



---

Arkivsak-dok. 18/00713-18  
Saksbehandler Henry Hvalvik

Saksgang  
Teknisk- og miljøutvalget

Møtedato

---

## **Detaljregulering - Rødlandet - Del av gbnr. 85/3 -1.gangsbehandling.**

### **Rådmannens innstilling:**

Med hjemmel i pbl § 12-10 anbefaler Teknisk og miljøutvalget forslaget til detaljplan for Rødlandet datert 30.1.2020 med tilhørende dokumenter med følgende endringer/justeringer:

1. Planforslaget endres slik at det blir et formålsskille mellom VS 1 og GF 5 – hekkeområde.
2. Rekkefølgekrav § 2 – 2.1. utvides med nytt punkt c: «Det gjøres tiltak mellom havn VS 1 og GF 5 som umuliggjør adkomst til hekkeområdet»
3. Nytt punkt d; «Etablert sjøbod ved SV 1 –Rødlandet fjernes og område blir GF 1 samtidig med oppføring av nye bygg i BSB 1».
4. Nytt pkt e: «Alle nybygg for opphold/ beboelse må tilknyttes godkjent VA nett.»
5. Nytt pkt f: «Vilkår tilknyttet fellestiltak som avkjørsler – siktzone etc .og veg til tomter må være sikret.»
6. Pkt 3.1 endres til «Gjerder tillates ikke. Dersom det av sikkerhetsmessige grunner er nødvendig skal det omsøkes.»
7. Pkt 3.2 endres til: «Inntil 5 microhytter på maksimalt 20 kvadratmeter inkl. balkong tillates i en etasje med takvinkel maks. 27 grader. Byggene må ha en mørk og /eller naturvennlig farge. Byggene må ha en sikker gangadkomst og gulvnivå må ikke være høyere enn 1 meter over nærmeste terreng. Byggene prosjekteres samtidig».
8. Det forutsettes en gjennomføringsavtale med Bamble kommune som sikrer og viderefører de offentlige interesser som offentlige båtplasser, offentlige parkeringer og drift av Rødlandet friareal.

Etter at justeringer er foretatt, legges planen ut til høring etter reglene i pbl.

### **Vedlegg:**

1. Referat fra oppstartsmøte datert 12.1.2018
2. Annonse varsling om oppstart av planarbeid i perioden feb.18 – frist 10.3.2018
3. Planforslag datert 30.1.2020
4. Reguleringsbestemmelser datert 30.1.2020
5. Planbeskrivelse datert 30.1.2020
6. Ros-analyse datert 19.9.2019
7. Kartlegging og vurdering av naturmangfold datert 25.11.2018
8. Merknader kommenter fra forslagstiller datert 30.1.2020
9. Merknader samlet i et dokument datert 19.9.2019

