

HEFTENES SMÅBÅTHAVN – DETALJREGULERING

PLAN ID 1599

PLANBESKRIVELSE – 26.06.2023

REV. 09.11.2023



INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	Bakgrunn for planarbeidet	3
1.1.	Hensikten med planen	3
1.2.	Forslagsstiller og plankonsulent.....	3
1.3.	Eierforhold	3
1.4.	Konsekvensutredning.....	3
2.	Planområdet	4
2.1.	Planavgrensning.....	4
2.2.	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet.....	4
3.	Rammer og premisser.....	17
3.1.	Overordna føringer og planer	17
3.2.	Reguleringsplaner	19
4.	Planforslaget.....	20
4.1.	Hovedgrep.....	20
4.2.	Arealbruk	20
4.3.	Bebyggelse, struktur og tiltak	21
4.4.	Samferdselsanlegg – mobilitet	24
4.5.	Teknisk infrastruktur	25
4.6.	Overvannshåndtering og blågrønne løsninger.....	27
4.7.	Grønnstruktur	28
4.8.	Barn og unges interesser.....	28
4.9.	Universell utforming	28
4.10.	Kulturminner	29
4.11.	Risiko- og sårbarhetsanalyse	29
4.12.	Luftkvalitet	29
4.13.	Lyd og støy	29
4.14.	Anleggsfasen	30
4.15.	Forurensning	30
4.16.	Naturmangfold og vannmiljø.....	30
4.17.	Klima- og miljøkonsekvenser	31
4.18.	Folkehelse	31
5.	Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen	31
6.	Planprosess og medvirkning.....	32
6.1.	Oppstartsmøte	32
6.2.	Varsel om oppstart av planarbeid	32
6.3.	Medvirkning.....	38
7.	Forslagsstilleres vurdering av planforslaget	39
8.	Vedlegg.....	40

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

1.1. Hensikten med planen

ViaNova Kristiansand AS har på vegne av Heftenes AS, bistått med arbeid i forhold til detaljregulering for Heftenes Småbåthavn. Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for ny småbåthavn. Etablering av ny småbåthavn vil være som en naturlig utvidelse av eksisterende småbåthavn tilstøtende planområdet. Begge vil være selvstendige. Det skal videre reguleres parkeringsplass, turvei/adkomstveg mellom parkering og ny småbåthavn, turdrag fra parkering til hytter, samt boder til oppbevaring.

Arealene er tilrettelagt for småbåthavn jf. gjeldene kommuneplanens arealdel for Søgne kommune, vedtatt 28.02.2019.

1.2. Forslagsstiller og plankonsulent

Tiltakshaver:

Heftenes AS, Østre Lohnelier 65, 4642 Søgne.

Kontaktperson: Vidar Aamodt, 91819400, vidar@aamodthus.no

Plankonsulent:

ViaNova Kristiansand AS, Gyldenløvesgate 1C, 4611 Kristiansand

Prosjekt ansvarlig: Even F. Lorentsen, 91655848, even.lorentsen@vianova.no

Prosjektmedarbeidere: Marry Sjøvold, Aasne Rage, Magnus Frestad Nygaard, Håvar Birkeland Stormoen, Kristoffer Kubberud og Eiril Eliassen Weidemann.

1.3. Eierforhold

Planområdet er i hovedsak i privat eie. I forslaget til detaljregulering er ett område regulert til offentlig formål «Ferdsele».

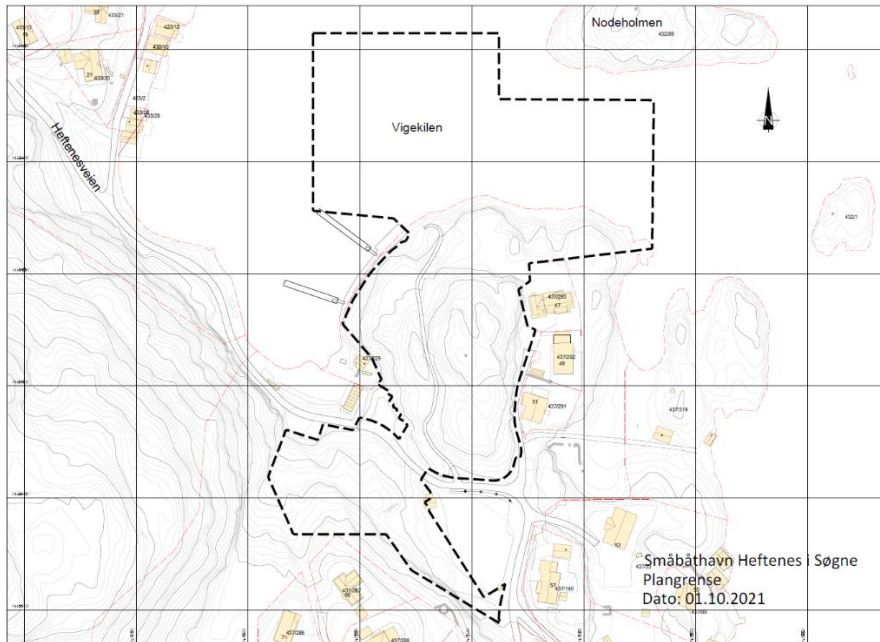
1.4. Konsekvensutredning

Behov for konsekvensutredning er vurdert i forhold til: *Forskrift om konsekvensutredninger* med ikrafttredelse 01.07.2017 kap. 2 og 3, samt vedlegg I og II, jf. PBL §12-3. Forslagstiller kan ikke se at planforslaget faller inn under *Forskrift om konsekvensutredninger* kap. 2 og 3 med vedlegg I og II. Planforslaget er i henhold til overordnede planer. Forhold utenfor det endelige planområdet forblir uforandret. Planen kan gjennomføres uten konsekvensutredning.

2. PLANOMRÅDET

2.1. Planavgrensning

Avgrensningen av planområdet fremgår av vedlagte kart, figur 1, og omfatter i all hovedsak eiendommen: gnr/bnr 437/7. Området er på totalt ca. 22 daa.

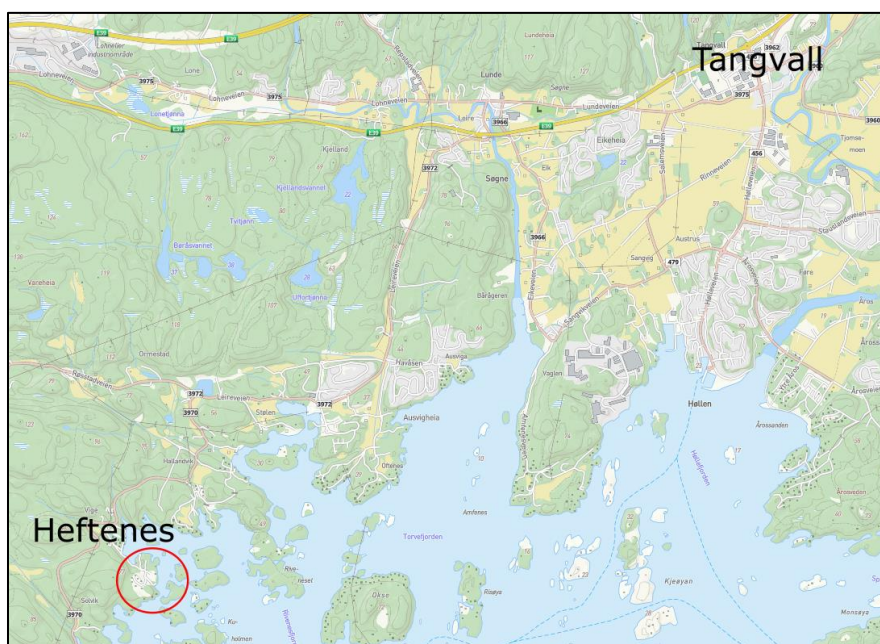


Figur 1. Planavgrensning

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Beliggenhet

Planområdet ligger på Heftenes ca. 8,6 km fra Tangvall i Søgne.



Figur 2. Beliggenhet i forhold til omkringliggende områder. Kartutsnitt hentet fra Kristiansandskart

Eksisterende bebyggelse og grunneierforhold

Det er ingen etablert bebyggelse i planområdet. Tilstøtende planområdet er det eksisterende småbåthavn med om lag 30 båtplasser, samt en større parkeringsplass. Noe spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse finnes tilstøtende planområdet.

Skiftelig avtale foreligger mellom utbygger og grunneiere for arealer innen planområdet.



Figur 3: Eksisterende tilstøtende småbåthavn.



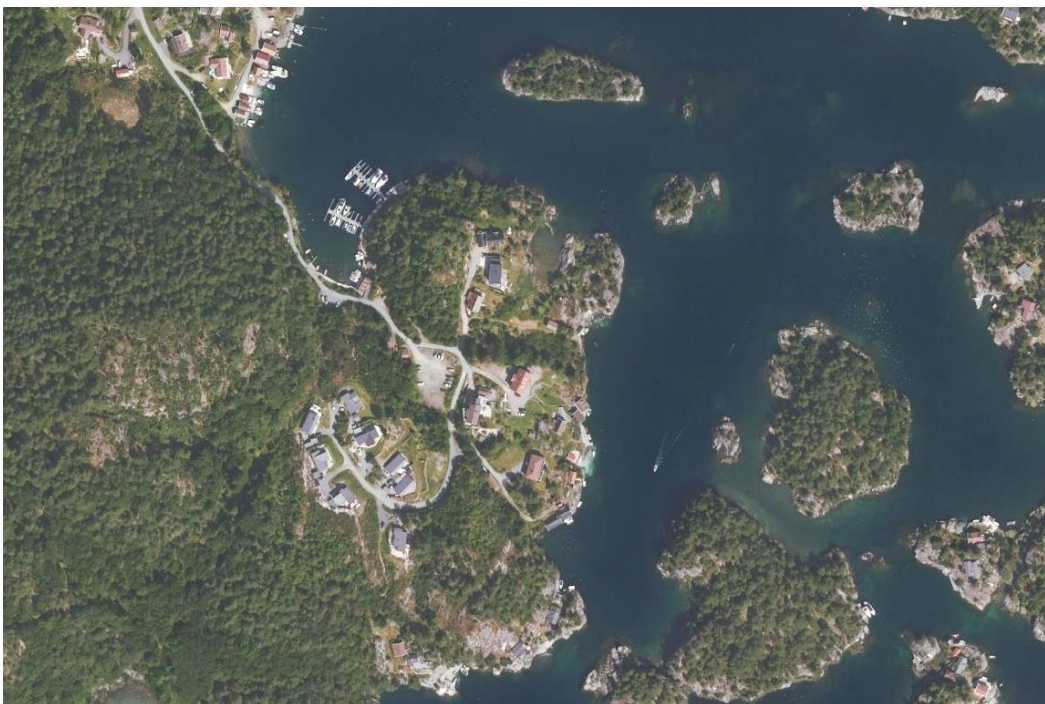
Figur 4: Eksisterende parkering.



Figur 5: Eksisterende tilstøtende boliger mot øst.

Eksisterende struktur og estetikk

Området er landlig og sjønært, med spredt bolig- og fritidsbebyggelse.



Figur 6. Eksisterende struktur og estetikk. Flyfoto hentet fra Norgeskart.no



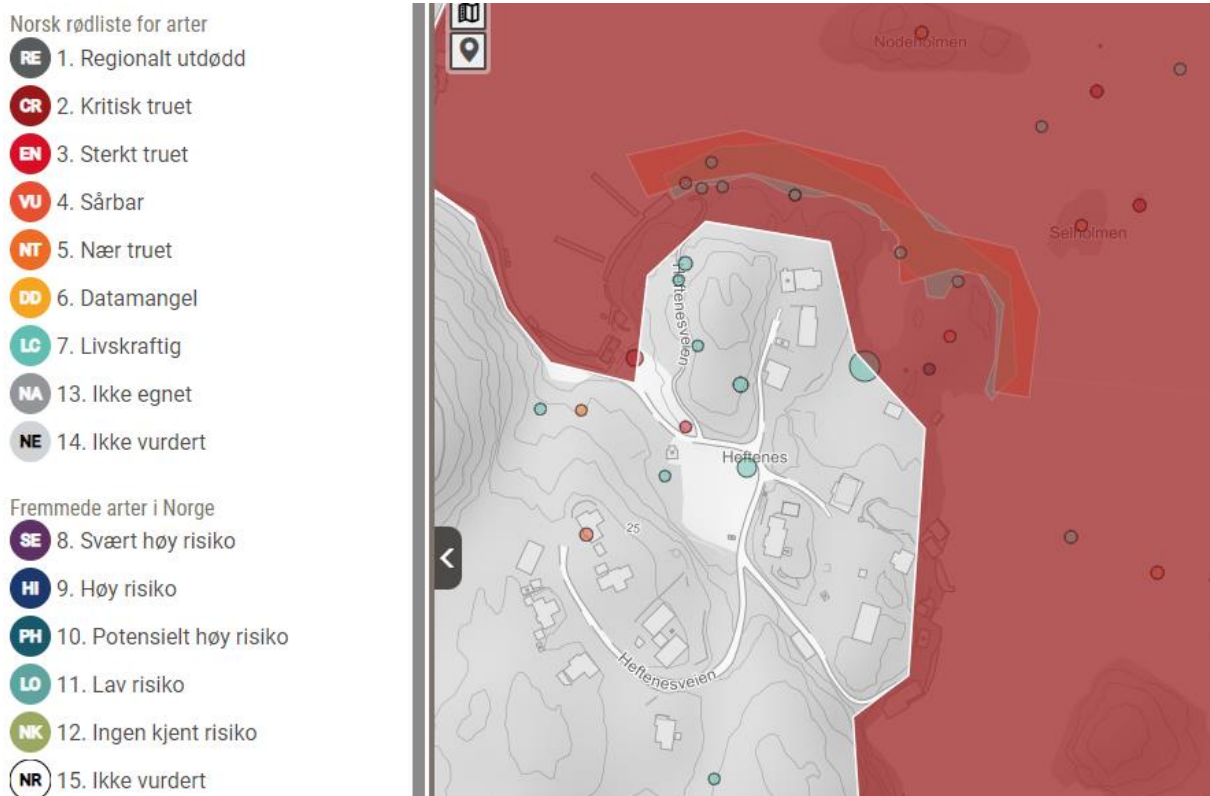
Figur 7: Skråfoto av planområdet. Sett fra nord. Hentet fra kart.1881.

