

FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLANSAK:

Hvaler Park Boligsameie (planID 0111141)

Datert: 15.05.18

Sist revidert: 12.09.18



Hvaler kommune

Tiltakshaver: Hvaler Resort AS/ Park Boligsameie AS

Plankonsulent: HS arealplan AS

Innhold

1. Hensikten med planarbeidet.....	3
2. Tidligere vedtak og behandlinger i saken.....	3
3. Planprosess og medvirkning.....	3
4. Beskrivelse av det berørte området.....	4
5. Dagens plansituasjon.....	6
6. Planprogrammet og utredningsplikt	8
7. Planlagte tiltak.....	8
8. Alternativ.....	10
9. Relevante overordnede føringer og gjeldende planer.....	11
10. Aktuelle konsekvenser/utredningstema	11

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge for etablering av boligbebyggelse innenfor planområdet. Dette innebærer å endre dagens bebyggelse samt legge til rette for etablering av ytterligere tre tomannsboliger med halvannen etasje. Dagens parkeringsplass vil videreføres.

Campingformålet i gjeldende reguleringsplan vil tas ut og endres til boligformål og naturvernområde i ny reguleringsplan. Naturvernområdet vil utvides sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

2. Tidligere vedtak og behandlinger i saken

Det ble i Utvalg for Samfunnsutvikling behandlet den 31.01.18 foretatt en prosessledende beslutning med en anbefaling om å gå videre med prosjektet og starte en reguleringsplanprosess for omgjøring av eksisterende bebyggelse til boligformål. Etablering av ytterligere flere boenheter ble ikke vurdert den gang.

Det ble avholdt oppstartsmøte med Hvaler kommunes planadministrasjon den 08.03.18. I dette møtet, med påfølgende vurderinger i etterkant, ble det anbefalt oppstart av planarbeidet under forutsetning av at også utarbeides en konsekvensutredning. Planadministrasjonen har anbefalt at det bør vurderes å legge til rette for flere boenheter enn kun det man kan oppnå i eksisterende bebyggelse. Dette begrunnes i at tiltaket samlet sett, der man også regulerer en del arealet fra campingplass til naturvernområdet, vil gi en mindre belastning på områdets verdifulle natur- og landskapsverdier sammenlignet dagens situasjon.

3. Planprosess og medvirkning

For planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1 (jfr. Plan- og bygningsloven § 13-9). «Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn normalt samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten» (utdrag av plan- og bygningsloven § 4.1). Planarbeidet vil utarbeides i samsvar med de frister og krav til medvirkning som er sikret gjennomgang Plan- og bygningsloven § 12-10 og Forskrift om konsekvensutredninger § 25.

Det tas sikte på gjennomføre møter og drøftinger med kommunens administrasjon etter behov. Tilsvarende dersom det skulle være behov ytterligere diskusjoner med for eksempel andre myndigheter eller naboer.

Eiendommene gnr/bnr 23/128 og 23/129 blir delvis berørt av adkomstveien, som foreslås videreført med dagens plassering.

Foreløpig fremdriftsplan

Fase	Hva/milepæl	Tid
1	Behandling av planprogram for utlegging på offentlig ettersyn	29.08.2018
2	Varsel om igangsetting av planarbeid og høring av planprogram	Sept. 2018
3	Identifisere utredningskrav/behov som grunnlag i reguleringsplan	Nov.-des. 2018
4	Avklaringer mot kommunen	Nov.-des. 2018
5	Utarbeidelse av reguleringsplan og konsekvensutredning samt kommentere innkomne merknader. Fremme planen til kommunal behandling.	Jan.-mars 2019
6	Tilbakemeldinger på innsendt planforslag og drøftinger med kommunen, med påfølgende justeringer	april-juni 2019
7	Førstegangs politisk behandling for utlegging på offentlig ettersyn/høring	Aug.-sept. 2019
8	Innarbeide innspill etter offentlig ettersyn	Nov.-des. 2019

9	2. gangs politisk behandling, først i utvalg for samfunnsutvikling deretter i kommunestyret.	Jan.-feb. 2020
---	--	----------------