### **Referanser i saken**

1. Gjeldende plan id 63 Hafsund
2. Plan og bygningsloven
3. Kommuneplanens arealdel

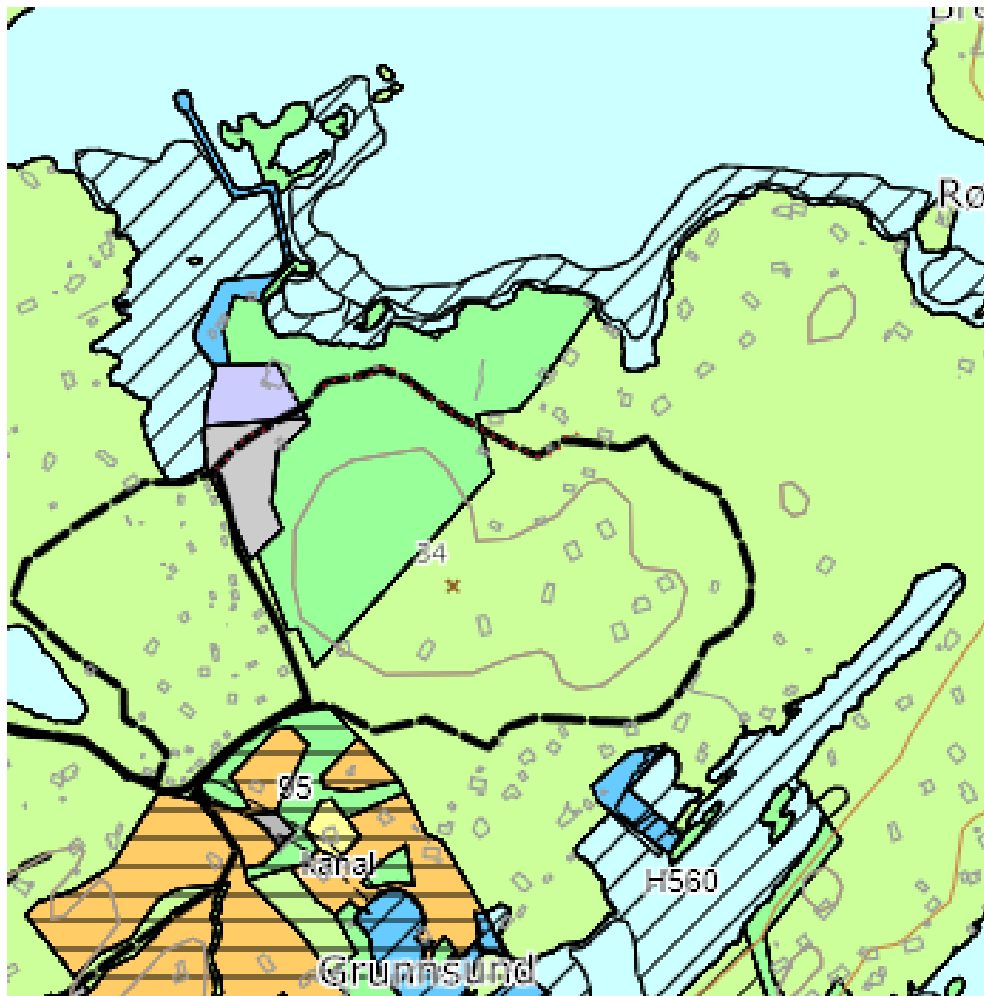
## Bakgrunn

Hovedformålet med detaljreguleringen er utvikling av området rundt og på «Sjøterrassen». Planen vil omfatte næring tilknyttet Sjøterrassen i form av «Rorbuer» og «Microhytter» for utleie, servicebygg og parkeringsarealer for bobil og aktivitetsplass for barn og ungdom.

I tillegg reguleres det for båthotell/hangar, nye hyttetomter og utvidelse av småbåthavn i Grunnsund i søndre del av planområdet.

## Saksfremstilling

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2015 og er gjeldende for planområdet. Formål innen kommuneplanen er småbåthavn, fremtidig og nåværende næringsvirksomhet, friområde, LNF og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.



