



Dato 17. november 2023
Saksnr.: PLAN-20/02990-45
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

Saksgang

Møtedato

1599 Heftenes småbåthavn - detaljregulering - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Heftenes småbåthavn med plankart sist datert 05.10.2023 og bestemmelser sist datert 08.11.2023, ut til offentlig ettersyn.

Sammendrag

Planområde ligger på Vige, vest i Kristiansand kommune.



Fig. 1 – oversiktskart

Det planlegges etablering av småbåthavn med plass til 50 båter. Det er i dag en båthavn på stedet, og ny båthavn vil fremstå som en utvidelse av denne, mot nordøst. Begge vil imidlertid være selvstendige båthavner.



Fig. 2 – Dagens situasjon



Fig 3 – Planforslag

Det skal i tillegg til selve båthavna reguleres inn parkeringsplass, turvei/adkomstveg mellom parkering og ny småbåthavn, turdrag fra parkering til hytter, samt boder til oppbevaring. Det skal legges til rette med utsetningsrampe for kajakk. Det skal ikke etableres utsetningsrampe for båthengere, eller utsetningsplass for lastebil med kran.

Det er i dag en privat vei fra Trysnesveien og frem til båthavna. Det er i kjennelsen i fra Agder jordskifterett i møte 27.04.2023 sagt følgende:

«Jordskifteretten påpeker at den fremforhandlede løsningen kun er knyttet til de som har inngått avtalen. Dette innebærer at begge advokater er enige i at jordskifteretten senere - om nødvendig - må fastsette bestemmelser/vedtekter for de nye båtplassseierne. Dette vil man komme tilbake når det foreligger en godkjent reguleringsplan». Jordskifteretten har konstatert at det ikke er kommet protester eller tiltredelse som innebærer at saken ikke kan stanses i påvente av reguleringsplanarbeidet. Dette legges med bakgrunn i dette til grunn at det vil bli inngått avtale om veirett.

Etablering av båthavn er i samsvar med kommuneplanen for Søgne kommune, og forslag til ny kommuneplan for Kristiansand kommune. Det legges ikke opp til utsetningsramper for båt, med tilhørende tungtrafikk, og trafikkbildet vil av den grunn ikke endres vesentlig. Regulert vei er en enfeltsvei, og det skal gjøres mindre utbedringer.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg

1. Plankart sist datert 05.10.2023
2. Reguleringsbestemmelser datert 08.11.2023
3. Planbeskrivelse sist revidert 09.11.2023
4. Risiko og sårbarhetsanalyse
5. Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan
6. Overvannsrapport
7. Rapport - Biologisk mangfold

8. Rapport Heftenes, Norsk Maritimt Museum
9. Marin undersøkelse Heftenes
10. Tilbakemelding vedr fornminner på land
11. Notat veiteknisk gjennomgang - heftenesveien
12. Konsekvenser av økt parkeringsdekning
13. Parkeringsplass - snitt og tegning
14. Referat fra medvirkningsmøter
15. Innspill til oppstartsvarslet
16. Kjennelse jordskifte

BAKGRUNN FOR SAKEN

ViaNova Kristiansand AS har på vegne av Heftenes AS, fremmet detaljregulering for Heftenes småbåthavn. Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for ny småbåthavn. Den nye havna vil fremstå som en naturlig utvidelse av eksisterende småbåthavn, men begge vil være selvstendige havner.

