



2. gangs behandling, nytt offentlig ettersyn, detaljreguleringsplan for Svennevikbukta småbåthavn - planID 2007 02

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for miljø, plan og drift	17.12.2014	

Endelig vedtak fattes av Hovedutvalget for miljø, plan og drift.

Forslag til vedtak:

Detaljreguleringsplan for Svennevikbukta småbåthavn, del av gnr. 62, bnr. 9, 13, 23 m. fl., plan ID 200707, legges ut til nytt offentlig ettersyn jfr. pbl. § 12-3 og § 12-10, med følgende endringer:

- Krav fra Statens vegvesen i brev av 01.11.2011 må være innarbeidet i plankart og bestemmelser.
- Hvert enkelt formålsområde for småbåthavn må gis benevnelsen SH1, SH2, SH3, SH4 og SH5, hvor SH1 ligger lengst nordøst i planområdet. Benevnelsene følger sørover og den store småbåthavnen gis benevnelsen SH5.

I bestemmelsene innarbeides krav om det før det gis tillatelse til tiltak, skal det leveres situasjonsplan som er tegnet oppå reguleringsplanen som et transparent underlag.

For SH4 settes krav om båtfeste i land, med akter fortøyning.

I bestemmelsene settes det krav om at det for SH5 skal benyttes lavt flytende flyteelementer. Småtbåtanlegget legges fra land, slik at det sikrer havgjennomstrømming. Atkomst skjer via gangbro.

For at bevegelseshemmede skal ha mulighet til å komme til og fra småbåthavn SH5, må det lages en stiatkomst fra kommunal vei og frem til båtanlegget som kan benyttes av rullestolbrukere. Dette må tegnes på plankartet og sikres i reguleringsbestemmelsene.

Før det tillates nye tiltak i SH5 og parkeringsplass, skal det være utarbeidet en situasjonsplan som viser gjennomføring av tiltak. Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen, før det gis tillatelse til tiltak. Dette innarbeides i bestemmelsene.

- Alle byggeområder hvor båtnaust er tillatt, gis benevnelse knyttet til båtnaust og nummereres. Dette gjelder eiendommene 62/114, 62/7, 62/62, 62/131 og 62/13.

Bestemmelsene må presiseres til å spesifisere hvor mange båtnaust som kan bygges innenfor det enkelte området, at tillatt bruk er båtnaust, og skissere rammer for størrelse, høyde og krav til estetisk utforming. Det er ikke tillatt at båtnaust tilrettelegges for beboelse og opphold.

Byggeområde for båtnaust for 62/62, 62/131 reduseres i bakkant og på sidene, slik at grøntområdet blir klarere. For sjøbu på 62/7 er det etablert en kaikant og brygge. Ytterste (østre) del mot sjø tegnes som byggeområde, slik at den etablerte situasjonen oppdateres i reguleringsplanen.

- Øvrige byggeområde gis formål «småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner. Formålsflaten gis en benevnelse. Dette gjelder eiendommene 62/9, 62/43, 62/133, 62/134, 62/155.

På plankartet reduseres byggeområde slik at det kun ivaretar rett til å etablere en liten brygge på inntil 12 m² pr. eiendom og oppjustering av båtplassene.

Bestemmelsene presiseres til å gjelde utnyttelse av området. I bestemmelsene må det også innarbeides krav om at det før det gis tillatelse til tiltak, skal leveres en samlet situasjonsplan for hele byggeområdet som viser utforming av brygger og båtplasser. Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen.

- Reguleringsbestemmelsene må presisere at parkeringsplasser kun kan benyttes til parkering i forbindelse med bruk av båten. Det er ikke tillatt med annen lagring eller liknede bruk av parkeringsplassen.

Alle parkeringsplasser gis egen benevnelse, P1 lengst nordøst, P2 i nordvest og P3 i sør.

- Reguleringsplanen skal sikre en ordning for etablering av en miljøstasjon på land. Denne reguleres inn på parkeringsplassene (P1, P2 og P3) på et egnet sted, og krav til etablering sikres i reguleringsbestemmelsene.
- Plankartet korrigeres, slik at parkeringsarealet ikke reguleres inn på Reinert Seland sin eiendom.