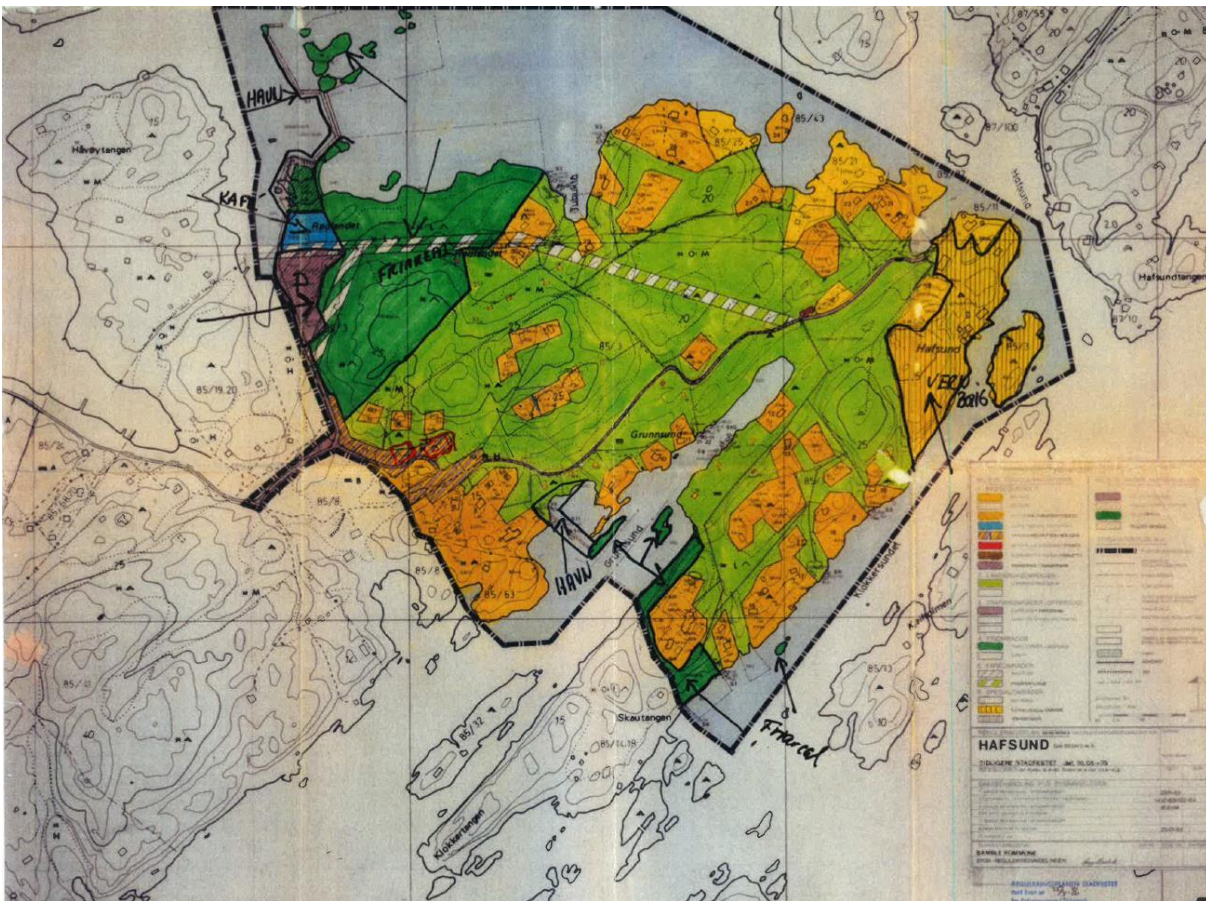
Figur 1. Kommuneplanens arealdel

## Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan for Hafsund planID 63 er erstattet av kommuneplanens arealdel, men er ikke formelt opphevet.

I og med at det ikke er utarbeidet en kommunedelplan for fritidsbebyggelse eller en kystsoneplan som tenkt ved rulleringen av kommuneplanen, benyttes likevel reguleringsplanen som grunnlag i forhold til fortetting av områder med fritidsboliger.

Reguleringsplan for Hafsund er vist i figur 2 på neste side  
Tilstøtende reguleringsplaner er reguleringsplan for Grunnsund vedtatt i 1991 og reguleringsplan for Vardeheia vedtatt i 1991 – som er lengre vest..



Figur 2. Reguleringsplan for Hafsund, planID 63

### Igangsatte planarbeid i nærheten.

Det er ikke kjent at det er igangsatt planarbeid i nærområdet.