4. Beskrivelse av det berørte området

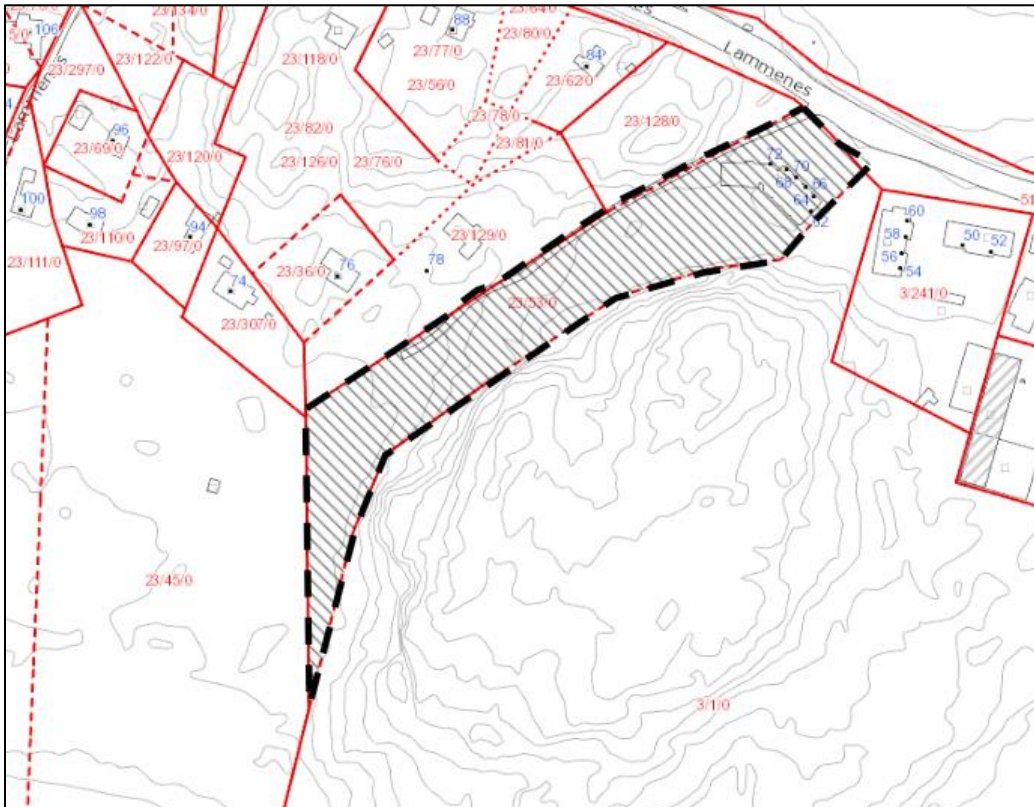
Beliggenhet

Planområdets beliggenhet er langs FV108 på Kirkeøy. Det har en forholdsvis sentral beliggenhet, og avstanden til Hvaler rådhus er cirka 1.3 km. Planområdets beliggenhet er fremhevet med rød sirkel i figur 1.



Figur 1: Planområdets omtrentlige beliggenhet, fremhevet med rød sirkel.

I figur 2 vises eiendomskartet for nærområdet og planområdet. Den aktuelle eiendommen, gnr/bnr 23/53, ligger i sin helhet innenfor planområdet. Eksisterende adkomstvei ønskes regulert, og denne berører delvis gnr/bnr 23/128 og 23/129. I tillegg griper planområdet delvis inn i gnr/bnr 511/8, dette er for å sikre en hensiktsmessig overgang til tilstøtende reguleringsplan, Fv. 108 Gang- og sykkelveg Tangebekken – Skjærhalden (planID 0111123).



Figur 2: Foreløpig plangrense, fremhevet med sort stiplet linje og skravur. Planområdet er cirka 9.6 daa stort.

Beskrivelse av nærområdet

Planområdet er fra før bebygd som konferansesenter og campingplass. Planområdet består også av adkomstvei frem til 3 andre fritidsboliger og Ørekroken-stranden.