SAKSORIENTERING:

	Vurdert i saksfremstillingen	Ikke relevant
Økonomi		X
Likestilling		X

Innledning:

Planarbeid knyttet til reguleringsplan for småbåtanlegg i Svennevikbukta har pågått over lang tid. Det er mange motstridende interesser i planområdet.

Planforslaget er fremmet som et privat planforslag.

Første planforslag ble behandlet i HMPD i møte den **09.04.2008**. Det ble her vedtatt at hele Svennevikbukta måtte inngå i planen.

Ved møte den **18.03.2009** ble planforslaget avvist.

Nytt planforslag ble fremmet. Ved behandling i møte den **29.04.2009** ble saken utsatt.

I møte den **04.06.2009** ble planforslaget på nytt avvist. Forut møte, hadde det vært befarings.

Planforslag ble på nytt fremmet, og i møte den **20.01.2010** ble det fattet følgende vedtak:

«Hovedutvalg for miljø, plan og drifts vedtak 20.01.2010:

Hovedutvalg for miljø, plan og drift viser til rådmannens vurdering og vedtar å legge revidert forslag til reguleringsplan for småbåthavn Svennevik ut til offentlig ettersyn i medhold av Plan- og bygningsloven § 27 – 1, nr 2.

Følgende to punkter legges inn i tillegg til det som fremkommer i rådmannens vurdering:

- Båtopptrekk vurderes inn i planen.
- Det innarbeides gjestebrygger.»

Planforslaget ble med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 27.09 – 08.11.2011.

Det har kommet en rekke høringsuttalelser til planforslaget, og det er reist innsigelser til planforslaget fra Fylkesmannen i Vest-Agder, Vest-Agder fylkeskommune og Fiskeridirektoratet region sør.

Planforslaget er nå blitt noe omarbeidet, og det er gjort endel utredningsarbeid.

Hjemmelsbakgrunn:

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (PBL) av 27.06.2008 nr. 71, § 12-3, jfr. § 12-10.

Forhold til overordnet plan og gjeldende reguleringsplaner:

Gjeldene kommunedelplan for Lyngdal sentrum, 2007 – 2012, har området i sjø med formål småbåthavn. På land er det arealene sonet som byggeområde for bolig.

Gjeldende reguleringsplan er reguleringsplan for ytre Svennevik, vedtatt i Lyngdal kommunestyre i 1973, sak 233/1973.

Ved vedtakelse av komunedelplanen for Lyngdal sentrum, 2007 – 2012, følger det av bestemmelsene pkt. 1.2 at komunedelplanen gjelder foran i motstridstilfeller.

Høringsuttalelser / innsigelser:**A. Offentlige høringsuttalelser:****Agder Energi AS:**

Har ikke merknader, men påpeker at AE ikke har høyspenningsanlegg innenfor planområdet. Dette kan endres i hht. gjeldene regler og vilkår.

Norsk Maritimt Museum:

Ikke merknader til planen slik den fremstår.

Vest-Agder fylkeskommune:

Skriver i brev av 08.10.11 at båtanlegg / båplasser må samles slik at planen gir en best mulig utnyttelse av planområdet. Planen bør avklare trafikale forhold knyttet til sykkel- og gangsti, og parkering. Arkeologisk registrering må gjennomføres etter avtale med Fylkeskonservator. Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser må gjøres mer utfyllende i forhold til planfaglige temaer som berøres i planen. For boligtomter, må det presiseres at det kun er tillatt med 1 boenhet pr. tomt.

Statens vegvesen:

Båt- og parkeringsplasser i nord-øst er ikke i samsvar med kommunedelplan, hvor det ligger inne fremtidig gang- og sykkelvei. Terrengholdene tilsier at fylkesveien må forskyves for å få plass til fremtidig GS trasse. Det anbefales VAF å reise **innsigelse** til dette. LNFR- område i nordøst, må settes av til annen veigrunn i grense mot fylkesveien.

Anbefaler å regulere inn parkeringsplasser for gnr. 62, bnr. 18. Må regulere inn siktsone til avkjørsel for parkeringsplass for gnr. 62, bnr. 114. Må gi rekkefølgebestemmelse som krever at opparbeidelse krever godkjenning av SVV. Siktsone mellom Fylkesvei og kommunal vei må markeres i planen.