### Temaplaner

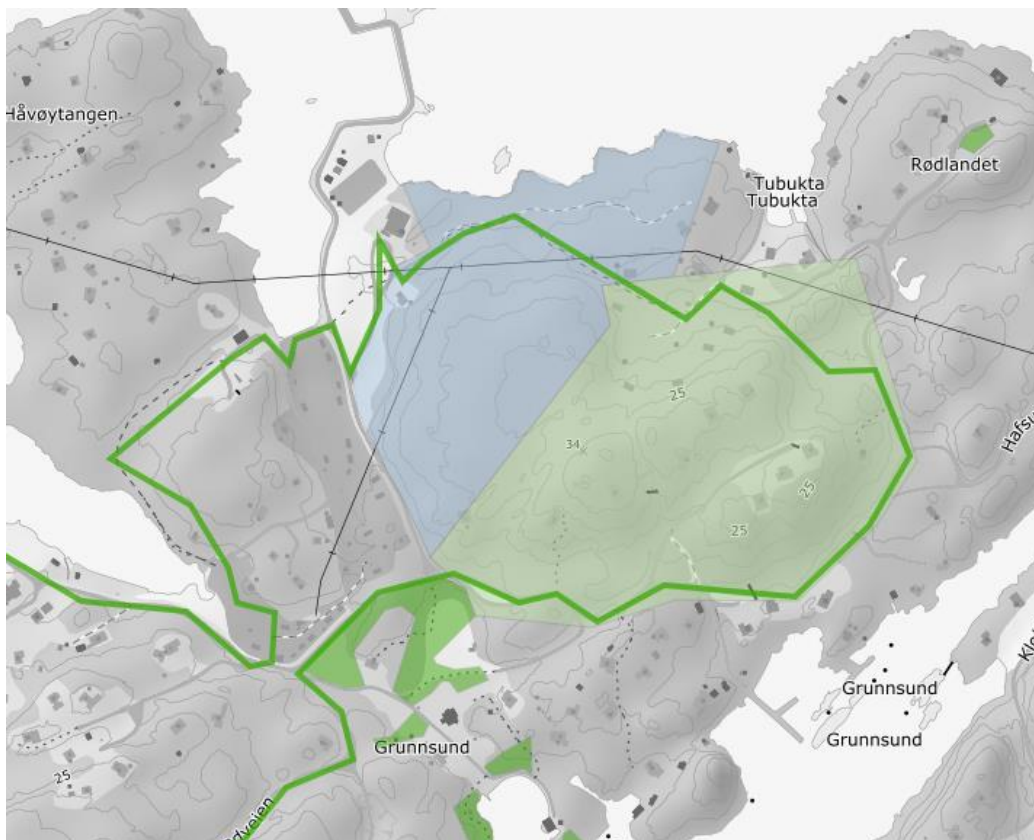
Kart i figur 3 viser kartlagte friluftsområder. Det blå arealet omfatter viktig friluftsområde tilknyttet strandsonen (Rødlandet), det lysgrønne er registrert som et svært viktig friluftsområde (Tubukta). Mørkegrønn skravur ved Grundsund viser et felles rekreasjonsområde/grønnkorridor vurdert som viktig. Grønn linje viser kyststien.

### Administrasjonens kommentar:

Den eldre planen for Hafsund innehar et stort friområde på Rødlandet øst for Sjøterrassen. Der er det etablert toalettanordninger og arealet driftes om en del av skjærgårdsparken.

Planen viser også mindre friområder i Klokkersundet.

Kjørevegene blir nyttet som gangveger og til rekreasjon.



figur 3 utsnitt av «kartlegging av friluftsområder i Telemark.»