Området er forholdsvis flatt, bestående for det meste av løsmasser med innslag av fjell i dagen. Den sørlige delen av tomten er bevekst med en del furuvegetasjon og lav gran- og laugvegetasjon. Dette gir god skjerming mot Ørekroken. Konferansesenteret er plassert lengst nord på tomten. Planområdet grenser mot en markert fjellrygg mot øst og er flatt mot vest og sør. Sydvest for planområdet er Ørekroken-stranden, som er et populært rekreasjonsområde.



Figur 3: Flyfoto som viser dagens situasjon fra området.

Planområdet ligger tett innpå Ørekroken-området og nasjonalparken. Eksisterende- og ny bebyggelse vil være lengst mot nordøst på eiendommen, i god avstand fra Ørekroken. Dagens reguleringsplan legger til rette for camping innenfor hele arealet vist med campingformål i figur 4 (mørk grønn).

5. Dagens plansituasjon

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til fritids- og turistformål og landbruk, natur og friluftsliv – LNF. Den nordøstlige delen av planområdet er regulert til campingplass og den sørvestlige naturvernområde. Lengst mot nord er en mindre del regulert til fritids- og turistformål i reguleringsplan *Fv. 108 Gang- og sykkelveg Tangebekken – Skjærhalden*. Planområdet inngår som en del av større område båndlagt med hensynsoner for både kulturmiljø og landskap i kommuneplanen, og den sydligste delen av planområdet inngår i nasjonalparken.



Figur 4: Gjeldene plansituasjon for området.

Plangrensen foreslås lagt slik at ny plan kobler seg på tilstøtende reguleringsplan mot nord på en hensiktsmessig måte, der man regulerer seg inntil regulert gang- og sykkelveifelt (se figur 5). For resten av planområdet vil ny reguleringsplan i sin helhet erstatte alt areal til gjeldende reguleringsplanen, slik at det i fremtiden ikke blir liggende igjen gamle «rester» fra tidligere reguleringsplan.



Figur 5: Forslag til tilpasning til gjeldende reguleringsplan mot nord. Ny plangrense er vist med sort stiptet linje.

6. Planprogrammet og utredningsplikt

§ 13 For planer etter plan- og bygningsloven skal forslagsstiller utarbeide et forslag til planprogram for planer etter § 6 første ledd bokstav a og b.

Endringen av reguleringsplanformål fra *Spesialområde Campingplass* og formål for *fritids- og turistformål* og *LNf* i kommuneplanens arealdel 2011-2023 til boligbebyggelse og naturvern vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger. Søknaden omfatter kapittel 2 § 6 (bokstav b), reguleringsplaner etter Plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I (fra forskrift om konsekvensutredninger), punkt 25, nye bolig- og fritidsområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Den aktuelle delen av planområdet er avsatt til fritids- og turistformål i gjeldende kommuneplan, og ligger utenfor Skjærhaldens tettsteds grense. Hvaler kommune har ikke selv konsekvensutredning for om området på eiendom 23/53 kan benyttes til boligformål.