VAF skriver i eget brev av 03.11.2011 at det reises **innsigelse** knyttet merknader påpekt av veivesenet. Innsigelse blir senere politisk vedtatt.

Fiskeridirektoratet region sør:

Skriver i brev av 03.11.2011, at formålet småbåthavn er i samsvar med overordnet plan og at det ikke er vesentlige merknader til omfanget av areal lagt ut til dette formålet. Det anbefales imidlertid at en samlokalisere båtplassene, for å gjøre forurensingspotensialet minst mulig. Det anbefales at planen ikke fordeler båtplassene på plankartet, men i bestemmelsene presiserer utnyttelsen av det enkelte området. Bestemmelsene bør avklare om det er tillatt med faste brygger eller om det skal være flytebrygge som atkomst til båtanleggene. Til det største anlegget vil gangbro over til flytebrygge sikre bedre vanngjennomstrømning. Det bør også gis bestemmelse om det skal kunne etableres slipp/utsettingsrampe.

For bryggeområdene på land, må bestemmelsene presisere bedre hva som skal være tillatt. Bryggeområdene bør også inndeles, slik at det kan gis differensierte bestemmelser. Bestemmelsene bør fastsette maksimalt tillatt bryggeareal og lengde på bryggefront for hver eiendom. Det bør ikke åpnes for mer enn en brygge pr. eiendom, med maksimalt areal på 12 m². Eiendommen gnr. 62, bnr. 7 som ikke er preget av inngrep, bør gis et grønt formål. Samme gjelder gnr. 62, bnr. 13 helt syd i planområdet.

Etter Fiskeridirektoratets oppfatning, legger planforslaget opp til for stor grad av parkeringsdekning, og mener at omlag 20 – 30% bør være tilstrekkelig. Bestemmelsene må også presisere hva som skal være tillatt bruk av parkeringsarealet. Det må avklares om det skal være tillatt med bruk av parkeringsplassen utover båtsesongen, f. eks. til vinterlagring. Dersom det tillates bruk utover parkering, må det etableres gode ordninger for farlig avfall.

Det fremmes **innsigelse** til bestemmelsene til arealformål «småbåthavn», bestemmelsene og avgrensingen av arealformål «småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone», og bestemmelsene og avgrensing av arealformål « parkering».

Fylkesmannen i Vest-Agder:

Fylkesmannen i Vest-Agder reiser i brev av 02.11.2011 **innsigelse** til planforslaget, under henvisning til at planforslaget ikke i tilstrekkelig grad gir avklaring på at nasjonale føringer i strandsonen er ivaretatt. Planforslaget mangler også tilstrekkelige vurderinger etter naturmangfoldloven.

Det legges til rette for ca. 100 båtplasser fordelt på 7 ulike lokaliteter, to eksisterende boliger, parkeringsareal og bygeområder i strandlinjen. Dette må strammes inn. Det reises **innsigelse** til nytt naust foran B2.

Forhold til de verdier som er sikret gjennom naturmangfoldloven må utredes bedre, og det reises **innsigelse** til planforslaget slik det foreligger.

Kystverket Sørøst:

Har ikke merknader til planforslaget, men minner om at tiltak som kan påvirke sikkerhet og fremkommelighet, krever tillatelse av lokal havnemyndighet og skal behandles etter reglene i havne- og farvannsloven.

Fylkeskonservatoren v/ Ghattas Sayej:

Arkeologisk undersøkelse ble gjennomført 8.10.2013. Fylkeskonservatoren har ikke merknader til denne saken.

Når det gjelder kulturminner i sjøen, vises det til uttalelse fra Norsk Maritimt Museum.

Norsk Maritimt Museum:

Ved e-post av 26.10.2011 skriver arkeolog Morten Reitan at det ikke er anmerkninger til planen slik den fremstår.

B. Private høringsuttalelser:AP Bygg AS v/ Knut Sand:

Anfører at planforslaget ikke er godt nok utredet til å synliggjøre konsekvenser en utbygging vil få for omgivelser, miljø og forhold i sjøen. Utredningskravene til planarbeid er ikke ivaretatt. Det vises til at det bør foreligge konsekvensutredning. Både på land og i sjø vil planforslaget ha store konsekvenser som ikke er utredet.