### Regionale og statlige planer og retningslinjer

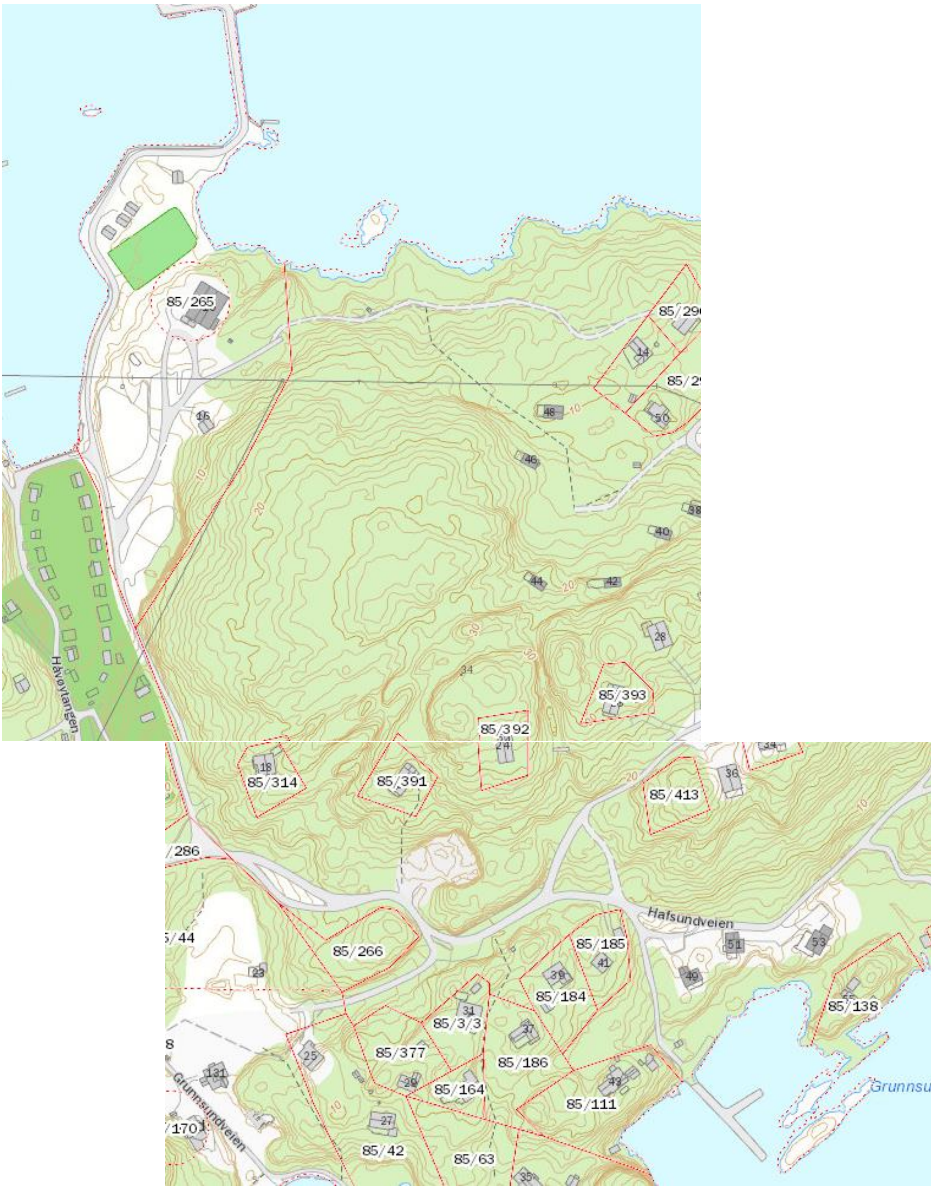
Følgende planer er lagt til grunn for planarbeidet;

- *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning*
- *Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen.*
- *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning langs sjøen, 23.03.2011.*
- *Planprogram for Kystsoneplan for Telemark er fastsatt i fylkesutvalget i Telemark 5. oktober 2017. Erstatte fylkesdelplan for kystsonen fra 1998-2005.*

### Eiendomsforhold

Planområde omfatter eiendommene 85/3, 85/265, 85/314, 85/391, 85/392. Disse eiendommene er eid av fam. Håfsund som planen fremmes på vegne av.

I tillegg inngår eiendom gbnr. 85/266 som er eid av Solveig Krogsveen.