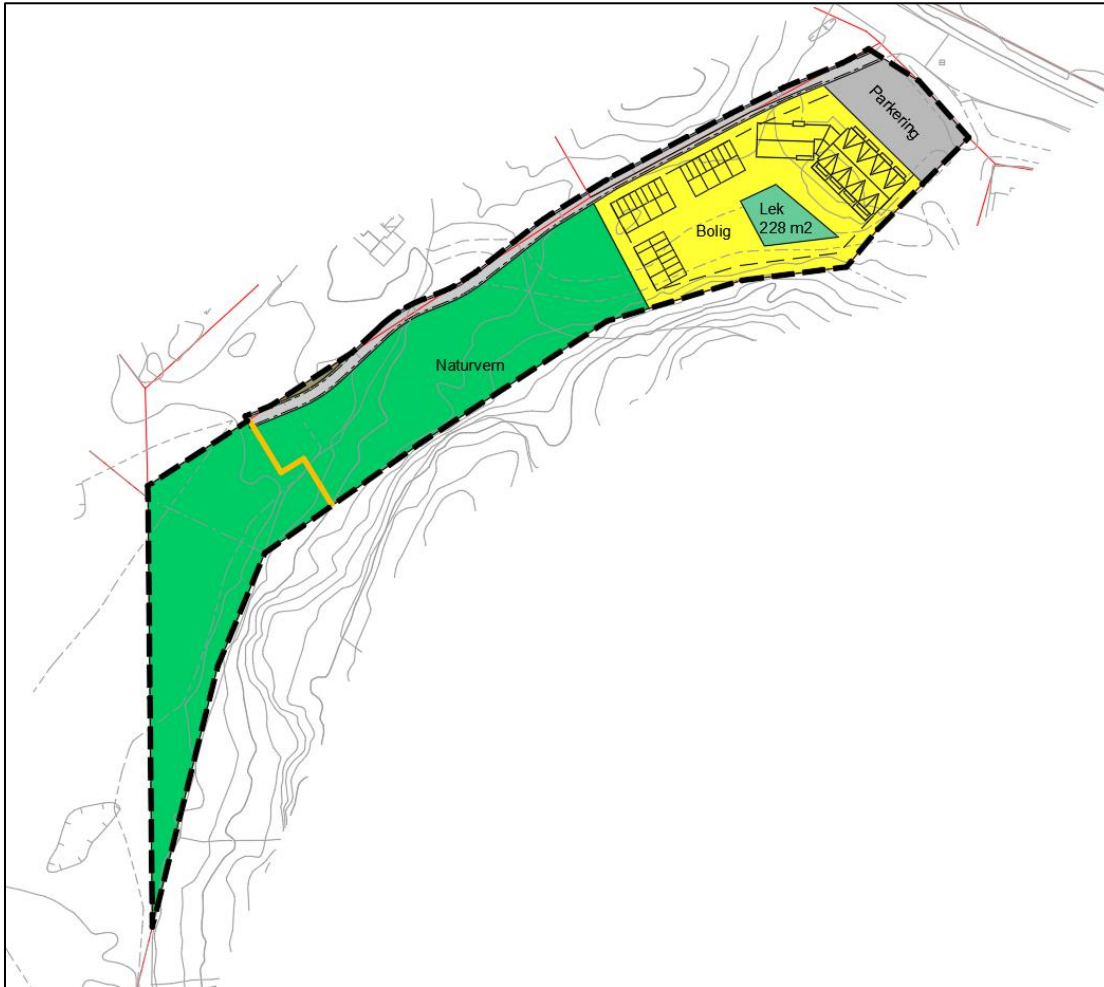
7. Planlagte tiltak

Gjennom planarbeidet ønskes det tilrettelagt for omregulering av eksisterende fritids- og konferansesenter til helårsboliger. Dette innebærer de fire eksisterende leilighetene men også 2 nye enheter i lokalet i underetasjen/kjelleren som i dag benyttes til konferanserom. Spa-anlegget vil sannsynligvis forbli slik det er og inngå som en del av boligsameiet. I tillegg ønskes muligheten for etablering av ytterligere tre tomannsboliger med halvannen etasje vurdert. Planlagte tiltak er i strid med gjeldende planer da området er regulert og avsatt til campingplass og naturvernområde. Naturvernområdet vil imidlertid videreføres og utvides nordover (se figur 6).

Eksisterende kjørevei gjennom området berører delvis tiltakshavers eiendom og delvis naboeiendommene gnr/bnr 23/128 og 23/129. I oppstartsmøtet var det enighet om at det er mest hensiktsmessig å regulere etablert adkomstvei, selv om dette berører to naboeiendommer.

Det vil sikres at adkomstveien kun skal benyttes av tilstøtende eiendommer, slik at uønsket motorisert ferdsel unngås.