Områdets naturkvaliteter og naturverdier

Naturmangfold

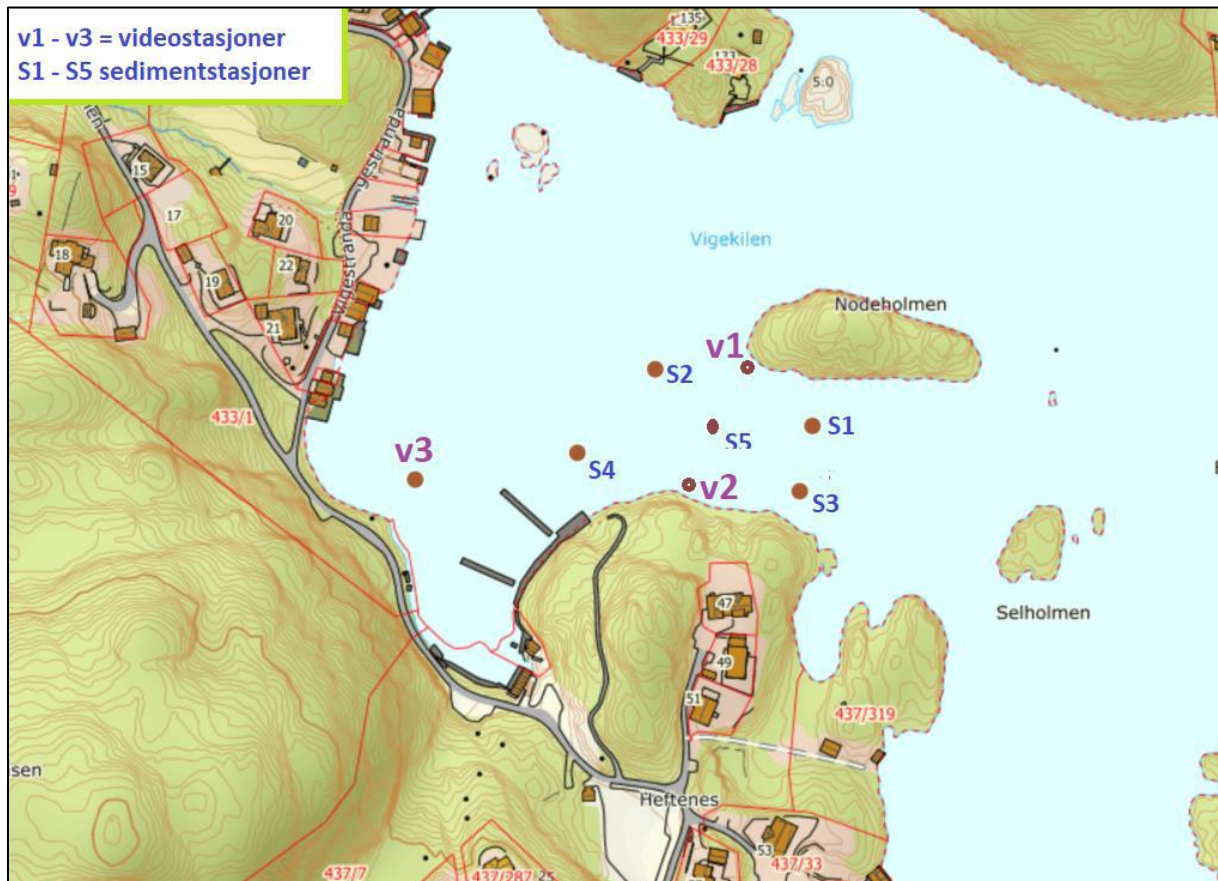
Det er ikke registrert utvalgte naturtyper i miljødirektoratets naturbase kart.

I henhold til artsdatabanken er det registrert svart- og rødlista arter i planområdet. Gjelder spesielt alger og sjøfugl (Lomvi).



Figur 8. Artsmangfold. Hentet fra Artsdatabanken.no

Planområdet er blitt undersøkt av biolog fra Naturmuseum og botanisk hage (UIA), og omfatter både landdelen og områder i sjø. Flere typer alger og sjøfugl er registrert. Terrateknikk AS har foretatt en forenklet marin undersøk for bruk i naturundersøkelse. De har blant tatt sediment-prøver og filmet sjøbunnen i området hvor flytebryggeanlegget skal plasseres.



Figur 9: Beliggenhet av stasjoner brukt i undersøkelse av havbunnen. Hentet fra Terrateknikk rapport.

Følgende er beskrevet i rapport fra Terrateknikk AS:

Stasjon 3 og 5 viser høyest tørrstoffinnhold, og dette bildet gjentas i gløderestanalysen. Begge testene signaliserer at det er lite akkumulasjon av organisk materiale i disse prøvene, men at det er avsatt organisk materiale i alle prøvene – og derved glødetap i alle prøvene. Tolkningen indikerer at naturlig (biologisk) nedbrytning er mindre fullkommen i 1, 2 og 4. Især stasjon 1 og 2 er tilnærmet identiske i dette aspektet. Allikevel er ikke organisk innslag særlig stort, og dette står litt i kontrast til den svake faunaen vist ved øvrige undersøkelser. En mulig forklaring er at den svake faunaen er beskrivende for en ganske ny miljøtilstand med krevende leveforhold/lite fauna, men hvor denne nye naturtilstanden enda ikke har medført omfattende avlagring og akkumulasjon av ikke-nedbrutt organisk materiale. Videre tolking følger av Agder Naturmuseums hovedrapport.

Følgende er hentet fra rapport fra Naturmuseum og botanisk hage, Universitetet i Agder:

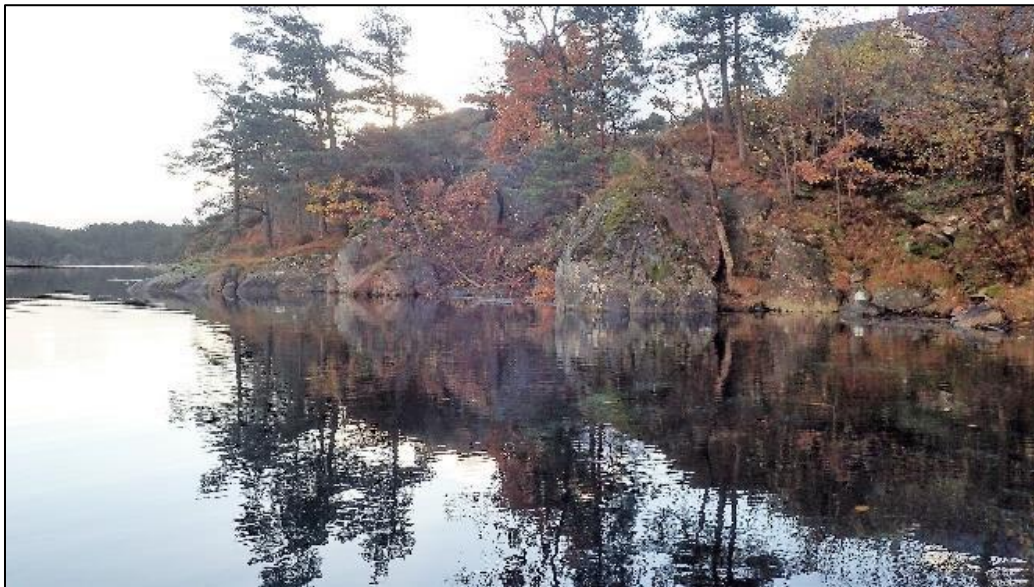
Algefloraen er typisk for lokaliteter på beskyttede steder i skjærgården blant annet spredte observasjoner av beskyttede former av tare (trolig stortare) og tre små planter av sukkertare. Det ble registrert en alge på rødlista, Rhodothamniella floridula (NT på rødlisten).

Mange rødlistearter av sjøfugl og rovfugl er registret i området. Det er en hekkeplass for makrellterne (EN) innerst i fjorden, sammen med fiskemåke (VU). Ellers er siland den arten som er hyppigst registrert i hekkesesongen. Det hekker et par med knoppsvane årlig i området, flere par med svartbak, ærfugl (VU) registreres hele året, men er ikke en typisk art inne i selve Vigekilen. Det hekker årlig minst et par med tjeld (NT) i området. Grågås er økende og registreres årlig med ungekull i området. Fiskeørn, som trolig hekker i nærliggende skogsområde, jakter i området. Vinterstid blir sjøorre og svartand (begge vurdert som sårbar i den nye rødlista) observert forholdsvis ofte. Kvinand overvintrer regelmessig, og en rekke andre sjøfugl forekommer mer sporadisk. Under feltarbeidet i oktober holdt det til en større flokk med gråhegre på Mortensholmen.

Økologisk tilstand på kystvann er vurdert som moderat/naturlig jf. Artsdatabankens økologiske grunnkart, se kart 4. Dette er vannmasser som er påvirket av forholdene i Skagerak og Nordsjøen, og i mindre grad fra lokale forhold. Men utslipp fra lokal bebyggelse og hytter er mulig. Vigekilen ligger beskyttet av holmer og øyer med forholdsvis smale sunde for utskifting av vannmasser. Kilen er ikke en typisk terskelfjord, men det er mindre områder med større dyp enn innløpet. Algevegetasjonen er typisk for beskyttede farvann, som til dels gir dårlige livsbetingelser for bunndyr jf. Terrateknikk's undersøkelse. Dette er til en viss grad et naturlig fenomen, men kan forverres ved mindre god tilstand på vannmassene. Søkelys på utslippskilder til sjø fra bebyggelse, og sjekk av dette kan gjøres.

Vises til følgende fagrapporter:

- Naturmuseum og botanisk hage UIA, «Biologisk mangfold Hefteneset», datert 09.11.2023.
- Terrateknikk AS, Heftenes – marin undersøkelse, datert 25.11.2021.

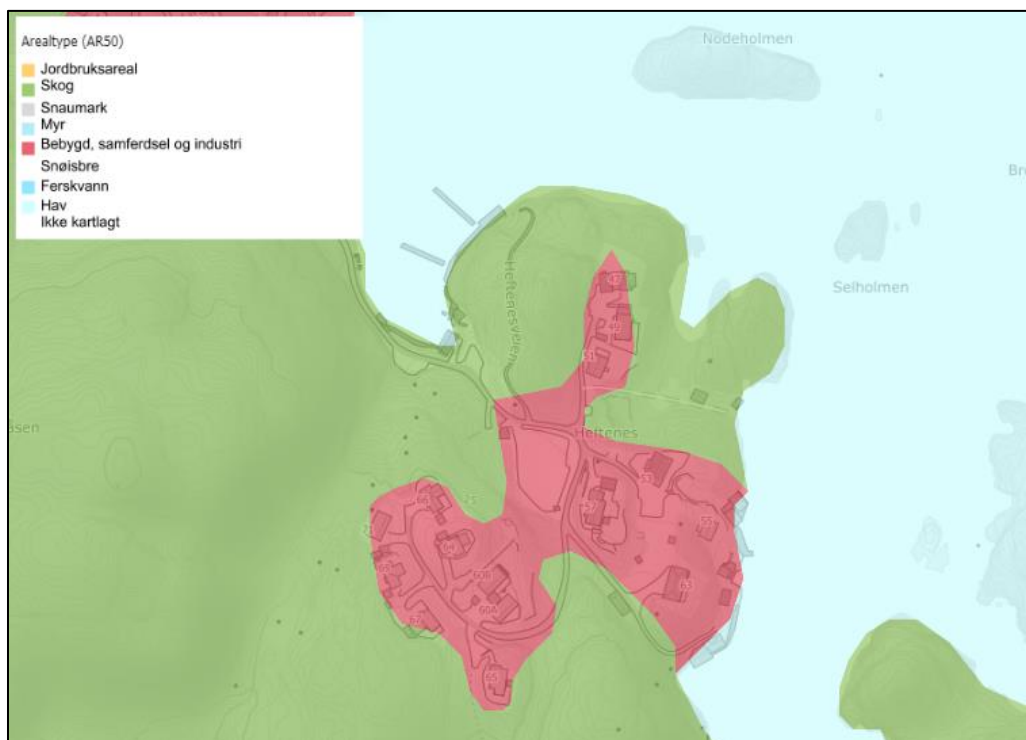


Figur 10: Kantvegetasjon hvor bryggeanlegget skal plasseres. Hentet fra rapport «Naturmangfold Hefteneset».