Marie og Kristian Nilsen:

Viser til at planforslaget får store konsekvenser med mye biltrafikk og støy. Trafikksikkerhet for barn påpekes. Uavklart hvilke konsekvenser det vil få for bunn- og leveforhold i sjøen. Det er ikke behov for så mange båtplasser, og det vises til ledig kapasitet i Agnefest.

Reinert Seland:

Protesterer på nytt båtanlegg. Viser til at nytt småbåtanlegg utledes også fra hans eiendom, noe som han protesterer mot. Viser også til privatrettslig avtale om båtfesterett. Potensiale for båtplasser, ønsker han også muliggjort for sin eiendom.

Seland har også utarbeidet en fagkyndig vurdering, datert november 2011, hvor de fysiske og biologiske forholdene i ytre Svennevikbukta og konsekvensene av foreliggende planforslag vurderes. Seland viser hvordan han mener strømforholdene i Svennevikbukta påvirkes av båtanlegg, og hvordan slik redusert gjennomstrømning påvirker det marine miljøet. Rapporten vedlegges i sin helhet.

Unni-Merethe Kaarigstad og Marianne Kaarigstad:

Ønsker ikke at eiendommen gnr. 63, bnr. 13 skal reguleres til vei og parkeringsplasser. Dette er ikke i samsvar med kommunedelplanen.

Irene og Håkon Goksøyr:

Viser til at eiendommen gnr. 62, bnr. 9 har rettigheter i strandlinjen, som en ber blir ivaretatt i henhold til plan- og bygningsloven. Det presiseres at en grunneier har samme rettighet som kommunen.

Esther og Torbjørg Rosfjord, v/ adv. Drageland:

Esther og Torbjørg Rosfjord eier gnr. 62, bnr. 36 og har båtplassrett og bruksrett til deler av strandsonen. Det anføres at planforslaget vil komme i konflikt med privatrettslige rettigheter, og dette kan ikke aksepteres. Planforslaget legger også opp til omfattende inngrep i strandsonen og vil påvirke vann- og strømningsforholdene i bukta på en svært negativ måte, og vil endre kulturlandskapet i kystsonen på en omfattende og inngripende måte.

Berit og Morten Djupvik:

Det vises til at Svennevik er et boligfelt, og at planforslaget vil skape støy, økt trafikk og derav større risiko særlig for barn. Det er prosjektert med en parkeringsplass for bil til tre båtplasser. Dette er for lite, og vil føre til parkering utenfor planlagte parkeringsplasser.

Aase Gabrielsen og Tor Egil Eide:

Planforslaget vil medføre økt trafikk og støy. Utvidet brygge vil stenge for rettigheter som langs land. Det er ikke behov for flere båtplasser, siden det er ledig kapasitet i Agnefest.

Aina Jespersen og Rene Hansen:

Viser til at planforslaget får store konsekvenser. Anleggene som planlegges på gnr. 62, bnr. 9 er større en dagens anlegg på kommunens eiendom. D og at

Lillian og Johan Pettersen, v/ Lars Pettersen:

Viser til at det har vært en lang og omfattende prosess med mye korrespondanse. Dersom planen realiseres, vil dette føre til store negative konsekvenser for bo miljøet. Vedlagt høringsuttalelse følger flere vedlegg, som underbygger oppfatningen av at planforslaget vil gi negative konsekvenser både i sjøen, strandlinjen og på land. Det vises også til uavklarte privatrettslige forhold.

Oppsitterne på Svennevik:

Det gis en felles protest mot planforslaget. Det vises til at realisering av planforslaget med stor sannsynlighet vil føre til alvorlige skader på fysisk og biologisk forhold i bukta. Bomiljøet vil påvirkes negativt i forhold til økt trafikk og støy. Navigasjonsforholdene blir vanskeligere, og vil kunne føre farlige situasjoner for badende og båtfolk. Det er en rekke uavklarte eierrettigheter / rettigheter i fast eiendom. Det er ikke behov for båtplassene, siden det er ledig kapasitet i Agnefest. Tidligere planforslag nokså likt dette, er avvist av HMPD i møte den 4.6.09.