Dagens situasjon

Det er ei mindre båthavn på stedet i dag. Ny båthavn skal etableres nordøst for eksisterende havn. Det er etablert en sti fra dagens parkeringsplass, ned til bryggene. Denne stien skal også benyttes til den nye båthavna

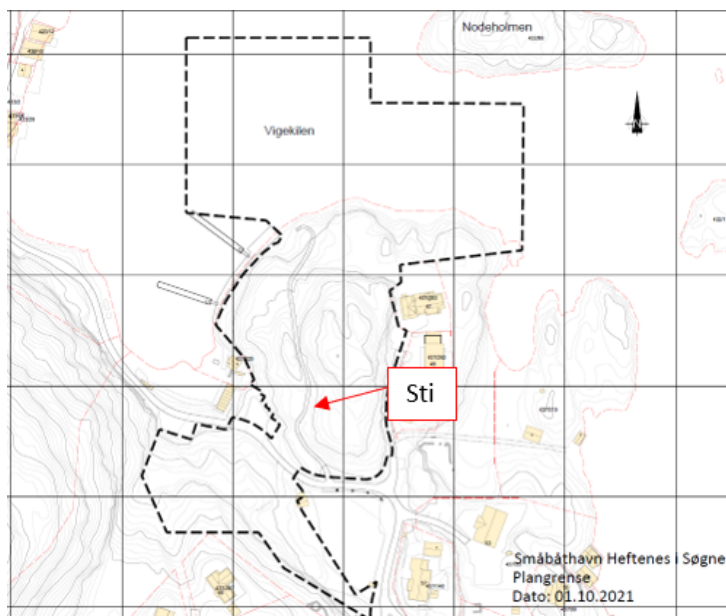


Fig. 4 – Planavgrensning

Det er i kommuneplanen angitt at det skal etableres en tursti gjennom, og forbi området. Tiltaket er av begrenset størrelse, og det kan av den grunn ikke stilles krav til ny tursti utenfor planområdet. Det reguleres imidlertid inn tursti innenfor området. Det har vist seg vanskelig å etablere tursti over privat brygge, vist på figuren til venstre under, og det er av den grunn lagt opp til ei sløyfe lenger øst.



Fig. 5 – tursti markert med rød farge

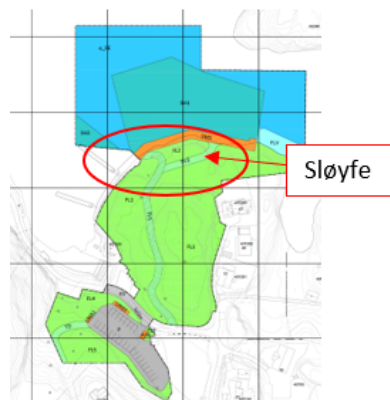


Fig. 6 – regulert tursti

Det er en grunneier i området. Utbygger har en avtale med grunneier om utvikling av området.

Planens innhold

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for ny småbåthavn, med ca. 50 båtplasser. Det skal videre reguleres parkeringsplass, turvei/adkomstveg mellom parkering og ny småbåthavn, turdrag fra parkering til hytter, samt boder til oppbevaring og renovasjon.

Det planlegges 25 parkeringsplasser, som er en dekningsgrad på 0,5 p-plasser pr. båtplass. I kommuneplanens bestemmelser er det angitt en dekningsgrad på 0,3, men på grunn av båthavna's plassering anbefales det å øke dekningsgraden.

Det planlegges etablering av tursti som en del av anlegget. Allmenn tilgang sikres ved å tinglyse rettigheter til bruk. Det samme gjelder for badeområdet mot øst, mrk. FLV på plankartet.

En 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. For å bedre de trafikale forholdene noe, skal veien utbedres i form av møteplasser og bedret sikt, se «temakart utbedret vei» datert 09.06.2023.

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

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)). Dette betyr at det i første omgang ikke tilrettelegges for ladestrøm til el-båter.

Det er ønskelig med vannuttak ved bryggeanlegget. Det er vannledninger i sjøen tett på planlagt småbåthavn, og det har vært kontakt med ingeniørvesenet mtp. tilkopling. Endelig løsning vil bli avklart senere.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

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, og det skal etableres turdrag fra eksisterende bebyggelse ned til regulert parkeringsplass som igjen legger til rette for tilkomst til sjøen.

Kommuneplanens arealdel 2018–2030

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 avsatt til småbåthavn i kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2023- 2024 som nå er under utarbeidelse.