Det er ikke blitt gjort registreringer etter NIN-standard (MI). Dette skyldes at det på tidspunktet biologisk registrering ble gjennomført, var det utfordrende å få tak i fagpersoner med rett kompetanse. Likevel mener vi at biologisk mangfold er godt ivarettatt gjennom registreringer av biolog, på land og i sjø. På land er arter av planter, trær og dyr undersøkt, og i sjøen er vann og havbunn undersøkt. Innenfor planområdet er det også registrert fugler. Det er ingen vesentlige avvik av observasjoner som er gjennomført etter «DN håndbok 13», og opp mot «MI». Det er ikke avdekket vesentlige forhold som er til hinder for etablering av småbåthavna.

Topografi

Planområdet består av skog og hav, samt bebyggelse med tilhørende infrastruktur.



Figur 11. Arealtyper. Hentet fra Kilden, NIBIO

Vegetasjon

I planområdet er det registrert barskog med lav bonitet, samt blandingsskog (ikke registrert bonitet).



Figur 12. Skogbonitet. Hentet fra Kilden, NIBIO.



Figur 13: Naturtyper i nærliggende områder.

Kulturminner/-miljø

Det er ingen registrerte kulturminner i planområdet.

Sjø:

Det er registrert et større automatisk fredet kulturminne utenfor planområdet (steinalder lokalitet ved Hummervika). Dette vil ikke bli påvirket av plantiltaket.



Figur 14. Kulturminner. Hentet fra Askeladden.no

Norsk maritimt museum har gjennomført dykkerundersøkelser. Det ble ikke påvist kulturminner i planområdet. Se vedlagt rapport «2021418 Heftenes» (u.å).

Land:

Det har vært dialog med arkeolog Snorre Haukalid i Agder fylkeskommune, og det er ingen merknader i forbindelse med kulturminner på land. Det vises til tilbakemelding datert 01.11.2023.

Grønn infrastruktur:

Området består i stor grad av grønne elementer med barskog og blandingsskog. Det er etablert en tursti fra eksisterende parkeringsplass og ned til eksisterende småbåthavn. Generelt blir sjøen som blått område brukt til rekreasjon. Ellers er det ikke kjent at området blir brukt til andre friluftslivs relaterte aktiviteter.



Figur 15: Eksisterende gangadkomstvei. Sett fra nord.



Figur 16: Eksisterende gangadkomstvei. Sett fra sør.

Trafikkforhold:

Adkomst vei er via privat blindveg (Heftenesveien). Det er ingen gjennomgangstrafikk, og veien er svært lite trafikkert. Heftenesveien har avkjøring fra Trysnesveien (fv. 3970). Fv. 3970 har lav årlig døgntrafikk (ÅDT) med om lag 500 kjøretøy, hvor 8% er lange kjøretøy.

Heftenesveien følger det kupert kystterrenget, er omtrent 500 meter lang og har bredde rundt 3 meter.



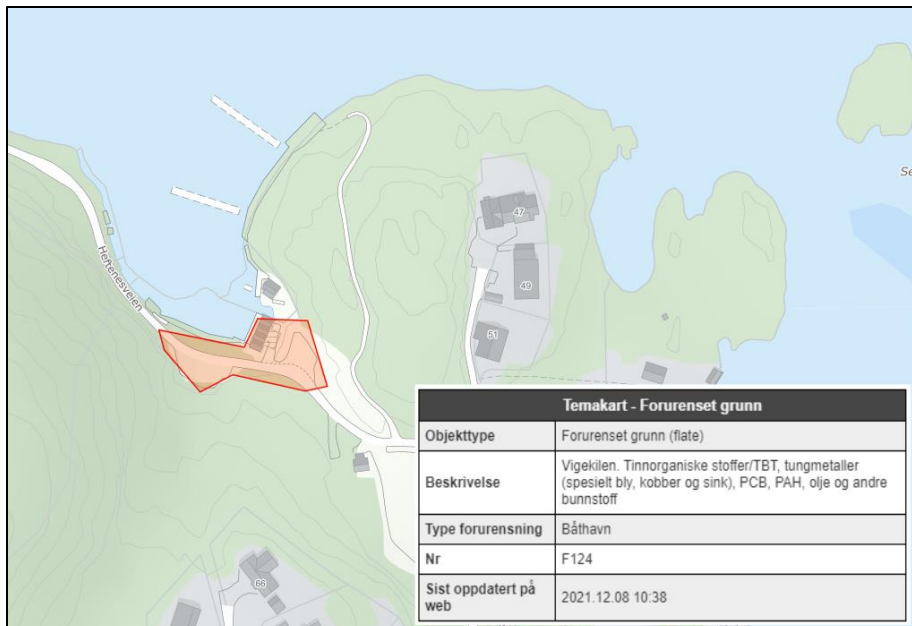
Figur 17: Heftenesveien.

Grunnforhold:

I henhold til NGUs nasjonale berggrunns database består området i hovedsak av granittisk gneis.

Forurensning:

Ifølge Kristiansand kommune sitt temakart er et begrenset område i tilknytning til eksisterende småbåthavn registrert som forurenset grunn (flate). Arealet berører ikke planområdet.

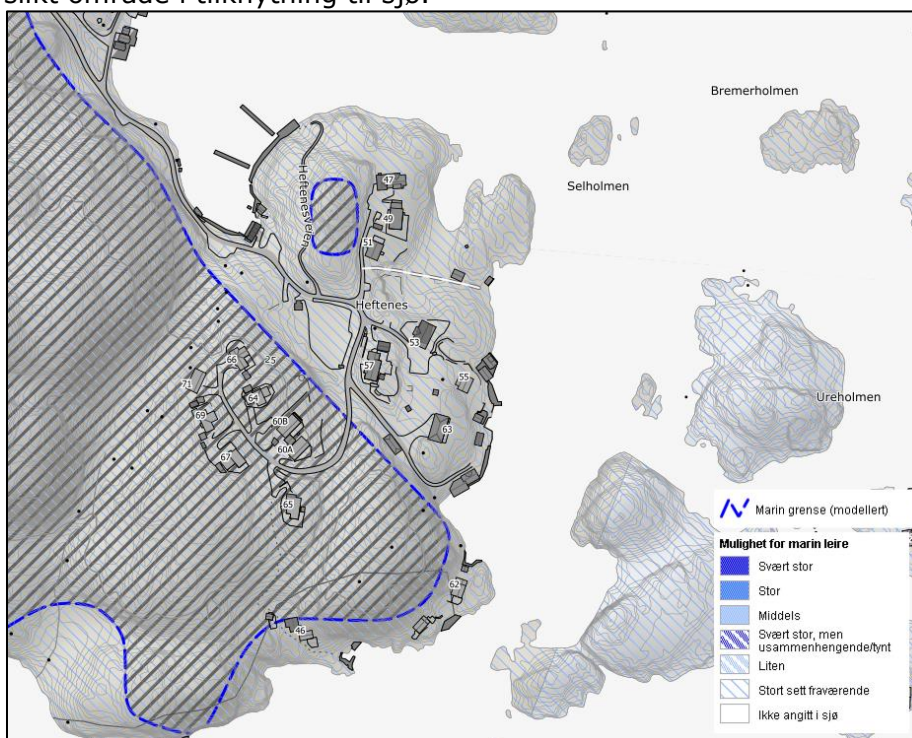


Figur 18: Forurenset grunn. Hentet fra Kristiansand kommune- temakart.

Risiko- og sårbarhet eksisterende situasjon.

ROS-analyse ligger vedlagt. Sjekkliste fra Kristiansand kommune er blitt benyttet. Fare for uønskede hendelser i område er ikke blitt påvist.

I henhold til NVE Atlas er det ikke fare for ras eller skred i planområdet. Ifølge NGU ligger deler av planområdet under maringrense, men det er registrert som «stort sett fraværende». I henhold til NVEs kart over kvikkleire soner er det ikke mulighet for sammenhengende forekomster av kvikkleire i planområdet. Deler av planområdet tilstøtende sjø ligger under aktsomhetsområde for stormflo. Dette vil være å forvente i et slikt område i tilknytning til sjø.



Figur 19: Aktsomhetskart marin leire. Hentet fra NGU.no

Barn og unges bruk av området.

Området blir i liten grad brukt av barn og unge. I referat fra oppstartsmøte med Kristiansand kommune 17.09.2021 står det følgende:

«Det er ikke kjent at området benyttes av barn spesielt, men på generelt grunnlag kan vi si at sjøområder benyttes av både barn og voksne».

3. RAMMER OG PREMISER

3.1. Overordna føringer og planer

Kommuneplanen

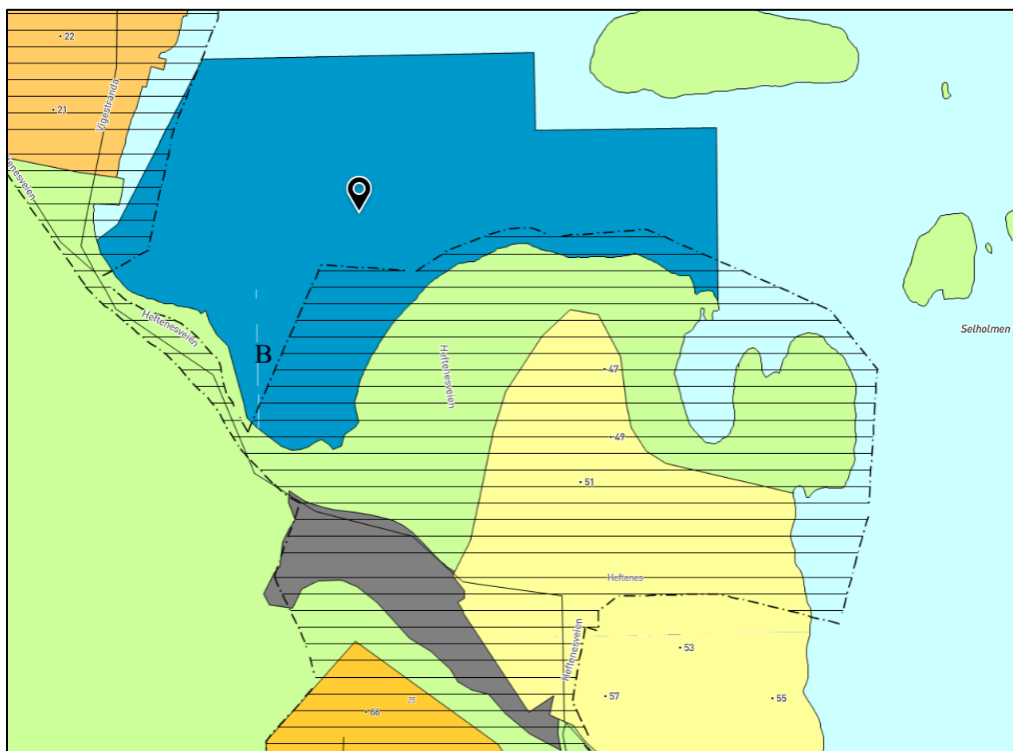
Kommuneplanens samfunnsdel

I henhold til kommuneplanens satsningsområder svarer planforslaget godt opp mot satsningsområdet «attraktiv og miljøvennlig». I kommuneplanen står det blant annet at «Kristiansand tar vare på naturen og sikrer naturmangfoldet og kulturlandskapet». I utarbeidelsen av planforslaget er det gjort grundige utredninger angående naturmangfold og kulturminner.

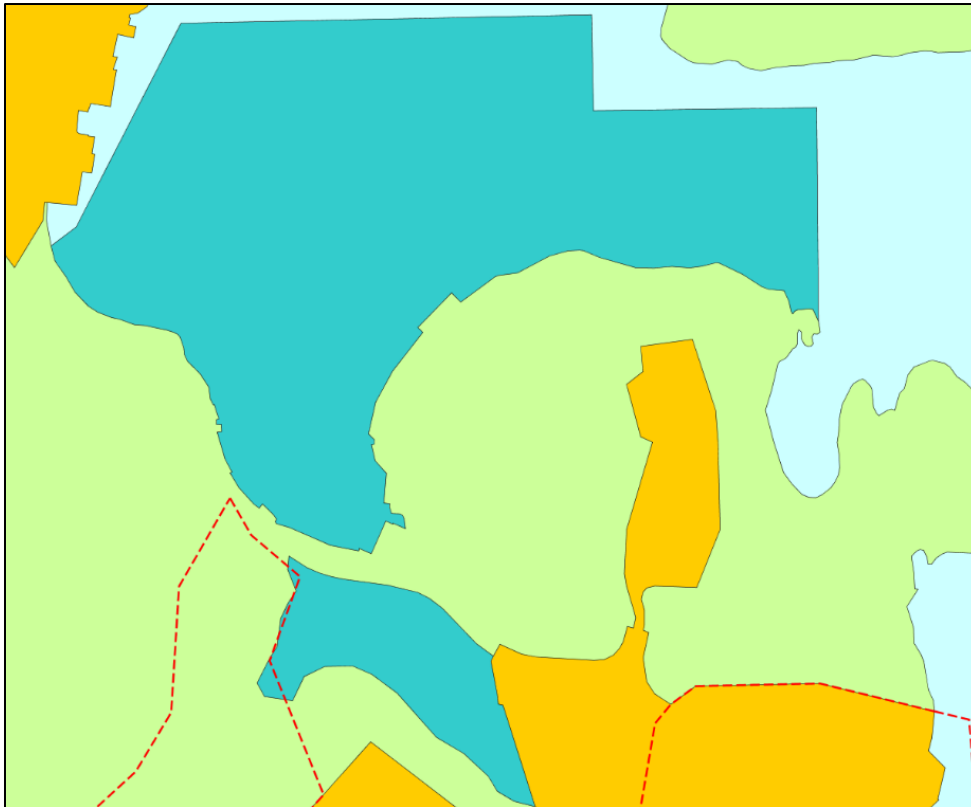
I overordnet arealstrategi står det at Kristiansand kommune skal «sikre og videreutvikle overordnet og lokal grønnstruktur, med trygge forbindelser til boområder. Bevare 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, og tilrettelegge for allmenhetens bruk av strandsonen og elvebredder». I planforslaget skal eksisterende turvei videreføres, samt at det skal etableres turdrag fra eksisterende bebyggelse ned til regulert parkeringsplass for å legge til rette for tilkomst til sjøen.

