området.
- Ber derfor om at det for bestemmelsesområde #14 legges til ett punkt som sier at:
 - Dersom hotell ikke lar seg realisere tillates etablering av boliger i 2. og evt. 3 etasje innenfor gbnr. 4/1/54 og 4/106 (tilsvarende område som i gjeldende regulering).
 - Det tillates ikke en kombinasjon av hotell og bolig.

Byggehøyde:

- Flomsikker høyde har blitt økt fra kote +2,0m (i gjeldende reguleringsplan) til kote +2,5m (i forslag til ny kommunedelplan). For å kunne etablere en rasjonell saltaksbebyggelse er det nødvendig å øke maksimal tillatt mønehøyde tilsvarende. Det bes dermed om at punkt b) for bestemmelsesområde #14 endres til:
 - Maks tillatt mønehøyde er henholdsvis kote +11,5m. (dette er forøvrig i tråd med de fleste andre byggeområdene i planen der maksimal mønehøyde er satt til 9m). Dette tilsvarer 9 m over planert terreng.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Rådmannen mener det er svært risikofylt   åpne for at en såpass sentral eiendom skal kunne benyttes til boliger og slik bidra til en privatisering av en del av indrefiletten, spesielt dersom disse ender med å benyttes som fritidsboliger. Det er vurdert å legge inn en planbestemmelse som åpner for helårsboliger på trelasttomta, men det forutsettes da at første etasje avsettes til ulike aktiviteter som inviterer allmenheten og bidrar til å aktivisere gaterommet.

Mønehøyde har blitt vurdert og valgt å videreføre. Valg av høyde har stor påvirkning ettersom dette virker inn både på bakenforliggende bebyggelse og på fjernvirkningen/silhuetten av Skj rholden.



16. Advokat Eilert Eilertsen på vegne av grunneier, 31.08.2023

Innspillet gjelder eiendommen gnr/bnr 4/4 og 4/10. Viser til tidligere innsendte innspill, 03.08.2023 (uttalelse nr. 5).

Fremmer et ytterligere innspill om at den nordlige/nordveste delen av eiendommen videreføres med dagens formål i kommuneplanens arealdel (bebyggelse og anlegg). Dette fordi grunneier ønsker muligheten for å utnytte eiendommen i form av tomter for eneboliger.

Området anses som svært interessant som utbyggingsområde. Det fremstår i dag som urimelig at hele tomtearealet skal båndlegges til formål som i praksis ikke lar seg realisere.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Boligbebyggelse på dette arealet kunne på en generell basis være akseptabelt i et fortetningsperspektiv, med tanke på den sentrale beliggenheten og at det allerede foreligger teknisk infrastruktur til området. Samtidig er det i utgangspunktet sterke argumenter for å tilbakeføre arealet til LNF, i tråd med overordnede føringer for jordvern. Derfor skal det være svært god begrunnelse for å legge utbyggingsformål på dyrkbar jord, uansett underformål. Behovet for offentlige tjenester er et eksempel på utbyggingsformål som kan være mulig å argumentere for med bakgrunn i samfunnsbehov.

17. Hvaler kirkelige fellesråd, 31.08.2023

I forbindelse med forslaget om miljøgate i Storveien på Skjærhalden (punkt 4.1. side 11 i planbeskrivelsen), blir det i uttalelsen pekt på bruken av Kirkens Hus:

- Kirken Hus er åpent på hverdager for besøkende til kirkeverge, sokneprest og andre i staben.
- Kommunens gravferdsforvaltning ligger hos kirkevergen, og mange har behov for samtaler om gravplasser.
- Soknepresten tar imot til samtaler m.m. på sitt kontor.
- 6 lokale frivillige foreninger leier fast salen til kveldsmøter.
- Pensjonistforeningen leier fast til formiddagsmøter 1 gang pr mnd.
- Møteplassen med gratis vafler hver onsdag kl 11 til 14 er populær for eldre.
- Flere grupper av kunstnere leier salen til salgsutstilling i juli måned.

Alle aktivitetene genererer behov for parkeringsplasser ved inngangen. Tilgjengeligheten med parkeringsplass er viktig for mange. Her er det mulig å komme med rullator eller rullestol. Forsamlingslokalet ligger sentralt til for aktiviteter gjennom hele året.

Fellesrådet er bekymret for hvilke begrensninger en MILJØGATE vil legge for antall parkeringsplasser foran bygget, og ber om at dette tas med i planleggingen videre.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Miljøgate legger ikke sperre på parkering i sentrumsområdet, og det vil kunne defineres områder med parkeringsbehov som må ivaretas – deriblant Kirkens hus.

Det må spesifiseres at miljøgater åpner for fortsatt gjennomkjøring, slik at det fortsatt vil være mulig å komme ned til Skjærhalden med bil. Prinsippet med miljøgater er at man på vegens



areal gjennomfører ulike permanente tiltak som øker fartsfølelsen, eksempelvis innsnevring av vegarealet, legge inn beplantnings- og oppholdssoner med mer. Erfaringsvis har man sett at dette fører til at bilister kjører saktere, og kombinert med andre tiltak som innfartsparkering kan man også redusere trafikkmengde noe. Miljøgater gir også økt prioritet til myke trafikanter og gjør gaten mer menneskevennlig, tryggere og triveligere å oppholde seg og ferdes på. Det vil også kunne være positivt for bomiljøet i området.

18. Mattilsynet, 01.09.2023

Hadde ikke sendt uttalelse ved oppstart av planarbeidet, ønsket derfor å komme med noen kommentarer knyttet til drikkevannsforsyning og kommunalt planarbeid.

- Viser til krav om rent og trygt drikkevann i Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 og drikkevannsforskriften. Dette må følges opp i planarbeidet
- Svært viktig at kommunalt planarbeid, spesielt med tanke på utbygging av bolig og hytteområder samt ny næringsvirksomhet, gjøres i tett samarbeid og dialog med vannverkseierne FREVAR og Fredrikstad kommune, som lever drikkevann til Hvaler.
- Registerer med tilfredshet at det forutsettes at all ny bebyggelse tilknyttes offentlig vann og avløp. Mattilsynet forventer at det i forbindelse med ny utbygging også tilrettelegges for at eksisterende eiendommer som ikke er tilknyttet det kommunale vann- og avløpsnett kan koble seg på offentlig nett. Vurderer at dette ivaretas i bestemmelsen §3.13, som krever at tilgang på vann må avklares med vann- og avløpsmyndighet i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Forutsetter at leverandør av drikkevannet omfattes av dette.
- Mattilsynet er videre svært tilfreds med relevante rekkefølgekrav i planbestemmelsene § 4a. Disse krever bl.a. at teknisk infrastruktur for vann og avløp må sikres etablert med tilstrekkelig kapasitet før utbygging kan tillates. Det er også svært bra at disse kravene gjelder både innenfor planområdet, og i områder i tilknytning til planområdet.

Mener med dette at drikkevannshensynet ivaretas godt gjennom planbestemmelsene og har ikke ytterligere kommentarer.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

19. Multiconsult v/Kjersti Lie Løvik på vegne av Skjærhalden Invest, 01.09.2023

Innspillet er fra Skjærhalden Invest, og gjøres i sammenheng med pågående regulerings sak på Floren (Kiwi). Økt parkeringskapasitet vurderes som avgjørende for å sikre langsiktig trygghet for virksomheten. Denne muligheten har nå kommet ved at Skjærhalden Invest AS har kjøpt Floren 5, og selskapet har derfor igangsatt omregulering av eiendommen. Samtidig er det behov for at dette forankres i overordnet plan.

I sommerhalvåret og i utfartshelger er det i dag press på parkeringsarealene på Skjærhalden. Det er mye trafikk som kjører inn mot sentrum for å lete etter ledige parkeringsplasser. Økt kapasitet ved Kiwi vil bidra til å redusere omfanget uønsket letetraffikk til Torget/rundkjøringen i sentrum.



For å kunne oppnå en hensiktsmessig utnyttelse av området er det behov for å flytte deler av Floren, som i dag benyttes som gang/sykkelvei, til ytterkant av området. Detaljert plassering og utforming kan løses gjennom reguleringsplan.

Forslag/innspill til kommunedelplanen:

- For å kunne tilrettelegge for ønsket og nødvendig utvikling av området, anmoder Skjærhalden Invest om at det for deres del av dette området lages en egen avgrensning, som et eget KBA-område, nummerert, med tilhørende bestemmelser. Foreslått ny avgrensning omfatter hovedsakelig gnr/bnr/fnr. 3/26/0, 31/1/88 og 3/224/0 (inkl veiareal). (Se innspillet for avgrensning)
- Når det gjelder grad av utnytting, ble det i forbindelse med dispensasjon og rammetillatelse for tilbygget i mai 2021, godkjent en samlet utnyttelsesgrad BYA på 53%. For kunne etablere både garasje/lager og parkeringsplasser i hht behovet ønsker Skjærhalden Invest at det tillates en maksimal BYA på 55%.
- For å sikre at området kan nyttes slik beskrevet over er det behov for noen presiserende bestemmelser knyttet til avgrensningen. Det foreslås følgende endringer markert i rødt, foreslått fjernet er overstrøket:
 - a) **Området skal brukes til bolig/forretning/tjenesteyting, med tilhørende parkering.**
 - b) Bebyggelse med fasade ut mot Storveien skal ha utadrettet virksomhet i første etasje ut mot veien. Det tillates lagt til rette for aktivisering av fasadene og av gaterommet med sittegrupper og bevertning ut mot veien.
 - c) Bebyggelsens uttrykk skal være småskala med høy arkitektonisk kvalitet. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 7 m. Dersom fasadenes bredder overstiger 12 m skal fasadene brytes opp i flere bygningsvolumer ved hjelp av tydelige sprang samt andre arkitektoniske grep for å dempe potensielle monotone, slette og mastodontiske virkninger. Takvinkelen skal være mellom 20 – 40 grader.
 - d) Maksimal tillatt BYA **55** ~~50~~%.
 - e) **Det tillates bilparkering opp til 1 p-plass per 50 kvm forretningsareal. Det skal tilrettelegges for elbil-lading på deler av p-plassene.**
 - f) **Gang-sykkelveien som går over området, skal flyttes til ytterkant av området. Detaljert plassering avklares gjennom reguleringsplan.**

Skjærhalden Invest går gjerne i dialog med kommunen rundt avgrensning av området eller ordlyden i bestemmelsen.

Rådmannens vurdering/kommentar:

I et planfaglig perspektiv er det svært lite ønskelig å åpne for bakkeparkering på et såpass sentralt areal, i inngangsporten til Skjærhalden, hvor det attpåtil er ønskelig å lage en miljøgate som skal fordre mindre bilkjøring.

Forholdet blir behandlet i parallell reguleringsplanprosess, og er ikke vurdert ytterligere i dette planarbeidet.

20. Marianne Antonsen og Arne Olstad, 03.09.2023

Viser til planbestemmelse § 5.7.2 Gnr 3 bnr 1 (SF), parkeringsplassen bak Kollen



- Påpeker at forslag fra rådmannen – forslag-ID 43 er nærmest likt forslag-ID 16 som ble fremmet på vegne av Hvaler Eiendom. I konsekvensutredningen av innspillene vurderes disse to forslagene ganske ulikt til tross for at de begge foreslår nesten det samme. Rådmannens forslag har blitt tatt inn i kommunedelplanen for Skjærhalden.
- Konsekvensutredningen peker blant annet på at en utbygging kan øke problemene med overvannshåndtering i området med konsekvenser for naboer, og at området i tillegg er utsatt for stormflo. Når man ser på hvordan klimaendringer påvirker problemer med overvann, bør det ikke legges til rette for å øke problemet.
- Kulturhistorisk stedsanalyse for Skjærhalden anbefaler at grøntområder og permeable flater beholdes i størst mulig grad. Siktelinjer til Kollen og til havna skal beholdes og ikke gjenbygges. Punkt c) i bestemmelsen vil også medføre at siktelinjen til Kollen vil bli sterkt redusert eller forsvinne. Hvis det skal tillates oppført næringsbygg på området, kan det ikke tillates bygget noe som er høyere enn øvrig bebyggelse i Prestehavna.
 - (I punkt d) i bestemmelsen må det være en skrivefeil - gesims- og mønehøyder på inntil 9 og 7 meter. Det korrekte må være gesims- og mønehøyder på inntil 7 og 9 meter).
- Med bakgrunn i ovennevnte utfordringer mener innsender av uttalelsen at ingen av forslagene bør tas inn i kommunedelplanen for Skjærhalden.
- Stiller seg også negative til å definere området som et sentrumsformål (SF) når det samtidig er definert som en del av bestemmelsesområde #8. Sentrum blir naturlig skilt fra Prestehavna med Kornmagasinet og Kollen og det bør ikke tilrettelegges for næringsbygg i et boligområde. Ønsker at området avsettes (reguleres) til boligformål.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Det stemmer at det er gjort en feil i konsekvensutredning, der to nesten like innspill har blitt ulikt vurdert og fått forskjellige konklusjoner, som uttalelsen anfører. Dette er rettet opp i revideringsarbeidet. Det må påpekes at det åpnes for *inntil* 9 meter mønehøyde i bestemmelsene. I revidering av planforslaget har rådmannen vurdert om det kan legges inn ytterligere føringer i bestemmelsen som sikrer en stedstilpasset, nedtonet volum og materialbruk på bebyggelsen samt ivaretagelse av siktlinjer. Rådmannen mener at det er mulig å ivareta stedets kvaliteter og samtidig åpne for noe bebyggelse. Høyden på bebyggelse må imidlertid åpne for planlagte aktivitet i tilstrekkelig grad. Det er stilt krav til nedtrapping til bakenforliggende bebyggelse, slik at høyden ikke blir dominerende og kan tilpasses området. Videre vil utvikling av eiendommen til det foreslåtte formålet medføre plankrav, da reguleringsplanen i dag sier parkering.

Overvannsproblematikk og –håndtering vil da være en del av reguleringsprosessen, og også i påfølgende byggesak. Kommunedelplanen for Skjærhalden stiller også flere krav til dette for alle nye tiltak.

Tanken bak sentrumsformålet er å aktivisere den vestlige delen av sentrum i større grad, da aktiviteten i dag hovedsakelig skjer i øst og «stopper opp» ved Kornmagasinet og Kollen. Dette tenkes gjort gjennom en kombinasjon av arealbruk på eiendommen der en mindre del av bebyggelsen er utadrettet virksomhet mens det også åpnes for annen aktivitet, deriblant bolig (derfor sentrumsformålet). Rådmannen er av den vurdering av boligformål alene på en såpass sentral tomt vil være negativt for denne ønskede sentrumsutviklingen.



21. Hvaler Fremskrittsparti, 03.09.2023

Hvaler Fremskrittspartiet fremmer følgende forslag under høringen som er satt til 4. september 2023 slik at de blir saklig vurdert og blir tatt hensyn til (fremmet det samme i kommunestyret 15. juni 2023):

1. § 3.8 Parkeringsbestemmelser

Boks 1 og 2 endres til:

- *Minimumskrav til bilparkering pr. boenhet under 60 kvm – 1*
- *Minimumskrav til bilparkering pr. boenhet over 60 kvm – 1*

Det må være et krav at man har parkering på egen grunn.

2. § 3.15.3 Adkomst

Punkt (a) endres til

- *Det tillates av trafikksikkerhetsmessige hensyn kun én avkjøring/adkomst, begrenses ikke i bredde, men stedstilpasset til den enkelte eiendom.*

Begrenser man bredden til 4 m som posisjonen og kommunen ønsker vil dette medføre høyere kostnader for søker som da må søke dispensasjon for å få en bredere åpning for inn/ut kjørsel til og fra sin eiendom. En adkomst må stedstilpasses.

3. § 5.5.1 Kombinerte formål innenfor område KBA2 (Trelasten)

Nytt kulepunkt

- *Møne og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 7 m fra dagens bakkenivå. Dette i likhet med de øvrige bygninger i samme området.*

4. § 5.5.2 gnr/bnr 4/123, KBA4 (Hotelltomten)

Punkt a-d fjernes. Nytt kulepunkt

- *Tomten omreguleres til småskala/boligformål.*

Eieren av tomten ønsker tomten omregulert til boligformål. Tomten er ikke egnet til hotellvirksomhet, det er bratt og smalt og veien bak er privat og vil ikke kunne håndtere stor trafikk.

5. § 5.6.1 Trafo, ABA

Punkt a-f fjernes. Nytt kulepunkt

- Trafo og ladeenhet bes plassert ved Rådhuset bort fra boligbebyggelse og kabel føres i bakken.*
- Trafo/ladeenhet bygges hver for seg slik at enhetene blir mindre ruvene.*
- Bygg til trafo/ladeenhet må isoleres slik at det ikke medfører støy.*
- Tiltaket må støy-utredes da bygget er allerede søkt plassert i et boligområde.*
- Det bør nabo/gjenbo varsles bredt.*

Likestrøm blir fraktet over Nordsjøen til Tyskland, det er fullt mulig å legge en kabel i bakken fra Rådhuset til kaien. Dette viser mangel på kompetanse når posisjonen uttaler det ikke er mulig. Det er ikke nødvendig å ødelegge livene til beboerne i Prestehavna.

<https://no.wikipedia.org/wiki/NordLink>

6. § 5.7.2 Gnr 3 bnr 1 fnr 206 (SF)

Punkt a-e fjernes. Nytt kulepunkt.

- Parkeringsplass på bakkeplan som i dag videreføres.*
- Innenfor området tillates småhus bebyggelse (frittliggende boliger) maks 2 hus.*
- Blokk bebyggelse og parkeringshus tillates ikke.*



Forslagsstiller legger opp til et 3 etasjes parkeringshus og i tillegg kan et flatt tak omgjøres til parkering. Det er uansvarlig å rasere et innarbeidet boligstrøk gjennom generasjoner.

7. § 5.7.3 Kombinerte formål (SF1, SF2, SF3)

Kulepunkt (c) endres til:

- *Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 7 m.*

Dette gjelder parsellene fra Førstereis mot Reinertsen. Hvaler FrP ønsker å begrense høyden til 9 meter for ikke å sperre og ødelegge for eiendomsbesittere og næringslivet bak, samtidig som vi ønsker at høyden blir noenlunde like langs strandpromenaden.

8. § 5.7.4 Kombinerte formål (SF4)

Kulepunkt (a), (b) og (d) endres til:

- Maks tillatt utnyttelsesgrad BYA 60%.*
- Det tillates maks 2 etasjer.*
- Bebyggelsen skal ha saltak med vinkel mellom 20 og 40 grader.*
- Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 7 m.*

Man kan ikke legge opp til en utnyttelsesgrad BYA 90%. Næringslokale/bolig må ha parkering på egen grunn. Dette er uansvarlig. I tillegg ønsker FrP maks 2 etasjer for ikke å sperre sikten for de bakenforliggende.

9. § 9.1.2 Hvaler Gjestehavn

Kulepunkt (b) fjernes

- ~~*Båtplassene innenfor området skal være offentlig tilgjengelige gjesteplasser.*~~

§ 11 Bestemmelser tilknyttet bestemmelsesområdene

10. Område #2 Storveien. Nytt kulepunkt

- *Miljøgaten må ha 2 filer (1 inn og 1 ut av Skjærhalden).*

Begrepet miljøgate kan bety så mangt, det er ikke beskrevet i dokumentet hva forfatterne mener med miljøgaten. Som beboere i området er vi avhengig av 2 filer i Storveien, en i hver retning.

11. Bestemmelsesområde #11 Stolen/Vekkopp

Kulepunkt (a-c) fjernes:

- *Området bevares slik det er i dag, uberørt.*

Vi ønsker å bevare kollen og området på Stolen /Vekkopp slik det er i dag. Man kan ikke bygge ned alt som er.