Miljøvurdering, rapport fra Terrateknikk as:

Terrateknikk as ble engasjert til å utrede miljøforhold og konsekvenser av å etablere et småbåtanlegg i Svennevikbukta.

Rapporten vedlegges i sin helhet. Sammendrag er gjengitt på side 3. Utfyllende redegjørelse er gitt i rapporten.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Vest-Agder, knyttet til de to fagrapportene som er fremlagt i saken:

Reinert Seland har fremlagt faglige vurderinger som innspill til planarbeidet. Kommunen har ikke egen fagkompetanse på marinbiologi. I et forsøk på å få flere vurderinger av fremlagt dokumentasjon, ble begge fagrapporter sendt til Fylkesmannen i Vest-Agder med anmodning om at det ble gitt tilbakemelding på om det er noe kommunen må være særskilt oppmerksom på, eller om det er faglige alarmbjeller som ringer etter gjennomgang av rapportene.

Sjefingeniør Katrine Skajaa Gunnarsli hos FM har lest gjennom rapporten. Hun ser ikke at det er fremkommet vurderinger og konklusjoner i rapporten fra Terrateknikk as, som kommunen bør få utredet bedre.

VURDERING:

Planområdet:

Planforslaget samsvarer i det vesentlige med overordnet kommunedelplan. I tillegg har Hovedutvalget i vedtak forutsatt at hele Svennevikbukta skal være tatt inn i planarbeidet.

På denne måten kan en vurdere planfaglige forhold, infrastruktur og fellesløsninger for hele området.

Planforslaget er på noen områder i strid med gjeldene reguleringsplan fra 1973. Lengst nordøst i planområdet, er det lagt opp til parkeringsplass og småbåthavn. I reguleringsplanen er dette arealet satt av som badeplass, mens det til offentlig ettersyn ble lagt ut som parkering og småbåthavn. Dette er opprettholdt i siste korrigerende planforslag. Siden planprosessen har tatt lang tid, er det endringer av personer både i politisk utvalg i administrasjonen. Rapporten fra Terrateknikk konkluderer med at området kan fylles ut, såfremt det ikke fylles inn mot sårbar vegetasjon som f.eks. ålegress. Rådmannen finner derfor ikke klare grunner til å ta dette området ut av planen, men peker på forholdet til gammel reguleringsplan.

I nordvest er det oppstått en utfylling, som ikke har vært innregulert. Det er imidlertid godkjent fradelinger med godkjent båtfesteplass. Rådmannen har tilfeldig sjekket delingssak for 62/18, som ble behandlet av kommunen og godkjent fradelt i 1998. Rådmannen legger til grunn at utfylt molo og båtplasser er tidligere godkjent av kommunen, og ser ikke grunn til at dette arealet ikke tas med videre i arbeidet med reguleringsplan for småbåtanlegg i Svennevikbukta. Rapporten fra Terrateknikk, konkluderer heller ikke med at arealet bør fjernes av miljømessige hensyn.

Eiendommen gnr. 62, bnr. 114 har vært etablert over mange år, med båthus og område for småbåtfeste. Dette videreføres i dette planforslaget.

Båthus på eiendommen gnr. 62, bnr. 7 ble bygget for lang tid tilbake. I 1988 ble det gitt tillatelse til gjenoppbygging etter skader i storm. Sjøbod er tegnet inn i reguleringsplan fra 1973, og tas med videre i denne reguleringsplanen.

Det samme gjelder eksisterende sjøboder på 62/62 og 62/131 m.fl. På 62/13 videreføres eksisterende sjøboder.

For øvrig er det områder for endel eksisterende båtplasser sør i planområdet, og en ser det naturlig at disse eiendommene kan rydde opp i gamle steinsettinger og etablere brygger på inntil 12 m²pr. eiendom.

Naturmangold og kulturlandskap:

I henhold til lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 2009, § 7, skal prinsippene i §§ 8 – 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Ved behandlingen skal det vurderes om naturmangfoldet berøres og om det er risiko for skade som følge av tiltaket. En påvirkning av økosystemet skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for, jfr. § 10. Det skal også legges vekt på at skader på naturmangfoldet unngås eller begrenses jfr. § 12. Prinsippet om være føre var, skal legges til grunn jfr. § 9.