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel for Søgne 2018- 2030 er gjeldene for området. I kommuneplanens arealdel er planområdet satt av til småbåthavn, grøntområder og samferdsel. Området er også satt av til småbåthavn i Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2023- 2024 som nå er under arbeid.



Figur 20: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel (gjeldene)



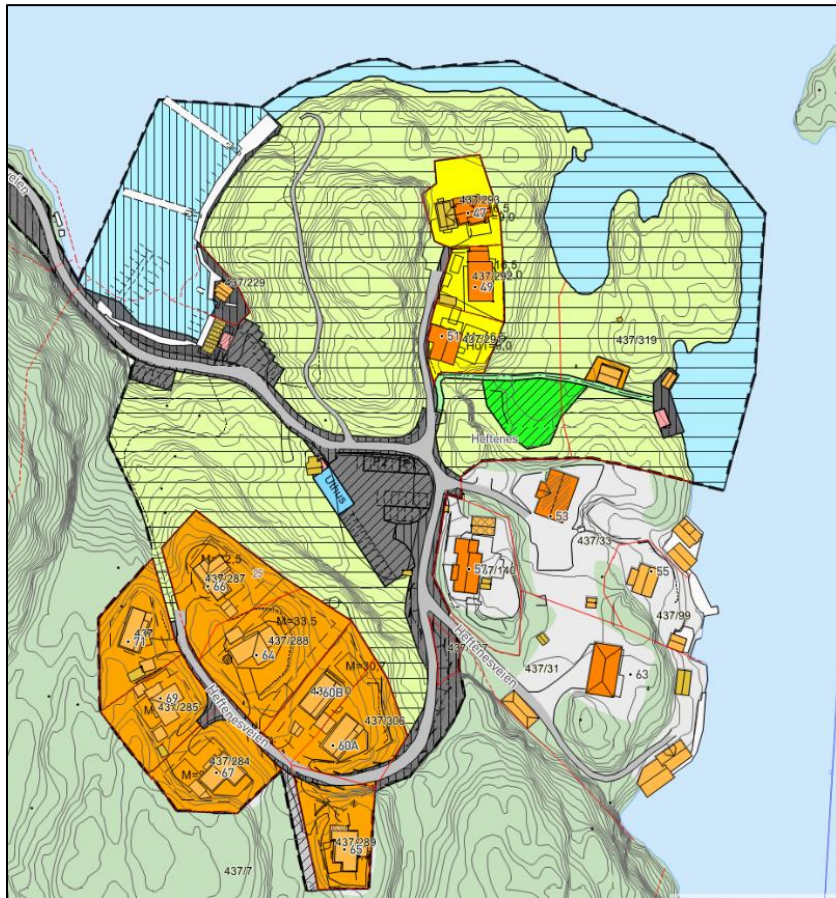
Figur 21: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel (under arbeid)

Nasjonale føringer:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520, 2012)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442, 2021)

3.2. Reguleringsplaner

Reguleringsplaner Hefteneset, plan ID: 2007122-2, vedtatt 22.11.2007 gjelder i dag for området. Reguleringsplanen omhandler blant annet boliger, fritidsboliger, parkering, privatsmåbåthavn, friluftsområde, mm.



Figur 22: Gjeldene reguleringsstatus

4. PLANFORSLAGET

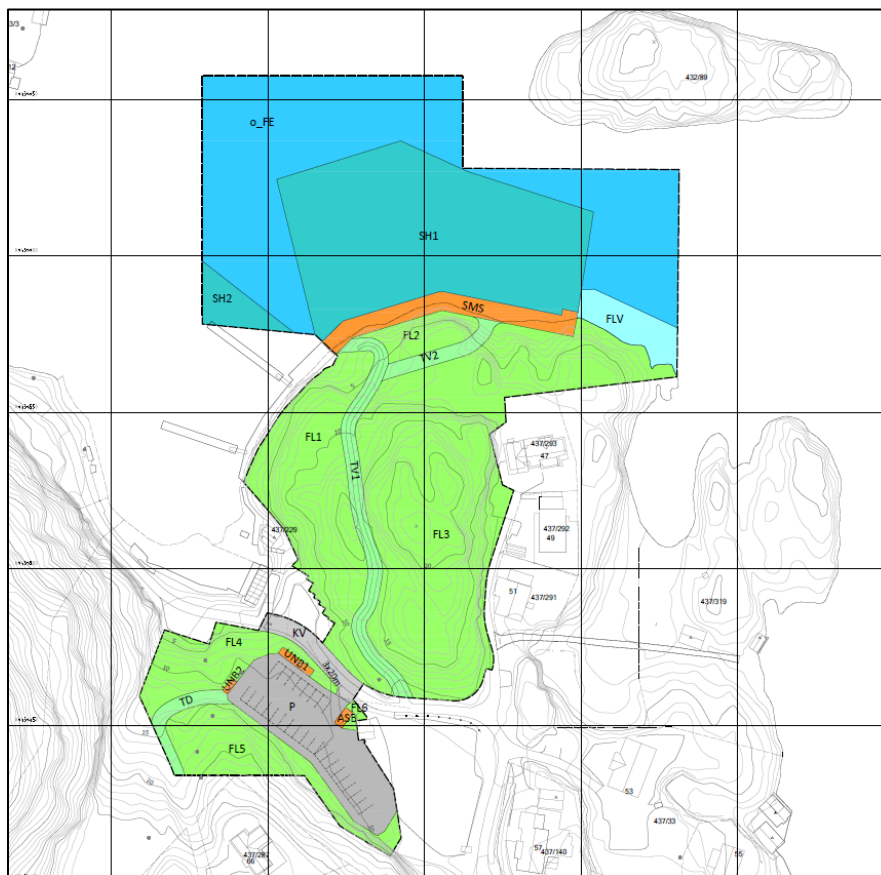
4.1. Hovedgrep

Hovedtiltaket er ny småbåthavn, med tilhørende brygger, flytebrygger og utriggere, samt utvidelse av parkeringsplass. Tilrettelagt utsetningsrampe for kajakk skal også etableres. Gjeldende kommuneplan åpner for etablering av småbåthavn og parkering. Utsetningsrampe for båthengere eller utsetningsplass for lastebil med kran skal ikke etableres.

4.2. Arealbruk

Planområdet har en størrelse på ca. 22 daa.

Arealformål	Areal (m2)
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	509
Uthus/naust/badehus	41
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	18
Kjørveg	243
Parkering	1247
Turdrag	174
Turveg	774
Friluftsmål	9229
Ferdse	5026
Småbåthavn	4422
Friluftsområde i sjø og vassdrag	385



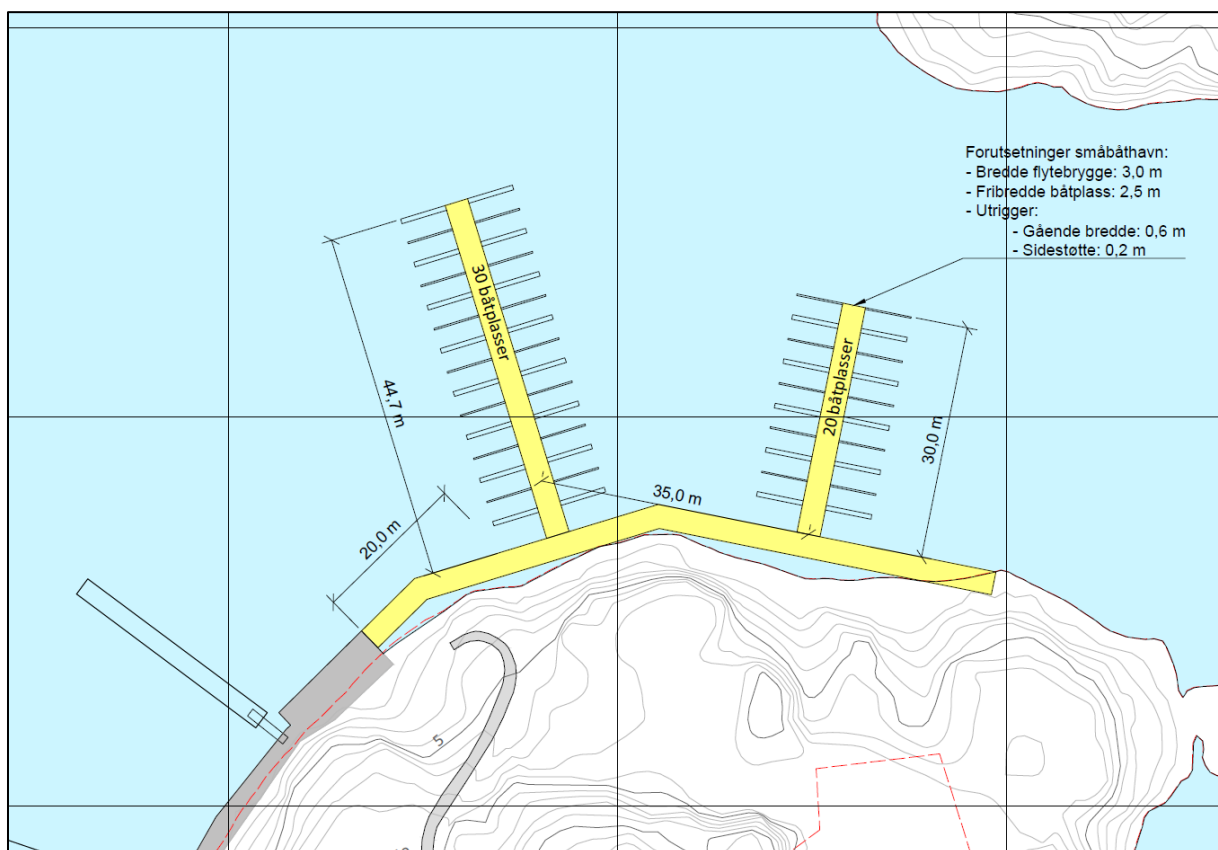
Figur 23: Reguleringsplankart

4.3. Bebyggelse, struktur og tiltak

Volum på utbygging er meget begrenset. Det skal etableres 50 båtplasser fordelt på 2 flytebrygger som er fortøyd til brygge langs land. Henholdsvis 30 og 20 båtplasser. Flytebryggene skal ha en bredde på ca. 3 meter. Båtplassene skal ha en fribredde på 2,5 meter. Utriggere for gående skal ha en bredde på ca. 0,6 meter, mens sidestøttene skal ha en bredde på ca. 0,2 meter.

Det planlegges for en bredde på ca. 35 meter mellom flytebryggene. Nye flytebrygger legges med god avstand til eksisterende flytebrygger, og med tilstrekkelig manøvreringsareal. Det er om lag ca. 20 meter mellom nærmeste utrigger og eksisterende småbåthavn.

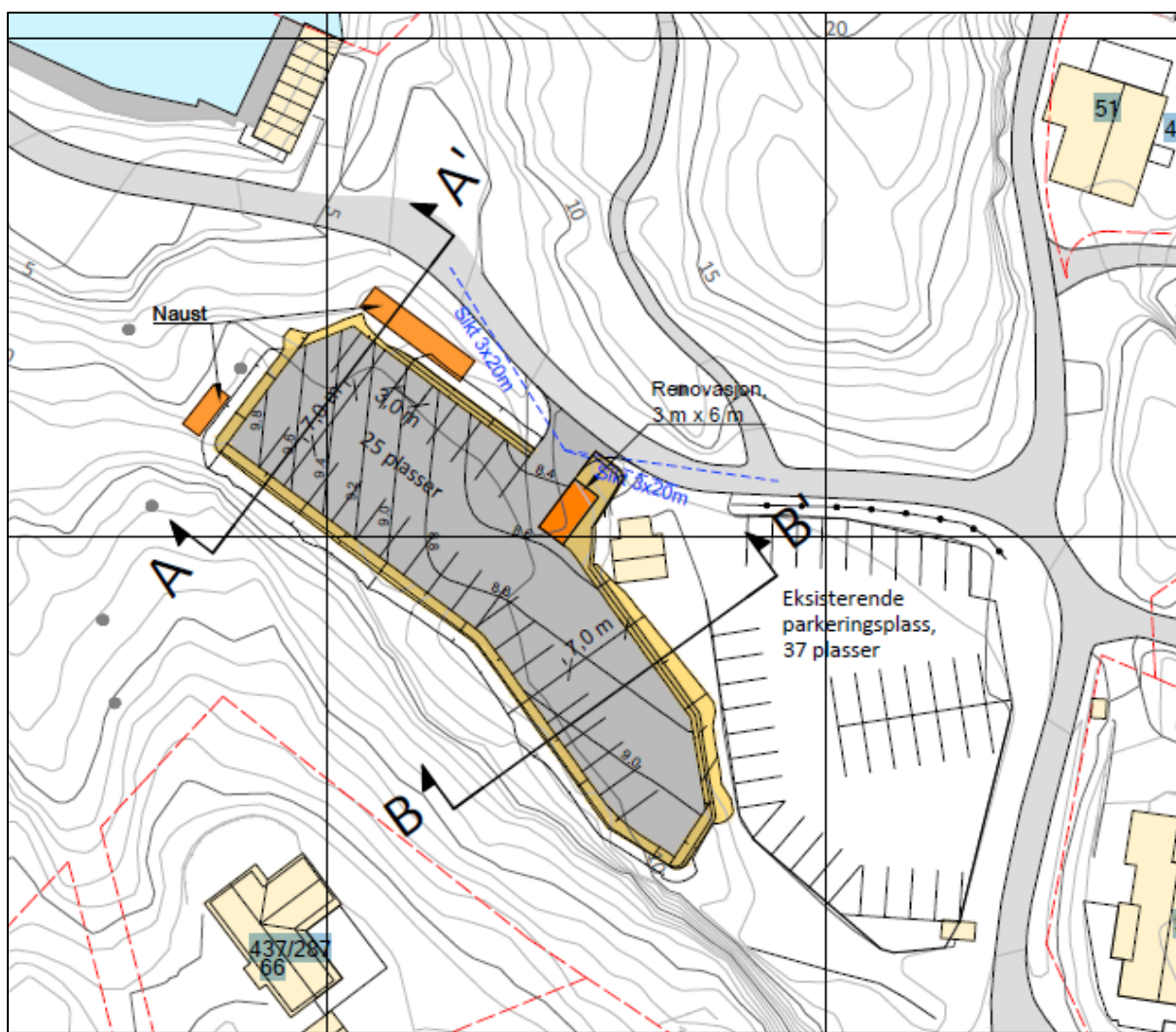
For ny fast brygge (SMS), flytebrygge (SH1) og turveg (TV), gjelder formålslinjer som byggegrenser for selve formålet og mot sjø.



