

Saksnr.: 2019/3525  
Løpenr.: 108789/2019  
Klassering: L12  
Saksbehandler: Hilde Habberstad

## Møtebok – Saksframlegg

Behandlet av Fylkesutvalget	Møtedato 08.05.2019	Utvalgssaknr.
--------------------------------	------------------------	---------------

### Redegjørelse for innsigelser til planforslag områdeplan Del av Hankøundet - Onsøy - Fredrikstad kommune

#### Fylkesordførers forslag til vedtak

Saken legges frem til drøfting i fylkesutvalget uten innstilling.

#### Fylkesordførers behandling

Uttalelse til reguleringsplaner er delegert til rådmannen, men fylkesordfører ønsker likevel å drøfte saken i fylkesutvalget.

Sarpsborg, 3. mai 2019

Ole Haabeth  
fylkesordfører

#### Fylkesrådmannens anbefaling

Fylkesutvalget slutter seg til innsigelser oversendt Fredrikstad kommune til planforslag områdeplan Del av Hankøundet – Onsøy – Fredrikstad kommune.

Sarpsborg, 3. mai 2019

Anne Skau  
fylkesrådmann

Elin Tangen Skeide  
kst. fylkesdirektør



## Bakgrunn for saken

I fylkesutvalget 25.04.2019 ble det fattet vedtak om å få lagt frem sak om innsigelse – Del av Hankøundet, Fredrikstad kommune. I denne saken redegjøres det for hva innsigelsene gjelder, samt grunnlaget for å fremme innsigelsene. For videre redegjørelser vises det til vedlegg 1: *Uttalelse med innsigelser – Offentlig ettersyn områderegulering - del av Hankøundet - Onsøy - Fredrikstad kommune*, datert 01.04.2019.

Den foreslåtte områdeplanen var på høring i perioden 09.01.2019 - 01.04.2019. Planen omfatter et areal på 881,7 daa pluss 73,9 daa under grunn (fjellhall). Planområdet omfatter i all hovedsak sjøareal med tiliggende landareal på landsiden mellom Rørvik og Sareptaveien. Forlaget er omfattende og legger samlet sett til rette for store endringer i sjø- og landarealet i Hankøundet.

## Innsigelsene - forankring og begrunnelser

I forbindelse med offentlig ettersyn av forslag til områdeplan for Del av Hankøundet i Fredrikstad kommune fremmet Østfold fylkeskommune tre innsigelser til planforslaget. Innsigelsene omhandler følgende:

1. Dimensjonene på det totale anlegget tilknyttet Furuøy er i strid med regionalt verdifullt kulturmiljø, som er nedfelt i fylkesplanen og i Kulturminneplan for Østfold.
2. Inngrep i selve kollen på Furuøy, samt manglende dokumentasjon på Pay-villaens tilstand og muligheten for bevaring. Villaen er en viktig del av bygningsmiljøet som utgjør det regionalt verdifulle kulturmiljøet.
3. Manglende marinarkeologiske registreringer. Det vises til kulturminneloven § 9.

Videre redegjøres det for hver enkelt innsigelse.

## Innsigelse nummer én

Den første innsigelsen gjelder totaliteten knyttet til tiltakene som er planlagt ved Furøy, og er delvis knyttet sammen med innsigelse nummer to. Innsigelsen er fremmet med grunnlag i fylkesplanen og kulturminneplan for Østfold, og er vurdert å være i tråd med krav til innsigelse i § 5-4 i Plan- og bygningsloven, første og siste avsnitt: *Berørt statlig og regionalt organ kan fremme innsigelse til forslag til kommuneplanens arealdel og reguleringsplan i spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning, eller som av andre grunner er av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde.*

*Innsigelse skal fremmes så tidlig som mulig og senest innen den frist som er fastsatt for høringen av planforslaget. Innsigelse skal begrunnes. Innsigelse fra statlig og regionalt organ skal være begrunnet i vedtatte nasjonale eller regionale mål, rammer og retningslinjer.*

Hankøundet er i fylkesplanen definert som et regionalt verdifullt kulturmiljø, og er vist i temakartet "regionalt verdifullt kulturmiljø". Hankøundet er også beskrevet særskilt som kulturmiljø i Regional kystsonenplan for Østfold. Kulturmiljøet omfatter sundet med tilhørende bebyggelse og anlegg, dvs. et av Fredrikstad-distriktets eldste områder med fritidsboliger, samt bryggeanlegg og annen verneverdig bebyggelse.

Temakartene i fylkesplanen er faglige underlagsdokumenter som illustrerer hvor det er regionale og nasjonale interesser og verdier innenfor ulike tema. Temakartene benyttes som faglig underlag i all saksbehandling som omhandler arealer og arealbruk, og som støttedokumenter til begrunnelser for innsigelser.