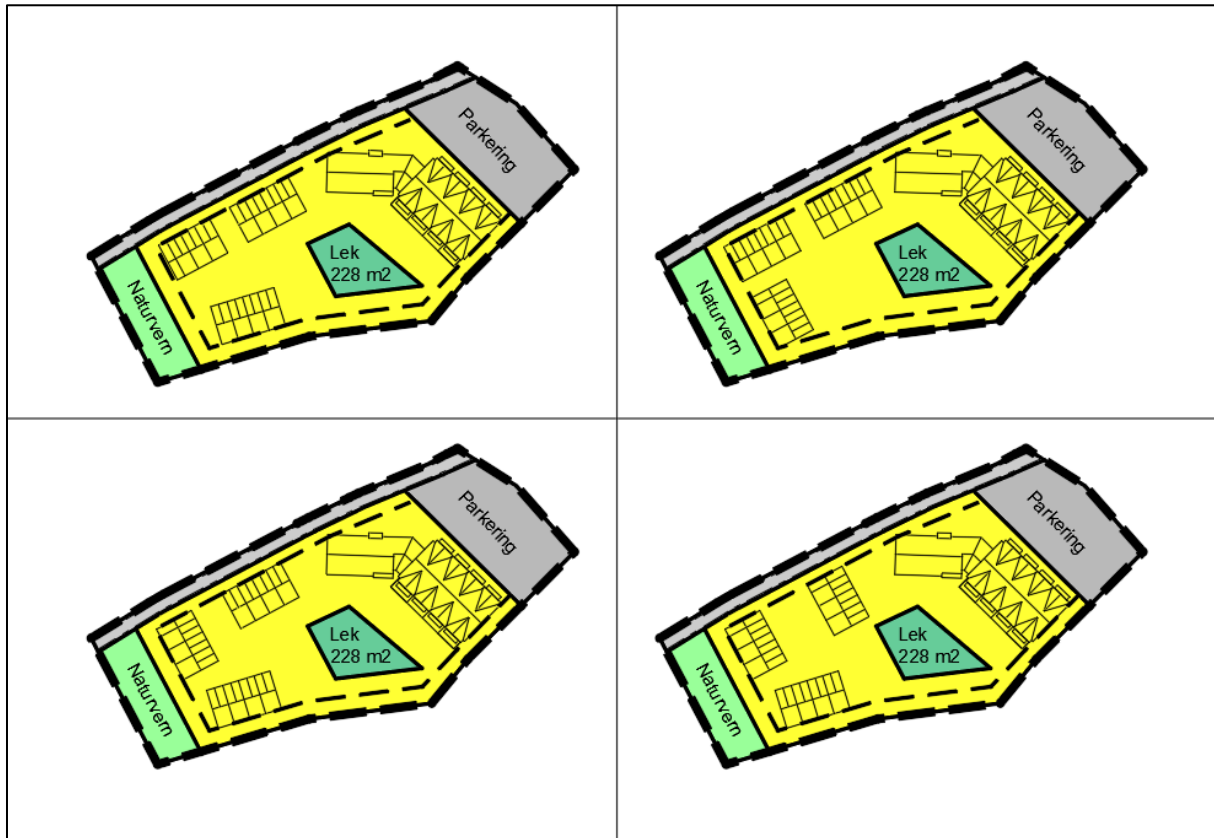
I figur 6 vises en grov skisse som viser et forslag til ny plansituasjon for hele planområdet.



Figur 6: Grov prinsippsskisse som viser forslag til ny plansituasjon. Som man kan se er naturvernområdet betydelig utvidet, oransje strek viser dagens grense (omtrentlig). Hver av de tre nye bygningene har gjennomsnittlig bebygd areal på cirka 130 m².

Den nye bebyggelsen vil oppføres med 1.5 etasjer med takform tilpasset eksisterende bebyggelse (maks 7 meter møne og takvinkel 30-45 grader, innspill fra kommunen).

Nedenfor vises fire forslag til hvordan ny bebyggelse kan organiseres innenfor arealet anvist som boligformål i figur 6.