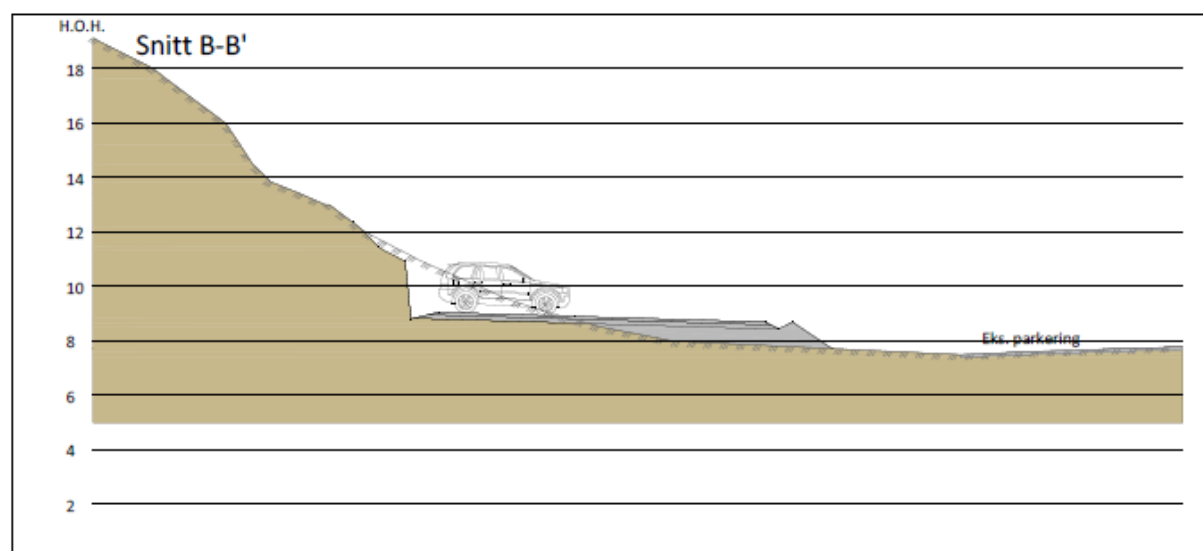
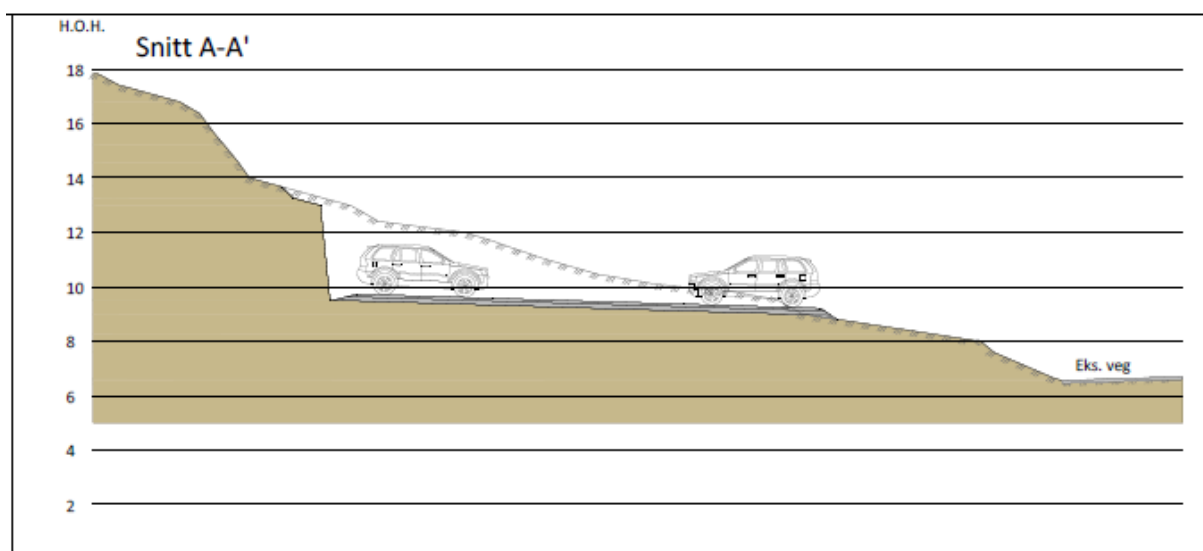
Figur 24: Konseptskisse av planlagt småbåthavn

Ny parkeringsplass reguleres ift overordnet plan, og vest for eksisterende p-plass og sør for Heftenesveien. Det planlegges for 25 parkeringsplasser med en bredde på 3 meter. Det er i dialog med Kristiansand kommune gitt bekreftelse på at en dekningsgrad på 0,5 parkeringsplasser per båtplass kan nyttes.

For ny parkeringsplass (P), turdrag (TD), uthus (UNB) og bygg til renovasjon (ASB), gjelder formålslinjer som byggegrenser for selve formålet og mot sjø.



Figur 25: Konseptskisse av planlagt parkeringsplass.



Figur 26: Snitt tegning av planlagt parkeringsplass

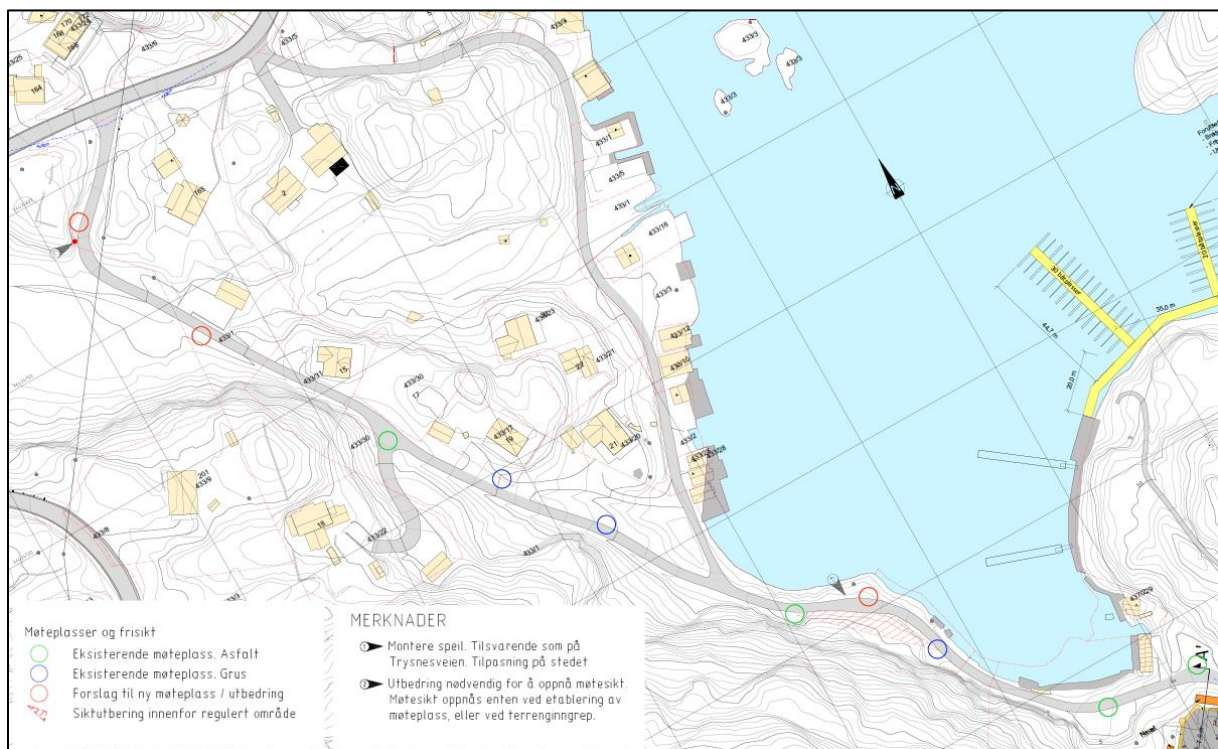
4.4. Samferdselsanlegg – mobilitet

Notat som omhandler veiteknisk gjennomgang og vurdering av Heftenes veien ligger til grunn. Det konkluderes med at utvidelse av småbåthavna vil generere noe mer trafikk, men ganske lite i gjennomsnitt pr. dag gjennom hele året. Eksisterende vegstandard vurderes derfor å være tilstrekkelig for den planlagte utvidelsen av småbåthavna.

Enkelte dager i året, gjerne i skolens sommerferie, vil trafikkmengden på vegen oppleves høy, og situasjoner med redusert fremkommelighet kan oppstå som følge av at adkomstvegen er en enfeltsveg. Regulert A1-veg er også en enfeltsveg. Utbedring av veger baseres på en gjennomsnittlig trafikksituasjon, og ikke ekstremtilfellene som forekommer noen få ganger i året. Det er derfor ikke noe grunnlag som tilsier at eksisterende veg må oppgraderes.

Se notat veiteknisk gjennomgang og trafikkvurdering av Heftenesveien, datert 08.06.2021.

For å bedre de trafikale forholdene skal veien utbedres i form av møteplasser og bedret sikt.



Figur 27: Skisse over utbedrings tiltak for Heftenesveien.

Det er videre utarbeidet et notat som omhandler de trafikale konsekvenser ved økt parkeringsdekning. I forbindelse med reguleringsarbeid for utvidelse av Heftenes småbåthavn i Kristiansand kommune, skal det avsettes areal til bilparkering. Kommuneplan for Kristiansand sier at det skal etableres maksimalt 0,3 parkeringsplasser for bil pr. båtplass ved offentlige småbåthavner. Utbygger ønsker å etablere flere parkeringsplasser enn kravet i kommuneplanen. Heftenes småbåthavn planlegges utvidet med 50 båtplasser. Utbygger ønsker å etablere 25 parkeringsplasser, mens kommuneplanens krav er maksimalt 16 plasser.

Ved Heftenes småbåthavn vil kommuneplanens krav om en begrenset parkeringsdekning ikke virke til sin hensikt med å redusere antall bilreiser. Antall bilreiser til Heftenes

småbåthavn vil i svært liten grad påvirkes av parkeringsdekningen. Konsekvenser av en underdekning på parkeringsplasser vil medføre at biler vil parkere i og langs Heftenesveien. Heftenesveien er smal, og ikke egnet for kantaparkering. I tilfeller hvor en eller flere biler har parkert i eller langs Heftenesveien vil dette kunne gi betydelige negative konsekvenser for trafiksikkerhet og fremkommelighet. For å opprettholde en trafiksikker vei bør parkeringstilbudet være minst like stort som etterspørselen.

Se vedlagt notat «Trafikale konsekvenser ved økt parkeringsdekning», datert 09.06.2022.

4.5. Teknisk infrastruktur

Vei

Heftenesveien skal nyttes som adkomstvei. Det foreligger avtale med veilaget om bruksrett på veien.

Gangadkomst

Eksisterende gangsti skal benyttes som adkomstvei mellom ny parkeringsplass og ny småbåthavn.