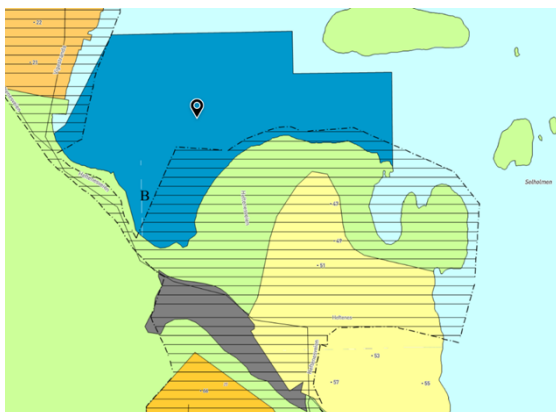


Fig. 7 – gjeldende kommuneplankart

Reguleringsplan

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.

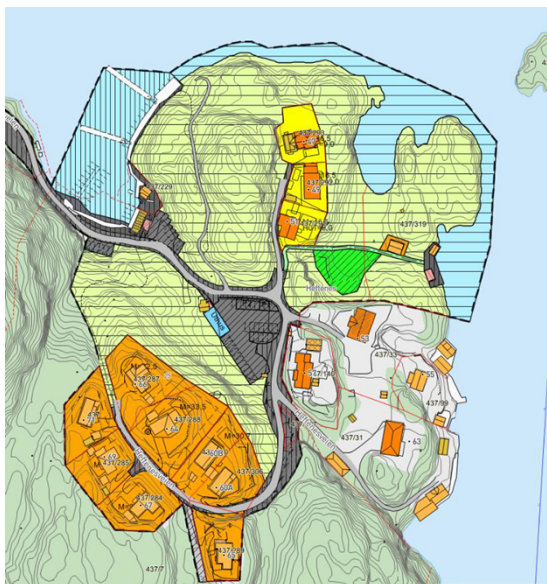


Fig. 8 – Gjeldende reguleringsplankart

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 13.10.2021 med frist 10.11.2021. Det kom inn 14 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Hovedproblemstillingene i innkomne merknader gjelder:

- Veien inn til området. Momenter vedrørende bruk av veien kommenteres ikke ettersom veisaken har vært i jordskifteretten, og det ser ut til at det blir inngått enighet om bruken. Med hensyn til standard, skal veien utbedres noe. Det må i den forbindelse inngås avtale med berørte parter.
- Hensynet til dyreliv, og biologisk mangfold. Utbyggingen av flytebryggeanlegget vil ha negativ betydning for det biologiske mangfoldet, i form av økte forstyrrelser. Det er imidlertid gjennomført avbøtende tiltak med å redusere antall båtplasser, ved å ikke etablere opplagingsplass for båter med tilhørende forurensing fra båtpuss, samt at det er stilt krav til bruk av personer med arts kunnskap i anleggsfasen. Det er ikke avdekket vesentlige forhold som er til hinder for etablering av båthavna.
- Småbåthavna ligger nær Hummervikholmen hvor Norges eldste hodeskalle "Sol" ble funnet. Konservator skal kontaktes i forhold til en evt. skilting.

Ekstern medvirkning

Det ble gjennomført et informasjons- og dialogmøte med grunneiere, naboer og interesseparter 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 ligger 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 Lunde skole 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 befaring 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.

Intern medvirkning

Saken har vært diskutert i samarbeidsgruppa. Det foreligger ingen interne uenigheter.

PLAN OG BYGGS 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. Biologisk mangfold har blitt undersøkt og kartlagt både på land og i 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.

Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Lokasjon for automatisk fredet kulturminne utenfor planområdet (SOL) vil ikke bli påvirket av tiltaket.