12. Område #13 Kollen

Kulepunkt (a) og (c) endres til:

- *Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppføring av venterom for ferge, renovasjon og parkering (kombinert formål).*
- *Det tillates enkle tiltak for tilrettelegging av friluftsliv, eksempelvis benker, Informasjonsskilt og stentrapp. jf. § 3.1.2 b).*

Hvaler FrP foreslår å fjerne bygging av bro fra Kornmagasinet til Kollen pga. høye investeringskostnader i kommunen. Vi har også fjernet trafo/likereetter fra kollen området. Dette kan plasseres ved Rådhuset slik at det ikke er til sjenanse for beboerne i området og kabler legges i Storveien ned til torvet.



Rådmannens vurdering/kommentar:

1. Parkeringsnormene som rådmannen foreslår i kommunedelplanen angir et maksimumskrav for parkering, ikke minimumskrav. Dette er i tråd med overordnede føringer og retningslinjer i arealplanlegging, og er svært viktig i forhold til effektiv og helhetlig arealbruk i sentrumsområdet. Det er små forhold i Skjærhalden sentrum, noe som setter strenge rammer/føringer for utviklingen, og å prioritere stor parkeringsdekning anses som lite klokt. Dette blir altfor plasskrevende, i tillegg til at det er et dårlig bidrag til planens overordnede mål og føringer om å begrense biltrafikk, både for god arealutvikling, gode nærmiljøer så vel som utslippskutt. Med bakgrunn i denne begrunnelsen understreker rådmannen at det ikke er aktuelt eller ønskelig å angi minimumskrav til parkering. Det er god kollektiv dekning og overkommelige gangavstander til store deler av Skjærhalden.
2. Utarbeiding av veiatkomst skal følge gjeldende normer, hvor 4 meter er normalen.
3. Angitte møne- og gesimshøyde i planforslaget er satt på bakgrunn av flomhøyde, da denne regnes med og er på 2,5 m. Når da mønehøyden er 11,5 meter betyr det at maks mønehøyde blir 9 meter over planert terreng.
4. Det er ønskelig å aktivisere gaterommet langs Strandveien på begge sider ytterligere, og en såpass sentral tomt bør benyttes til et utadrettet og aktivitetsskapende formål for å bidra til god sentrumsutvikling. Rådmannen anser derfor ikke boligformål som aktuelt her, da det gir økt privatisering av en tomt som bør gjøres tilgjengelig for allmenheten. Kommunedelplanens bestemmelser stiller krav til detaljregulering av eiendommen, hvor adkomstforhold er blant forholdene som må avklares. Når det gjelder trafikk til området er det en målsetning at dette skal reduseres til det minimale, det vises til overordnede mål for kommunedelplanen.
5. Trafo er en nødvendighet for el-fergen som skal settes i spill i 2024, og er allerede byggesøkt parallelt med arbeidet med kommunedelplanen. En trasé for kabel fra rådhuset og ned til kaia vil også medføre store inngrep ved å legge kabelen i bakken. Det antas at kabelen i så fall må legges i vegtraséen, noe som i en periode vil gjøre ankomst Skjærhalden svært utfordrende.
6. Rådmannen forstår at det har oppstått en misforståelse angående sentrumsformålet på eiendommen gnr 3 bnr 1 fnr 206 og hva bestemmelsene åpner opp for. Det påpekes at bestemmelsene ikke sier parkeringshus på 3 etasjer eller blokkbebyggelse, og hovedformålet er tenkt som utadrettet aktivitet kombinert med eksempelvis næring/kontor eller bolig i øvrige etasjer. Tanken bak det foreslåtte sentrumsformålet er å bidra til å trekke aktivitet fra sentrumsområdet på andre siden av Kollen (Torget og østover) bort til eiendommen og havneområdene i planområdets vestlige del. I det videre planarbeidet vil bestemmelsen § 5.7.2 bearbeides for å utelukke tvil.

Boligformål kunne vært naturlig å innpasse på den aktuelle eiendommen med tanke på tilpasning til omkringliggende bebyggelse, men rådmannen mener det ville være positivt å benytte en såpass sentral eiendom til å skape mer utadrettet aktivitet. Det er heller ingenting i veien for at arealbruken som planforslaget legger opp til kan løses på en god måte i harmoni med eksisterende bebyggelse i området.



7. Foreslåtte møne- og gesimshøyde videreført fra bestemmelsene i de vedtatte og gjeldende reguleringsplanene i området. Kotehøyde inkluderer flomsikker høyde (2,5 m), samtidig som det må gis tilstrekkelige rammer for bebyggelse i området, som betyr at høyden i planert terreng blir lavere. Som sentrumsområde må det påregnes noe høyere bebyggelse, og denne anses heller ikke som uakseptabel høy.
8. Bestemmelsen viderefører BYA fra gjeldende reguleringsplan for området. Det aktuelle arealet ligger i bestemmelsesområde #12, hvor det i planbestemmelsene stilles krav til at siktlinjer gjennom området skal ivaretas.
9. Det er et stort behov for båtplasser som er tilgjengelige for allmenheten, og rådmannen foreslår derfor at bestemmelsen § 9.1.2 bokstav b beholdes.
10. Bredden på Storveien setter begrensninger for hvor bred vei man kan ha, og to kjørefelt vil kreve ekspropriasjon på deler av strekningen ned mot rundkjøringen, som er lite ønskelig fra kommunens side. Det vil kanskje kunne være mulig enkelte steder, men det anses som for rigid og dessuten lite stedstilpasset å stille krav til to kjørefelt på Storveien.
11. Foreslått formål på Stolen ble lagt inn i planen ved den politiske førstegangsbehandlingen, for å åpne for et fremtidig beredskapscenter. Det anses som viktig å gi rom for redningsskøyta og det behovet de har for nytt beredskapslager, slik at denne tjenesten forblir i Skjærhalden. Det skal samtidig poengteres at rådmannen er enig i at området bør bevares, for å ivareta noen naturlige lunger mellom bebyggelsen og ivareta landskapsformasjonene som er med på å danne Skjærhalden. I det reviderte planforslaget er Stolen foreslått videreført med friområde, i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det vises til plankart og planbestemmelser.
12. Rådmannen har vanskelig for å tro at en bro fra Kornmagasinet til Kollen skal være kritisk for økonomien. Det må samtidig poengteres at utplassering av kabler fra trafo ved rådhuset og ned til kaia vil bli et dyrt prosjekt. Det vises til rådmannens svar på punkt 5.

22. 75 beboere i Prestehavna, Skjærhalden Hvaler, 03.09.2023

Foreslår følgende endringer i kommunedelplanen:

§ 5.6.1 Trafo, ABA

Punkt a-f fjernes. Nytt kulepunkt

- a) *Trafo og ladeenhet bes plassert ved Rådhuset bort fra boligbebyggelse og kabel føres i bakken.*
- b) *Trafo/ladeenhet bygges hver for seg slik at enhetene blir mindre ruvene.*
- c) *Bygg til trafo/ladeenhet må isoleres slik at det ikke medfører støy.*
- d) *Tiltaket må støy-utredes da bygget er allerede søkt plassert i et boligområde.*
- e) *Det bør nabo/gjenbo varsles bredt.*

Beboerne i Prestehavn er sterkt imot at en trafo/likereetter plasseres på vestsiden av kollen bl.a. pga. støy. En støy utredning har ikke blitt utført. Gjenboere i Prestehavna har heller ikke blitt gjenbovarslet og fått anledning til uttale seg. Vi ber om at trafo/likereetter plasseres ved rådhuset og at strømkabel føres i bakken i Storveien.

Likestrøm blir fraktet over Nordsjøen til Tyskland, det er fullt mulig å legge en kabel i bakken fra Rådhuset til kaien. Dette viser mangel på kompetanse når posisjonen uttaler det ikke er mulig. Det er ikke nødvendig å ødelegge livene til beboerne i Prestehavna:

<https://no.wikipedia.org/wiki/NordLink>



§ 5.7.2 Gnr 3 bnr 1 fnr 206 (SF)

Punkt a-e fjernes. Nytt kulepunkt.

- a) *Parkeringsplass på bakkeplan som i dag videreføres.*
- b) *Innenfor området tillates småhus bebyggelse (frittliggende boliger) maks 2 hus.*
- c) *Blokk bebyggelse og parkeringshus tillates ikke.*

Beboerne i Prestehavna er sterkt imot å få et parkeringshus eller annen form for høy bebyggelse inne i boligområdet. Reguleringsforslaget legger opp for muligheten til å etablere et 3 etasjes parkeringshus og i tillegg kan et flatt tak omgjøres til parkering. Skjærhalden er ingen by og denne reguleringsbestemmelse kan beskadige et helt bomiljø.

Område #11 Stolen/Vekkopp

Kulepunkt (a-c) fjernes:

- a) *Området bevares slik det er i dag, uberørt.*

Beboerne i Prestehavna ønsker å bevare kollen og området på Stolen /Vekkopp slik det er i dag. Området bør ligge ubebygget som en reserve for fremtidige generasjoner.

Område #13 Kollen

Kulepunkt (a) og (c) endres til:

- *Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppføring av venterom for ferge, renovasjon og parkering (kombinert formål).*
- *Det tillates enkle tiltak for tilrettelegging av friluftsliv, eksempelvis benker, Informasjonsskilt og stenrapp. jf. § 3.1.2 b).*

Beboerne i Prestehavn ønsker ingen trafo/likereetter plassert på vestsiden av kollen. Trafo/likereetter bes plassert ved Rådhuset slik at den ikke er til sjenanse for beboerne i området og kabler legges i Storveien ned til torvet.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Momentene i uttalelsen er felles med flere av Hvaler Fremskrittsparti sine merknader, og det vises derfor til rådmannens svar på punkt 5, 6, 11 og 12 ovenfor.

23. Nordre Sandøy vel, 03.09.2023

Velet setter pris på å bli spurt direkte og involvert i planprosessen.

Finner i utgangspunktet planen god, tar vare på Skjærhalden med karakteren stedet har og legger til rette for en moderat utvikling. Planen angir riktige grep for å beholde landskapets karakter, ved å unnta Kristinelundfjellet bebyggelse, bevaring av Kollen og av den gamle sjøbua. Tareholmen burde vært medtatt i planen, som et fortsatt ubebygget område, i samsvar med vernehensyn.

Støtter at handel kan styrkes med flere butikker. Ønskelig at disse legges sentralt ved sjøen, kan da nås med ferge eller egen båt. Bør ikke flyttes til området ved Rådhuset, vil kunne øke bilbehov. Ønsker hotell på trelasttomta velkommen, med muligheter for bespising og overnatting. Foretrekkes fremfor Sand.

Konkrete innspill/endringsforslag:

Tilgjengelighet og parkering:



- Tilgjengelighet til fergebrygga viktig, med tanke på å kjøre frem til ferga med bagasje. Anser videreføring av dagens plassering av fergebrygga som en god løsning.
- Trekker frem bilkjøring på de østre øyer som en kommende utfordring (i større grad enn i dag). Ikke en del av kommunedelplanen, men belyser i denne sammenheng utfordringene med gratis ferge som har plass til mange biler.
- Viktig for folk med fritidsboliger på de østre øyene med parkeringsmuligheter i Skjærhalden, med rimelig gåavstand til fergen.

Havn:

- Gjestehavna begrenser slik det er i dag muligheten til å legge til med småbåt i Skjærhalden, og vanskeliggjør tilkomst med egen båt. Ønsker derfor at en mindre del av gjestehavna gjøres om for dem med fritidsboliger i området. Legge til rette for bryggeanlegg for småbåter innerst i havna, med gratis plasser.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Rådmannen deler velets bekymring knyttet til gratis bilferge. Det gjøres grep for å håndtere dette både i kommunedelplanen og i en annen kommunedelplan som pågår (parkering), samt andre prosjektarbeid som angår begrensning av bilbruk på de østre øyer. Det er også vurdert flere ulike parkeringsløsninger i innfartsområdet til Skjærhalden.

24. Sissel Garaas, 03.09.2023

1. NY KRAN SKJÆRHALDEN BÅTFORENING

Jeg har allerede sendt inn merknader til nylig mottatt nabovarsel. Det er kran i havna bortenfor, men plan og bygg er ikke interessert i at det bare skal være kran der. De ønsker at det skal være konkurranse. Det er et dårlig argument for etablering av en ny kran midt i et veikryss med stor trafikk av biler og folk i hele sommersesongen. Området rundt kranplasseringen er totalt endret siden kran ble satt opp på 70-tallet. Det er mye ny bebyggelse i området tett på krana i tillegg til all eldre bebyggelse. Jeg har holdt til på Lillesand 1 siden 1965. Det er en sterk forringelsen av eiendommen slik Skjærhalden båtforening praktiserer krandriften. Den gang var det småbåter og spyling på høsten med en vannslange. Andre kommuner tillater ikke høytrykksspyling i sjø/båtområde/boligområde. Støyen er ille, og det går ikke an å sitte ute og prate normalt. Ved den mest vanlig vindretning driver spruten inn i hage og på vinduer. Større båter høytrykkspyler ofte i opptil en time, alt skal bort, med spylehodet tett på skroget gir det ekstra høy støy. Det er påbudt med tre vegger og "dørvegg" på slike høytrykksspyleranlegg i bebyggelse, her skjer alt uten begrensninger. I tillegg går traktoren stadig på ulovlig tomgang over tid. Nå har det vært to sommersesonger uten kran så det viser jo at det ikke er nødvendig med en ny kran. Den medfører mye negativ aktivitet med høytrykksspyling fra morgen til kveld alle dager bortsett fra søndag. Det tas ikke hensyn til omgivelsene, forurensning i sjø/land og støyforurensning inne i et stort boområde. Hva med naboloven? Tiden uten kran har vært veldig bra for oss og andre naboer. Vi er nærmeste nabo til kran og har de to siste sesongene kunnet sitte ute å prate, høre radio og invitere til middager utendørs uten at uholdbar støy plutselig setter i gang over lang tid, båt etter båt spyles. Lydforurensningen høres også innendørs.

2. Paragraf 5.6.1 TRAFØ ABA bak Kornmagasinet ELEKTRISK FERGE

Viser til tidligere oversendte merknader til nabovarselet. Ikke ønskelig med en stor trafo inntil et boligområde med hensyn til støy og negativ påvirkning på helse. Anser fjellhall som utopi, med det resultat at trafo blir en permanent løsning. Ber om at best mulig støyisolering av trafoen blir en forutsetning for godkjenning.



3. Paragraf 5.7.2

Forslag fra Gnr.3 Br..nr.1 fnr. 206 (SF)
PARKERINGSPLASS BAK KORNMAGASINET

Det innebærer en stor endring i et gammelt boområde dersom et ruvende høyhus på tre etasjer med all mulig virksomhet skal realiseres på nåværende parkeringsplass.

Leiligheter/ferieboliger/diverse næring vil gi innsyn i hager og hus siden store vinduer og terrasser er utbyggernes politikk. Dette er foreslått bygget opp på en etasje med garasje som skal ligge over bakken. Utbygger sier at grunnet begrenset uteareal så må noe av taket på garasjeetasjen tas i bruk som uteareal for de ulike tilbudene i bygget. Utearealet for eksisterende bebyggelse vil nærmest bli verdiløst. Hvem vil sitte i hagen sin og bli sett ned på av folk med ulike aktiviteter oppe på et høytravende garasjetak? Dersom et bevertningssted etableres øker støyforurensningen ytterligere siden høy utendørs musikk og nattåpent er blitt Skjærhaldens varemerke dessverre. Torget med sine 4 bevertningssteder er nå en støyforurensner i storskala, mange beboere plages, men klager til kommunen hjelper ikke. Det sies fra kommunen at det blir mindre forurensning ved plass til færre biler her. Det er et dårlig argument når alle biler slippes ned til sentrum og alle bare kjører rundt og rundt og leter etter mulig parkering.

Korttidsparkeringen i Lorentzenhavna er et eksempel på det. Det annonser Pplass der, men nærmest ingen korttidsplasser å oppdrive siden biler står parkert over lengre tid. Et stort antall biler kjører frem og tilbake hele tiden, men finner sjelden ledig plass i høysesong. En miljøgate vil kanskje hjelpe til med færre biler til sentrum, men det betinger flere parkeringsplasser etablert før sentrum.

Rådmannens vurdering/kommentar:

1. Rådmannen får ikke helt tak i hva som ønskes endret her, men tolker det første punktet dithen at det er ønskelig å ha en annen plassering av båtkran enn det har vært tidligere. Rådmannen utfordringene som tas opp. Det er samtidig behov for båtkran, og kommunedelplanens bestemmelsene åpner opp for en videreføring av kran på dette området. Saken har også blitt behandlet i byggesak parallelt.
2. Rådmannen har forståelse for bekymring knyttet til støy fra trafo. Det er et viktig kriterium at retningslinjer for støy ivaretas ved bygging av ny trafostasjon, og bygningen må utformes deretter. Trafo behandles i byggesøknad parallelt med planarbeidet med kommunedelplanen. Det blir samtidig gjort et mulighetsstudie på plassering av trafo mm. i en fjellhall i Kollen, som kommunedelplanen åpner muligheten for.
3. Det er nødvendig å presisere at det ikke er tenkt et ruvende høyhus foran eksisterende bebyggelse i Skjærhalden. Her vil det bli strenge krav til estetikk og tilpasning til omgivelsene, og vil måtte tas gjennom en reguleringsprosess. Det er ønskelig med mer aktivitet i denne delen av Skjærhalden sentrum, og rådmannen er derfor av den oppfatning av dagens parkeringsplass med fordel kan erstattes av noe som genererer mer aktivitet vestover fra rundkjøringen/Torvet.

25. Viken, fylkeskommune, 04.09.2023

Viken Fylkeskommune (VFK) har flere innspill til saken, og ber om dialog i det videre arbeidet med planen.

Merknadene slik de er beskrevet i saksfremlegget til fylkesrådet opprampses her etter tema.

Formål

Legges opp til utbyggingspotensiale på enkelte delområder som kan være i strid med vernehensyn (kulturminner og kulturmiljø spesielt).



- Viktig at alle nødvendige hensynssoner fremgår, og at planen er tydelig på at vernehensyn skal vurderes innenfor hvert enkelt delområde

Der fulldyrka jord skal omdisponeres skal det stilles krav om håndtering og flytting av matjord.

Fremkommer ikke tydelig hvor det er foretatt utfyllinger/tiltak i sjø. Savner vurdering av hvordan eventuell utbygging i sjø vil påvirke opplevelsen og visuell sammenheng, for de tiltakene det er aktuelt.

- I § 3.1.1 under det generelle plankravet bør det fremgå tydeligere at nye områder ved sjøen skal vurderes grundigere.

Det er foreslått et hotell ved Strandveien 6. Området er i dag regulert til hotell- framtidig bebyggelse og anlegg i kommuneplanen, men arealet endres til kombinert bebyggelse og anlegg- hotellformål/service/bevertning. Dette er noe mer fleksibelt, men kommunen bør vurdere om muligheten for et sentralt hotell i Skjærhalden svekkes når formålet endres.

Enkelte forhold henvises det videre til i byggesak eller regulering, men FK savner en vurdering av om det er i strid med formålet i blant annet kommuneplan og kommunedelplan, og om det er hensiktsmessig med dispensasjonsbehandling.

Ønskelig at pdf-kartet viser eksisterende bebyggelse (ble ikke gjort i høringsutkastet). Gjør det lettere å lese kartet.

Kulturarv og kulturminner:

Hvaler middelalderkirke og Hvaler middelalderske kirkegård

- Kirken med sin middelalderkirkegård skal vises med hensynssone d (SOSI-kode H730), men ved en feil har hele kirkegården fått hensynssone. Se riktig kartavmerking i kulturminnedatabasen Askeladden.
- Hensynssonen må få egen bestemmelse, VFK ber om at følgende tekst legges inn:
 - *«Hvaler middelalderkirke og -gravplass er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken og gravplassen med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.*
 - *Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturminneforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.»*
- VFK ber om at følgende tekst tas med for det middelalderske kirkestedet, og at teksten settes inn i bestemmelsene:
 - *«Innenfor den automatisk fredete kirkegården er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.»*
- Riksantikvarens uttalelse: I plankartet er Hvaler kirke avmerket som hensynssone d) SOSI-kode H730, båndlagt etter kulturminneloven. Riksantikvaren anmoder om at bestemmelsen knyttet til hensynssonen spesifiseres med følgende:



- «Hvaler kirke er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Riksantikvaren er rette myndighet til å gi dispensasjon.
- Alle tiltak innenfor kirkestedene skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.»