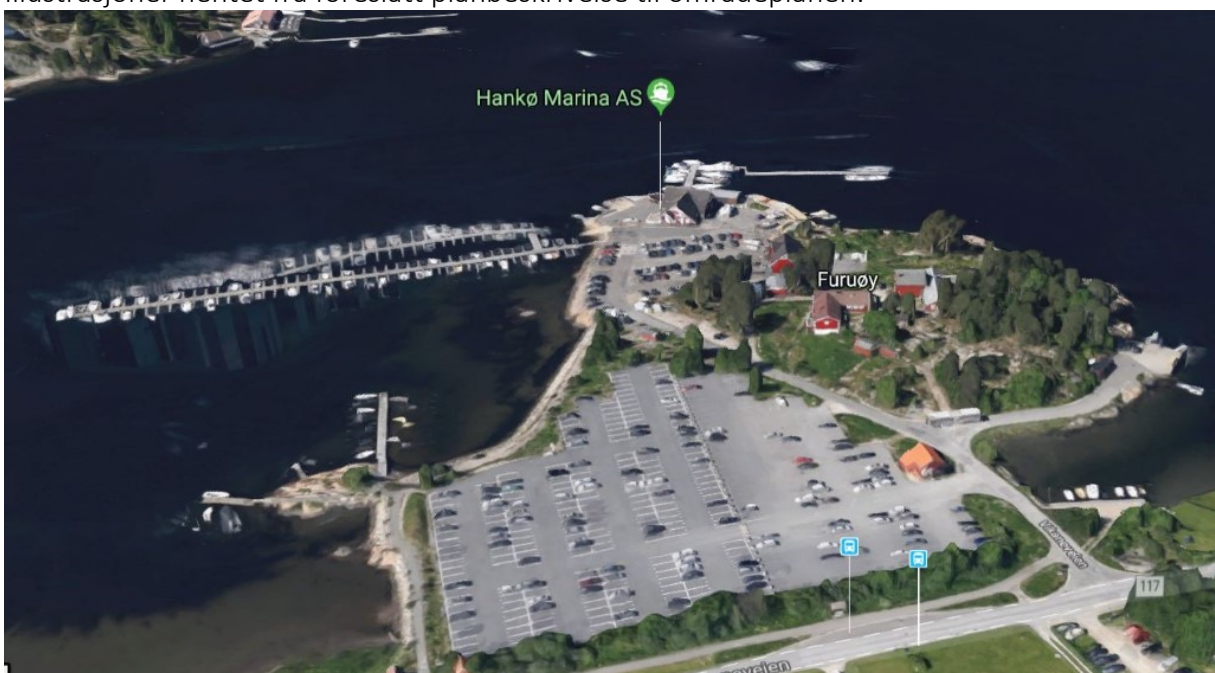
Den foreslåtte områdeplanen åpner for en rekke tiltak i området ved Furuøy. Summen av tiltakene vil endre områdets karakter betydelig fra å være et tradisjonelt småskala kystmiljø (sett bort fra stor parkeringsflate) til å bli et utbygd område. Dimensjonene på tiltakene gjør at kulturmiljøet går tapt.

Av tiltak nevnes spesielt:

- Parkeringshus med kapasitet for 350 biler. Bygges/sprenges dels inn i fjellet. Parkering i to etasjer.
- Etablering og videreutvikling av funksjoner til båtliv og seilspport, dvs. serviceanlegg, salgsanlegg, verksted, opplagsplasser inne og ute, kiosk/kafé/restaurant, butikk, regattakontor, overnattingstilbud, boliger for ansatte.
- 4,5 daa utfylling i sjø for marina/seilspportanlegg og vinteropplag for båter.
- Vesentlige utvidelser av bryggeanlegg.

Illustrasjonene nedenfor viser eksisterende situasjon på Furuøy og ønskede endringer i området. Illustrasjoner gir ofte et optimistisk, eller i beste fall et bilde av hvordan det kan se ut på lengre sikt. Illustrasjonene viser at selve Furuøy (fjellet) blir sterkt påvirket av utbyggingen inntil og dels inn i fjellet.

Det første bildet under viser eksisterende situasjon på Furuøy, de to etterfølgende viser illustrasjoner hentet fra foreslått planbeskrivelse til områdeplanen:





Figur 15. Prinsipper for framtidig utvikling av Furuøy. Fugleperspektiv fra øst (Illustrasjon Bjar Arkitekter AS).