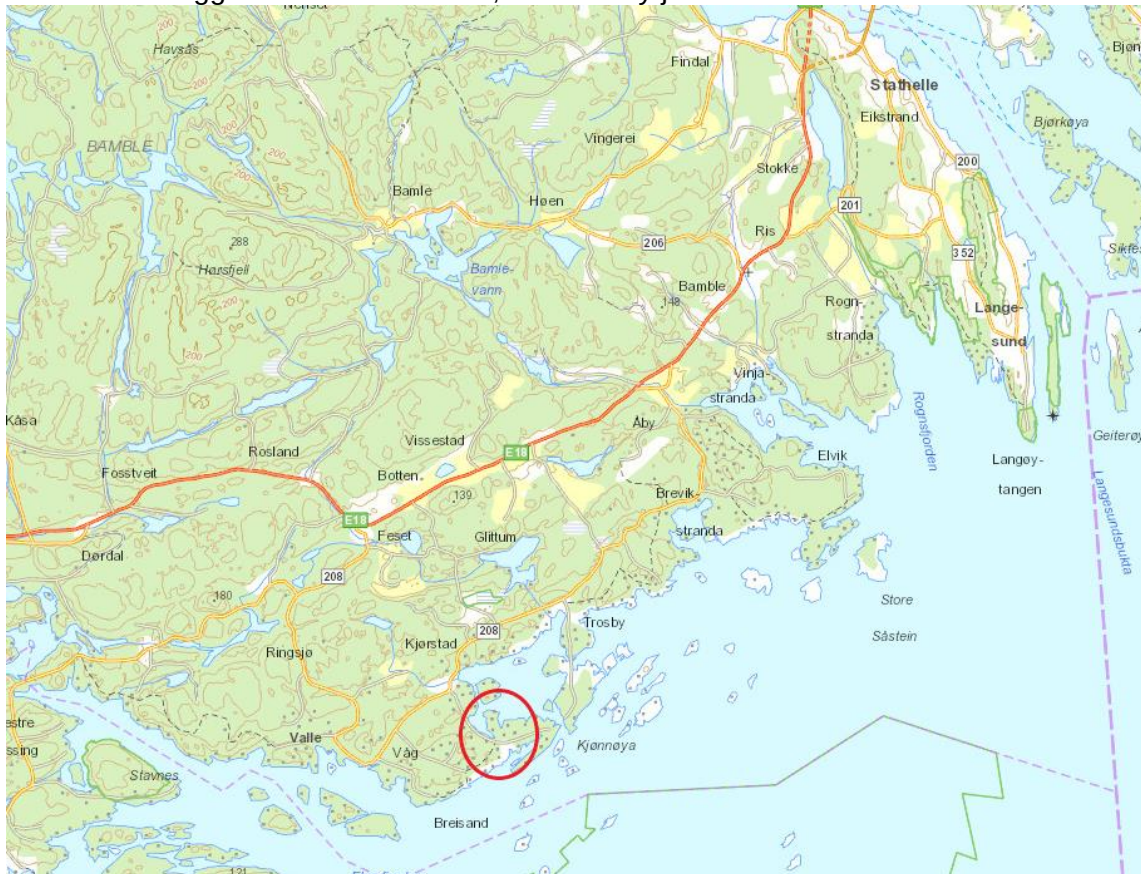


Figur 3. Eiendomsforhold

## Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger i Hafsundområdet, ved Trosbyfjorden i Bamble kommune.



Figur 4. Beliggenhet i kommunen

### Historikk og tidligere bruk av området

Det ble åpnet for forretning/servering på Rødlandet i reguleringsplan fra 1979. Da ble det også åpnet for småbåthavn i samme område. Sjøterrassen/Hafsundområdet har vært et hytte/campingområde i mange år.

### Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

I dagens situasjon er deler av området brukt til næringsvirksomhet ved Sjøterrassen med tilhørende anlegg, småbåthavn i tilknytning til Sjøterrassen, småbåthavn ved Grunnsund, spredte utleiehytter og friområder/friluftsområder.