Det er utarbeidet en marinbiologisk rapport av Terrateknikk as v/ Tor Kviljo. Rapporten vedlegges i sin helhet, men det er gitt et sammendrag på side 3. Det er foretatt en omfattende kartlegging av forhold i sjøen, og gitt vurderinger av hvordan et småbåtanlegg vil kunne påvirke og eventuelt endre miljøet. Det er utvidelsen av småbåtanlegget i sør det i realiteten knytter seg vurderinger til, alle den tid de øvrige anleggene er etablert med unntak av noen få båtplasser lengst nordøst i planområdet.

Det er også gitt høringsuttalelse fra Reiert Seland. Denne høringsuttalelsen vedlegges også i sin helhet. Seland anfører at en stor utvidelse av småbåtanlegget vil kunne føre til en betydelig dårligere havgjennomstrømning, og derav påvirke miljøet i sjøen i svært negativ retning. Kviljo har på sin side forutsatt at båtanlegget etableres med lavt flytende betongelementer. Fiskeridirektoratet har gitt råd om at det stilles krav til at atkomsten må skje ved gangbro, for å sikre gjennomstrømning av sjøvann helt inn til land. Det store småbåtanlegget i sør er plassert utenfor forekomster av ålegress. Båtplassene lenger nord er plassert inne ved land, og det vil her kun være ferdsl som påvirker.

Etter uttalelse fra sjefingeniør Katrine Skajaa Gunnarsli hos Fylkesmannen i Vest-Agder, ser ikke rådmannen at det er fremkommet opplysninger som tilsier at noen av småbåtanleggene i revidert plankart skal reduseres eller tas bort som følge av at de representerer en skade for miljøet.

På parkeringsarealene foreslår rådmannen, at bestemmelsene presiseres til kun å tillate bilparkering knyttet til bruk av båtplasser. En kan ikke se at slik bruk av parkeringsarealet utgjør en risiko for miljøet.

Når det gjelder kulturinteresser, foreligger uttalelse både fra Fylkeskonservator og fra Norsk Maritimt Museum. Rådmannen finner ikke at planforslaget er i konflikt med kulturinteresser hverken på land eller i sjøen.

Småbåthavn:

Rapporten fra Terrateknikk AS gir ikke noe klart råd om at noen av småbåtanleggene i korrigert planforslag, vil være i strid med miljøhensyn. Småbåthavn lengst i sør og lengst i vest, er i plassering en videreføring av gjeldene reguleringsplan.

Flere høringsuttalelser gir råd om å samle småbåthavnen mest mulig. Nytt planforslag har redusert båtplassene noe. Det store anlegget lengst sør er hovedelementet i etablering av småbåthavn, og videreføres. Rådmannen har ikke sett momenter som tilsier at arealet må reduseres. Båtfeste lengst i vest er en videreføring av etablerte rettigheter som var inntatt i reguleringsplanen fra 1973, og bør videreføres. Her bør det settes krav om båtfeste i land, med akterfortøyning.

Det kan stilles spørsmål med småbåthavn knyttet til båtnaust på 62/114, men slik rådmannen har forstått gjelder det også her ivaretagelse av gamle båtfesterettigheter. Utfylling på 62/20 m.fl. er videreføring av etablerte forhold. Småbåthavn lengst nord, er drøftet ovenfor under planområde.

Rådmannen mener at arealformålet småbåthavn ikke kan reduseres ytterligere.

Hvert enkelt formålsområde må gis benevnelsen SH1, SH2, SH3, SH4 og SH5, hvor SH1 ligger lengst nordøst i planområdet. Benevnelsene følger sørover og den store småbåthavnen gis benevnelsen SH5.

Etter råd fra Fiskeridirektoratet, har revidert plankart nå kun tegnet inn flater for småbåtanlegg, uten noen nærmere inndeling. Ved søknad om tillatelse til byggetiltak, bør situasjonsplan tegnes oppå reguleringsplanen som et transparent underlag. På denne måten vil arealflatene danne begrensing, uten at reguleringsplanen på forhånd fastsetter antall båtplasser. Rådmannen synes dette er et godt råd, og det gir større fleksibilitet i utnyttningen.

Høringsuttalelsen pekte også på at en gangbro fra land vil i større grad sikre havgjennomstrømning. Rådmannen mener at dette må innarbeides i bestemmelsene og fremstå som et krav for tillatelse til nye tiltak.