Automatisk fredede kulturminner i sjøområdet

Lokalitet med ID 100632-4 innenfor planområdet skal avmerkes med hensynssone d (SOSI-kode H730), båndlegging etter lov om kulturminner (er nå lagt inn med hensynssone c (SOSI-kode H570), dette er feil).

Kommentar til de generelle bestemmelsene

- VFK ber om at følgende tekst knyttet til automatisk fredete kulturminner blir tatt inn som egne punkt under de generelle bestemmelsene § 3.11 Kulturminner:
 - «Ingen må, uten at det er lovlig etter kulturminneloven § 8, sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf. kml § 3. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter kulturminneloven.»
 - «Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken/Østfold fylkeskommune varsles, jf. kulturminneloven § 8.»
- Ønsker at samtlige av bestemmelsene i kommuneplanen (§ 3.11 Kulturmiljø) tas inn også i kommunedelplanen, altså f.o.m. bokstav c tom. Bokstav f.

Nyere tids kulturminner og kulturmiljø

Enkeltbygg som må sikres bedre vern gjennom planen:

- Herredshuset er foreslått lagt ut som kombinert formål bebyggelse og anlegg § 5.5.5 Storveien KBA5 og øvrige KBA-områder, og ingen av bestemmelsene sier noe om ivaretagelse. Dette fremmer VFK innsigelse mot. Må legges inn hensynssone H570 Kulturmiljø som et minimum, og det må opprettes egen KBA med bestemmelser for området som ivaretar bygningens form, størrelse og fasade med omkringliggende areal.
- Kornmagasinet – sterk faglig råd om at hele Kornmagasinet får hensynssone H570 Kulturmiljø, og legges inn under § 11 med egne bestemmelser som ivaretar bygningens form, størrelse og fasade.
- Schrambua – er underlagt H570, men uten spesifikke bestemmelser om bevaring. Ber om at det opprettes et eget punkt under § 5.7.3 Kombinerte formål (SF1, SF2, SF3), der det klart går fram at Schrambua skal bevares.



- KBA langs Storveiens østre side – Delområde 23 (DIVE). Storveien/Husmannsplasser. Skjærhaldens eldste bygningsmiljø, viktig i inngangsporten til Skjærhalden. Viser til DIVE beskrivelsen av området og anbefalinger. Vektlegger at det kan gjøres noe fortetting i området, helst for boliger, betinget av at det gjøres varsomt og med krav til stedstilpasning. Anbefaler at delområde 23 (fra DIVE) underlegges hensynssone H570 Kulturmiljø. Bør også opprettes en egen KBA med bestemmelser for området, eventuelt at området legges inn i § 11 med egne bestemmelser. Her må det knyttes bestemmelser som ivaretar den eldre bebyggelsen generelt, og Gamlestua/Skjærhalden øvre, Stenbakken og Skjærhalden nedre 3/1/35 spesielt. Det må også være bestemmelser for at steingjerder, stolper og kantstein i granitt langs Storveien blir godt ivarettatt.

Barn og unge:

- Uklart i planen hvor mye av eksisterende ute- og lekearealer for barn som omdisponeres i kommunedelplanen, gjelder Rove og Floren.
 - Bred medvirkning viktig for å sikre barn og unges interesser på en god måte. Også viktig grunnet fysiske utfordringer med å komme seg til idrettsanlegget på Rød.
 - Rove: VFK anser det som uheldig å benytte området til parkering på grusbansens areal.

Samferdsel

Fylkesvei 108 Storveien

- VFK som vegeier savner dialog med kommunen om foreslåtte løsninger for Storveien.
- Brostein ikke ønskelig grunnet støy og driftshensyn.
- Innsnevring ikke nødvendigvis beste løsning med tanke på fremkommelighet, nevnes spesielt buss.
- Må utarbeides en teknisk plan for strekningen i samarbeid med fylkeskommunen, grunnlaget her avgjør hva som kan aksepteres på strekningen.
- Alle tiltak som berører strekningen må sikres gjennom rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler, da det ikke er fylkeskommunale midler til tiltak.

Parkering

- Savner vurdering av hvordan parkering i område #13 Kollen vil kunne påvirke trafikken, spesielt gående og syklende som kommer via Storveien

Byggegrense mot fylkesvei

- Ikke byggegrense i planen, og i kommunedelplanens bestemmelse § 3.15.2 vises det til både veglovens § 29 og kpa § 4.12. Men siden byggegrensen reguleres gjennom arealdelen er ikke lenger vegloven førende, og henvisningen bør derfor tas ut.

Havn

- Forstår behovet for flere båtplasser, men etterlyser vurdering av ulempene ved utvidelse av småbåthavner, f. eks. for Skjærhalden Gjestehavn. Ber kommunen vurdere om det bør stilles krav/føringer til områdene i sjø, som tiltak ift. vær.
- Må sikre tiltak som ikke fører til privatisering av havneområdet.

Vannmiljø

- Savner sikring av vannmiljøet, ber om at det tas inn som egen bestemmelse for hele planforslaget.

Terrengformasjoner og vegetasjon

- Problematiserer bygging av parkeringshall i Kollen med tanke på trafikksituasjon og rasfare.



- Bør vurderes om viktige områder for vegetasjon bør legges inn i hensynssone for å sikre tilstrekkelig aktsomhet.

Fritidsbolig

- Viser til oppfordring til endring fra fritids- til helårsbolig, det Hvileberget trekkes frem. Det påpekes at det må åpnes for tilrettelegging for boligkvalitet ved bruksendring, med tanke på at bruksendring til bolig kan medføre behov for større areal, adkomst, garasje, økte høyder mm. Bestemmelsene kan her være strengere (?).
- Foreslåtte bruksendring til fritidsbolig i FT (havna). I bestemmelsen sies det av bruksendring krever omregulering. VFK etterlyser presisering av begrepsbruk bruksendring og omregulering.

Andre punkter:

- Høyspent Kjølholt. Bør sikres i bestemmelsene at den skal legges i bakken. Bør også vurdere å vise dette i plankartet. Planbestemmelsen § 10.6 er ikke å finne igjen i kartet.
- Henvisninger i plankartet:
 - H720 (båndleggingszone etter lov om naturvern) har bestemmelser men er ikke å finne i plankartet (§ 10.7)
 - Vanskelig å lese plankartet hva angår henvisninger til bestemmelsesområder og hensynssoner, spesielt i nordre del av plankartet, der grensene ligger akkurat i formålsgrænse/planavgrensning. Ønsker at dette blir mer entydig, for å unngå misforståelser og tolkningsrom av planen.
 - Rom for misforståelse i eksisterende område vest for Storveien, der turveitrasé (stiplet linje) får det til å se ut som en del av område #8.
 - Ser ut til at enkelte bestemmelsesområdet kan ha havnet på feil sted i plankartet- (#11 Stolen/Vekkopp, #12 Strandveien, Torvet og #22 Kroksand/Gilbergodden). Kan med fordel tydeliggjøres at bestemmelsesområdene ligger i land og ikke i sjøen for å rette mistolkninger og overseelser.

Energianlegg

- I planbeskrivelsen framgår det at solcellepanel kan virke skjemmende på verneverdige bygg, vi ber om at bestemmelsenes § 3.10 må tydeliggjøre at solcelleanlegg ikke kan komme i konflikt med kulturminneverdier.

Balkonger i sentrale deler

- Planen kan med fordel legge inne bestemmelser vedrørende balkonger innenfor sentrumsformål og kombinert formål, spesielt knyttet til gateløp og offentlige friområder. Balkonger og spesielt utkragede balkonger kan oppleves privatiserende.
- Høydeangivelsen i bestemmelsenes § 5.7.2 d) bør for ordens skyld endre rekkefølge, slik at gesims og mønehøyde blir henholdsvis inntil 7 og 9 meter, ikke omvendt.

Vedtak i fylkesrådet i møte den 31.08.2023, sak 196/2023:

1. Viken fylkeskommune ser at kommunedelplan for Skjærhalden på Hvaler danner grunnlag for en utvikling av kommunedelsenteret der ulike hensyn til vern vektlegges, og bidrar til at Hvaler skal utvikles til en levende og attraktiv kommune året rundt gjennom konkrete grep. Det er særlig positivt at det i hovedtrekk planlegges for fortetting i eksisterende bebygde områder, i stedet for å bygge på ubebygde arealer.
2. Fylkeskommunen fremmer innsigelse mot at Hvalers gamle herredshus, gbnr. 3/263, blir lagt ut til kombinert formål bebyggelse og anlegg, uten bestemmelser som sikrer de kulturhistoriske verdiene som bygningen innehar.



3. Fylkeskommunen ber Hvaler kommune i det videre planarbeidet å følge opp faglige råd og anbefalinger til temaene kulturarv, barn og unges interesser, samferdsel, havn, vannmiljø, landskap, fritidsboliger og til de juridiske plandokumentene slik det kommer fra i saken.
4. Fylkesrådet ønsker snarlig dialog og samarbeid med Hvaler kommune for å følge opp våre faglige råd og for å løse innsigelsen.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Kommunen har forsøkt å imøtekomme og innarbeide samtlige av innspillene fra fylkeskommunen. Det vises til vedlagte plandokumenter. Kort om noen av enkeltinnspillene:

- Det legges ikke opp til permanent formålsendring/opparbeidelse av dyrkbar jord i planen.
- Det er vedlagt et eget temakart som viser bestemmelsesområdene.
- Eksisterende bebyggelse er også lagt inn i plankartet med bygningsomriss for bedre lesbarhet.
- Det er sikret i planbestemmelsene at høyspent på Kjølholt skal legges i bakken, men det er ikke inntatt en egen hensynssone.
- Henvisninger i planbestemmelsene til ulike hensynssoner som ikke var å finne i plankartet er tatt bort.
- Det er sett på justeringer av planbestemmelser i forhold til energianlegg, fritidsboliger og byggegrenser.

Småbåthavn:

Det er åpnet for noe mer utvidelse av småbåthavner, dette er belyst i konsekvensutredning av enkeltinnspill. Det er også forsøkt å gjøre en helhetlig vurdering av hvordan dette innvirker på området med tanke på balansen vekst kontra vern, og søkt å finne en kompromissløsning. Det er også lagt inn krav til andel offentlig tilgjengelige båtplasser for å sikre at båtplasser gjøres tilgjengelig for allmenheten og hindre privatisering.

Kulturminner:

Det er i revideringen av kommunedelplanen lagt inn hensynssoner og båndleggingssoner, i tråd med fylkeskommunens tilbakemeldinger. Det er også foretatt utfyllinger av planbestemmelser der disse har vært mangelfulle for bedre vern/ivaretagelse. Foreslåtte bestemmelser har blitt tatt inn i stor grad.

Innsigelse knyttet til Herredshuset er løst i samråd med fylkeskommunen, og eiendommen har nå fått opprettet egen KBA7 med egne bestemmelser, og i tillegg en egen nummerert hensynssone H570 med egne bestemmelser. Eiendommen er også tatt ut av bestemmelsesområde 2, og omfattes derfor ikke av bestemmelsene for området.

Barn og unge:

Eksisterende leke- og oppholdsarealer for barn og unge på Floren er spesielt viktige i området, disse er søkt ivare tatt gjennom bestemmelser og arealformål. Det har kommet innspill og også vært flere diskusjoner rundt den foreslåtte inndelingen i arealformål på Floren, og også hvorvidt kollen bør ligge som friområde i planen. Dette foreslås videreført for å sikre at arealene ikke forsvinner. Videre kreves det fullgode erstatninger dersom idretts- og lekeområdene på Floren blir bebygde.

Når det gjelder Rove så er det foreslått å videreføre gjeldende arealformål, men å åpne for



parkering når det er ekstra stort behov, da det er svært få områder som allerede er opparbeidet og mulig å bruke slik ellers i området. Dette vil gjelde en kort periode i året, og behovet vil kunne forsvinne dersom mobilitetsbygg ved rådhuset blir realisert.

Transport/trafikk:

Miljøgata og dens utforming vil bli nærmere avklart i byggesak, basert på de foreslåtte tiltakene i kommunedelplanen. I eksisterende reguleringsplan hvor Storveien inngår (Reguleringsplan Skjærhalden sentrum) er veien definert som en miljøgate, og bestemmelsene åpner for en rekke tiltak.

Angående parkering i Kollen var dette ikke tenkt som et stort anlegg i utgangspunktet. Parallelt med prosessen med kommunedelplanen har det blitt gjort et mulighetsstudie hvor man har sett på alternative utførelser av en eventuell fjellhall. Parkering inngår ikke i noen av alternativene som har kommet ut av studien, og er derfor tatt ut av bestemmelsen.

26. Hvaler Hytteforening, 05.09.2023

Vi syns det er her gjort et grundig stykke arbeid og vi støtter fullt ut bakgrunnen for utarbeidingen av kommunedelplanen. For at den skal kunne fungere som et styringsverktøy hvor den skal legge til rette for en bærekraftig utvikling samtidig som den skal fremme steds kvalitet og stedsidentitet, er det helt avgjørende at de vedtak som treffes følges opp. Vi har alle reagert på ulike byggeaktiviteter som har skjedd i Skjærhalden i de senere år. Det står også at den skal verne om Skjærhaldens historiske og stedegne karakter, da må kommunen bl.a. stoppe all endring av Kollen som nettopp er Skjærhaldens merkevare og identitet, ikke minst når en kommer sjøveien.

Bemerkninger til planbeskrivelse:

1. s 14 §3.16.2 Grønnstruktur og trær
pkt b) Felling av trær kan ikke settes opp så generelt som beskrevet her. Det må være anledning til å søke om å få fjernet et tre ut fra flere grunner. Jf. Forskriften Vern av skog.
2. s 16 §5 Bebyggelse og anlegg
§5.1. b) Her er det nevnt krav for boligbebyggelse om volum, plassering, takform, materialbruk og farger. Dette er et bra krav, men svært viktig at det følges opp ikke minst ved «ommaling» av eksisterende bolig at fargevalget blir korrekt og at kommunen tar tak i saken om det males i en annen farge enn godkjent.
3. §5.2. Fritidsbebyggelse
At det ikke skal være anledning til å gjøre bruksendring til fritidsbolig bør modereres noe. Det kan være et generasjonsskifte som gjør at det i en år vil være ønskelig å bruke boligen som fritidsbolig.
4. s 19 Trafo
§5.6.1. c) takvinkelen på trafo er en annen enn all andre bebyggelse her skal den være på 30-45 mens andre boliger skal ha mellom 20-40. Det bør ikke være annerledes takvinkel her.

Ellers vil vi bare støtte opp under hva som er gitt:

- S 20 §6.1. – Ingen gjennomkjøring i langs havna – svært bra tiltak.
- S 24 Område #2 Storveien – støttes fullt ut men noe usikker på hvordan pkt d) skal fungere med: «...aktiverende for gaterommet med utadrettet virksomhet i første etasje ut mot veien».



Rådmannens vurdering/kommentar:

Kommuneplanens arealdel har også bestemmelser som gjelder estetikk og utforming, deriblant fargevalg på bebyggelse. Disse gjelder parallelt med kommunedelplanen, og også sistnevnte har tatt inn slike bestemmelser.

27. Statens vegvesen, 05.09.2023

Hadde innspill til høring og offentlig ettersyn av planprogram, dette gjaldt syklende og gående, trafikksikkerhet, kollektivtrafikk, parkering og universell utforming under tema samferdsel og infrastruktur. Hadde også innspill om luft og støy under tema folkehelse.

Vegvesenet har ingen nye merknader til planforslaget som dermed kan egengodkjennes for vår del. Ber om å få tilsendt endelig planvedtak og plandokumenter.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Tas til orientering. Vurdering av innsendte innspill i oppstartsfasen ble gjort i konsekvensutredningen (vurdering uten skjema), og det vises til dette dokumentet. Rådmannen har ikke ytterligere kommentarer.

28. Henning Østby, 05.09.2023

§3.4 Boligstørrelser

- Formuleringene gir saksbehandler store muligheter for vurderinger etter personlig smak med påfølgende kverulering med søker. Igjen må arkitekt på banen samtidig som saksbehandler i kommunen brenner timer og saksbehandlingstiden trekker ut. Unødvendige utgifter for søker og kommunen. Det har vi sett nok av.
- Det står: "Ny bebyggelseforutsettes tilpasset eksisterende bygde og naturlige omgivelser" Forslag: ta ut "naturlige omgivelser". Stilen på et nybygg må ikke låses for evigheten. Alt nytt i sjøkanten må ikke se ut som sildebuer eller sjøbuer. Våg noe nytt!!! Siste sild ble saltet i 1910.
- Hva menes med " Siktlinjer skal ivaretas"? Betyr det f.eks at eiendommer som har sikt til sjø ikke uten videre skal miste den enten ved nybygg eller vegetasjon? Forslag: konkretiser hva som menes, eller ta det ut. Bring klarhet inn! Dette med siktlinjer gjentas i en senere §.

§10 c) Solcelleanlegg

- Forutsetter at nye solcelleanlegg (integreerte) også tillates på eksisterende bebyggelse og ikke bare nybygg. Gjør dette klart, minimer rom for synsing.
- Tenk på bygningers egnethet for solceller, dvs. husets orientering, takvinkler og terrenget rundt. Kostadene ved solcelle for nybygg er såpass høye at det blir urimelig å pålegge utgiftene for trange byggebudsjetter. La folk heller montere dette når økonomien er der. Det kommer av seg selv når det er lønnsomt (har selv et 10 kW anlegg, anbefales!).

For øvrig, veldig mye bra i denne planen!



Rådmannens vurdering/kommentar:

Dette er gode innspill som er forsøkt å jobbe videre med ved revidering av planforslaget. Det er viktig at bestemmelsene gir minst mulig rom for subjektiv tolkning og ulike løsninger, samtidig som at de skal være fleksible nok for påfølgende byggesak. Føringerne er også forsøkt utarbeidet i tråd med anbefalinger gitt i DIVE, hvor det er vektlagt å utforme bebyggelse slik at bygningsmiljøet fremstår som helhetlig.

Rådmannen er enig i at hva det skal opprettholdes siktlinjer til er noe som med fordel kan konkretiseres.

29. Kystverket, 07.09.3023

- Innenfor planområdet ligger Skjærhalden statlige fiskerihavn. Kystverket er i dag eier og forvalter av havna. Grunneiererklæringene er styrende for bruken av arealene og tinglyst som heftelser på de enkelte eiendommer. Det må ikke planlegges tiltak i konflikt med intensjonen med anleggene. Eventuelle tiltak som berører Kystverkets eiendom/rettighetsareal vil være betinget av et privatrettslig samtykke fra Kystverket.
- Utenfor planområdet er det etablert navigasjonsinnretninger, som er av vesentlig betydning for å sikre trygg og sikker ferdsel i farvannet. Det er viktig at det i kommunedelplanen legges til rette for etablering av navigasjonsinnretninger, samt nødvendig vedlikehold, flytting mv. av navigasjonsinnretninger langs kysten. Fjerning eller flytting av navigasjonsinstallasjoner kan være aktuelt hvis de vil kunne utgjøre en sjøsikkerhetsmessig risiko dersom de blir stående. Vises for øvrig til Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder «Planlegging i sjøområdene» kapittel 6.4.2, hvor det anbefales at kommunene av hensyn til sikker seiling og framkommelighet gir en bestemmelse i kommuneplanen som åpner for etablering, vedlikehold og fjerning av navigasjonsinstallasjoner.
 - Kystverket ber om at følgende bestemmelse tas inn i § 2.3: «Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr. 4».
- Alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdselen i kommunens sjøområde krever tillatelse av kommunal havnemyndighet, jf. havne- og farvannsloven § 14. Eksempler på tiltak er etablering av brygger og fortøyningsinstallasjoner.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Kystverkets uttalelse tas til orientering. Det anses som kurant å ta med foreslåtte bestemmelse i § 2.3, som er i tråd med anbefaling i nevnte planveileder for sjø.