Figur 5. Skråbilde fra nord. Sjøterrassen og båthavn



Figur 6. Skråbilde fra vest. Sjøterrassen, friområde og eks. hytter



Figur 7. Småbåthavn Grunnsund

### **Stedets karakter og landskap**

Området rundt Sjøterrassen vest i planområdet er et hytteområde med relativt omfattende bebyggelse, småbåthavner og tilgrensende campingplass. Sør i planområdet mot Grunnsund er det spredt hyttebebyggelse mellom furukollene. Områdene mellom Sjøterrassen og Tubukta er relativt urørt i form av furukoller og strandområder uten bebyggelse eller anlegg. Bilder i figur 6-8 viser landskapet i området. Det er et typisk skjærgårdslandskap med skogkledd, småkuperte koller med skrint jordsmonn og små, beskyttede kiler med bløtbunnsområder. Trosbyfjorden i nord er et beskyttet fjordområde.

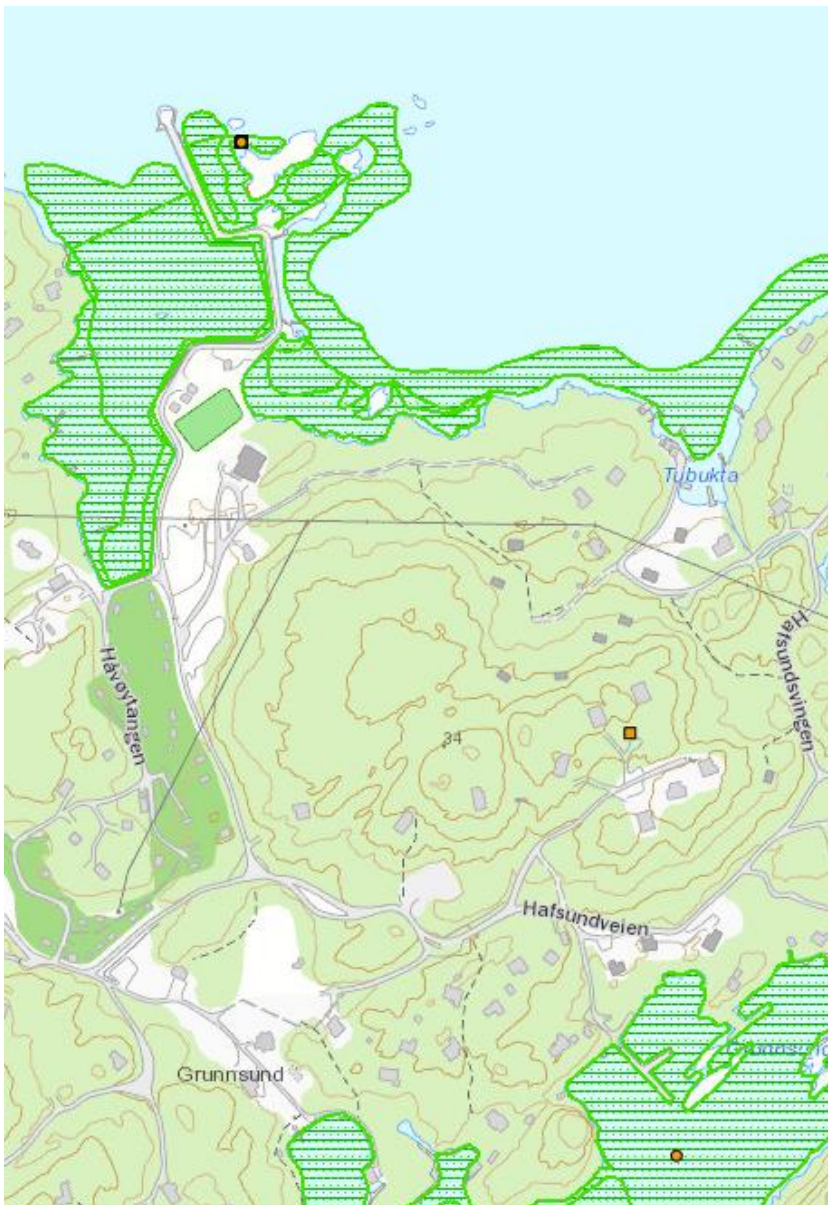
### **Kulturminner og kulturmiljø**

Det er ikke kjente kulturminner eller kulturmiljøer i planområdet.