For at bevegelsehemmede skal ha mulighet til å komme til og fra småbåthavn SH5, må det lages en stiatkomst fra kommunal vei og frem til båtanlegget som kan benyttes av rullestolbrukere. Dette må tegnes på plankartet og sikres i reguleringsbestemmelsene.

Byggeområde for båtnaust, brygger m.m.:

Korrigert planforslag har tatt ut boligtomt B1 og B2. Med dette reduseres planforslaget til å gjelde planfaglige forhold knyttet til etablering av småbåtanlegg, parkering, byggeområder i strandkanten og fremkommeligheten i strandsonen. Eiendommen 62/140 (tidligere B1) er regulert som boligtomt i gjeldende reguleringsplan fra 1973. Eiendommen 62/13 (tidligere B2) er ikke regulert, men er vist som bolig i nevnte reguleringsplan. Det kan derfor være et spørsmål om en bør avklare en regulert situasjon for denne tomten. Rådmannen avventer eventuelle høringsuttalelser.

Byggeområde i strandsonen må inndeles mellom byggeområder for båtnaust og formål «småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner»

Alle byggeområder hvor båtnaust er tillatt, gis benevnelse knyttet til båtnaust og nummereres. Dette gjelder eiendommene 62/114, 62/7, 62/62, 62/131 og 62/13. Bestemmelsene må presiseres til å spesifisere hvor mange båtnaust som kan bygges innenfor det enkelte området, at tillatt bruk er båtnaust, og skissere rammer for størrelse, høyde og krav til estetisk utforming.

Byggeområde for båtnaust for 62/62, 62/131 reduseres i bakkant og på sidene, slik at grøntområdet blir klarere. For sjøbu på 62/7 er det etablert en kaikant og brygge. Ytterste (østre) del mot sjø tegnes som byggeområde, slik at den etablerte situasjonen oppdateres i reguleringsplanen.

Øvrige byggeområde gis formål «småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner». Formålsflaten gis en benevnelse. Dette gjelder eiendommene 62/9, 62/43, 62/133, 62/134, 62/155. Dette byggeområdet reduseres, slik at det ivaretar rett til å etablere en liten brygge på inntil 12 m² pr. eiendom og oppjustering av båtplassene.

I bestemmelsene må det innarbeides krav om at det før det gis tillatelse til tiltak, skal leveres en samlet situasjonsplan for hele byggeområdet som viser utforming av brygger og båtplasser. Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen.

Parkering:

Planforslaget legger opp til at parkering er reservert for småbåthavn, med en dekningsgrad på 0,3 biloppstillingsplass per båtplass.

Rådmannen mener at parkeringsplasser kun skal kunne nyttes til parkering av biler i forbindelse med bruk av båten. Det skal ikke være tillatt med vinterlagring av båter, eller annen slik bruk av parkeringsplassen. Etter rådmannens vurdering er det viktig å sikre at parkeringsplassene kun benyttes i forbindelse med bruk av båten, og at en unngår forurensing i forbindelse med stell og lagring av båter.

Flere av de private høringsuttalelsene peker på at Svennevik er et etablert boligområde, hvor det er viktig å redusere for støy og forurensing. Rådmannen ser at det enkelte dager vil kunne være stor trafikk, knyttet til bruk av båten. På den annen side er båtsesong, ferieavvikling og stor utfartsaktivitet som ofte knyttet til kortere perioder. Rådmannen legger til grunn at økt trafikkbelastning ikke vil være noe vedvarende stort problem gjennom året, men eventuelt er begrenset til kortere tidsavgrensede perioder.

Det er vanskelig å forutberegne behovet for parkeringsplasser, men planforslaget stemmer overens med råd fra Fiskeridirektoratet. Rådmannen viser til at det også er begrenset med parkeringsplasser tilknyttet båtanlegget i Agnefest.

Planforslaget har ikke lagt opp til at det er regulert inn noe område for båtopptrekk og sjøsetting. Rådmannen forutsetter at dette da skjer på andre steder, f. eks. i Agnefest. Det bekreftes av leder av båtforeningen, Oddbjørn Fåland, at det ikke har vært meningen at det skal legges til rette for båtopptrekk på Svennevik.