Rådmannen mener at bestemmelsen som kystverket foreslår er litt generell, da den potensielt åpner for mange tiltak av ubegrenset størrelse. Det vil imidlertid forsøkes å legge inn en slik bestemmelse men med noen modifiseringer.



30. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 08.09.2023

- Nylig vedtatt nasjonale forventninger i 2023: bør innarbeides som føringer for kommunedelplanen. Det bør også vurderes om de nye føringene bør medføre endringer i planforslaget.
- Unntak fra plankrav: Det bør tas en vurdering på tiltakene som det åpnes for å unnta plankrav, dette gjelder Kollen og Trelastbygget (hotell). SF mener det er viktig med gode medvirkningsprosesser når sentrum skal utvikles, og bør utøves en viss varsomhet med hvilke og hvor store byggeprosjekter som tillates med hjemmel direkte fra kommune- og kommunedelplaner. Prosesser med reguleringsplaner før utbygging vil i større grad sikre tilstrekkelig kunnskaps- og beslutningsgrunnlag, muliggjøre engasjement fra befolkningen, legge til rette for politiske diskusjoner og gi bredere faglig forankrede prosjekter. Noe uklare rammer ift. foreslåtte utredninger.
 - Kollen (fjellhall): muligheter for tolkningstvil. Kommunen bør vurdere andre arealformål, hensynssoner, bestemmelser og/eller retningslinjer som tydeliggjør ønsket fremtidig bruk.
- Plankrav: Bør vurdere behovet for alle henvisninger til plankrav senere i bestemmelsene, ettersom 3.1.1 tolkes dithen å omfatte det meste av tiltak. Nevner eksempelvis bestemmelse § 5.4 a) og § 5.5.2 a). Påpeker også at plankrav med presisering i bestemmelse 3.1.2 andre ledd anses som noe uklart.
- Konsekvensutredning: to av de foreslåtte endringene/tiltakene har ikke blitt konsekvensutredet. Dette gjelder Stolen (foreslått avsatt til bebyggelse og anlegg, BA1) og Skjærhalden sjøboder som foreslås endret til vanlig fritidsbebyggelse. Ellers generelt noe forvirrende ordbruk i konsekvensutredningens konklusjoner. Veksler mellom «tas inn i kommunedelplanen/planen/arealdel».
- Savner tydelige føringer på hva som ev. skal tillates på Stolen, men legger til grunn at utbygging krever reguleringsplan.
- Hvaler kirkegård: Viser til utredet innspill om bobilparkering ved parkeringsplassen ved Hvaler kirke. Uklart om dette har blitt innarbeidet i kommunedelplanen. Påpeker at en bobilparkering kan komme med konflikt med viktige hensyn ved gravplassen.
- Uklar markering av avvikssone for støy. Bestemmelse § 10.5 (støy) anses som lite tydelig som grunnlag for å vurdere byggesøknader. Bør ha en henvisning til retningslinje T-1442/2021, eksempelvis for å hente definisjonen av «stille side» derfra. Samtidig vil reguleringsplaner kunne ta opp dette i mer detaljert grad.
- Bestemmelse § 5.1.1 Kjølholt, B1: anbefaler å bytte ordet detaljplanlegging med detaljregulering under bokstav c).
- Innsigelse fra NVE: Statsforvalteren har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsen. Forutsetter at Hvaler kommune vurderer innsigelsen og samarbeider med NVE for å finne løsninger. Dersom partene kommer til enighet, er det den enkelte fagetat som har myndighet til å trekke innsigelsene. Dersom partene ikke blir enige, skal saken oversendes Statsforvalteren etter de ordinære rutine jf. plan- og bygningsloven § 5-6.



Rådmannens vurdering/kommentar:

- Overordnede føringer er oppdatert i plandokumentene.
- Rådmannen har forståelse for Statsforvalterens innspill som gjelder de nevnte områdene som er foreslått unntatt fra plankrav. Det er to store prosjekter i et sentralt område hvor mange vil bli påvirket av de eventuelle tiltakene.
 - Rådmannen er enig i at arealformålet på Kollen er misvisende i forhold til hva det er tenkt å åpne opp for der, og har foreslått ny løsning i vedlagte planforslag (friområde med infrastrukturene).
- Det er forsøkt ryddet ut generelle bestemmelser som blir overflødige når man allerede har det generelle plankravet.
- Årsaken til at foreslåtte arealformål på Stolen og på Vekkopp ikke er konsekvensutredet, er at disse arealformålene ble lagt inn i planen etter politisk førstegangsbehandling. Det var da ønske om å legge inn fritids- og turistformål på Vekkopp, og bebyggelse og anlegg på Stolen. Det skal nevnes at det er gjort noen senere drøftinger av arealformålet på Stolen, og at rådmannen på nytt foreslår videreføring av det regulerte friområdet nå ved andregangsbehandling av kommunedelplanen. Rådmannen står fast ved konklusjonen som angår sjøbodene på Vekkopp i konsekvensutredningen, da formålet som nå ligger i planen ble vedtatt lagt inn ved politisk behandling av planen. Når det gjelder varierende ordlyd og språkbruk i konsekvensutredningen er det en konsekvens av at det har vært ulike saksbehandlere som har jobbet med konsekvensutredningen. Det er gjort en ny gjennomgang i revideringsarbeidet for mer helhet.
- Bobilparkering ved kirken ble utredet, men besluttet å ikke ta inn i planen av samme årsak som statsforvalteren påpeker. Forslagets konklusjon har ikke blitt oppdatert etter beslutningen, dette er rettet opp i.
- Når det gjelder innsigelsen fra NVE anser kommunen bestemmelsen som uproblematisk å ta ut. Dette er gjort etter dialog med NVE.

Resten av merknadene er tatt til orientering og innarbeidet ved den videre bearbeidelsen av planforslaget.

31. Fiskeridirektoratet, 11.09.2023

Påpeker registreringer av lokalt viktig bløtbunnsområde innenfor planområdet. Umiddelbart utenfor planområdet er det også registrert låssettingsplass som benyttes i perioden september-april og anses som svært viktig for fiskerne. Viser til Fiskeridirektoratets digitale kartløsning Yggdrasil (<https://portal.fiskeridir.no/plan>) for nærmere informasjon.

Kan ut ifra foreliggende planforslag ikke se at kommunedelplanen vil påvirke fiskeriinteresser negativt. Planen ser ut til å innebære en god balanse mellom bærekraftig bruk og vern når det gjelder eksistens og utviklingsmuligheter for marine næringer og kystkultur.

Ber om å få tilsendt vedtatt plan.



Rådmannens vurdering/kommentar:

Tas til orientering. Etter vedtak av kommunedelplanen vil den bli kunngjort og oversendt til overordnede/berørte myndigheter.

32. Arild Aaserud, 01.10.2023

- Nytt boligområde sørvest for Rådhuset, gnr 3 bnr 1. Tenkt som borettslag for nyetablerte yngre familier. Størrelse 15 000 m², 5 bygninger (ut ifra vedlagte illustrasjon)
- Utvide tomteområde utenfor gnr 3 bnr 23-204 (antatt ut i vannet basert på vedlagte illustrasjon). Med et nytt bygg for motell og diverse, service/mat.
- I tillegg utvide kaianlegg med ca. 400 m² eller mer.

Se vedlagte illustrasjoner i selve innspillet.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Innspill av typen som presenterer helt nye momenter/utbyggingstiltak skal som hovedregel sendes inn i oppstartsfasen (høring og offentlig ettersyn av planprogram), ettersom de potensielt må konsekvensutredes og høres. Foreslåtte område for boligbebyggelse ligger utenfor planområdets avgrensning, og vil på nåværende tidspunkt i planprosessen ikke vurderes videre ettersom det ville kreve en utvidelse av planområdet og sette prosessen tilbake til startstreken. Det anbefales at innspillet sendes inn i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel. Det bemerkes også at det foreslås anleggelse av ny vei og boliger i et område avsatt til LNF i overordnet plan – dette er inngrep som er vanskelige å forsvare. Et såpass stort inngrep som det den foreslåtte veien representerer må ha en svært viktig samfunnsfunksjon for å kunne forsvares, og har her ingen funksjoner utover infrastruktur for foreslåtte boliger.

Foreslåtte utvidelsesområde utenfor gnr 3 bnr 23-204 er fergekai, og dette formålet skal videreføres. Dette har en viktig funksjon som infrastruktur, og ligger slik det er nå sentralt i forhold til knutepunkt (bussholdeplass som er nært). Man har tenkt å beholde dagens plassering av fergekaia.

33. Hvaler næringsforening, 02.10.2023

- Hotell (Trelasten): Støtter opp om etablering av hotell med tilhørende fasiliteter, påpeker viktigheten av at denne har som formål å være helårsåpen. Forutsetter en betydelig markedssatsning for å trekke publikum og gjester utover sommersesongen.
- Området Skjærgårdens hus: Bør tilstrebes å øke satsing på næring i dette området for bredde og attraktivitet for besøkende. Primært detaljhandel, men all næring ønskes velkommen. I dag 5 utadrettede virksomheter rundt denne plassen, og ved å øke tilbudet her vil det naturlig få økt interesse som en del av handelsområdet på Skjærhalden.
- Fremkommelighet og tilrettelegging for besøkende på Skjærhalden. Må støtte oppunder potensiale for økt handel i travle perioder. Manglende infrastruktur er et problem.
 - Storveien – Miljøgate: Flaskehals her vil ramme næringsaktørene i stor grad, allerede en utfordring. Det må i forbindelse med miljøgaten etableres rikelig med



parkeringsmuligheter og øvrige forbindelser til sentrumsområdet, slik at det oppfattes enkelt å komme frem.

- Båtplasser: Alt for få korttidsplasser i pressede perioder. Må legges bedre til rette for besøkende som ønsker et kortere opphold for handel og bespisning, for maksimal uttelling blant konsumentene.
- Skjærhalden Torg: Oppgradering av torget som helhet er nødvendig for både trivsel, attraktivitet og publikum. Det henstilles til at det tas hensyn til at torget skal være et flerbruksområde slik at det ikke etableres faste installasjoner som hindrer bruk, enten det er av kulturell eller kommersiell art, eller forringer utsikt/utsyn.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Rådmannen er enig i flere av næringsforeningens merknader, og har vurdert disse i bearbeidingen av planen.

Det er foreslått parkeringsløsninger i planen som kan forsvares ift. arealbruk. Det legges da ikke opp til å beslaglegge nye arealer til parkering, men er sett på muligheter for å benytte allerede eksisterende arealer (integreert parkering, parkeringskjeller mm.), samt parkering på bakken der hvor det er andre arealformål for kortere perioder, og uten permanent opparbeidelse av grunnen/terrenget.

Det er også i revideringsarbeidet vurdert noe utvidelse av småbåthavnene, samt å sikre tilstrekkelig antall tilgjengelige båtplasser for allmenheten.

Videre er det foreslått bestemmelser som skal legge rammer for oppgradering av torget til et flerbruksområde, med elementer som fremmer trivsel og bruk. Dette kan heve områdets attraktivitet og øke trivselen ved både ferdsel og opphold på området.

34. Roy Hansen, 02.10.2023

Bestemmelsesområde #2 Storveien. Foreslår en bestemmelse e):

- Næringsområdet mellom KBA (Floren skole) og KBA5 kan tillates til parkeringsplasser for å avlaste parkering og trafikk ned mot torget. Parkeringsplassen skal ha kant-bepantning for pollinerende insekter. (Se rødt kryss i illustrasjon vedlagt innspillet)

Rådmannens vurdering/kommentar:

En liknende uttalelse fra Multiconsult v/Kjersti Lie Løvik på vegne av Skjærhalden Invest har også blitt vurdert, det vises til uttalelse nr. 19 og rådmannens vurdering der.

Det skal også nevnes at rådmannen er enig i Hansens innspill om å finne egnede parkeringsområder nært, men utenfor sentrumsområdet for å begrense biltrafikk ned mot torget. Samtidig er det ønskelig å finne andre områder som er bedre egnet enn dette området, da det med sin beliggenhet i første rekke langs Storveien primært ønskes utnyttet til utadrettet virksomhet og gode uteoppholdsområder.



35. Oslofjorden Friluftsråd (OF), 06.10.2023

- Viktig å videreføre den regulerte havnepromenaden som går langs hele kaifronten i bestemmelsene til de foreslåtte områdene for sentrumsformål (SF1, SF2, SF3 og SF4) og KBA2. Bestemmelsen til SF1, SF2 og SF3 inneholder et punkt om at Havnepromenaden skal videreføres i henhold til gjeldene regulering, dette er ikke gjort i bestemmelsen knyttet til SF4. I bestemmelsen knyttet til KBA2 legges det opp til krav om at utenomhusplan skal vise utforming av havnepromenade. Denne bestemmelsen og den knyttet til SF4 anbefales å utformes så regulert havnepromenade videreføres.
- I bestemmelsesområde #14 (KBA2) anbefales det at bestemmelsen hvor det stilles krav om «*nødvendige utredninger for å ivareta geotekniske og biologiske forhold i sjø*» omformuleres så den også sørger for at fremtidig utbygging *tilpasses* for å ta vare på naturmangfold i sjø.
- Plankartet legger også opp til noe utfylling i sjø i bestemmelsesområdet KBA2. OF anbefaler at dette reduseres så mye som mulig.
- Bestemmelsene for områdene foreslått til sentrumsformål (SF1-4) legger opp til en fortetting og betydelig økning i bebyggelsen. OF anser dette som uheldig da det vil ha en betydelig fjernvirkning fra sjøen og boligområdene rett nord for strandveien vil miste direkte forbindelse mot sjø. Allmenhetens tilgang på disse områdene vil potensielt også forringes. Foreslår at det eventuelt legges inn større åpne områder som kan bidra til å bevare koblingen mellom boligbebyggelsen og sjøen.
- Positivt at friområdet på Kollen vernes gjennom bestemmelser knyttet til bestemmelsesområde #13. En mulig fremtidig fjellhall bør ikke gå på bekostning av dette området.
- Areal avsatt til BA1 i plankartet er i dag regulert til friområde, mener dette er viktig å beholde for å ivareta allmenhetens tilgang til sjøen og friområder.
- Det er veldig bra at kommunen har tatt med en bestemmelse om at kystlinjen langs Kroksand skal beholdes inngrepsfritt. OF foreslår at kommunen vurderer alternative plasseringer for flytende badstue, da dette er attraktivt og mye brukt badeareal. Har sett vellykkede løsninger i kombinasjon med småbåthavner.

Rådmannens vurdering/kommentar:

- Det har vært intensjonen å ivareta en helhetlig havnepromenade. Ved en inkurie har ikke dette kravet blitt tatt inn i bestemmelsene for SF4 som OF påpeker, dette er rettet opp i revidert planforslag.
- Arealet som gir utfylling i sjø i bestemmelsesområde KBA2 er avstemt med CityPlan og deres planer for området. Det er forsøkt å tydeliggjøre dokumentasjonskravet i bestemmelsene knyttet til dette området, for å ivareta det forholdet OF her påpeker.
- Områdene foreslått med sentrumsformål er tenkt utviklet som et sentrumsområde med noe tettere bebyggelse, men ikke hard utnytting på bekostning av stedskvaliteter. Det er vurdert i bearbeidelsen av planforslaget hvordan bestemmelsene kan sikre en utvikling



av dette området som både åpner for noe fortetting og god arealutnyttelse, samtidig som stedskvaliteter, siktlinjer med mere ivaretas på en tilfredsstillende måte. Dette er viktig i forhold til planens overordnede mål, blant annet å sørge for stedstilpasset utforming av bebyggelse, balansere vern og utvikling langs kysten, og løse utfordringen om fortettingsgrad og bevaring på en god måte.

- Det er ønskelig å ivareta Kollen, som et viktig friområde og stedsidentifiserende landskapselement. Samtidig har det blitt sett på muligheter for å utnytte denne, da det er flere utfordringer knyttet til plass og arealbruk ved ferga. Å kunne bruke Kollens innside i den forbindelse anses som interessant og Rådmannen ønsker å åpne for dette gjennom bestemmelsene. Arealformålet på Kollen er endret til friområde med en infrastrukturene som sikrer ønsket bruk av området, og som synliggjør rådmannens intensjon om å ta vare på landskapsformasjonen.
- Arealet BA1 var foreslått videreført som friområde ved førstegangsbehandling fra rådmannen, men politikken ønsket at dette skulle legges ut som et mulig utviklingsområde for et beredskapssenter, noe som ble satt som vilkår for vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn. Rådmannen er enig i at det er viktig å ivareta dette arealet og allmenhetens tilgang til sjøen og friområder, og i det reviderte planforslaget er arealet endret til friområde i tråd med reguleringsplan for området.
- Angående badstue så er denne allerede byggesøkt og utplassert. Beliggenheten anses som hensiktsmessig i forhold til formålet, og er slik ikke i veien for ferdselsområder i sjø.

36. Hanne Bonnevie-Svendsen, 24.01.2024

Ønskelig med et hundelufteområde i Skjærhalden-området. Ellers vanskelig å slippe hunden i vinterhalvåret, grunnet båndtvang og verneområder. Foreslår området rundt Floren eller liknende. Ikke behov for bearbeiding, er positivt med vegetasjon og liknende. Da lar området seg også lett tilbakeføre til det opprinnelige ved behov.

Rådmannens vurdering/kommentar:

For å kunne vurdere innspillet må det i utgangspunktet spilles inn et konkret areal. Rådmannen er i tvil om det er egnede steder innenfor plangrensen til hundelufteområde. Dette med tanke på støy, beslaglegging av areal mm. Innspillet kan være aktuelt å sende inn ved rullering av kommuneplanens arealdel, da man kan se på større områder utover plangrensa for Skjærhalden.

37. Ole Kristian Kjølholdt, 14.02.2024

Angår boligbebyggelse på gnr/bnr 4/1 (Kjølholtfeltet). Det aktuelle arealet er avsatt til boligformål i Kommuneplanen og videreført gjennom flere rulleringer. I høringsforslaget for kommunedelplan for Skjærhalden blir det foreslått at arealet som er avsatt innskrenkes betydelig. Begrunnelsen er i hovedsak hensyn til landbruk og skogbruk. Bortsett fra et lite stykke dyrket mark i nord har disse arealene ingen betydning for jord- eller skogbruk.

Innsender påpeker at hensynet til de bakenforliggende LNF-områdene kan ivaretas på en god måte gjennom en helhetlig områdeplan når den tid kommer (innenfor området slik det er avsatt i kommuneplanen). Innenfor dagens kommuneplans avgrensning av området er det



mulig å legge inn grønne buffere der det er ønskelig. For eksempel til å beskytte de viktige LNF-områdene som ligger nord/nordøst.

Det er flere ganger påpekt fra kommunens side at dette er det aller siste arealet av størrelse som er igjen for bolig-næring/offentlig virksomhet i Skjærhalden. Kommunen og grunneierne kan i fellesskap utvikle dette på en måte som står seg godt for framtiden. Strengt krav til bærekraftige byggeprosesser og energiløsninger, stedstilpasning og estetikk i kombinasjon med en god balanse mellom grønne arealer og bebyggelse/anlegg. Etter innsenders mening blir dette mulig innenfor de økonomiske rammene som nødvendig infrastruktur og opparbeidelse krever, om arealet ikke blir redusert slik som foreslått. De økonomiske sidene hører vel ikke hjemme i saker som angår arealdisponering. Imidlertid vil dette være helt avgjørende for de som ønsker å etablere seg her, enten det gjelder bolig eller «smånæring»

Rådmannens vurdering/kommentar:

Rådmannen har forståelse for at det er en vesentlig innskrenkning av arealet sammenliknet med kommuneplanens arealdel. Samtidig er det i overordnet plan kommunen har myndighet til å legge denne typen føringer for hvor bebyggelse skal lokaliseres, og det er ønskelig å legge slike føringer for et såpass stort felt. Deler av arealene lengst nord på feltet er også tilknyttet LNF-områdene lenger nord (utenfor plangrensen), og ble brukt som utgangspunkt for å sette en begrensning på utbyggingsareal.