Figur 16. Mulig utforming av parkeringshus. Selve p-huset "kles" med bygninger som oppføres i et tradisjonelt arkitektonisk uttrykk, og som kan huse for eksempel små butikker og enkle overnattingsmuligheter. Parkerte biler på takplan blir ikke synlige sett fra terrengnivå (illustrasjon Bjar Arkitekter AS).

## Innsigelse nummer to

Innsigelse nummer to er knyttet til inngrep i selve kollen på Furuøy, samt manglende dokumentasjon på Pay-villaens tilstand og muligheten for bevaring. Villaen er en viktig del av bygningsmiljøet som utgjør det regionalt verdifulle kulturmiljøet.

Utdrag fra redegjørelse i uttalelsen (vedlegg 1): *Furuøy (Payholmen), som er en naturlig holme, men i dag er landfast, er et viktig punkt på landsiden av sundet. Planen legger opp til en større utbygging i den søndre delen av kollen på Furuøy. Videre foreslås det en sprengning av parkeringshus inn i selve kollen, hvorpå det skal etableres nytt terreng og friluftsområde på taket. Furuøy med sin naturlige furukledde kolle er viktig for Hankøsundet, både fordi den deler sundet inn i ulike landskapsrom og fordi den er utgangspunkt for bl.a. ferjetrafikken til Hankø. Sett fra toppen av de bratte fjellene innenfor sundet er den også viktig for opplevelsen av det totale landskapsbildet. En reetablering av kollens form på taket av et parkeringshus, vil virke fremmed.*

*På Furuøy ligger en dragestilvilla Ernst Pay oppførte i 1895. Den har således nær tilknytning til Plankebyen og plankeadelens feriesteder. Det har i planprosessen ikke vært noen dialog mellom plankonsulent og fylkeskonservator vedrørende tilstand og mulig bevaring av denne. I planbeskrivelsen heter det: «På Furuøy forutsettes Pay-villaen (som er i svært dårlig stand) revet sammen med annen bebyggelse for å gi plass til ny bebyggelse og utøking av friområdet. Bygningsmassen er ikke underlagt noen form for vern, og er heller ikke registrert i SEFRAK-registeret.» Vår kommentar til dette er at Pay-villaen ligger innenfor hensynssone kulturmiljø i kommuneplanen, der nettopp hensikten har vært at denne typen feriesteder skal ivaretas. Vi forutsetter at det i den videre prosessen gjøres en god evaluering av om villaen kan bevares og gis en form for bruk. Dette må gjøres i samråd med byantikvar og/eller fylkeskonservator. Dette vil styrke den historiske opplevelsesverdien av området. En mulig bevaring/bruk av villaen må sees i sammenheng med en bevaring av hele fjellkollen.*

## Innsigelse nummer tre

Den tredje innsigelsen gjelder manglende marinarkeologisk registrering. Norsk Maritimt Museum har stilt krav om marinarkeologisk registrering jf Kulturminneloven § 9 *Undersøkelsesplikt m.v.* Innsigelsen er en oppfølging av dette kravet og regnes som imøtekommet når undersøkelsen er gjennomført og eventuelle automatisk fredete kulturminner er hensyntatt i planen.

## Oppsummering

- 1. Dimensjonene på det totale anlegget tilknyttet Furuøy er i strid med regionalt verdifullt kulturmiljø, som er nedfelt i fylkesplanen og i Kulturminneplan for Østfold.**

Planen legger til rette for store inngrep på land og i sjøen, som vil kunne endre planområdet fra et småskala kystlandskap til et utbygd område med en annen type bebyggelse og vesentlig mer trafikk og aktivitet. Dette vil ikke bare påvirke selve planområdet på og ved Furuøy, men helheten i det regionalt verdifulle kulturmiljøet i Hankøsundet.

- 2. Inngrep i selve kollen på Furuøy, samt manglende dokumentasjon på Pay-villaens tilstand og muligheten for bevaring. Villaen er en viktig del av bygningsmiljøet som utgjør det regionalt verdifulle kulturmiljøet.**

Kollen på Furuøy er et viktig landskapselement i Hankøsundet, og en reetablering av landskapet på toppen av et parkeringshus vil kunne virke kunstig og fremmed. I kraft av at den er en del av det historiske bygningsmiljøet i det regionalt viktige kystmiljøet er også Pay-

villaen viktig, selv om den ikke er underlagt et eget vern, og det må gjøres en faglig evaluering av om villaen kan bevares og gis en form for bruk. Villaen og kollen må også sees i sammenheng.

**3. Manglende marinarkeologiske registreringer. Det vises til kulturminneloven § 9.**

Innsigelsen er en oppfølging av krav i kulturminneloven og regnes som imøtekommet når undersøkelsen er gjennomført og eventuelle automatisk fredete kulturminner er hensyntatt i planen.