Barn og unges interesser

Tiltaket utløser ikke krav om erstatningsareal for barn og unge. Det ble gjennomført møte med elevrådet på Lunde skole, hvor det ble opplyst at 1-2 elever bor i tilknytning til planområdet, og at de hadde lite kjennskap til barns bruk av området, men opplyste at noen elever brukte området til tuområde og badeplass. Ønsker fra elevene i området rundt båthavn var bål plass, lavvo, klatrestativ, forbedret badeplass/stupebrett, benker/en samlingsplass. Det legges opp til etablering av mindre tiltak, slik som benker, bål plass ol. innen friluftsmål «FL3». Dette vil kunne bidra til å øke barn og unges interesse for området.

Universell utforming

Eksisterende gangadkomstvei følger terrenget, og har en bratt stigning, og følger ikke kravene 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.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ikke avdekket noen risiko for uønskede hendelser i planområdet hvor det er behov for nærmere utredninger.

Matjord

Det omdisponeres ikke matjord.

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.

Transport:

Avstanden til Tangvall sentrum, gjør at det forventes at de fleste av brukerne av småbåthavnen vil bruke bil som transportmiddel. Det tilrettelegges for 25 nye 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.

En småbåthavn bestående av flytende elementer og en enkel gangbrygge langs land er langt mer skånsomt sammenlinket med anlegg som medfører utfylling i sjø. Tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel. Tiltaket innebærer tiltak i strandsonen og har samlet sett negative miljø- og klimakonsekvenser.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

- Området er undersøkt med hensyn til naturmangfold, jf. rapport datert 30.10.2023. Det er foretatt registreringer både på land og i vann. Kunnskapsgrunnlaget anses for å være godt.

§ 9 Føre-var prinsippet

- Det er flere usikkerhetsmomenter i forhold til forstyrrelser av sjøfugl både hekkende og overvintrende arter. Utbyggingen av flytebryggeanlegget vil ha negativ betydning for det biologiske mangfoldet, i form av økte forstyrrelser (båttrafikk og annen aktivitet ved økt menneskelig aktivitet), forurensing, tap av areal med truede arter som blant annet lind i forhold til dagens situasjon. Hver enkelt faktor har trolig liten påvirkning, men totalt har det en negativ effekt. Det anbefales av den grunn avbøtende tiltak, jf. rapport om naturmangfold datert 30.10.2023.

§ 10 Samlet belastning

- Reguleringsplanområdet er bare en liten del av et større økosystem. Dette kan betraktes som hele Vigekilen, og landområdene omkring. Dette betyr at tiltak i nærområdene også må vurderes, dvs. at effekten på tilgrensende arealer må vurderes som hensynet til hekkeholmer og overvintringsområder for fugl, forekomster av rødlistearter i nærområdene. Tiltaket er av begrenset størrelse. Samlet belastning for arten i distriktet anses ikke for å bli skadelidende.

§ 11 Kostnader

- Kostnadene bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

- Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder skal benyttes.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

- Planforslaget medfører ingen kostnader for kommunen.

Folkehelse

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

Støy

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 kun vil være aktuelt for korte tidsperioder få dager i året.

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. Noe 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.

Vannmiljø, vannforskriften § 12

Det er gjort vurderinger etter vannforskriften § 12, dvs. gjort vurderinger av etablering flytebryggeanlegget i forhold til forurensning og forstyrrelser i forhold til fugl, både i hekketiden og for overvintrende arter. Det er også gjort en forenklet marin undersøkelse blant annet tatt sedimentprøver fra reguleringsplanområdet i sjø, tatt videoopptak fra området som er brukt for å dokumentere tilstanden i reguleringsplanområdet.

Oppsummering

Konsekvensene av planforslaget er tilstrekkelig utredet. Planforslaget er, med unntak av parkeringsdekning, i tråd med kommuneplanens arealdel. Plan og bygg anbefaler at reguleringsplanen for Heftenes småbåthavn med plankart sist datert 05.10.2023 og reguleringsbestemmelser datert 08.11.2023 legges ut på offentlig ettersyn.

Anne Marit Tønnesland, 13.11.2023