38. Steinar Gylt, 15.02.2024

Mener planforslaget ikke inneholder gode løsninger for å dekke parkeringsbehovet for «deltidsboende» på de Østre øyene. Bedre parkeringsløsninger bør innarbeides i endelig plan. Ser dette også som et ekstra behov i forhold til det pågående arbeidet med innføring av forbud mot motorferdsel på de Østre øyene.

I dagens situasjon er det muligheter for leie av parkeringsplass om sommeren på Rove og i Stenlia. I kommunedelplanen vises disse med henholdsvis formålene idrett og boligbygging. Innsender antar at dette betyr at disse områdene på sikt ikke skal ha tilbud om parkering for Østre øyer. Påpeker også at omdisponering av arealer ved Floren skole fra Parkeringsformål til LNF-område gir planen et vanskelig utgangspunkt for å kunne etablere gode parkeringsforhold for de som holder til på de Østre øyene.

Påpeker at foreslåtte løsninger for parkering i kommunedelplanen er kostbare å bygge og å drifte. Vil dermed være vanskelig å tilby langtidsparkering til en moderat pris i slike anlegg hvis de skal være selvfinansierende. Sikter her til Kristinefjellet og til mobilitetshus/parkeringshus på dagens parkeringsplass ved rådhuset. Sistnevnte vil heller ikke ha nok plasser til å kompensere for et eventuelt bortfall av dagens plasser på Rove og i Stenlia.

Forslag: Det bør innarbeides flere parkeringsplasser i planen, og bør tilbys rimelig markparkering og sesongbetaling på faste plasser. Disse bør være rimelige med sesongbetaling på faste plasser. Foreslår at det legges plasser på Rove, ved en utvidelse av dagens parkeringsareal (nord for fotballbanen).



Rådmannens vurdering/kommentar:

Rådmannen har forståelse for behovet for parkeringsplasser, spesielt sett i lys av pågående tydeliggjøring av regelverket ved forskriftsarbeidet (bilkjøring på de Østre øyer).

Rådmannen er enig i at Rove kan være et mulig egnet område for midlertidig parkering og denne muligheten, som også er i kommuneplanens bestemmelser, er tatt inn i kommunedelplanens bestemmelser. Her er det imidlertid viktige hensyn å ta stilling til, da spesielt med tanke på at området benyttes til helikopterlanding. Beredskap og samfunnssikkerhet er et viktig hensyn her som må kunne videreføres parallelt med eventuell parkering, og legger slik føringer for hva som kan tillates på området.

Videre åpnes det også for noe bakkeparkering på arealet avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg som en forlengelse av den store parkeringsplassen ved rådhuset. Dette skal gjøres på naturens premisser (på bakken, mellom eksisterende trær) slik det gjøres på Storesand.

39. Finn Olav Lorentzen, 15.02.2024

Viser til sitt forslag om oppføring av tre boenheter på eiendommen gnr. 4 bnr. 149 på Kjølholtfeltet (utredet i forslag-ID 10 i konsekvensutredningen), og til planbestemmelsene som fastslår krav om detaljregulering for hele området.

Ønsker mulighet til dispensasjon for å slippe å vente på en mulig helhetlig reguleringsplan. Dette reguleringsarbeidet ligger antakelig lenger frem i tid, og det anses som viktig å legge til rette for muligheten for boliger her. Dette anses å være i tråd med kommunens målsetninger om fortetting i og nær sentrumsområdene.

Foreslår ny tekst i planbestemmelsen 3.1.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1)

- a) Utvikling av eksisterende boliger, fradeling av 1 eiendom og oppføring av 1 ny ~~boenhet~~ bolig, i områder avsatt til nåværende og fremtidig boligbebyggelse.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Det må først opplyses om at planen (høringsforslaget fra 1. gangs behandling) mottok innsigelse fra overordnede myndigheter som følger av det foreslåtte unntaket fra plankrav for fradeling/oppføring av 1 ny boenhet. For å imøtekomme overordnede myndigheters innsigelse vil dette unntaket ikke videreføres i planarbeidet. Dispensasjonsmuligheten tas dermed bort.

Det påpekes også at fremtidige formål i arealplaner medfører et plankrav. Fremtidige utbyggingsområder skal reguleres. Unntak fra plankrav fordrer at man har tilstrekkelige rammer for fremtidig bebyggelse og gjør nødvendige analyser med mere i dette planarbeidet. Eventuelt må det stilles krav til utredninger i forbindelse med fremtidig byggesak.

40. Ole Kristian Kjølholdt, 15.02.2024

Viser til forslag ID10 i konsekvensutredningen, som angår gnr 4 bnr 149. Med adkomst fra Sigrid Bjørsethsvei.

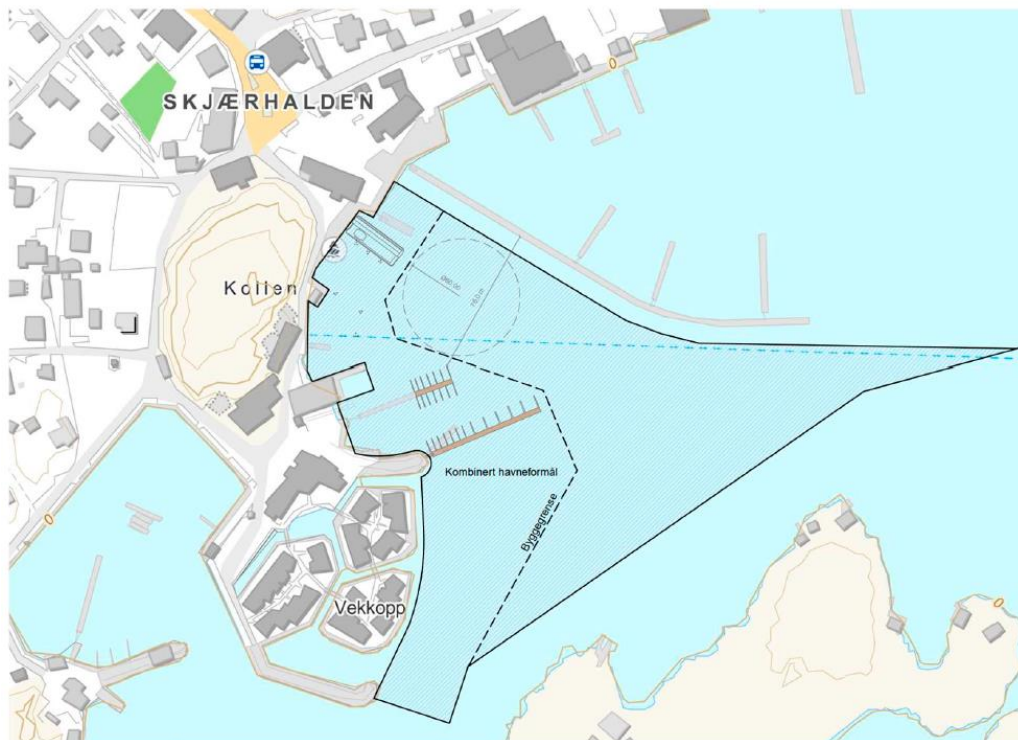
Ber om at arealet legges inn som boligområde (fremtidig) i planen.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Arealet ligger inne med fremtidig boligformål i planen. Det omfattes av krav om felles regulering med resten av feltet, da det er ønskelig at et såpass stort, ubebyggt område vurderes og planlegges under ett før det opparbeides.

41. Vestrem AS på vegne av Borg Havn IKS, 16.02.2024

Ønsker mer fleksibilitet i planen, det er i høringsforslaget lite handlingsrom utover dagens situasjon. Foreslår *kombinerte formål i sjø* for hele havnebassenget. Byggegrense som tar hensyn til ferjetrafikk og sikrer nødvendig manøvreringsareal (som vedlagte kartutsnitt). Figuren viser ferge med mål 11 x 30 meter og snusirkel med diameter 60 meter som et utgangspunkt for drøfting.



Foreslår videre at det legges inn bestemmelser for at enklere, reversible tiltak innenfor angitte byggegrense kan gå rett til byggesak, uten krav om detaljplan. Eksempler på slike tiltak er utvidelser av inntil 10 båtplasser, utplassering av bølgedempere, kaianlegg og liknende. Etablering av nye småbåthavner som innebærer færre enn f.eks 10 båtplasser eller utvidelse av eksisterende småbåthavner med færre enn 10 båtplasser bør kunne etableres uten omfattende plankrav. Dette forutsatt at forholdet til annet lovverk er ivarettatt og dokumentert i byggesøknad.

Rådmannens vurdering/kommentar:



Noe utvidelse av småbåthavnformål kan være mulig å innta i planen, og dette er forsøkt gjort i revidert plankart. Forbudsgrense sjø er også trukket ut slik at enkelte tiltak kan innpasses her. Det påpekes at det er et kombinasjons-formål i indre havneområde, som åpner for litt forskjellige aktiviteter/tiltak.

Unntak fra plankrav er verken ønskelig eller forsvarlig, da avklaring på kommunedelplan-nivå er overordnet.

42. Lauer vel (sendt av Nils H. Dypwad), 16.02.2024

Ønsker økt engasjement rundt og tilretteleggelse for fritidsbefolkningen på Hvaler, da dette er en gruppe som bidrar vesentlig til å holde liv i øysamfunnet hele året. Har fra 2024 mistet fergeforbindelse og søppeltømming.

Savner mer fokus på tre tema, med forklaring/ønsker.

1. Parkering

Foreslår at kommunen ser på å tilby reduserte priser eller gratis reservert parkering for registrerte fritidseiendommer på de østre øyene for en bil per enhet. Altså en tilsvarende ordning om sommeren som om vinteren (gratis parkering på mange av kommunalt eide/administrerte parkeringsplasser). Tilsvarende beboerparkeringstilbudet i Oslo. Dette ville redusert behovet for å ta med bil på fergen for de på østre øyer som i dag har anledning til dette.

2. Tilgang med bil til båthavn for avlastning av bagasje og parkering ved Lorenzen-havna

Eventuelle tiltak for redusert biltrafikk gjennom sentrum må ikke gå på bekostning av helt nødvendig transport og frakt av varer ol. til de Østre øyer. Veiforbindelse til havnene i syd må opprettholdes, da mange på Lauer leier både båt- og bilparkeringsplass her.

3. Tilgang til båtparkering

Øya står nå uten fergeforbindelse, som vil gi økt privat båttrafikk. Ikke i tråd med kommunens plan om miljøvennlig utvikling. Savner båtplasser både for langtidsparkering og også for korttid, ved handling/søppeltømming mm. Ønsker etablering av gratis korttids båtplasser for de med eiendommer på øyer uten fergeforbindelse.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Merknadene er tatt til etterretning og vurdert i revideringen av planforslaget. Rådmannen har forståelse for behovet for tilrettelegging for tilkomst havn og for båtplasser, spesielt nå som fergetilbudet ikke lenger gjelder til Lauer.

Det skal legges til at det er et kjøreforbud på de Østre øyer per dag, og det jobbes med en forskrift for en tydeliggjøring av regelverket. Samtidig må det gjøres tiltak parallelt, som velet påpeker. I det videre arbeidet med kommunedelplanen vil parkeringsområder og –muligheter bli vurdert ytterligere. Parkeringsordninger (priser, abonnement og liknende) er ikke forhold som behandles i planen, og må behandles eksternt.

43. Bjar Arkitekter, 16.02.2024

Innspillet er resultatet av kontakt med både Harald Lorenzen og Borg Havn IKS.



- Foreslår at hele området som er regulert til småbåthavn/trafikkområde i sjø avsettes til småbåthavn. Det skisseres et areal på rundt 32 750 m² og mulighet for rundt 370 båtplasser (vedlegg til innspillet). Båtplassene fordeles på 6 brygger med løpelengde i spennet mellom 124-170 m. Den sørligste av disse vil fungere som en bølgebryter. Dette fordrer en justering av planens yttergrense, men anses som helt nødvendig for småbåtanlegget.
- Utvidelse på Stolen, med etablering av næringshavn med beredskapssenter. Det er behov for mer plass i området, da tidligere funksjoner ved ferjekaia har mista plass. Illustrasjon (foreløpig) ligger sammen med innspillet i saksmappa.
- Utvidelse molo (ved Omnen-stranden). Har foreløpig ikke tegning for dette. Kan bygges ut med eventuell sprengstein fra Stolen.

Utvidelse av plangrensen er svært lite ønskelig på dette stadiet i prosessen. Man må da rykke helt tilbake til start. Det vil være mer hensiktsmessig å spille inn tilsvarende til rulleringen av kommuneplanen, som skal startes opp i løpet av 2024.

Forslagene som angår utvidelse av småbåthavn og etablering av næringsbebyggelse på Stolen er konsekvensutredet. Oppsummerende sett representerer innspillene store inngrep og vesentlige landskapsendringer. Dette gjelder spesielt foreslåtte tiltak/formål på land, som vil medføre at kolleformasjonene må fjernes og dessuten at arealene vil bli beslaglagt. Rådmannen har forståelse for behovet for næringsarealer i området, men stiller spørsmål ved hvor mye areal som vil fortsette å være tilgjengelig for allmenheten på Stolen etter eventuell utbygging. For kun oppføring av et beredskapssenter, som er prioritert og ønskelig å beholde i Skjærhalden, anses mulighetsrommet å være stort nok slik det ligger i kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan for området, og dette foreslås derfor videreført i kommunedelplanen.

Når det gjelder utvidelse av småbåthavna utenfor Stolen er forslaget som skisseres en massiv utvidelse, og vil beslaglegge et stort Rådmannens vurdering/kommentar:

areal ift. ferdsel i farvannet mellom Skjærhalden og Tareholmen. En vinkling av formålsområdet slik det foreslås i innspillet vil imidlertid kunne være relevant for å skjerme området i større grad mot sterk påvirkning fra sjø. Det vises til konsekvensvurdering.

Følgende sendte tidligere uttalelse på nytt ved utsettelse av høringsfristen, da uten endringer/nye momenter. Disse er derfor ikke tatt inn i sammenstillingsdokumentet, og gjelder:

- Hvaler Fremskrittsparti
- DSB
- Østfold fylkeskommune



- Statens vegvesen
- Mattilsynet

Andre gangs høring og offentlig ettersyn

44. Hvaler næringsforening

Bølgebryter syd i havneområdet

For å kunne utvikle Skjærhalden Gjestehavn til en helårs gjestehavn og samtidig innfri ambisjonen om «Hvaler hele året» så er det avgjørende å få etablert en bølgebryter på østsiden av sundet mellom Skjærhalden og Tareholmen. Slik planen ligger i dag er det ikke rom for bølgebryter på denne siden av sundet, men vi håper område kan utvides slik at vi på denne måten kan få mulighet til å få en mer avskjermet havn som innbyr til besøk også i de mer værharde perioder av året. Dette vil også føre til økt aktivitet for handel og øvrig næring på Skjærhalden utover hovedsesong.

Vi ser i tillegg muligheter for flere funksjoner med en slik ønsket bølgebryter, som septikstasjon, solceller, aquakultur og øvrige tilknyttede funksjoner, samtidig som installasjonen vil kunne bidra til dempe farten på båttrafikken i området.

Forslag – ID 44, Vadbenken

Det er av rådmannen foreslått følgende tiltak som er tatt inn i planen:

«Tilrettelegge for torgplass på parkeringsplassen på Vadbenken. Øke estetikken, redusere bilbruk og gjøre plassen mer menneskevennlig. Bidrar til å lage flere møteplasser. Anses også passende for aktiviteten i bygningene rundt plassen. Det kan fortsatt foregå bilkjøring på området, men etter shared space-prinsippet for å gjøre det mer attraktivt for gående å oppholde seg der».

Dette området kan i høy grad gjøres mer innbydende og publikumsvennlig enn det er i dag, men det må tas høyde for at dette er en plass med mye aktivitet, parkering for næringsaktører, bilkjøring til rorbuene og utsett og opptak av småbåter med dertilhørende håndtering av utstyr og redskap som krever plass, osv. Dog har dette arealet et potensiale for forskjønning, men må gjøres uten at det går utover allerede eksisterende funksjoner og bruksområde som er presset fra før. Vi vil i tillegg trekke inn strekningen fra ferjeleiet til Vadbenken som har behov for opprustning og opprydding slik at det blir en naturlig og hyggelig sammenheng mellom Skjærhalden Torg og Vadbenken for utvidelse av sentrumsområdet.

Ref. dokument Planbestemmelser, revidert 24.05.24, § 5.5.1 Kombinerte formål innenfor område KBA2 (Trelasten)

«Innenfor område tillates oppføring av kombinert formål, dette skal fortrinnsvis være hotell, forretning og bevertning. Krav til utforming av hotell finnes i bestemmelsene i § 12 for bestemmelsesområde #14. Dersom realisering av hotell ikke er mulig, kan det etter en helhetsvurdering åpnes for at 2. og eventuelt 3. etasje kan benyttes til helårsboliger. I så tilfelle skal 1. etasje ha utadrettet virksomhet som handel, forretning, bevertning og liknende, som skaper aktivitet ut mot gaterom. Oppføring av, eller bruksendring til fritidsbolig tillates ikke.»



HNF har mottatt flere spørsmål rundt denne formuleringen og ønsker her å belyse noen betrakninger.

Planer om etablering av hotell på denne tomten er en allmenn kjent sak, således også utfordringer med dagens finansieringssituasjon. Det har blitt antydnet og estimert et behov for 100 rom for at en slik etablering skal være drivverdig hele året, og dette reiser flere spørsmål:

Hvordan skal man få plass til 100 rom på gitt areal selv om det bygges ut i vannet?

Et hotell med 100 rom krever store arealer for bevertning av gjester, resepsjon, kjøkken, tekniske installasjoner, varelager, personalrom osv. Hvordan er dette tenkt løst innenfor gitt areal?

Et hotell i denne størrelsen medfører stor trafikk for tilkomst og parkering. Hvordan er dette tenkt løst i en situasjon hvor det er ønskelig å redusere biltrafikk og fremkommelighet i samme område?

Dette er bare noen av spørsmålene som stilles, og gjelder uavhengig av utvikler, da det antas at beregningen er realitetsvurdert ift bransjemessig kunnskap og kompetanse. Begrepet hotell benyttes i teksten, og må ikke forveksles med begrepet overnattingssted. Det er rimelig å anta at et hotell, avhengig av standard, betinger et minimum av tjenester og fasiliteter som arealer for bespising, betjening/resepsjon, rengjøring, parkering o.l., som er plasskrevende for et hotell med 100 rom.

Har Hvaler Kommune gjort seg noen tanker rundt en situasjon hvor det f.eks. er ønske om å etablere leiligheter/studioleiligheter for utleie, hvor gjestene greier seg selv og hvor krav til tjenester og fasiliteter bortfaller, dermed også sårt tiltrengte arbeidsplasser?

Om det skulle aksepteres en etablering med leiligheter/studioleiligheter for utleie, som av erfaring er enklere å avhende enn et hotell, hvordan vil Hvaler Kommune sikre at dette ikke privatiseres som ferieboliger?

Hvilke tiltak kan Hvaler Kommune ta for å ikke havne i en tilsvarende situasjon som tidligere på Havtunet, rorbuene på Skjærhalden, Garnberget osv.?

Dersom realiseringen av hotell ikke er mulig så åpnes det for etablering av helårsboliger. Det antas at denne åpningen er medtatt for å sikre en form for utvikling av «Trelasten» som vil gi Skjærhalden økt aktivitet hele året. Det antas også at helårsboliger i strandsonen vil være attraktive, men av en prisklasse som ikke tiltrekker yngre tilflyttere. Dog vil en «voksen» befolkningsvekst mulig stå for høyere kjøpekraft som kommer næringslivet på Skjærhalden til gode og også bidra til høyere aktivitet i skulder- og vintersesong, noe som ønskes velkommen.