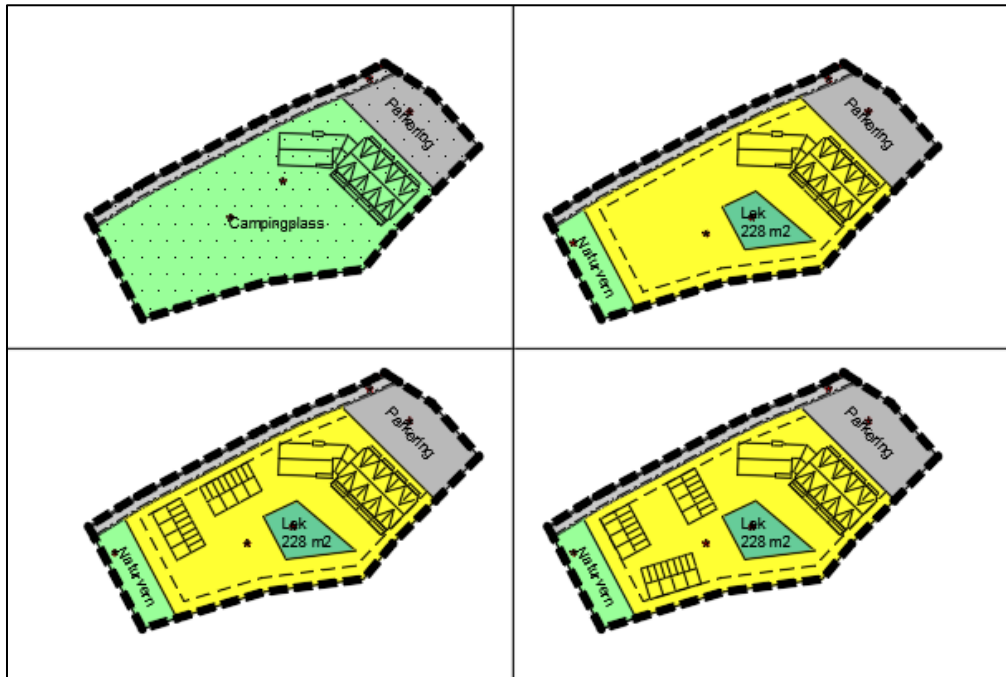
Figur 7: Forslag til ulik organisering av ny bebyggelse, med utgangspunkt i tre nye tomannsboliger. I skissen er nærmeste avstand mellom to bygninger 4,7 meter.

8. Alternativ

I konsekvensutredning vil det utredes totalt 4 alternativ, inkludert 0-alternativet som alltid skal utredes. I dette planarbeidet foreslås følgende alternativ utredet:

1. 0-alternativet: Tiltaket ikke realiseres slik som foreslått (hverken alt. 2, 3 eller 4), og at dagens situasjon opprettholdes.
2. Eksisterende bebyggelse og anlegg omdisponeres til boligformål.
3. Eksisterende bebyggelse og anlegg omdisponeres til boligformål, i tillegg legges det til rette for etablering av ytterligere en eller to nye tomannsboliger på eiendommen.
4. Eksisterende bebyggelse og anlegg omdisponeres til boligformål, i tillegg legges det til rette for etablering av ytterligere tre nye tomannsboliger på eiendommen.

Nedenfor vises ulike organisering av ny bebyggelse basert på de fire alternativene.



Figur 8: Forslag som viser de fire ulike alternativene, fra dagens situasjon (0-alternativet) til inntil tre nye tomannsboliger.

9. Relevante overordnede føringer og gjeldende planer

Som en del av planarbeidet skal gjøres en redegjørelse for planer, lover, veiledere og retningslinjer som i ulikt grad berøres og er relevante for dette planarbeidet. Videre skal det redegjøres for hvordan dette sikres og ivaretas i reguleringsplanen.