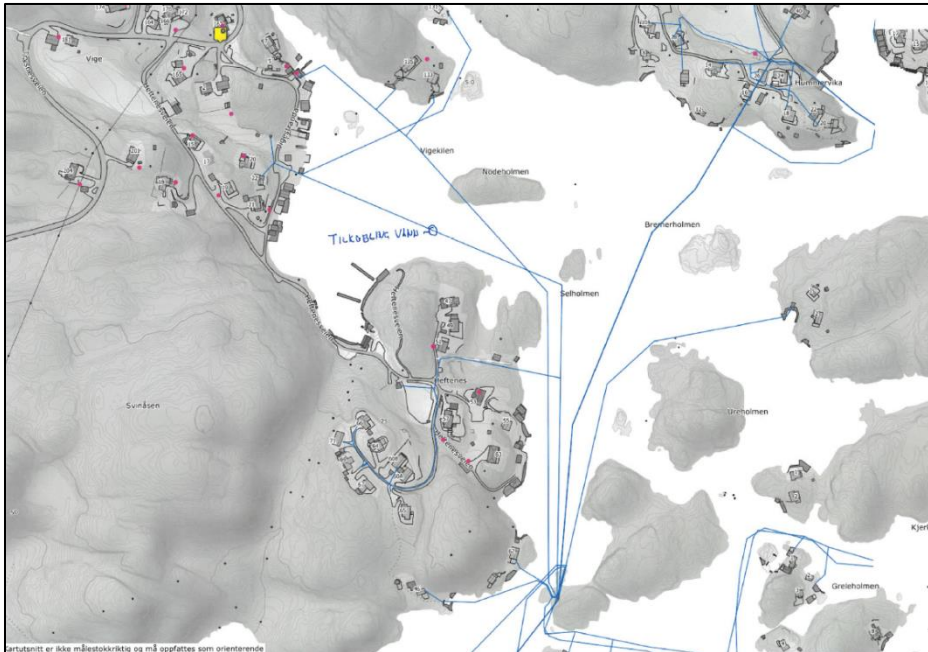
Figur 28: Eksisterende gangadkomst

Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal håndteres jf. avfallsteknisk norm. Det er avsatt areal ved parkeringsplass til avfallshåndtering på 3x6 m. Dunkløsning skal benyttes til avfallshåndtering. Renovasjons bod skal etableres på avsatt areal.

Vann

Tilrettelegging for vannuttak ved bryggeanlegget er ønskelig. Det foreligger vannledning i sjøen tett på planlagt småbåthavn. Det foreslås tilkobling som vist på illustrasjon nedenfor. Forslagsstiller har vært i kontakt med ingeniørvesenet i forbindelse med påkobling til vann.

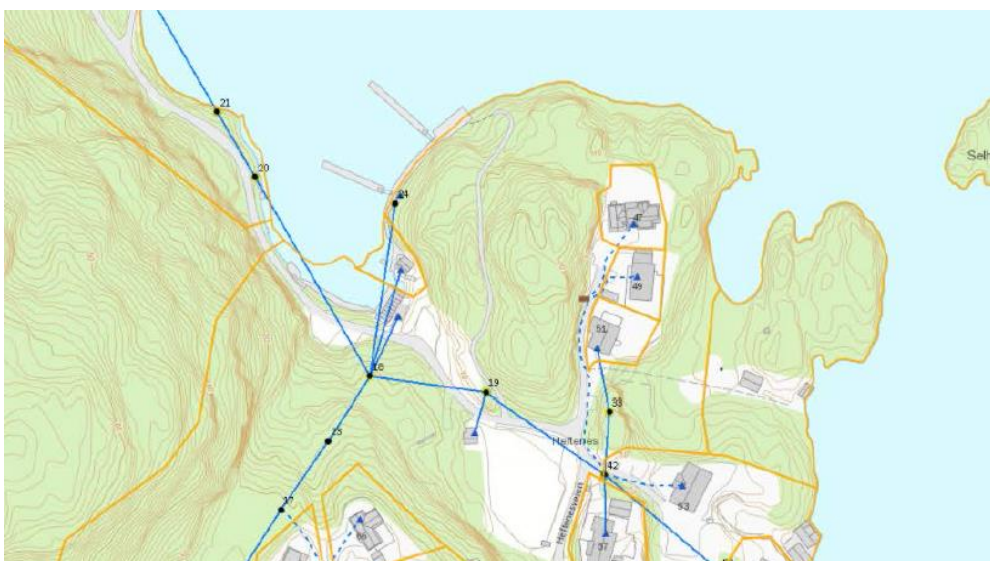


Figur 29: Vannledningsnett. Kristiansand kommune v/ingeniørvesenet.

Strøm

Langs Heftenesveien er det i dag etablert strømlinjer som luftspenn. Det åpnes for å tilrettelegge for strøm frem til småbåthavna. Fremføring av strøm vurderes lagt som luftspenn eller i trekkerør i regulert turvei frem til flytebyggene.

Ift eventuell lademulighet for el-båter, har det vært kontakt med netteier Glitre Nett AS. Det er ikke kapasitet til 50 kW på dagens 230V linjer (for å kunne gi ladestrøm til ca. 10 båter, og 12 marinestolper (vanlig forbruksstrøm)). Dvs at det i første omgang ikke tilrettelegges for ladestrøm. Etablering av lademulighet må eventuelt ses på i en sammenheng med annen større utbygging i nærområdet.



Figur 30: Eksisterende strømlinjer. Glitre Nett AS.



Figur 31: Vann- og strømuttak på eksisterende småbåthavn. Lignende vil være aktuelt for planlagt småbåthavn.

4.6. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Eksisterende og fremtidig overvannssituasjon for ny parkeringsplass ved Heftenes småbåthavn er vurdert. Det er kartlagt to nedbørsfelt, delfelt N1 og delfelt N2.

I delfelt N1 etableres den nye parkeringsplassen for Heftenes småbåthavn. Teoretisk beregnet avrenning fra delfeltet øker fra ca. 80 l/s i eksisterende situasjon til ca. 225 l/s i fremtidig situasjon. Økt avrenning i fremtidig situasjon skyldes i hovedsak mer intens nedbørshendelse og klimafaktor. Parkeringsplassen i seg selv gir en økt avrenning i planområdet på ca. 19 l/s.

I delfelt N2 skjer det ingen endringer, med unntak av noe redusert nedslagsfelt på grunn av utbygging av ny parkeringsplass. Teoretisk beregnet avrenning fra delfeltet øker fra ca. 36 l/s i eksisterende situasjon til ca. 91 l/s i fremtidig situasjon. Økt avrenning i fremtidig situasjon skyldes mer intens nedbørshendelse og klimafaktor.

Avrenning fra delfelt N1 og N2 håndteres hovedsakelig av naturlig infiltrasjon og fordrøyes på eksisterende parkeringsplass. Ved større nedbørshendelser ledes overvann i terreng, grøfter og veg mot Vigekilen.

Området ble befart 15.12.2021. Det ble da observert stikkrenner og sluk i området om ikke er vist på kommunens VA-kart. Eksisterende stikkrenner og sluk beholdes. Det skal påsees at det blir utført vedlikehold på eksisterende sluk og stikkrenner. Eksisterende grøfter skal også renskes.

Det foreslås en ny stikkrenne gjennom avkjørselen til den nye parkeringsplassen, Ø300.

Flomveier fra delfelt N1 følger i hovedsak Heftenesveien til eksisterende parkeringsplass. Videre ledes flomvei i grøft langs Heftenesveien, før utløp til sjø.

Flomveier fra delfelt N2 følger terreng mot Heftenesveien og sjø.

4.7. Grønnstruktur

Eksisterende gangadkomstvei fra parkeringsplass og ned til båtanlegget skal beholdes. Turdrag fra planlagt parkeringsplass og opp til eksisterende hyttefelt skal etableres.

4.8. Barn og unges interesser

Å tilrettelegge for småbåthavn vil kunne gjøre at flere barn og unge får tilgang til havet. Noe som vil kunne gi positive ringvirkninger med tanke på trygg ferdsel ved og på sjø, svømmeferdigheter og bevisstgjøring rundt havet som en viktig ressurs.

Eksisterende gangadkomstvei følger terrenget, og har en bratt stigning, og følger ikke kraven for universell utforming. Endringer som må gjøres for at gang adkomstvei skal være universelt utformet krever større terrenginngrep. Noe som ikke er ønskelig med tanke på nedbygging av natur.



Figur 33: Eksisterende gangadkomstvei. Viser stigningen på veien fra brygga og opp til høyeste punkt.

4.10. Kulturminner

Ingen registrerte kulturminner i planområdet. Lokasjon for automatisk fredet kulturminne utenfor planområdet vil ikke bli påvirket av tiltaket.

4.11. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse følger planforslaget. Det ble ikke avdekket noen risiko for uønskede hendelser i planområdet hvor det er behov for nærmere utredninger.

4.12. Luftkvalitet

Planområdet går ikke under rød eller gul sone i kommunens luftsonkart. 50 småbåter vil ikke i vesentlig grad påvirke luftkvaliteten i området. Planforslaget går derfor ikke inn under «Retningslinje for luftkvalitet ved arealplanlegging» (T-1520), og punkter i kap. 1.2 for når retningslinjen skal legges til grunn.

4.13. Lyd og støy

Støysonekart har ikke blitt utarbeidet. På grunn av liten trafikkmengde på atkomstvegen ned til båthavna, anses det som ikke nødvendig med utarbeidelse av støysonekart. Det er generelt 5 knops hastighet i sjøområder nært land, og i småbåthavna er det 3 knops hastighet. Det vil være noe støy fra en båthavn, og det er en blanding av seilbåter og motorbåter. Dette er likevel begrenset da tiltaket kun omhandler 50 båtplasser, og det vil kun være aktuelt for korte tidsperioder få dager i året.

Lyd med tanke på annen virksomhet knyttet til vedlikehold av båter vil ikke være aktuelt, da det ikke skal være mulighet for å heise båter opp på bryggeanlegget.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, omhandler ikke støy fra småbåthavner spesielt. Veilederens (TA-2115/2005) avsnitt om "havner og terminaler"

gjelder godshavner, industrihavner, fergeterminaler, passasjerterminaler, etc. og kommer således ikke til anvendelse for småbåthavner. Båttrafikk til sjøs omtales under "andre støykilder". Herunder legges vekt på støy fra hurtiggående båter. Hurtiggående båter (25-45 knop) med store, kraftige dieselmotorer produserer betydelig støy, typisk 60-70 dB i 100 m avstand. Nyere fritidsbåter med effektiv lyddemping kan redusere avstand for slike nivåer til 25 meter.

Krav til fritidsfartøy er regulert gjennom forskrift om produksjon og omsetning av fritidsfartøy (Lov av 20. desember 2004 nr. 1820). Denne sikrer at produktet ikke er helse- og miljøskadelig. Videre gir forurensningsforskriften et generelt forbud mot bruk av fritidsfartøy uten effektiv lyddemping.

Grenser for godt hørbar båtstøy er anslått til 40 dB (470-600) m fra trase. Støybildet fra småbåthavner vil ellers kunne være preget av lyd fra seilbåtmaster (tauverk/stålwire som slår i vinden) der slike båter finnes.

Det mest aktuelle tiltak for å begrense støy fra båttrafikk er nedsatt hastighet nær bebygde områder, og oppbinding av wire- og tauverk. I nærhet av småbåthavn er det naturlig med nedsatt hastighet (f.eks. 3 knop).

4.14. Anleggsfasen

Nasjonale retningslinjer gitt i T-1442 for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet i anleggsfasen skal følges.

Tilgjengeligheten på Heftenesveien for tilstøtende boliger og fritidsbebyggelse skal sikres i anleggsfasen.

4.15. Forurensning

Det skal ikke være tilrettelagt for å heve båt fra vann til land, og heller ikke vinteroppstilling for båt. Det gjør at mulige forurensningselementer med tanke på vedlikeholdsarbeid i form av båtpuss, maling og lignende unngås.

Noen form forurensning som naturlig følger med en småbåthavn er å forvente. Tiltaket er likevel i et lite omfang, og forurensning fra småbåthavnen vil ikke kunne skape stor miljøskade.

4.16. Naturmangfold og vannmiljø

Følgende er hentet fra rapport «Naturmangfold Hefteneset» datert 09.11.2023 om konsekvensene av tiltaket på naturmangfold og vannmiljø:

Etablering av småbåtanlegg i Vigekilen vil gi økt båttrafikk i et viktig hekkeområde, og område for overvintrende sjøfugl. Spesielt en økning i ikke målrettet aktivitet som seilbrett, vannski og liknende, kan være negativt. Forbud mot den type aktiviteter, og håndheving av dette, kan redusere effekten av økt trafikk. Dette er områder utenfor selve reguleringsplanen så dette bør ses i en større sammenheng hvor spesielt viktige områder for sjøfugl sikres i kommuneplanens arealdel. Dersom dette gjøres, vil konsekvensene av å utvide småbåthavna på Heftenes bli redusert. Det forventes av trafikken i vinterhalvåret vil bli vesentlig mindre, og overvintrende fugl er mindre sårbare for forstyrrelser.

Etablering av flytebryggeanlegg kan gi økt utskytning av algevegetasjonen langs land. Det er funnet et ubetydelig funn av ålegras i tilknytning til planen, men de store ålegrasengene er registrert utenfor planområdet.

Det er liten eller ingen algevegetasjon under 10 meters dyp, slik at en plassering av flytebryggeanlegget over de dypeste områdene vil gi minst skyggeeffekt. Flytebryggene sikter seg inn mot de dypeste områdene. Det skal ikke etableres lagringsplass for båter på land, slik at forurensing fra båtpuss osv. vil bli på et minimum.

Rødlistede arter, ask (EN) og lind (VU) er registrert i området. Det er bare små arealer av skog som blir berørt. Biolog eller annen fagperson med arts kunnskap skal bistå i anleggsfasen til entreprenør, ift bevaring/reetablering av lind og ask ved regulert p-plass.