Hvordan vil Hvaler Kommune sikre at disse enhetene blir benyttet som primærbolig? Hvilke tiltak vil Hvaler Kommune gjøre for å forhindre at vi ender opp med kamouflerte ferieboliger?

Det er hevet over enhver tvil at Hvaler trenger varme senger for å kunne leve opp til målet om «Hvaler hele året», og HNF ser positivt på hva en eller flere hotelleableringer vil bety for samfunnsutviklingen på Hvaler, og hva det vil tilføye av vekst i næringslivet, arbeidsplasser og aktivitet. Økt befolkningsvekst og tilflyttere bidrar også til økt handel og næring, og gir grobunn for både innovasjon og nyetableringer av tilbud tilpasset både befolkning og besøkende, og er således også en ønsket utvikling. Ja takk begge deler! Vi håper disse betraktningene vil bidra til en gjennomtenkt formulering mht gjeldende punkt, hvor alle konsekvenser hensyntas til det beste for utviklingen på Hvaler.



Rådmannens vurdering/kommentar:

Det vises til utfyllende besvarelser på merknader til bølgebryter i havneområdet utenfor Stolen under Statsforvalterens og Fylkeskommunens tilbakemeldinger.

Åpningen for at boligformål skal tillates på Trelasten er tatt ut av planbestemmelsene, da det ikke er ønskelig å ha boliger her. Reguleringsplanen for området åpner uansett for dette, og det anses derfor ikke som nødvendig at kommunedelplanen skal åpne for bruken i tillegg.

45. Frode Kase og Liv Tønnesen

Vi er tilfredse med at det i den politiske behandlingen av kommunedelplanen for Skjærhalden, fremkommer en vilje til å fornye området for «Trelasttomta» i Strandveien.

Vi, som nærmeste naboer, vil bli direkte berørte av ny bebyggelse uansett hvilken bebyggelse som realiseres.

Vi har derfor noen innspill som vi ønsker at blir hensyntatt i den videre prosessen, da ny bebyggelse vil påvirke utsikten fra våre eiendommer og kan følgelig forringe kvaliteten på vårt bomiljø.

I henhold til «Kommunedelplanen for Skjærhalden» er det foreslåtte arealformålet for «Trelasttomta»; «Kombinert bebyggelse og anleggsformål (hotell / bevertning og småbåthavn)».

I den anledning ønsker vi å fremme følgende innspill; konkretisert til følgende 3 punkter:

- 1) Arealutnyttelse: Vi forutsetter at eventuell utbygging av Trelasttomta mot øst, langs Strandveien begrenses så mye som mulig.
- 2) Høyde på bebyggelse: For å forhindre vesentlig forringelse av utsikten på våre eiendommer, forutsettes det at høyden på ny bebyggelse ikke overskrider høyden på pipa på eksisterende bygg.
- 3) Trafikale forhold: Forslaget om kombinert bebyggelse og anleggsformål (hotell / bevertning og småbåthavn) vil uansett generere økt trafikk langs Strandveien. I tilfellet hotellalternativet realiseres, ser vi for oss en betydelig trafikk-belastning i området. I følge kommunedelplanens ROS analyse vil det kreve tiltak for å sikre at det tilrettelegges for trygg fremkommelighet langs Strandveien. Det er derfor særdeles viktig at hensynet til en trygg, god og sikker fremkommelighet for gående, syklende og andre «myke trafikkanter» ivaretas, eksempelvis ved å forlenge eksisterende fortau på sjøsiden av Strandveien.

Vi ønsker å bli orientert i den videre saksgang.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Rådmannen har forståelse for at eventuell bebyggelse på Trelasttomta vil ha stor påvirkning på naboeiendommer og nærområdene. I planbestemmelsene er det gjort forsøk på å legge tydelige føringer for fremtidig bebyggelse slik at denne tilpasses eksisterende bygningsmiljø. Maksgrænse for møne- og gesimshøyde er videreført fra gjeldende reguleringsplan.



Angående trafikkforhold så har det i bestemmelsene til arealformålet for Trelasttomta vært krav om trafikkutredning i forbindelse med søknad om rammetillatelse. I revideringen av bestemmelsene er det aktuelle kulepunktet under § 5.5.2 omformulert til at det stilles krav til mobilitetsplan før rammetillatelse kan gis. Her skal blant annet løsninger for gående og syklende vises.

Ved eventuelt vedtak av kommunedelplanen vil denne annonseres etter reglene av plan- og bygningsloven.

46. Statens vegvesen

Luft

Bestemmelse § 3.9 viser til retningslinje T-1520/2021. Riktig betegnelse er T-1520, alternativt T-1520/2012 siden retningslinjen er fra 2012. I samme bestemmelse anbefaler vi å slette «eller senere utgaver» da det gjør at bestemmelsen uklar siden den da vil kunne variere ut fra innholdet i den til enhver tid gjeldende retningslinje. Det er også uklart om «eller senere utgaver» gjelder både T-1442 og T-1520 eller bare T-1520.

Parkering

Bestemmelse § 3.8 angir krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel. Vi mener det bør tas inn en bestemmelse som setter krav om plasser for forflytningshemmede, jf. bestemmelse § 4.9 bokstav b i kommuneplanens arealdel.

Det bør videre være krav om ladeinfrastruktur for elbiler i samsvar med bestemmelse § 4.9 bokstav c i kommuneplanens arealdel.

Det bør også settes krav til sykkelparkering med overbygg og mulighet for å låse fast syklene.

Ber om få tilsendt godkjent plan etter planvedtak i kommunen

Rådmannens vurdering/kommentar:

Bestemmelse § 3.9 er rettet opp. Forslag til spesifiseringer og tillegg i parkeringsbestemmelsene er lagt inn i planen i § 3.8.

Vedtatt plan vil sendes ut til alle overordnede myndigheter og berørte.

47. Michael Ramm Østgaard

Allmenn småbåthavn

Gjestehavna opptar nesten hele havnebassenget og beslaglegger et stort område. Havna har stor kapasitet og er kun fullt utnyttet enkelte ganger i de to-tre mest hektiske ferieukene i juli. Resten av året er det relativt få båter. Gjeshavna er beregnet for større båter og begrenser mulighetene for å legge til med småbåt i Skjærhalden.

Spar-brygga fungerer som småbåthavn, her er det tidvis kaotisk fullt i sommersesongen, og den er reservert for de som skal handle på Spar, og butikken forutsetter kort liggetid. De som



skal benytte andre tilbud på Skjærhalden har i utgangspunktet ingen plasser å legge til med egen båt.

Det er uheldig at man må være avhengig av en privat brygge for oss som kommer fra øyene. Det er avsatt 3-4 plasser ved siden av fergeteiet som er reservert for fast-boende på de østre øyer, men ingen plasser for fritidsbeboere. Vi foreslår at en mindre del av gjestehavna gjøres om for oss med fritidsboliger i området. Det er det kapasitet til. Innerst i havna kan man enkelt legge til rette for bryggeanlegg for småbåter og plassene må være gratis. En slik ordning vil være en form for «grunnrente» som er rimelig når gjestehavna kommersielt får utnytte en så stor felles ressurs som bukta er. På Søndre- og Nordre Sandøy er det til sammen 700-800 hytter. Noe som utgjør en betydelig kjøpekraft i sesonger som er langt lengre enn den gjestehavna gir.

De to innerste leddene av gjestehavnas flytebrygger vris inn mot enden av brygga foran losen, bak stolen til Neptun. Disse leddene er hver ca 18 meter lange, det må lages et overgangsledd og ellers bør brygga kunne være som den er. På sydsiden av gjestebrygga kan man nå få en fin småbåthavn som bør strekke seg helt ut forbi brygga foran Førstereis, evt. også ut på flytebrygga ved siden av fergeren. Man bør nok lage en smal brygge ned mot sjøen i hele strekket slik at det er enkelt å komme ut og inn i båtene.

Ny allmenn småbåthavn kan løses med enkle midler. Havna vil få et helt annet liv midt i Skjærhalden. Forslaget stimulerer til byliv, det må være mye finere å oppleve masse småbåter og folk enn at det man møter er bakenden på en diger cabincruiser som i dag. Dette innspillet er en utvidelse av innspillet til Nordre Sandøy vel med konkret forslag til løsning, denne konkrete løsningen er mitt forslag.

Oppgradering av sentrumsområdet

Området ved rundkjøring og gangområdet på sjøsiden av veien fremstår som tilfeldig utformet og med lav kvalitet på de fleste elementer som belegg, plantekasser, avfallsbeholdere, sittebenker mm. De enkelte virksomhetene søker å gjøre det trivelig innenfor sine avgrensede mens det felles område, som er den egentlige allmenningen, torvet, er tilfeldig og rotete med et stort potensial til forbedret utforming. Forslaget er at hele området fra nedre del av Storveien og til sjøen sees under ett og oppgraderes. Innspillet er ment som en innledende skisse som krever videre bearbeidelse, men bør kunne vise muligheter. Skissen har følgende hovedelementer, punktene referer seg til vedlagte skisse.

1. Gjestehavna justeres som beskrevet over.
2. Allmenn småbåthavn anlegges som beskrevet over.
3. Rundkjøringen fjernes. Det anlegges enten et enkelt T-kryss eller så flyttes snu-plassen til bussen ut i enden av Strandveien. Kjøremønsteret opprettholdes i prinsippet som i dag men med en annen utforming.
4. Hele området mellom Big Fish, Havnemagasinet, Kollen, restaurantene på begge sider, bodområdet og brygga betraktes som en helhetlig plass. Det benyttes samme belegg over hele plassen for å binde den sammen visuelt. Man må drøfte på hvilken måte kjøreområdene markeres, enten som farsenkniger i dekket, endret farge eller ulik materialbruk eller på andre



måter. Kommunedelplanen skisserer at Storveien ned til Skjærhalden utvikles som en «shared space» gate, dvs med lav hastighet på biler og delt areal mellom gående og fotgjengere. Forslaget her er en videreføring og avslutning av planene for Storveien. Som felles plass er denne velegnet som delt løsning mellom alle trafikant og brukergrupper.

5. Det må utvikles en møblering av plassen, f.eks. med skulpturen plassert sentral med sittebenker rundt.
6. Det anlegges en bred trapp ned til den allmenne småbåthavnen, rampe anlegges på siden. Trappen kan bli et fint samlingspunkt og hyggelig sted å sitte en sommerdag vendt mot sjøen.
7. Det bør vurderes høystammede trær som rammer inn plassen. Man bør kunne gå og sitte under trærne. Eventuelt kan alle de 4 spisestedene flytte utebord ut på plassen. Det må være bedre at restaurantene hører til og bruker den felles plassen og gir liv til den at de er gjerdet inne. Dersom hagen til Big Fish, som eksempel, åpnes mot plassen og gjerdene fjernes økes bylivet og attraksjonen øker for alle. En løsning hvor 4 spisesteder vender seg åpent ut mot og bruker plassen vil gi et genuint torv som er sjeldent i Norge.
8. Foreløpig plassering av trær er skissert. Det må gjøres en avveining av harde plass-belegg og beplantning.
9. Bodene langs Strandveien foreslås snudd 90 grader, da vil de henvende seg til plassen og man kan få bedre sirkulasjon av mennesker langs Strandveien.



Rådmannens vurdering/kommentar:

Uttalelsen har mange gode momenter og innspill. Ideene til oppgradering av torget vil medbringes videre ved vurdering av kommende utforming.

Når det gjelder båtplasser så deler rådmannen merknadsinnehavers syn. Planen åpner for nye småbåthavner og bestemmelsene er nå omformulert for å stille krav til korttidsplasser.



Blant annet i Hvaler Gjestehavn er det satt et krav til at båt plassene innenfor området skal være offentlig tilgjengelige gjesteplasser for korttidsopphold. For øvrig settes krav om at minimum 20% av båt plassene i andre bryggeanlegg skal være avsatt til gjesteplasser.

Hva angår oppgradering av sentrumsområdet deler rådmannen dette synet fullt ut. Det er et betydelig behov for å oppgradere både Storveien som miljøgate, lage en bedre overgang til rundkjøringen samt oppgradere torget vesentlig. Skjærhaldenplanen legger opp til at torget skal møbleres med attraktive sitteplasser, møteplasser, vann- og kunstinstallasjoner, beplantningssoner og større trær. Utearealet skal beplantes og materialdekket på torget skal bestå av naturmaterialer som stein (heller, granitt, brostein eller liknende) og treverk. Gresspartier tillates, mens asfalt tillates ikke. Det er rådmannens intensjon at torget skal utformes med høy arkitektonisk og estetisk kvalitet.

48. Jorunn Knai

I flere av plandokumentene står det at det ikke tillates nye fritidsboliger, herav blant annet i "Planbestemmelser, revidert 24.05.24, under avsnittet Område #21 Kjølholtåsen".

I Kjølholtåsen hyttefelt er det fortsatt 2 ubebygde tomtefester, nr 42 og 60. I eksisterende kommuneplan ble det ved en feil hos kommunen utelatt feste nr 60 i areadelen.

Undertegnede tok, som festeeier av nr 60, opp dette med kommunen som svarte at det var en feil i kommunens oversikt over tomter. De bekreftet at begge tomtene står i eiendomskartet. Jeg fikk også en utredning fra saksbehandler i kommunen om at tomten fortsatt kunne bebygges. Se vedlagte kopier.

Mitt spørsmål er nå om det fortsatt vil kunne bygges på de to ubebygde tomtene som er en del av de 80 tomtene som ble godkjent i Hvaler formannskap, sak 174/4 den 16.06.1971? Samt om forbudet vil gjelde for ny bebyggelse på nye tomter som eventuelt etableres i fremtiden ut over de 80 som ble godkjent i 1971?

Rådmannens kommentar:

Anses mer som et spørsmål enn en uttalelse. Besvart ut per mail. Det tillates ikke etablert nye fritidsboliger.

49. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Vi har tidligere hatt denne planen til 1. gangs offentlig ettersyn. I vårt svarbrev datert 23.08.23 har vi drøftet og kommentert på de av våre fagområder som berøres av planen. NVE fremmet innsigelse til planen fordi det med hjemmel i planen kunne realiseres tiltak uten at det forelå dokumentasjon på sikker byggegrunn. I de reviderte planbestemmelsene er punktet som åpnet for direkte utbygging fra planen fjernet (unntak fra plankrav). NVEs trekking av innsigelsen kommer i eget svarbrev. I det reviderte planforslaget er det også tatt inn våre anbefalinger knyttet til hensynssone for flom/overvann. NVE har ingen ytterligere merknader til kommunedelplanen.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Tas til orientering. Rådmannen er tilfreds med løsningen.



50. Paal Hegén-Jacobsen

Ref dokument «Særutskrift, saksnr. 2020/1518-Kommunedelplan for Skjærhallen- dok.nr 255, kulept 12»

Følgende endring er tatt inn fra 1 gangs høring;

«• Eiendommen 3/24 har fått endret formål LNF til boligbebyggelse, med mulighet for oppføring av 1 ny boenhet. Er også unntatt H810 krav til felles regulering»

I Skjærhallen planen fremkommer det ønske om;

«Fortetting er nødvendig for å legge til rette for forventet befolkningsutvikling med tilhørende aktivitet, men fortetting må skje med høy kvalitet. Gjennom bestemmelsene stilles det krav til steds- og terrengtilpasning, utforming av bygninger og krav til uteområder, med tanke på opphold og klimatilpasningstiltak. Dette er viktige utgangspunkt for å skape gode bomiljøer, men som også bidrar til å ruste Skjærhalden for fremtiden.»

Det synes å ikke være i tråd med overordnet ønske i planen å båndlegge ett så stort areal som eiendommen 3/24 til kun 1 boenhet. Vi foreslår at kulept.12 endres til;

«• Eiendommen 3/24 har fått endret formål LNF til boligbebyggelse, med mulighet for å bebygges. Er også unntatt H810 krav til felles regulering»

Denne formuleringen vil gi muligheter for god utnyttelse av arealet, etter en gjennomført søknadsprosess.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Oppføring av 1 ny boenhet anses å være en tomteutnyttelse som er sammenliknbar med omkringliggende bebyggelse i dette området, og av hensyn til dette bør det ikke bygges tettere. Det er heller ikke ønskelig å legge opp til tettere bebyggelse her, da det er helt i randsonen av sentrumsområdet.

51. Mona Jenny Abrahamsen

Innspill til forslag-ID, Trelasten, Skjærhalden Gnr/bnr 4/106 og 4/1/54

Dagens formål: Forretning (Bolig, service og forretning)

Forslått formål: Skjærgårdshotell med maks tre etasjer uten utvidelse i sjø, begrunnelse er at vi ikke ønsker flere inngrep i strandsonen. Hotellet skal ikke ha noen mulighet for seksjonering til boliger.

Innspill til forslag-ID 6, Strandveien – Alternativ A Gnr/bnr 4/134

Dagens formål: Regulert til hotell – framtidig bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel.

Forslått formål: Omreguleres til LNF-område. Begrunnelsen er at område ligger nært friluftsområder, strand og gang og sykkelvei.

Innspill til forslag-ID 6, Strandveien 6 – Alternativ B Gnr/bnr 4/134

Dagens formål: Regulert til Hotell – Framtidig bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel.

Forslått formål: Omreguleres til LNF-område. Begrunnelsen er at område ligger nært friluftsområder, strand, gang og sykkelvei.

Innspill til forslag-ID 38, Tareholmen Gnr/bnr 3/1

Dagens formål: LNF med hensynssone friluftsliv, landskap og kulturmiljø.



Foreslått formål: LNF og friområde

Det er ingen ønsker om bro eller molo over til Tareholmen. Begrunnelsen er først og fremst at bygging av en molo kan ytterligere skade de lokale marine økosystemene ved å hindre naturlig vannstrømming. Dette kan føre til opphopning av alger og redusert oksygennivå, noe som igjen påvirker fiskebestander negativt.

Når det gjelder bølgebrytere og store flytebrygger, er man også usikker. Disse strukturene kan endre lokale strømmer, som igjen kan føre til sedimentoppbygging og påvirke fiskeartenes leveområder negativt. Nå har vi allerede et rimelig skadet økosystem fra før her på Hvaler. Vi er noen lokalpolitikere på tvers av partier både i posisjon og opposisjon som ikke ønsker mer konsentrert utbyggelse i Skjærhalden-området da det allerede er overbelastet. Vi støtter også konklusjonen til administrasjon i høringsutkastet vedrørende Tareholmen Gnr/bnr 3/1.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Utvidelse i sjø anses som en forutsetning for å kunne få et drivverdig hotell, men det stilles krav til at det skal brukes påler (ikke utfylling). Det er også stilt krav til utredninger av vannmiljø. Eksisterende reguleringsplan for området åpner for boligformål i området, men det vil ikke være ønskelig å åpne opp for boligformål i nytt reguleringsområde som beveger seg lenger ut i sjø. Her er det snarere ønskelig å legge til rette for å tilgjengeliggjøre sjøsiden for befolkningen.

Når det gjelder Strandveien så har utnyttelsen av denne tomten vært tema gjennom prosessen, hvor det har vært spilt inn både næringsformål og boligformål. Det ville kunne være ønskelig med en grønn lunge i området, men rådmannen ser at en såpass sentral tomt bør utnyttes til utadrettet, besøksgenererende virksomhet som vil trekke aktivitet også opp mot dette området av sentrum. Det vil også potensielt kunne ses i sammenheng med aktivitet på Trelasttomta. Slike tomter er det ellers få eksempler av i Skjærhalden, og bør prioriteres akkurat her. Det er imidlertid utelukkende utadrettet virksomhet som ønskes fra rådmannens side, da boligformål anses uheldig med tanke på privatisering av en tomt som bør komme en større del av befolkningen til gode.