Dette omfatter:

- Reguleringsplan Ørekroken Camping ID011149 (2000)
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming (2005)
- Om barn og planlegging; rundskriv T-2/08 (2008)
- Naturmangfoldloven (2009)
- Estetikkveilederen for Østfold (2009)
- Kommuneplanens arealdel (2011)
- Kommuneplanens samfunnsdel (2011)
- Fylkesplan for Østfold (2011)
- Boligbyggeprogrammet for Hvaler kommune (2012)
- T-1442/2012 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)
- Reguleringsplan Fv. 108 Gang- og sykkelveg Tangebekken – Skjærhalden ID 0111123 (2013)
- Kystsonenplan for Østfold (2014)
- Statlige planretningslinjer (SPR) for samordnet areal og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer (SPR) for Strandsonen (2014)

10. Aktuelle konsekvenser/utredningstema

Nedenfor er en oppstilling av de aktuelle temaer, iht. § 21, som kan bli påvirket ved gjennomføring av planlagte tiltak. De enkelte temaene gis en kort beskrivelse samt at det redegjøres for hva slags metode som anvendes for datainnsamling.

9.1 Naturmangfold, jf. naturmangfoldloven

Deler av planområdet ligger innenfor Ytre Hvaler nasjonalpark og grenser inntil Prestegårdsskoen naturreservat (mot øst). Planområdet har således en «sentral» beliggenhet ift. verneområder der det må tas spesielle hensyn. Selve planområdet består i dag av glissen furuskog med innslag av lavere vegetasjon. Den senere tid har det også vokst frem noe granvegetasjon. Av en kartlegging utført av Jan Ingar Båtvik i 2012 ble det ikke påvist verdifull vegetasjon eller andre arter eller vegetasjonssamfunn som krever særlige hensyn. Av Miljødirektoratets kartdatabase er det registrert sandgaffel, sodaurt og kystgaffel innenfor planområdet, som alle har status som truede arter, ingen prioriterte eller vernede arter er registrert.

Data grunnlag og metode

I forbindelse med kartleggingen av naturmangfoldet vil det foretas kontroll av eksisterende registreringer som er tilgjengelige via utvalgte kartdatabaser, bl.a. fra Miljødirektoratet og kommunens kartbase. Videre vil også registreringene gjort av Båtvik legges til grunn. Ved sammenligning av resultatene i rapporten fra Båtvik og registreringer i kartbasene vil det vurderes hvorvidt det vil være nødvendig å engasjere feltbiolog for ny kartlegging.

9.2 Friluftsliv

Området ligger tett innpå Ørekroken-stranden og Ytre Hvaler nasjonalpark. Dette er områder som representerer en stor verdi i et friluftslivøymed, ikke bare for lokale. Videre går det i dag en adkomstvei gjennom planområdet som kan betraktes som en turvei frem til disse områdene.

Data grunnlag og metode

I planprosessen vil man innhente eventuell dokumentasjon som gir informasjon om omfanget og bruken av området. Videre vil det også gjennomføres befaring og registreringer av bruken av Ørekroken-stranden og adkomstveien i høysesong. Både for å kartlegge frekvens og type bruk.

9.3 Landskap

Planområdet er båndlagt hensynssone kulturmiljø og hensynssone landskap i gjeldende kommuneplan. Planområdet griper delvis inn i Ørekroken-stranden, som inngår i et større landskapsrom som anses å ha stor verdi, med blant annet store flotte strenger og betydelige innslag av typisk kystfuru. Området nært sjøen er i stor grad intakt med lite bygningsmessige inngrep.

Data grunnlag og metode

Det vil gjennomføres grundige befaringer både innenfor planområdet og i nærområdet ved Ørekroken-stranden. De store landskapsformende vil studeres og vurderes, både ved befaring men også via tilgjengelig foto og kartdatabaser. Med tanke på etablering av nye bygg, vil fjern- og nærvirkning vurderes nøye. Videre vil den samlede belastningen på området vurderes i lys av gjennomføring av planarbeidet.

9.4 Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Planområdet ligger i et område som stiller store krav til estetisk utforming. Det ligger i nærheten til sårbare miljøer, og det må derfor utøves stor forsiktighet for tilpasning av ny bebyggelse. Fargevalg, høyder og generelt tilpasning til eksisterende bebyggelse og landskap er vesentlig.