Se biologisk rapport «Naturmangfold Hefteneset» datert 30.10.2023, for vurderinger i forhold til vannforskriftens § 12 og naturmangfoldsloven §§ 8-12.

4.17. Klima- og miljøkonsekvenser

Arealbruk

Plantiltaket har en størrelse på ca. 22 daa. Hvorav det meste av arealet er sjø og grøntområder. Resterende areal er avsatt til parkering, vei og småbåtanlegg. Planområdet vil i liten grad endre på eksisterende areal. Se kap. 4.2.

Transport

Avstanden til Tangvall sentrum, gjør at det forventes at de fleste av brukerne av småbåthavnen vil bruke bil som transportmiddel. Dette er likevel i et begrenset omfang, da det kun tilrettelegges for 25 parkeringsplasser.

Natur (nedbygging av ulike markslag)

Etablering av parkeringsplass vil føre til noe nedbygging av skog. Som vist tidligere er dette skog med lav bonitet og i et begrenset areal. Biolog skriver i sin rapport at etablering av parkeringsplass ikke kommer i konflikt med spesielle naturkvaliteter. Det er ingen dyrket mark eller myrer som blir berørt av planområdet.

4.18. Folkehelse

Plantiltaket tilrettelegger for sjønære aktiviteter som vil kunne bidra til økt aktivitet utendørs. Det skal også etableres en utsetningsbrygge for kajakk/kano, som vil kunne bidra til å gjøre det enklere å utføre aktiviteter som padling, sup-brett (padle board) eller lignende. Samtidig reguleres store deler av planområdet til «friluftsmål», hvor det kan legges til rette for etablering av friluftslivfremmende aktiviteter i deler av regulerte formål («FL3»).

Kristiansand kommune ønsker å tilrettelegge for kyststi i området. Plantiltaket ønsker å være med å bidra til dette, og deler av planlagt turvei vil være en del av dette.

5. GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Detaljreguleringsplanen regulerer privat grunn, samt at småbåthavnen skal være privat. Det skal ikke etableres teknisk infrastruktur som vil ha øvrige kostander for kommunen med tanke på drift og vedlikehold.

6. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1. Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble holdt 17.09.2021.

Konklusjon fra oppstartsmøtet:

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid. Kommunen samtykker til å gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. pbl § 12-8, 3. ledd. Det ble stilt spørsmål om det skulle legges opp til allment tilgjengelige korttidsplasser for båt, og utsettingsramper for båt og kajakk. Forslagsstiller skulle sjekke dette ut. Forslagsstiller antok at det ville bli lagt til grunn et høyere antall parkeringsplasser pr. båtplass enn 0,3 plasser pr. båtplass. Det ble fra kommunens side sagt at det ikke ville bli åpnet opp for et fritt antall plasser, og at det må argumenteres for å øke antallet ut over kommuneplanens retningslinjer.

6.2. Varsel om oppstart av planarbeid

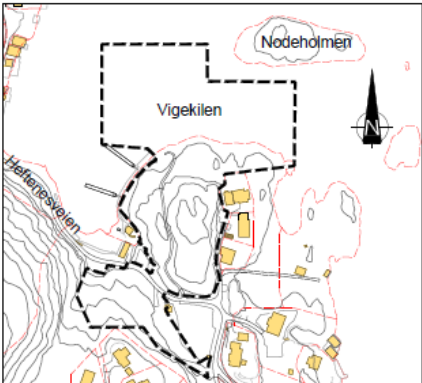
ViaNova Kristiansand AS varslet på vegne av Heftenes Utvikling AS v/ Vidar Aamodt oppstart av detaljregulering for Heftenes småbåthavn i avisa Fædrelandsvennen den 13.10.2021, samt brev til grunneiere/naboer/offentlige etater. Svarfrist var satt til 10.11.2021.



VARSEL OM DETALJREGULERING

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det at ViaNova Kristiansand AS, på vegne av Heftenes Utvikling AS setter i gang arbeid med privat detaljregulering for Heftenes småbåthavn ved Vigekilen i Kristiansand kommune.

Forslaget til planavgrensning omfatter eiendommene gnr/bnr 473/7. Området er på ca. 22 daa, og er avgrenset som vist på kart nedenfor.



Formålet med reguleringen er å legge tilrette for ny småbåthavn som en utvidelse av eksisterende. Det vurderes regulering til småbåtanlegg (brygger, flytebrygger, utriggere), samferdsel (veg, parkering), turveg, LNF (friluftsmål), ferdsel (sjø) og friluftsområde i sjø og vassdrag.

Gjeldende kommuneplans arealdel (2018-2030) har formål småbåthavn - framtidig, parkering - framtidig og LNF-formål. I reguleringsplan Heftenes (votatt 22.11.2007) er berørt område regulert til friluftsområde, friluftsområde i sjø og vassdrag, privat vei og felles parkeringsplass.

Detaljreguleringen har blitt vurdert i forhold til PBL, samt forskrift om konsekvensutredning (KU). Planen utløser ikke krav om KU etter PBL § 12-3 jfr § 4-2. Forhold opp mot overvann, forminner og naturmangfold skal avklares.

Eventuelle synspunkter, merknader, opplysninger m.v. av interesse eller betydning for planarbeidet sendes skriftlig til: ViaNova Kristiansand AS, Gyldenløves gt. 1c, 4611 Kristiansand innen 10.11.2021.

Tel: +47 38 12 08 50 E-post: even.jorentsen@vianova.no

www.vianova.no

Det er mottatt **14** merknader til varslet oppstart. Merknadene er samlet som vedlegg til planbeskrivelsen.

Offentlige høringsinstanser:

Merknader fra Statsforvalteren i Agder, v/ Miljøvernavdelingen, datert 27.10.2021:

Følgende må vurderes og gjøres rede for i planarbeidet:

- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12. jf. § 7.
- Kyststi og andre mulige tiltak for folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
- Estetisk utforming, jf. PBL § 1-1 femte ledd.
- Universell utforming, jf. PBL § 1-1 femte ledd.
- Barn og unges oppvekstsvilkår, herunder trafiksikkerhet, trygg atkomst barnehage, skole, aktiviteter og lekeareal, jf. PBL § 1-1 femte ledd.
- Mulige tiltak for å redusere klimagassutslipp bør vurderes. Positiv at eksisterende gangsti skal benyttes. Risiko- og sårbarhetsanalyse, og resultat fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. PBL § 4-3. Klimaendringer og klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen.
- Statsforvalteren oppfordrer til å søke samarbeid med fylkeskonservator med informasjonstavle eller lignende vedr funnstedet for skjelettet «Sol».
- Det vises til Statsforvalterens sjekkliste for reguleringsplaner.

Tiltakshavers kommentar:

- I planbeskrivelsen skal det gjøres rede for prinsippene til naturmangfoldloven, folkehelse, universell utforming, barn og unge, klima og ROS-analyse.
- Samhandling med fylkeskonservator vedr «Sol» skal vurderes.
- Utsjekk med Statsforvalterens sjekkliste benyttes.

Merknader fra Agder fylkeskommune, planavdelingen, datert 01.11.2021:

- Fylkeskommunen viser til kommunens referat hvor det er gjort gode vurderinger av planforslaget, med bl.a. antall båtplasser, kyststi, krav om utbedring av vei og siktkrav mot fylkesveien. Fylkeskommunen har ikke ytterligere merknader.
- Det vises til innspill fra Statsforvalteren, vedr informasjonsskilt om «Sol»-funnet i nærområdet. Avdeling for kulturminner i fylkeskommunen støtter dette, og vil gjerne bli kontaktet for videre samarbeid.

Tiltakshavers kommentar:

- I planprosessen skal det vurderes forhold til trafiksikkerhet, turmuligheter, båtplasser mm.
- Det skal tas kontakt med fylkeskonservator for å se på muligheter for informasjonsskilt.

Merknader fra Norsk Maritimt Museum (NMM), datert 01.11.2021:

- NMM varsler at det stilles krav om marinarkeologiske registreringer i forbindelse med offentlig ettersyn av planen, jf. KML § 9. Det anbefales at forhold til marine kulturminner blir klarlagt så tidlig som mulig i planprosessen. Det anmodes at tiltakshaver tar kontakt.

Tiltakshavers kommentar:

- Det tas kontakt med Norsk Maritimt Museum, ifm. budsjett, innhold og fremdrift.

Merknader fra Fiskeridirektoratet region Sør, datert 11.10.2021:

- Fiskeridirektoratet region Sør har vurdert den aktuelle detaljregulering ut fra fiskeri- og havbruksinteresser i området, deriblant marint biologisk mangfold. Det er ikke registrert fiskeriinteresser eller marint biologisk mangfold som blir berørt av planene for småbåthavn. Småbåthavner bør søkes samlet på færre større anlegg fremfor å belaste en rekke områder. Planen er i tråd med våre ønsker.
- Fiskeridirektoratet region Sør foreslår følgende:
 - o Båthavn med servicebrygge/slipp må utstyres med oppsamling og håndtering (rensing) av avløps- og overvann.
 - o Tilrettelegging for kildesortering av avfall i småbåthavna.
 - o Bryggeanlegg og eventuelle bølgedempere utformes og plasseres med tanke på å opprettholde tilstrekkelig vanngjennomstrømning.
- Fiskeridirektoratet region Sør kan ellers ikke se at reguleringsforslaget slik skissert i oppstartsmelding vil medføre konsekvenser for de interesser direktoratet skal ivareta i planleggingen. Det fremsettes dermed ingen videre vesentlige merknader til planarbeidet.

Tiltakshavers kommentar:

- Innenfor planområdet skal det ikke etableres servicebrygge/slipp, og heller ikke avløpsvann.
- Det skal avsettes areal til kildesortering.
- Det skal være god avstand mellom land og flytebrygge, samt åpning mellom hver flytebryggeenhet, for å gi tilstrekkelig strømningsforhold. Det skal også tas hensyn til utforming for eventuell bølgedemper.

Merknader fra Kystverket, datert 05.11.2021:

- Kystverket legger til grunn at planarbeidet redegjør for eventuelle konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av farvannet, som badende og padlere.
- Reguleringsplanen må ikke legge til rette for tiltak som svekker sikkerheten eller fremkommeligheten i farvannet.

Tiltakshavers kommentar:

- Planforslaget skal legge til rette for aktiv bruk av sjøen, og forbedre fasiliteter for utsetting og atkomst for bl.a. padlere.
- Reguleringsplanen forholder seg til overordnet plan, og samtidig ta hensyn til annen aktivitet i nærområdet.

Merknader fra Agder Energi Nett AS (AEN, nå Glitre Nett AS), datert 09.11.2021:

- AEN skriver det må tas hensyn til eksisterende anlegg og det er mindre konflikt med eksisterende lavspent luftnett innenfor området.
- Det er begrenset kapasitet på eksisterende lavspentnett.
- Flytting av ledningstrase, må gi linje-eier like bruksrettigheter. Kostnader må dekkes av utbygger.

Tiltakshavers kommentar:

- Dersom det blir behov for endring eller flytting av lavspentlinjer mm, tas det kontakt med AEN.
- I forbindelse med utbyggingen av småbåthavna, vil det være behov for strøm til belysning av småbåthavn og parkeringsplass.

Berørte parter og naboer:

Merknader fra Torfinn Thomassen, Heftenesveien 53, datert mottatt

25.10.2021:

- Torfinn Thomassen har båtplass i eksisterende småbåthavn.
- Det bør etableres kjørevei fra parkeringsplass til båtplassene som lettegjør frakt av bagasje og utstyr.

Tiltakshavers kommentar:

- I ny småbåthavn er det ikke planlagt ny kjøreatkomst til småbåthavna, da dette vil gi store inngrep i terrenget gjennom skogsområdet.
- For å lette atkomst for bagasje kan det benyttes trillebår el. på eksisterende godt gruset atkomststi. Denne skal reguleres som atkomststi.

Merknader fra Frode Olsen, datert mottatt 25.10.2021:

- Frode Olsen har båtplass nærmest eksisterende brygge langs land. Båt er på 58 fot med en bredde på 4,8 meter.
- Ny småbåthavn må ha tilstrekkelig avstand med en friplass på minimum 20 meter til ny uttrigger.

Tiltakshavers kommentar:

- Nye flytebrygger og uttriggere skal tilstrebes en gunstig balanse mellom eksisterende småbåthavn og gunstig beliggenhet for ny småbåthavn i forhold til avstand mellom flytebrygger og dybder i sjøen, og innenfor disponibelt areal.

Merknader fra Kirsten og Petter Bru, datert mottatt 07.11.2021:

- Etablering av båtplasser og parkering vil medføre i store inngrep i natur med trefelling/sprengning/graving.
- Den private vegen Heftenesveien driftes av et veilag. Vegen er ikke dimensjonert for så stor trafikk. Utfordring for både myke og harde trafikanter, og det er kun to møteplasser. Det må avsettes større areal til renovasjon. Vegen må utbedres, og kryss med Trysnesveien er uoversiktlig.
- Etablerte båtplasser vil medføre bilkjøring fra alle brukere.