Det stilles betimelige spørsmål angående Tareholmen, som administrasjonen er enig i. Det er usikkert hvilke konsekvenser en molo vil kunne ha for strømningsforhold, vannkvalitet, biologisk mangfold, oksygeninnhold, algeoppblomstring med mer, i havneområdet innover i Skjærhalden. Rådmannen vil derfor holde fast ved planforslaget slik det ble lagt frem ved andregangsbehandling, hvor det ikke legges opp til molo i dette området. Det er heller ikke mulig å komme med innspill til tiltak utenfor planområdet, som eventuelt må komme i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel. Konsekvensutredninger i overordnet plan og i detaljreguleringsplan vil i så tilfelle naturligvis være en forutsetning.

52. Lauer Vel (avsender Nils H. Dybwad)

Lauer vel har følgende kommentarer til Kommunedelplanen for Skjærhalden: Vi merker oss at kommunens hovedfokus er en bærekraftig utvikling som støtter mål om «Hvaler – hele



året». Lauer vel støtter dette, men ønsker en større tilretteleggelse for de som har fritidseiendommer på de østre øyer. Hovedsakelig savner vi mer fokus på:

- Parkering
- Tilgang med bil til båthavn for avlastning av bagasje og parkering ved Lorenzen havna
- Tilgang til båtparkering
- Tilgang til søppeltømming

Parkering: Vi er usikre på hvordan vi skal forstå hva kommunen generelt mener om parkering for de av oss som har fritidseiendommer på de østre øyer og spesielt for de uten fergeforbindelse.

Det er liten fokus på dette i AVs «Parkeringsanalyse Hvaler kommune» annet enn å fastslå at, grunnet vei/ tunnel utbygging, ferdig for henholdsvis 53 og 25 år siden « [er] *det blitt knapphet på parkeringsareal i tilknytning til hytteområdene*. AVs foreslåtte løsning på dette problemet er: 1) Regulering med avgift, 2) Bedre lokalbusstilbud i høysesongen, 3) Bedre tilrettelegging for gående og syklende og 4) Videre utredning.

Det som faktisk trengs, er etter vår mening tilstrekkelig med parkeringsplasser for de av oss som ikke har anledning til å parkere bil på egen tomt. Ideelt sett med god tilgang til ladere for elbil, som i løpet av få år vil være nærmest enerådende.

I kommunedelplanen er fokuset på nedlegging av, eller i beste fall midlertidig tillatelse til parkering på, større private parkeringsarealer, kombinert med en økning i bobil parkeringsplasser og dermed reduksjon av antall tilgjengelige «vanlige» parkeringsplasser ved rådhuset.

Vi mener at AVs løsninger er urettferdige, urealistiske og lite praktiske. Vi håper derfor at våre parkeringsproblemer vil få en helt annen fokus og forhåpentligvis mer praktiske løsninger enn det nåværende utkastet til kommunedelplan.

Tilgang med bil til båthavn for avlastning av bagasje og parkering ved Lorenzen havna

Det må presiseres at eventuelle tiltak for redusert biltrafikk gjennom sentrum ikke må gå på bekostning av helt nødvendig transport og frakt av varer og bagasje for både oss som holder til på Lauer og andre østre øyer. Det gjelder både til fergeleiet/taxibåt og til private båthavner.

Det er helt nødvendig at veiforbindelse til havnene i syd opprettholdes. Mange på Lauer leier båtplass og parkeringsplass i Lorentzen havna, og må både kunne komme til, og parkere her med bil. I likhet med fritidsboende på øvrige øyer er frakt av varer/bagasje, ofte store volum, noe som må kjøres frem til havna/båthavn.

Vi håper at kommunen ikke tar AVs forslag om utleie av 4 fraktsykler som et god løsning på denne utfordringen.

Tilgang til båtparkering

Lauer står nå uten fergeforbindelse. Dette vil øke mengden privat båttrafikk og private løsninger i fravær av kollektivløsninger til Lauer, noe som forøvrig ikke er i tråd med kommunens plan om en mer miljøvennlig utvikling. Rent praktisk har det ført til problemer for de av oss på Lauer som ikke har fast båtplass på Kirkøy, noe som er mangelvare. Det er også veldig begrenset med korttidsparkering for handling og søppeltømming for oss på Lauer som ikke kan benytte gratis ferge til dette. Vi ønsker at dette vurderes i kommunedelplanen.



Tilgang til søppeltømming:

Det er lite praktisk og fremmer ikke Skjærhalden som et attraktivt oppholdssted at vi må bære søppel gjennom byen. Det bør derfor være fokus på gode løsninger for søppelhåndtering nærmest mulig korttidsparkering for båter fra de østre øyer. Vi hadde generelt sett ønsket et større engasjement rundt, og tilretteleggelse for, de av oss som har fritidseiendommer på Hvaler og som bidrar vesentlig til å holde liv i øysamfunnet også i vintermånedene.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Miljøgate legger ikke ned kjøreforbud, og det vil derfor fremdeles være mulig å kjøre ned til Skjærhalden/havna. Et miljøgateprinsipp åpner opp for bilkjøring, men har fokus på at denne skal foregå på myke trafikanters premisser. Når det gjelder parkeringsløsninger har kommunen et ansvar for å følge opp overordnede føringer for å begrense biltrafikk og parkering i sentrumsområder, og det vil derfor ikke legges opp til flere parkeringsmuligheter enn i dag. Det er grundig dokumentert både nasjonalt og internasjonalt at begrensning av biltrafikk i sentrumsområder gir økt trivsel, økt bruk og økt omsetning for og mer næringsliv i disse områdene.

I planen legges det opp til et nytt renovasjonspunkt i Strandveien, som vil ligge nærmere gjestehavna og de potensielle nye småbåthavnene i dette området. Dette skal også redusere trykket på andre renovasjonsarealer.

53. Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vi vil innledningsvis bemerke at det ikke er samsvar mellom plandokumentene som er sendt på høring og vedtaket som kommunestyret fattet 13. juni 2024. Kommunen skal legge til rette for medvirkning og sikre at planforslag og planprosess er i tråd med saksbehandlings- og utredningskrav. Det er eksempelvis vanskelig å forholde seg til at utsendt plankart og bestemmelser ikke samsvarer med det kommunestyret har vedtatt som planforslag. Det er også vanskelig å ta stilling til deler av kommunestyrets vedtak og hvordan det er tenkt løst i selve planforslaget.

Uavhengig av de tilbakemeldinger kommunen skulle få ved denne høringen, mener vi at kommunen må vurdere om planforslaget bør ut på ny høring og nytt offentlig ettersyn etter at ovennevnte er rettet. Saksbehandlingsfeil kan føre til ugyldige vedtak som kan gjøre senere plan- og byggesaksbehandling krevende.

I vår uttalelse 8. september 2023 påpekte vi en del forhold om at oppføring av hotell/bevertning i bestemmelsesområde #14 (Trelasten) var foreslått unntatt plankrav. Disse forholdene har rådmannen kommentert å ha forståelse for, men vi kan ikke se at det har medført noen endringer i planforslaget. Vi savner en nærmere redegjørelse for hvorfor kommunen mener en utbygging her eventuelt bør kunne skje uten detaljregulering. Vi viser til vår tidligere uttalelse, men vil også presisere at for Oslofjorden tydeliggjør Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen at kravet til reguleringsplan i plan- og bygningsloven § 12-1 skal tolkes strengt. Nye tiltak anses i retningslinjen i utgangspunktet å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn og vil kreve reguleringsplan.

For bestemmelsesområde #13 (Kollen) er planforslaget nå tydeligere på hva som kan tillates i området, noe vi ser på som positivt. Det er også ryddet generelt i bestemmelsene som omhandler plankravet.

Småbåthavnarealet utenfor Stolen er utvidet i utsendt plankartforslag, og ytterligere utvidet i den politiske behandlingen 13. juni 2024. Den sistnevnte utvidelsen er så langt vi kan se ikke konsekvensutredet. Det er også uklart for oss om den omtalte bølgebryteren er ment som en flytende konstruksjon eller om det tenkes fylt ut masser i området. Så langt vi kan se ligger heller ikke dette området innenfor varslet planavgrensning da det ble varslet oppstart av planarbeidet.

Vi savner også, i den gjennomførte konsekvensutredningen av plankartforslagets utvidelse, en omtale av bunn- og dybdeforhold. Konsekvensutredningen er gjort på et overordnet nivå og bør også omtale hvilke forhold som skal avklares og belyses nærmere ved regulering av områdene, jf. forskrift om konsekvensutredning § 18.

I og med at det er uklart hva planforslaget har ment å legge til rette for i dette området, og utvidelsen ikke er konsekvensutredet, er det vanskelig å ta stilling til eventuell konflikt med nasjonale og regionale interesser. Det er som kjent utarbeidet en Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv med en rekke tiltak for blant annet å bedre vannkvaliteten og styrke naturmangfoldet og friluftsjnteresser i fjorden. Vi ser det som viktig at man driver en kunnskapsbasert arealforvaltning der også alternativvurderinger er viktige, jf. forskrift om konsekvensutredninger.

Vi velger å ikke fremme innsigelse til dette kommunedelplanforslaget, men forbeholder oss retten til eventuelt å fremme innsigelse til senere reguleringsplanforslag, jf. plan- og bygningsloven § 5-5 og tilhørende lovkommentar. Vi vil signalisere at vi er skeptiske til utfyllinger i sjø. Dette må ses i sammenheng med at det er mange ønsker om utfyllinger rundt Oslofjorden som påvirker og forurenses fjorden.

Konklusjon

Kommunen må sikre at planforslaget er tilstrekkelig utredet og entydig slik at høringsinstanser og andre berørte får et riktig bilde av forslaget før vedtak. Kommunen må vurdere om planforslaget bør ut på ny høring og nytt offentlig ettersyn etter at ovennevnte er rettet.

Vi vil gjenta en sterk anbefaling om å kreve utarbeidelse av detaljregulering før utbygging av hotell på Trelasttomta. Videre forbeholder vi oss retten til eventuelt å fremme innsigelse til senere reguleringsplanforslag for Ytre havn og tilhørende bølgedemper. Vi viser til vår vurdering for ytterligere detaljer.

Ellers viser vi til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og Miljøstatus.

Vi ber om å få tilsendt eventuelt revidert kommunedelplanforslag til ny uttalelse. Om det fattes vedtak i saken ber vi om å få dette tilsendt.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Kommunen tar merknadene angående mangler ved det utsendte planforslaget til orientering. Ekstrapunktene som ble lagt inn i kommunestyrevedtaket var et tilleggsforslag som ble vedtatt at ikke skulle innarbeides i planforslaget rådmannen la frem, men heller vedlegges planforslaget for å innhente publikums innspill til dette. Tilleggsforslagene som ble vedtatt lagt ut på høring er også for en stor del å anse som såpass lite i tråd med planens overordnede målsetninger at administrasjonen ikke ser det som aktuelt å endre planen i tråd med dette. Dette gjelder spesielt en dobling av tillatt utnyttelsesgrad, som vil gi et fundamentalt annet Skjærhalden enn hva man har et ønske om å videreføre. En utnyttingsgrad på inntil 80% og 90% som foreslått vil ikke kunne gi rom for internlogistikk, uteområder (i såfall på tak), overvannshåndtering, grøntområder, etc. og er verken mulig eller ønskelig å åpne opp for. I tillegg er en utvidelse av plangrensen ikke aktuelt på et såpass sent stadium i prosessen. Bølgebryter utenfor Skjærhaldenplanens avgrensning kan derav ikke medtas eller kommenteres her, men må eventuelt komme som et innspill når kommuneplanens arealdel skal rulleres, noe som nå er på trappene.

Kommunen merker seg uttalelser om Trelasten. Det er gjort ytterligere spesifiseringer av bestemmelsene for Trelasten, hvor det er stilt dokumentasjonskrav som også omhandler forhold i sjø samt landskapsvirkninger. Eiendommen er allerede detaljregulert, men det kan som et alternativ til full ny reguleringsplanprosess også vurderes en planendring etter en forenklet prosess. Dette vil bli vurdert ved et kommende initiativ.

Merknader angående omtale av bunn- og dybdeforhold innarbeides i planforslaget og i konsekvensutredningen. Det er gjort endringer i bestemmelsene som skal sikre at disse forholdene avklares i reguleringsplan, eller senest i byggesak der dette er aktuelt.

54. Mattilsynet

Vi uttalte oss til denne planen 31.08.2023 og viser til det vi der skrev om drikkevann.

I dokumentet Særutskrift- kommunedelplan for Skjærhalden punkt 3. Ny bestemmelse Energieffektivisering, kommer det frem følgende: *Nye boliger bør også ha innebygd vanntank som kan bøte på eventuelle restriksjoner i sommerhalvåret.*

Dette med vanntank kan vi ikke se kommer frem i planbestemmelsene som sist var revidert 24.05.2024. Vi er også usikre på hva formålet med denne vanntanken er. «Det er kommunen som vannverkseier som skal sikre at det til enhver tid kan leveres tilstrekkelige mengder med drikkevann til sine abonnenter jf. Drikkevannsforskriften § 9. Mattilsynet kan ikke se at kravet om å sikre leveringssikkerhet av drikkevann, utover DSB sin anbefaling til kriselager kan legges på den enkelte boligeier.

I de sist reviderte planbestemmelsene av 24.05.2024 § 3.13 Vann, avløp og slukkevann, er det nå lagt til en siste setning om at det er begrenset kapasitet på VA.

Vann, avløp og tilgang på slukkevann forutsettes avklart med vann- og avløpsmyndighet og brannvesen i forbindelse med reguleringsplan og ved byggesak, og forutsettes løst iht



byggteknisk forskrift og lokale retningslinjer. Grunnet begrenset kapasitet tillates ikke fremføring av VA til anneks, uthus, bod, sjøbod og andre frittliggende byggverk innenfor planområdet.

Slik Mattilsynet ser det må Hvaler kommune som vannverkseier, øke kapasiteten på drikkevannsforsyningen slik at det tilfredsstiller kravene i drikkevannsforskriften.

Hvaler kommune kan ikke tillate utbygging av områder hvis det ikke er god nok kapasitet til å tilfredsstille kravene i drikkevannsforskriften om nok og trygt vann. Dette er forhold som bør avklares allerede på oppstartsmøtet i en regulerings sak. Det kan ikke vente til byggesak. Vi minner om at drikkevannsforskriften har krav om leveringsikkerhet.

Med bakgrunn i de utfordringene kommunen har på kapasitet av drikkevann er vi fornøyde med at dette blir tatt hånd om i § 4 om rekkefølgekrav. Der kommer det frem at utbygging ikke kan finne sted før vann og avløp er etablert med tilfredsstillende kapasitet.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Punktet om vanntank i bestemmelsene ble lagt ved høringsforslaget (et av tilleggspunktene i kommunestyrevedtaket). Intensjonen bak en eventuell vanntank er nok ment som et beredskapstiltak da kommunen verken har nok trykk eller kapasitet særlig i sommerhalvåret. Det er et erkjent behov for å bygge ut VA-nettet ytterligere, både av hensyn til drikkevann, avløp og slukke vann, men teknisk infrastruktur krever store investeringer og tar tid.

Uttalelsen tas for øvrig til orientering. Vann og avløpskapasitet er en utfordring i kommunen, og rådmannen noterer seg at rekkefølgebestemmelsen imøtekommer disse forholdene i tilfredsstillende grad. Rådmannen noterer seg merknad angående planens bestemmelse § 3.13, og endrer bestemmelsen til at tilgang på vann, avløp og slukke vann må avklares i planprosessen, slik at dette ikke utsettes til byggesaken.

55. Kystverket

Kystverket har følgende faglige råd:

- Endre bestemmelsen om navigasjonsinnretninger i § 2.3 fjerde ledd
- Endre bestemmelse om plankrav i § 3.1.2
- Endre arealformål på molo

Småbåthavn

Det reviderte planforslaget legger til rette for utvidelse av småbåthavn i det indre havneområdet og i sjøarealene utenfor Stolen. Det er plankrav for etablering av nye og utvidelse av eksisterende småbåthavner/brygger, jf. forslag til bestemmelser § 9.1. Kystverket kan imidlertid ikke se at virkninger for sjøfarende er vurdert som følge av endringer i planforslaget. Vi ber derfor om at virkninger for sjøfarende vurderes før planen tas opp til sluttbehandling, slik at det på et overordnet nivå foreligger kunnskap om planlagte tiltak kan være realiserbare.

Innenfor planområdet ligger Skjærhalden statlige fiskerihavn. Kystverket er eier og forvalter av havna. Grunneiererklæringene er styrende for bruken av arealene og tinglyst som heftelser på de enkelte eiendommer. Det må ikke planlegges tiltak i konflikt med intensjonen



med anleggene. Eventuelle tiltak som berører Kystverkets eiendom/rettighetsareal vil være betinget av et privatrettslig samtykke fra Kystverket.

Vi gjør for øvrig oppmerksom på at moloen ved Stolen i plankartet er vist med arealformål bebyggelse og anlegg. Vår vurdering er at arealformålet bebyggelse og anlegg ikke reflekterer moloens faktiske funksjon og bruk. Vi ber derfor om at moloen gis et mer egnet arealformål, for eksempel havn eller molo.

Navigasjonsinnretninger

I vår høringsuttalelse av 7. september 2023 ba vi om at det ble tatt inn en bestemmelse som sikret etablering, vedlikehold og fjerning av navigasjonsinstallasjoner, og viste i den forbindelse til Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder «Planlegging i sjøområdene» kapittel 6.4.2.

I forslag til bestemmelser om byggeforbudet i 100-metersbeltet § 2.3 fjerde ledd står følgende (vår understrekning): «Forbudet gjelder ikke oppføring av nødvendige bygg og mindre anlegg og opplag for landbruk og fiske, jf. PBL § 11-11 nr. 4. Videre kan vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet etter søknad tillates, jf. pbl. § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr. 4. (...)».

Kystverket gjør oppmerksom på at etablering av sjømerker er unntatt reglene i pbl kap 20 – 25, jf. byggesaksforskriften § 4-3 andre ledd bokstav c. Vi ber om at bestemmelsen i § 2.3. fjerde ledd endres i tråd med denne. Videre ber vi om at det gis unntak for plankrav for navigasjonsinnretninger, og at dette går fram i bestemmelsen § 3.1.2 om unntak fra plankrav.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Konsekvensutredningen revideres slik at det tas stilling til betydningen utvidelse av en småbåthavn vil ha for trafikkreisende, samt konsekvenser for vannmiljø.

Arealformålet på moloen utenfor Stolen var en videreføring av arealformålet i kommuneplanens arealdel. Endring av formålet revideres i det videre planarbeidet.

Planens § 2.3 presiserer tolkning av unntak fra søknadsplikt etter plan- og bygningslovens bestemmelser for visse tiltak som behandles etter andre lover, nærmere. Dette gjelder unntak fra byggesaksreglene i pbl. kap. 20-25, men det følger av pbl. § 1-6 andre ledd at: "Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6." Dette innebærer at ikke søknadspliktige tiltak etter pbl kapittel 20 likevel kan være avhengig av dispensasjon etter pbl. kap. 19.

56. Halvor Homme

Kommentarer til område #14 Trelasten

Dimensjonene i forslaget er stort (BRA 5000 m2) og ikke stedstilpasset. Tillatt mønehøyden bør ikke være høyere enn Sparbygget. (9m) Alt med høyere mønehøyde vil gi en dominerende mastodont som ikke er stedstypisk for Skjærhalden og bryte med reguleringsplanens grunnprinsipper, *Ny bebyggelse skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og forutsettes tilpasset eksisterende bygde og naturlige omgivelser på en særdeles god*



måte. Eksisterende trær og vegetasjon skal ivaretas av hensyn til overvannshåndtering, estetikk og god skjerming.

Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og sett i sammenheng med tiltakets omgivelser og plassering. Ny bebyggelse som oppføres nær bygg som vurderes som bevaringsverdig, må harmonere både estetisk og funksjonelt med det bevaringsverdige bygget og dets nærmeste omgivelser.