Med tilrettelegging for bruk av et større antall båter, vil det likevel være nærliggende å anta at avfall fraktes i land fra båten. CIENS rapport, 2-2011 "Helhetlig planlegging og utvikling av miljøvennlige småbåthavner. Kunnskapsstatus" tar opp endel problemstillinger knyttet til etablering av båtanlegg. Risiko for miljøskadelig avfall, knytter seg særlig til situasjoner med opptak av båt og båtvedlikehold. Likevel bør det sikres en ordning

for etablering av en miljøstasjon på land. Denne reguleres inn på parkeringsplassene på et egnet sted, krav til etablering sikres i reguleringsbestemmelsene.

Rådmannen ser ellers at endel av parkeringsplassen synes å være regulert inn på Reinert Seland sin eiendom. Som utgangspunkt tar ikke en reguleringsplan stilling til privatrettslige forhold, men kommunen skal vurdere realismen for gjennomføring av reguleringsplanen. Seland har klart tilkjennegitt at han ikke stiller seg bak planforslaget. Plankartet må derfor korrigeres, slik at parkeringsarealet ikke reguleres inn på Seland sin eiendom.

Tilgjengelighet i strandsonen:

Hele planområdet på land ligger i 100-meters beltet fra sjøen, og byggeforbudet gjelder som det klare utgangspunkt.

Et viktig hensyn bak regelen om byggeforbud i strandsonen, er å sikre tilgjengelighet for allmenheten. Ved å gjøre grøntarealene noe klarere, med de justeringer som er foreslått av byggeområdene, så vil det være klar adgang til fri ferdsel langs sjøen.

Det kan vurderes om det bør stilles krav om opparbeidelse av stier langs sjøen. Rådmannen har imidlertid funnet at grøntstrukturen sikrer fri ferdsel.

KONKLUSJON

Etter en samlet vurdering finner rådmannen at planforslaget etter omarbeidelse, kan legges ut til nytt offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 Plankart-Detaljplan Svennevikbukta-30.09.2014-A2
- 2 Reguleringsbestemmelser for Svennevikbukta-revidert 01.10.2014
- 3 PLANBESKRIVELSE-DETALJPLAN SVENNEVIKBUKTA-LYNGDAL KOMMUNE-01.10.14
- 4 SVENNEVIKBUKTA
- 5 Reguleringsplan for Svennevikbukta - innkomne merknader
- 6 Rapport fra Terrateknikk
- 7 Gjenpart av uttalelse til reguleringsplan - Svennevikbukta
- 8 Vurdering av de fysiske og biologiske forholdene i Ytre Svennevikbukta og konsekvensene av de foreliggende reguleringsforslaget
- 10 Uttalelse til reguleringsplan Svennevikbukta
- 11 Innsigelse til detaljregulering for Svennevikbukta
- 12 Uttalelse til detaljreguleringsplan for Svennevikbukta
- 13 Innsigelse til detaljreguleringsplan for Svennevikbukta
- 14 Innsigelse til detaljreguleringsplan Svennevikbukta
- 15 Uttalelse til detaljreguleringsplan for Svennevikbukta
- 16 Oversendelse av saksprotokoll - forslag til detaljregulringsplan for Svennevikbukta
- 17 Melding om utført arkeologisk registrering på Svennevikbutka, saknr. 09/01832
- 18 Svennevikbukta

- 19 2011116_Reguleringsplan Svennevik
- 20 Kommentarer til planen - Svennevikbukta
- 21 Merknader til detaljreguleringsplan for Svennevikbukta
- 22 Detaljreguleringsplan Svennevikbukta - Protest
- 23 Merknad til detaljreguleringsplan for Svennevikbukta
- 24 Pressiseringer vedrørende reguleringsplanen
- 25 Uttalelse vedr. detaljreg.plan Svennevikbukta
- 26 Innvendinger mot reguleringsplan Svennevikbukta
- 27 Merknader til regulering av Svenneviksbukta
- 28 Merknader til detaljreguleringsplanen for Svennevikbukta
- 29 Merknader til reguleringsplan Svennevikbukta
- 30 Merknader til detaljreguleringsplan Svennevikbukta

Norman Udland
Rådmann