Data grunnlag og metode

Det vil tas sikte på å tilpasse ny bebyggelse til eksisterende. Dette vil i stor grad vil være retningsgivende, både når det gjelder volum, fasader og farger. Ny bebyggelse må også nøye vurderes i lys av landskapsvurderingene (9.3).

9.5 Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger

Tiltaket innebærer etablering av helårsboliger innenfor planområdet. Samtidig vil dagens bruk av eiendommen som konferansesenter og campingplass opphøre. Området ligger utenfor Skjærhaldens senteravgrensning, der mesteparten av ny boligbebyggelse ønskes etablert. Imidlertid ligger planområdet inntil FV108 og kollektivholdeplass.

Datagrunnlag og metode

Det vil gjøres trafikktaillberegninger for å sammenligne eksisterende med fremtidig trafikksituasjon. Videre vil også forholdet til stedets beliggenhet og tilgang til servicefunksjoner, tjenestetilbud, skole/barnehage og kollektivtransport vurderes. For tekniske krav som påvirker energiforbruk og energiløsninger, legges reglene etter gjeldende byggt teknisk forskrift og eventuelle kommunale vedtekter/regler til grunn.

9.6 Beredskap og ulykkesrisiko

Planområdet ligger i et område med god tilgjengelighet med tanke på utrykningskjøretøy. Det er heller ingen åpenbar fare for at andre ulykker skal inntreffe som følge av planlagte tiltak, hverken menneske- eller naturskapt.

Datagrunnlag og metode

Vurdere aktuelle farer og ulykker som kan inntreffe innenfor og ved planområdet, både som blir utløst ved dagens situasjon og som følge ved gjennomføring av planlagte tiltak. Dette vil ivaretas i planbeskrivelsen, der det vil bli gjennomført en ROS-analyse ved hjelp av en forenklet sjekkliste basert på Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging".

9.7 Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen

Flere faktorer bidrar i å påvirke befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen. Spesielt relevant for dette planarbeidet er befolkningens tilgang til natur- og friluftsområder, der Ørekroken er betydelig brukt til friluftsliv og rekreasjon. I tillegg er gode bomiljø viktig for å sikre både unge gode oppvekstvilkår, samt at eldre har tilfredsstillende tilgang til øyeblikkelig hjelp, fritidsaktiviteter og nødvendige servicefunksjoner.

Datagrunnlag og metode

Kartlegge dagens situasjon ved befaring og vurderinger av områdets tilgjengelighet og tilgang til friluftsområder og viktige samfunnsfunksjoner. Kartlegge solforhold på boligene og støvsituasjonen med tanke på biltrafikken på FV108. Støy fra lekeplassens på private uteoppholdsplasser skal også vurderes. Vurdere i hvilken grad nødvendige hensyn vil ivaretas som følge av gjennomføring av planlagte tiltak.

9.8 Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett

Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett er viktig for alle innbyggere, både med tanke på fysisk aktivitet og friluftsliv, tilgang til viktige funksjoner, helse og fysisk aktivitet med videre. Tilgangen til gang- og sykkelveier, stier og lavt trafikkerte veier er forhold som bidrar til stimulere tilgjengeligheten.

Datainnsamling og metode

Analysere nærområdet og kartlegge tilgangen til uteområder og gang- og sykkelveinett. Vurdere i hvilken grad tilgangen er tilfredsstillende for ulike brukergrupper.

9.9 Barn og unges oppvekstvilkår

Forholdet til "Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen" skal vurderes i alle plansaker. Barn og unges oppvekstvilkår er viktig for å sikre en trygg og god oppvekst, noe som er avgjørende for å skape gode bomiljø. Viktige premisser i planarbeidet vil være å sikre boforhold som ivaretar barn og unges interesser – blant annet trygge uteområder, tilgjengelighet til fritidsaktiviteter og sikker skolevei.

Datainnsamling og metode

Befaring på stedet med grundige vurderinger av hvordan nødvendige hensyn vil være ivaretatt i planlagte tiltak. Snakke med lokale kjentfolk for å kartlegge barn adferdsmønster i området. Skolevei og tilgjengelighet til lek og fritidsaktiviteter vil vurderes grundig.