Åsprofiler, høydedrag, landskapssilhouetter og stedegen vegetasjon skal ivaretas. Viktige siktlinjer og spesielle landskapsformasjoner skal ivaretas. Nye tiltak skal underordne seg viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng. Tiltak skal plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse for området. Før tiltak kan tillates skal det være dokumentert at fjernvirkning og landskapstilpasning er ivaretatt.

Et eventuelt hotell med 100 rom vil kreve mer enn 50 parkeringsplasser i en parkeringskjeller som skal bygges uten at det skjer en utfylling i sjøen. 100 rom og minst 50 ny parkeringsplasser vil øke trafikken i Storveien og Strandveien. Det naturlige vil være kontinuerlig utskifting av beboere på hotellrom. *Alle bygg må bygges flomsikkert, men flomsikkerhet har ingen sammenheng med høyere mønehøyde. Dvs at kjeller og førsteetasje må være flomsikkert uavhengig av hvor mange etasjer som bygges. En flomsikring i førsteetasje skal ikke gi rett til en ekstra etasje.*

Et eventuelt hotell gir trolig ikke helårs arbeidsplasser til kommunens innbyggere. Det bør dokumenteres og eventuelt stilles garantier for helårsdrift på Trelasttomten. Det bør dokumenteres at helårsdrift av hotell i Hvaler kommune kan gjennomføres og hvor mange ansatte som vil være innbyggere i kommunen. Det ser ut som servicebedrifter i Skjærhalden har mest sesongarbeidere som ikke er innbyggere i Kommunen og derfor gir lite varige inntekter til kommunen. Servicebedriften sier også i avisen at det er vanskelig å tiltrekke seg sesongarbeidere. Utbyggingen av Trelasten bør ha samme mønehøyde som i dag 9m. Samme krav til næring i første etasje og at havnepromenaden utformes for allmenn ferdsel. *I gjeldende reguleringsplaner skal det videreføres og i nye reguleringsplaner skal det settes av havnepromenade til allmenn ferdsel og opphold langs sjøen, med følgende krav til utforming: a) Det skal settes av areal i minst 2 meters bredde. b) Havnepromenaden skal utføres med tredekke.*

Maks tillatt utnyttelsesgrad 90 % BYA. b) Maks tillatt mønehøyde er henholdsvis kote +11 m. c) Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 40 grader. d) Ny bebyggelse skal utføres i naturmaterialer, og brytes opp i mindre bygningsvolumer ved hjelp av vertikale material- og fargeskift. e) Det tillates oppført bebyggelse i 2 etasjer pluss saltak. f) Ok gulv 1. etg skal ligge på flomsikker høyde k+2,5m. 29 g) Innenfor avsatt byggegrense tillates oppført hotell med inntil 100 rom, funksjoner som naturlig tilknyttes hoteldrift, samt servering/bevertning. Samlet BRA skal ikke overskride 5000 m². h) Parkering tillates etablert i parkeringskjeller, med inntil 50 parkeringsplasser. Det kan tillates noen få parkeringsplasser på terreng mot nordvest, som HC-parkering og oppstillingsplass for varelevering og utrykningskjøretøy. i) Utfylling i sjø tillates ikke. Anlegg i sjø skal etableres på påler, som brygger e.l. j) Ved søknad om rammetillatelse skal det leveres nødvendige utredninger for å ivareta geotekniske og biologiske forhold i sjø



Kommentarer til bakgrunnen for kommuneplanen

Kommuneplanen bør beskrive hvordan dagens bebyggelse er sammensatt; antall boliger, sekundærboliger og hytter.

Det mest bærekraftige for kommunen og innbyggere er at alle hus brukes hele året. Dette er også i tråd med «Hvaler hele året». Riksantikvarer sier også at de mest bærekraftige byggene finnes allerede.

Hvaler kommune har en stor andel innbyggere over 62 år sammenlignet med andre kommuner. På Skjærhalden er 654 av 932 innbyggere over 50 år. Utfra eiendomsomsetninger ser det ut som de som kjøper boliger nærmer seg pensjonistalder. Kommunen inviterer til Seniormesse for folk over 50 år kl 1400.

Men hva i kommunedelplanen legger bedre til rette for god helse(Bærekraftsmål 3) for den største delen av innbyggerne i Skjærhalden?

Kommunen må ta hensyn til at denne gruppen kommer til å bli kostnadskrevende i fremtiden. Hvilke tiltak i kommunedelplane kan gi denne gruppen bedre helse og trygghet slik at de kan klare seg lengre uten hjelp fra kommunen?

Kommunen bør legge til rette for at fotgjengere og rullestolbrukere er trygge når de beveger seg rundt på tettstedets gater, veier, stier og bryggepromenader. Dette bør gjelde hele året både dag og kveld, sommer og vinter.

Skal Skjærhalden bli kjent som Pensjonistparadis? Kan et samarbeid med helseutdanningen i regionen hjelpe seniorene med å ha flere friske og gode år?

Skal kommunedelplan legge tilrette for flertallet av stedets innbyggere? Er det en god investering for lavere kostnader i fremtiden?

Rådmannens vurdering/kommentar:

I de to uttalelsene kom Homme med mange gode innspill. Angående bosettingsforhold og alderssammensetning i kommunen så ser rådmannen at dette er innspill som bør komme ved rullering av kommuneplanens arealdel, da man har mulighet til å se hele kommunen under ett.

Når det gjelder hotellet så vil endelige løsninger for parkering og andre forhold tas ved planendring/rammesøknad, hvor det er stilt flere detaljerte dokumentasjonskrav. Her vil også landskapsvirkninger vurderes, og basert på slike utredninger må det stilles krav til tilpasning av bebyggelse som innordner seg lokale forhold (bebyggelse og landskap) og ivaretar siktlinjer gjennom bebyggelsen.

57. Østfold fylkeskommune

Sammendrag av uttalelse:



Vanskelig å sette seg inn i planforslaget, siden det er en blanding av utredede hensyn, synliggjort i planens ulike dokumenter, samt et tilleggsforslag som også er en del av oversendelsen som skal vurderes. De siste endringene ligger under Særutskriften fra behandlingen i kommunestyret og gjelder slik vi leser det, i stor grad omdisponering av friområder til bebyggelse og anlegg samt en vesentlig høyere utnyttning av enkelte områder og tiltak med blant annet bølgebryter i ytre del av småbåthavnen. Savner en synliggjøring av disse forslagene, og hvordan disse vil påvirke Skjærhalden. De vil kunne gi uheldige virkninger, være uheldig for barn og unges oppvekstvilkår, og også kunne endre sentrums karakter. Dersom disse endringsforslagene skal innarbeides i kommunedelplanen, bør planforslaget sendes på nytt offentlig ettersyn. Spesielt vil flere brygger og bølgebryter kunne påvirke vannkvaliteten og kulturmiljøet vil kunne påvirkes negativt med høyere utnyttning.

Innsigelse: kulturarv – nyere tid

Planen ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn i juni 2023, og fylkesrådet i Viken fylkeskommune kom i sitt svar til kommunen med en innsigelse til planen, samt flere sterke faglige råd og anbefalinger.

Innsigelsen ble begrunnet med at Hvalers gamle herredshus, gbnr. 3/263, ikke ble godt nok ivaretatt i planen. Vi kom også med sterke faglige råd om bestemmelser som bedre ville ivareta Kornmagasinet, Schrambua samt Delområde 23 Storveien/Husmannsplasser i DIVE-analysen for Skjærhalden. Vi kom også med sterke faglige anbefalinger til kravet om landskapsanalyse for området for Hotellformål, samt anbefalinger til de generelle bestemmelsene for ivaretagelse av kulturminner og kulturmiljø innenfor planområdet.

Fylkeskommunens innspill ved offentlig ettersyn er delvis svart ut av kommunen i dokumentet Sammenstilling og vurdering av høringsuttalelser.pdf.pdf, men enkelte temaer er savnet:

- Kommentarer til kulturminnevern: Østfold fylkeskommune gir, som fagmyndighet for kulturminnevern, et sterkt faglig råd om at husmannsplassen Skjærhalden nedre gbnr. 3/1/35, blir omfattet av KBA8 og underlagt hensynssone H570 Kulturmiljø. Videre kommer vi med en sterk faglig anbefaling om at de generelle bestemmelsene til Kulturmiljø i KPA § 4.18.1 c-f, også blir tatt med under § 3.11 i kommunedelplan for Skjærhalden.
- Vannmiljø: Har i tidligere uttalelser bedt om at vannmiljøet ble sikret i bestemmelsene. Slik bestemmelsen § 3.1.2 er utformet, gjelder bestemmelse om vannmiljø kun fjellhall innenfor bestemmelsesområde #13. Fylkeskommunen mener det må lages bestemmelser som sikrer vannmiljøet i sin helhet, og spesielt i havneområdet og tiltakene som er foreslått der. Spesielt en bølgebryter vil kunne ha store virkninger på vannmiljøet.

Fylkeskommunen vil vurdere innsigelse til de framtidige reguleringsplanprosessene dersom det er vist forslag som ikke tar tilstrekkelig hensyn til vannmiljøet.

Innenfor KBA2, Trelasten, ligger det til rette for oppføring av kombinert formål (hotell, forretning og bevertning), uten plankrav. Dette er delvis ut i sjøen, og her må spesielt vannmiljøet vektlegges. Det anbefales at dette området ikke unntas plankravet, spesielt uten bestemmelser knyttet til vannmiljø.

- Samferdsel: viser til tidligere uttalelser



- Landskap, vegetasjon og friområder:
 - o Etterspør om de foreslåtte endringene svekker hensynene som omtales i kap. 5.5 i planbeskrivelsen (prioritere å holde overordnede og godt synlige landskapselementer fri fra bebyggelse)
 - o Positivt at Kollen endres fra bebyggelse og anlegg til friområde
 - o Anbefaler strengere krav om bevaring av kollen på Stolen, eksempelvis byggegrense, en sektor kollen skal være synlig fra eller liknende. Bestemmelsene for # 11 er veldig diffuse for å ivareta Kollen i tilfredsstillende grad
 - o Tidligere avsatt friområde ved Floren er tatt ut av planforslaget, og i stedet avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg. En bestemmelse som sier at «det skal etterstribes å bevare Kollen og de større trærne her anses ikke tilstrekkelig til å faktisk sikre kollen som «et naturgitt landskapsrom som bringer en ekstra kvalitet inn i området». Med et potensiale på også 50% innenfor dette området, vil utnyttingen øke i sin helhet innenfor Floren- området.
 - o Ber kommunen vurdere om teksten «Eksisterende turveitrasé er ønskelig at beholdes» i tilstrekkelig grad sikrer stien mellom Kristinelia og Stenane
 - o Etterspør om fjerning av hensynssoner i plankartet er hensiktsmessig, og hvilke konsekvenser dette vil få for å få en etterrettelig og entydig plan.
- Utnytting- tilleggforslag og medvirkning: Ser behov for potensiale for utbygging i Skjærhalden, men mener det er uheldig å endre i denne fasen av planarbeidet. Endringene framgår i liten grad av oversendelsen, og kommunen må vurdere nøye om medvirkningen vil være tilstrekkelig dersom planen behandles med disse endringene i tekstform. Endringene vil gi nærmest full gjenbygging med få utearealer som skal dekke avkjøring, manøvrering, utearealer med mer. Høyere utnytting på enkeltområder vil også ha konsekvenser for overvannshåndtering.
- Medvirkning barn og unge: Etterspør om tilbakemelding fra Barne- og ungdomsrådet i mai viser at plandokumentene har vanskeliggjort for barn og unge å forstå planen og komme med innspill. Mener også at tilleggforslagene fra kommunestyrets behandling svekker mulighetene for barn og unge (møteplasser, lek og aktiviteter).
- Vindenergi: Tilleggforslag med forslag til bestemmelse om vindenergi anses som diffus («små» er en vrien skala i vindmøllesammenheng)

Rådmannens vurdering/kommentar:

Merknader angående planforslagets form ved utleggelse tas til orientering. Det ble i kommunestyret fremmet tilleggforslag som ikke administrasjonen var kjent med på forhånd. Som fylkeskommunen påpeker i sin uttalelse vil flere av forslagene være vanskelige å forsvare ut ifra de overordnede målsetningene med kommunedelplanen.

De generelle bestemmelsene for kulturminner i kommuneplanens arealdel er nå lagt inn i kommunedelplanen for Skjærhalden under § 3.11. Videre vil gbnr. 3/1/35 omfattes av KBA8 og H570, at det ikke har blitt gjort tidligere skyldes en forglemmelse.

Rådmannen er enig i at det manglet bestemmelser om vannmiljø, og har i revideringen forsøkt å innarbeide dette i planbestemmelsene. Det er også stilt krav til utredninger vedrørende dette temaet for nye utbyggingsområder.

Merknadene til tilleggforslagene er de samme som rådmannen har, og mener i det store og hele at økt utnytting vil medføre dårligere ivaretagelse av bygningsmiljøet,



landskapsformasjoner, til overvannshåndtering og til attraktive uteområder for barn og unge (og befolkningen ellers). Rådmannen mener dette er såpass i strid med planens overordnede målsetninger samt overordnede føringer, og vil derfor legge frem et forslag der endringene ikke er innarbeidet. Dette også med tanke på at tilleggsforslagene kom i en såpass sen fase i planprosessen.

58. Fiskeridirektoratet

Vi kan ikke se at endringene som har kommet etter 1. gangs høringen vil påvirke de interesser vi er satt til å ivareta negativt og har derfor ingen nye kommentarer til 2.gangshøringen av planforslaget til kommunedelplanen for Skjærhalden.

Vi ber om å inkluderes videre.

Rådmannens vurdering/kommentar:

Innspillet tas til orientering. Planvedtaket vil sendes ut til overordnede myndigheter og berørte.

Kommentarer til tilleggsforslag kommunestyrets vedtak 13.06.2024

1. Markagrense reguleres av Markaloven, en lov som omfatter Oslo og et utvalg nabokommuner. Hvaler kommune omfattes ikke av denne loven. Det er vurdert å tegne en grønn linje i plankartet, men det vil kun bli symbolsk da det ikke er egen juridisk linje. Det beste juridiske virkemidlet for å sikre slike områder og en overgang til «marka»områder vil være å legge inn en byggegrense mot Prestegårdsskogen. Arealet er allerede avsatt til LNF og er slik sett allerede sikret mot videre utbygging, men en utbyggingsgrense anses som uproblematisk å ta inn. Dette legges inn i revidert planforslag.
2. Bølgebryter (molo/bro) mot Tareholmen ble konsekvensutredet i forslag-ID 38 i Konsekvensutredningen, hvor konklusjonen ble at forslaget ikke skulle legges inn i kommunedelplanen særlig av hensyn til friluftsliv og landskap, og også til fritidsbåttrafikk. Rådmannen fastholder denne vurderingen, og anser tiltaket som totalt sett uheldig for både miljø og samfunn. Videre vil en bølgebryter ha ukjente virkninger for vannmiljøet for det indre havneområdet, og disse vil ikke kunne avdekkes i gjeldende planprosess hvor det kun er utført en overordnet konsekvensutredning. Konsekvenser endringen vil kunne ha for miljø og samfunn er av en såpass omfattende art og er noe som man med foreliggende ressurser ikke kan utrede i tilfredsstillende grad.

Det skal videre bemerkes at en utvidelse av planavgrensning ved andregangsbehandling av planen vil sette planprosessen såpass langt tilbake at rådmannen av hensyn til tidsperspektivet og ressurser ikke anser dette for å være et tidspunkt å gjøre noe med nå. Dette tiltaket anbefales inntatt under rullering av kommuneplanens arealdel dersom ønskelig. Det kreves da grundigere konsekvensutredninger i overordnet plan og i detaljreguleringsplan.



3. Tilrettelegging for bruk av fornybar energi er svært ønskelig, og det er sett på hvordan planbestemmelsene kan åpne opp for slike tiltak i forbindelse med bebyggelsen. Imidlertid er det viktig at bestemmelsene er et godt styringsverktøy slik at fremtidige byggesaker i den forbindelse ikke blir skjønnsbasert og gjør det vanskelig å forby visse typer som vanskelig lar seg integrere i bygningsmiljøet. I likhet med fylkeskommunen (uttalelse) mener rådmannen at «små» vindmøller er et vanskelig begrep å operere med. Dette er derfor ikke ønskelig å ta inn i planforslaget. Det vurderes at bestemmelser som åpner for bærekraftige energiløsninger gir tilstrekkelig fleksibilitet.
4. Arealet avsatt til offentlig/privat tjenesteyting var lagt inn i forslaget som rådmannen la frem til politisk andregangsbehandling. Når det gjelder fjell/skogområdet anses det som lite ønskelig å legge dette arealet ut til utbyggingsformål. Dette har blitt konsekvensutredet. Det lille arealet som foreslås til boligområdet anses er såpass lite og nært vei at boligformål her anses å ha liten hensikt.
5. Rådmannen vil ikke anbefale at de foreslåtte endringene i utnyttelsesgrad inntas i planforslaget. Dette er det flere årsaker til. De foreslåtte endringene medfører en vesentlig endring i utnyttelse av tomtene, og som Østfold fylkeskommune påpekte i sin uttalelse vil forslagene medføre en vesentlig endring av hele Skjærhalden. Det vil også ha enorme innvirkninger på både kultur- og bygningsmiljø, overvannshåndtering, og barn og unges interesser. Dette vil også gjøre at planen vil være i strid med sine egne overordnede målsetninger. Ett av målene med planen er å legge opp til en utvikling som balanserer vekst og vern, hvor muligheten for utvikling ikke skal gå på bekostning av Skjærhaldens særpreg og landskapskvaliteter.

Oppsummert foreslår rådmannen i revidert planforslag å i stor grad beholde foreslåtte utnyttingsgrad i som lå i planforslaget slik det var ved andregangsbehandlingen. Det som da var valgt som utnyttelsesgrad er nøye vurdert for de ulike bestemmelsesområdene ved utarbeidelsen av KU og planforslaget, og er basert på eksisterende tomtestørrelser, bygningstypologi og synlighet fra sjøen. Vurderingene bygger også på anbefalinger gjort i DIVE-analysen for Skjærhalden. Videre skal det ivaretas gode uteoppholdsarealer, lekearealer og manøvreringsarealer for kjøretøy, og med BYA på 70-90% vil dette bli fysisk utfordrende å løse, med mindre man ønsker seg en kvartalsstruktur med parkeringsanlegg under bakken og utearealer på tak. Det er likevel sett på en svak justering av utnyttelsesgraden slik at fleksibiliteten økes noe. På Floren-området er det i tillegg nå satt inn en bestemmelse om at utnyttelsesgrad skal fastsettes i kommende reguleringsplan da det her er prosjektets ulike løsninger og kvaliteter som her vil være førende når det skal etableres et helt nytt og transformert utbyggingsområde.

Hva angår Stolen/Vekkopp er forslag om økt kvalitet og tilgjengeliggjøring lagt inn. Selve kolleformasjonen Stolen legges ut til bebyggelse og anlegg og kan transformeres til sjøbasert næringsområde. Det har spesielt vært ønskelig å innpasse et beredskapssenter til Redningsskøyta innenfor området, noe som er løsbart innenfor eksisterende regulerte område til dette formålet. Ved endring fra regulert friområde til næringsformål er det nå åpnet opp for at tomteutnyttelse skal avklares i



reguleringsplanen når man vet mer om hvordan området kan utvikles. Det er ønskelig å åpne for en omregulering til bebyggelse og anlegg i form av offentlig og privat tjenesteyting, forretning, bevertning, kontor og stedstilpasset næringsbebyggelse. Ved en fremtidig utvikling av Stolen skal det vektlegges god tilpasning til resten av bebyggelsen på Skjærhalden. Bygningsmassen skal ha høy visuell kvalitet. Boliger/ fritidsboliger tillates ikke. Området skal være tilgjengelig for allmenheten.