Tiltakshavers kommentar:

- I overordnet plan er det avsatt areal for båtplasser i sjø og parkering på land. Det er gjennomført registrering av biologisk mangfold i planområdet, både på land og i sjø.
- Tiltent utbygging av nye båtplasser er begrenset og omfatter kun ca. 50 båtplasser. Det er gjennomført vurderinger av eksisterende private veg, i forhold til etablert veg, regulert veg og kapasitet på vegen i forhold til merbelastning. Vurdering vegteknisk og trafikkmessig tilsier at vegstandard er tilstrekkelig for planlagt utvidelse av småbåthavn, men det bør forbedres sikt på enkeltområder av veg og i kryss med Trysnesveien. Det skal avsettes areal til renovasjon.
- Utvidet småbåthavn er tiltent for nærområdet, eventuelle nye beboere/hytteieier på sikt, og for en noe større aksjonsradius.

Merknader fra Monika og Bjørn Ove Bentsen m.fl. , datert mottatt 08.11.2021:

- Det opplyses at det er brukt feil gnr i varsel om oppstart. Er skrevet 473/7, men skal være 437/7.

- Det er et rikt fugleliv i bukta. Rødlistearter som fiskemåker og makrellterner er registrert, samt andre hekkende fuglearter. Det vises også til notat i merknaden vedr fugleliv i Vigekilen.
- Vigebukta er en trang bukt med lite utskiftning av vann, som øker faren for forurensning. Flere båter i bukta gir også økt fare for ulykker. Det er fartsgrense 5 knop, noe som sjeldent håndheves.
- Det er ålegras i Vigebukta, som skal tas vare på.
- Det er gjort funn av fornminner (hodeskalle Sol) i sjøens nærområde.
- Fylkesveien har dårlig kvalitet, og en utfordrende for gående og kjørende. Det er behov for gang- og sykkelveg langs fylkesveien.
- En del av den private Heftenesveien ble ferdigstilt i 2007 i regi av Marnar Jordskifterett. Den har tatt hensyn til 6 nye hytter på heftenes, men den er fortsatt smal. Veistyre skal godkjenne bruk av vegen. Vegen tåler ikke en økning av trafikk.
- Etablering av nye parkeringsplasser må ikke gå på bekostning av viktige rekreasjonsområder.
- Utvidelse av eksisterende båthavn vil medføre økt støy i nærområdet. Ny småbåthavn vil kunne ta en stor del av området i Vigebukta. Det opplyses at det er en stor båthavn på Skarpeid som lett kan utvides. Det må gjennomføres utredning opp mot dyreliv og menneskevelferd.

Tiltakshavers kommentar:

- To tall er forvekslet i gårdsnummeret. Det er beskrevet at planen ligger ved Heftenes i Vigekilen, og planområdet er koordinatfestet i plankartet som viser planens begrensning. Beliggenheten til planområdet er dermed godt opplyst.
- Det er gjennomført registrering av biologisk mangfold i planområdet, både på land og i sjø. I overordnet plan er det et stort areal som er avsatt til ny småbåthavn. Planforslaget omfatter kun en marginal utvidelse i forhold til areal og antall båtplasser (ca. 50 stk.). Eksisterende tilstøtende småbåthavn har mellom 40-50 båtplasser
- Det er gjennomført en faglig vurdering av buktas egnethet som småbåthavn, som har munnet ut i areal avsatt i overordnet plan. Pga. dette er det påbegynt planprosess med detaljregulering av et begrenset område.
- Det er registrert ålegras i Vigebukta, og dette er tema som også kommer fram i gjennomført registrering av biologisk mangfold i sjøen.
- Det er registrert fornminner utenfor planområdet, og eventuelle fornminner innenfor planområdet skal sjekkes ut.
- Agder fylkeskommune ved vegeier, har uttalt seg i forhold til planområdet. Fylkeskommunen bifaller Kristiansand kommunes innspill opp mot siktkrav i kryss ved fylkesveien. Fylkeskommunen har ikke ytterligere merknader til oppstartsmeldingen.
- Det er utarbeidet en vegteknisk og trafikkmessig vurdering av den private Heftenesveien. Se kommentar til «Kirsten og Petter Bru». Bruksrettigheter må avklares mellom partene.
- Ny parkering skal ikke berøre eksisterende p-plasser.
- Detaljreguleringsplanen er en utvidelse av eksisterende småbåthavn og omfatter kun ca. 50 nye båtplasser. Dette vil gi kun en liten merbelastning, sett hele bukten under ett. Planen forholder seg til arealer som er avsatt (småbåthavn – framtidig) i overordnet plan (kommuneplanens arealdel). Planforhold og utredninger er avklart med Kristiansand kommune.

Merknader fra Bodil Halsne Vigre og Egil Vigra, datert mottatt 06.11.2021:

- Heftenesveien er privat. Veien er til dels smal og ikke tilrettelagt for myke trafikanter. Ved utvidelse av parkering og småbåthavn, må det se på utbedring av Heftenesveien. Dette må skje i samarbeid med veilaget.

- Hyttefeltet i Heftenesveien har i dag 4 -plasser på eksisterende parkeringsplass. Disse må ivaretas.
- Tilgang til nåværende brygger må ivaretas.

Tiltakshavers kommentar:

- I forhold til vegteknisk og trafikk, se kommentar til «Kirsten og Petter Bru».
- Eksisterende p-plasser blir ikke endret.
- Atkomst til eksisterende brygger skal ivaretas.

Merknader fra Brian Christopher Swan, datert mottatt 07.11.2021:

- Heftenesveien er privat. Veien er til dels smal, og den må utbedres dersom det blir flere båtplasser og mer trafikk. Det må inngås avtaler med grunneier og Nye Heftenes Veglag.
- Trysnesveien mangler gang- og sykkelveg, og bør opprustes fra Oftenes.
- Det er flere fuglearter i området, og økt forurensing og båttrafikk vil være skadelig for fugler.
- Planen er i strid med eksisterende reguleringsplan.

Tiltakshavers kommentar:

- I forhold til vegteknisk og trafikk, se kommentar til «Kirsten og Petter Bru».
- Trysnesveien er en fylkesveg, og tiltakshaver har ingen påvirkning for eventuelle oppgraderinger langs denne.
- I overordnet plan er det avsatt areal for båtplasser i sjø og parkering på land. Det er gjennomført registrering av biologisk mangfold i planområdet, både på land og i sjø.
- Planforslaget er i tråd med overordnet kommuneplans arealdel.

Merknader fra Ingvild Åse Andersen, datert mottatt 28.11.2021 (etter merknadsfrist):

- Det er pågående arbeid med kommuneplanens arealdel i kristiansand kommune. Et område på Heftenes er under vurdering. Utarbeide ny reguleringsplan før kommuneplanen er ferdig er uheldig.
- Veg er ikke dimensjonert for mer trafikk, og det vises til sak med Marnar Jordskifterett i 2007.
- I 2007 ble eksisterende småbåthavn vedtatt, etter mekling med Fylkesmannen. Det vises til kartvedlegg.
- Området er ikke tilrettelagt for småbåthavn i kommuneplanens arealdel.

Tiltakshavers kommentar:

- Det er flere parallelle planprosesser på Heftenes. Innspill til kommuneplanens arealdel er en annen planprosess. Pågående detaljregulering for småbåthavn, forholder seg til kommuneplanens arealdel.
- I forhold til atkomstveg, med tilhørende vegteknisk og trafikk, se kommentar til «Kirsten og Petter Bru».
- Forhold som omfatter eksisterende småbåthavn på Heftenes, må besvares av Kristiansand kommune.
- I gjeldende kommuneplans arealdel er området avsatt til «småbåthavn – framtidig», og dermed tilrettelagt. Pågående detaljregulering forholder seg til dette.

Merknader fra Magnus Henriksen, datert mottatt 02.12.2021 (etter merknadsfrist):

- Atkomstvegen er ikke dimensjonert for økt trafikk. Den er vel privat og hvor skal trafikken går ned til båthavnen.

- Inngrep i naturmiljø, kulturmiljø, friluftsliv og landskap er uheldig, og kommunen bør vurdere nøye utbygging i strandsonen.
- Småbåthavn kan kreve store areal og komme i konflikt med skipstrafikk, padling og andre fritidsaktiviteter.
- Er det utført undersøkelser ifm kulturminner og kulturmiljø.
- Skal det gjøres miljøtekniske undersøkelser.
- Åpnes det for tiltak i 100-meters beltet, og det må fastsettes byggegrenser.
- Det må vurderes negative virkninger for miljøverdier.
- Er området verdsatt til viktig friluftsområde.
- Kan båthavna legges et annet sted.

Tiltakshavers kommentar:

- Som en del av planprosessen, er eksisterende privat veg vurdert. I forhold til vegteknisk og trafikk, se kommentar til «Kirsten og Petter Bru».
- Atkomst fram til nytt bryggeanlegg skal være via eksisterende sti gjennom skogen.
- Planforslaget er beskjedent i størrelse og inngrep, og er i tråd med overordnet plan. Kommunen har gjort vurderinger i forbindelse med etablering av småbåthavn.
- I planprosessen er bl.a. Kystverket og Fiskeridirektoratet høringspart.
- Agder fylkeskommune v/ fylkesarkeolog er høringspart. Det skal gjennomføres undersøkelser opp mot kulturminner både på land og i sjø.
- Ifm planprosessen skal det gjennomføres registrering av naturmangfoldet, både på land og i sjø.
- Kommuneplanens arealdel viser hvor det kan etableres småbåthavner, og ifm utarbeidelse av detaljreguleringsplan skal det reguleres byggegrenser.
- For å få et best mulig grunnlag av eksisterende naturmangfoldet, skal det gjennomføres registrering.
- Miljødirektoratet har ikke kartlagt planområdet som viktig naturtype eller som spesielt kartlagt friluftsområde.
- Kommunen har gjort vurderinger på hvor det åpnes for etablering av småbåthavner i kommunen. Det vises til kommuneplanens arealdel.

6.3. Medvirkning

Det ble gjennomført et informasjons- og dialogmøte med grunneiere, naboer og interesse-parter 07.12.2021. Det var mulighet til å delta både fysisk på Samfundets skole Oftenes vrimehall, og på teams grunnet korona pandemien. Referat fra møtet legges ved planforslaget.

Elevrådet ved Lunde skole ble presentert for utbygging av Heftenes småbåthavn den 02.02.2022. Møtet ble gjennomført på teams grunnet korona pandemien. Elevene fikk mulighet til å drøfte bruken av området, samt beskrive lekeområder i lokalmiljøet.

Ønsker fra elevene på Lundeskole rundt Heftenes Småbåthavn var følgende:

- Bålplass
- Lavvo
- Klatrestativ
- Forbedret badeplass/ stupebrett
- Benker/ samlingsplass

Referat fra møtet med elevrådet ved Lunde skole ligger vedlagt.

Det har vært god og hyppig dialog mellom tiltakshaver og eiere av adkomstvei (Heftenesveien). Tiltakshaver har avholdt medvirkningsmøter med veieiere, samt gjennomført møter og befarings med styret i veilaget. Veilaget holdt ordinært årsmøte 30.04.2023 hvor tiltakshaver informerte om planarbeidet så langt. Det ble gjort avtale

mellom tiltakshaver og involverte veieiere om bruk av vei/veirett 17.02. 2023. Nye vedtekter skal avklares i Jordskifte etter godkjent reguleringsplan. Det ble avholdt forberedende rettsmøte med Agder Jordskifterett den 16.11.2022.

Tiltakshaver har gjennomført et medvirkningsmøte med formann i eksisterende småbåthavn. Formann fikk informasjon om tiltaket, og mulighet til å komme med innspill.

7. FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Detaljreguleringen Heftenes småbåthavn forholder seg til føringene som er gitt i kommuneplanens arealdel.

Det er gjennomført god kartlegging og befaring av området som gir grunnlag for et godt gjennomtenkt planarbeid. Biologisk mangfold har blitt undersøkt og kartlagt både på land og sjø. I tillegg er det utarbeidet et miljøprogram (MP) for småbåthavna. Det er blitt gjennomført undersøkelser av kulturminner i sjø, samt avklaringer på land, hvor det ikke ble gjort noen registreringer. Atkomstveg (Heftenesveien) er vurdert i forhold til teknisk standard, kapasitet og sikkerhet, og i tillegg foreligger det rettigheter og bruk av atkomstvegen for småbåthavna.

Det er vært god dialog og planprosess mellom Kristiansand Kommune (adm.), tiltakshaver og rådgiver. Videre har medvirkning vært en viktig del av planprosessen, og tiltakshaver og rådgiver ved flere anledninger vært i kontakt med berørte parter.

En har dermed et godt bearbeidet grunnlag som har resultert i en velfungerende reguleringsplan, som samsvarer godt med avsatte arealer i kommuneplanens arealdel.

8. VEDLEGG

- Planbestemmelser, datert 09.11.2023
- Plankart, datert 05.10.2023
- ROS-analyse, datert 31.10.2023
- Oppstartsvarsel og annonse
- Merknader
- Notat, trafikale konsekvenser ved økt parkeringsdekning, ViaNova Kristiansand, datert 09.06.2022
- Notat, vegteknisk gjennomgang og trafikkvurdering, ViaNova Kristiansand, datert 08.06.2021
- Notat, Heftenes - marin undersøkelse, Terrateknikk AS, datert 25.11.2021
- Overvannsnotat, ViaNova Kristiansand, datert 01.09.2023
- Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan, ViaNova Kristiansand, datert 31.10.2023
- Rapport, Naturmangfold Hefteneset, Naturmuseum og botanisk hage UIA, datert 09.11.2023
- Rapport, fornminner i sjø, Norsk Maritimt Museum, 01.12.2021
- Bekreftelse, fornminner på land, Agder fylkeskommune, v/arkeolog, 07.06.2023
- Referater fra medvirkningsmøter, 07.12.2021