### **Naturverdier**

I Naturbase er det registrert marine naturtypelokaliteter, dvs. spesielt viktige områder for biologisk mangfold, i sjøarealene i planområdet. Syd i planområdet er det registrert bløtbunnsområder i strandsonen, gitt C-verdi. I nord er det registrert bløtbunnsområder i strandsonen BN00080906 (C-verdi), ålegrassamfunn BN00075857, BN00075858 og BN00075859 (C-verdi). Holmene ved Sjøterrassen er verdifulle hekkeholmer for sjøfugl. Hekkeholmen er vurdert som økologiske funksjonsområder med verdi B (regionalt viktig). Makrellterne (EN-sterkt truet), hettemåke (VU-sårbar), ærfugl og fiskemåke (begge NT-nær truet) er hekkefugler på holmene nord i planområdet.





Figur 8. Utsnitt fra Naturbase

### Friluftsliv og rekreasjon

Det er kartlagt flere friluftsområder innen planområdet. Det vises til kartutsnitt i figur 3. Friluftsområdet Rødlandet er kartlagt som «viktig», og rekreasjonsområdet Tubukta er vurdert som «svært viktig». Kyststien i Bamble går også gjennom store deler av planområdet. Kyststi går delvis på en skogssti mellom Sjøterrassen og Tubukta. På denne strekningen er også den delen av planområdet med mest tilgjengelig strandsone upåvirket av tekniske inngrep og med gode hellingsforhold.

### Administrasjonens kommentar :

Vi viser til forutgående kommentar om driftningen av Rødlandet og dens status . Det er vår oppfatning at Rødlandet har mest intensivt allment bruk .Her er det også offentlige parkeringer .

Kommunens gjennomgående kyststi følger Grunnsundvegen og går videre mot Trolldalen.Inne på Hafsund er det avstikkere med stor grad av rekreasjonsmuligheter. De kan videreutvikles.



Figur 9 Kyststirase nord i planområdet mellom Sjøterrassen og Tubukta, den delen av planområdet med størst andel tilgjengelig strandsone for allmennheten.

### **Trafikkforhold**

Dagens vei er relativt smal, men det er møtelommer flere steder på strekningen fra Valleveien og ut til planområdet. Tiltak det legges til rette for (begrenset antall hytter og tiltak rundt sjøterrassen) gir relativt begrenset økning i trafikk. Trafikkmengden har en vesentlig sesongvariasjon, med mest trafikk i sommerhalvåret.

### **Barns interesser**

Det er ingen boliger i planområdet, og ingen arealer avsatt til organisert lek, men det er badeplasser og strender tilgjengelig som besøkes regelmessig, særlig i sommersesongen.

### **Universell tilgjengelighet**

Det offentlige friområdet og kyststi er i dag ikke tilrettelagt for universell tilgjengelighet.

### **Grunnforhold**

Det er fjell i dagen i store deler av planområdet. Løsmassekart viser bart fjell med stedvis tynt dekke.



Figur 10. Løsmassekart , NGU

### Elektromagnetisk stråling

Det går en høyspentlinje gjennom planområdet fra området ved Sjøterrassen mot Tubukta. Fra denne går det en avgreining mot syd som er tenkt lagt ned. Denne går i dag til campingplassen på Håvøytangen.



Figur 11. Høyspenttrase

## Risiko og sårbarhet

Springflo i de lavereliggende områdene av planområdet er den mest aktuelle problemstillingen.



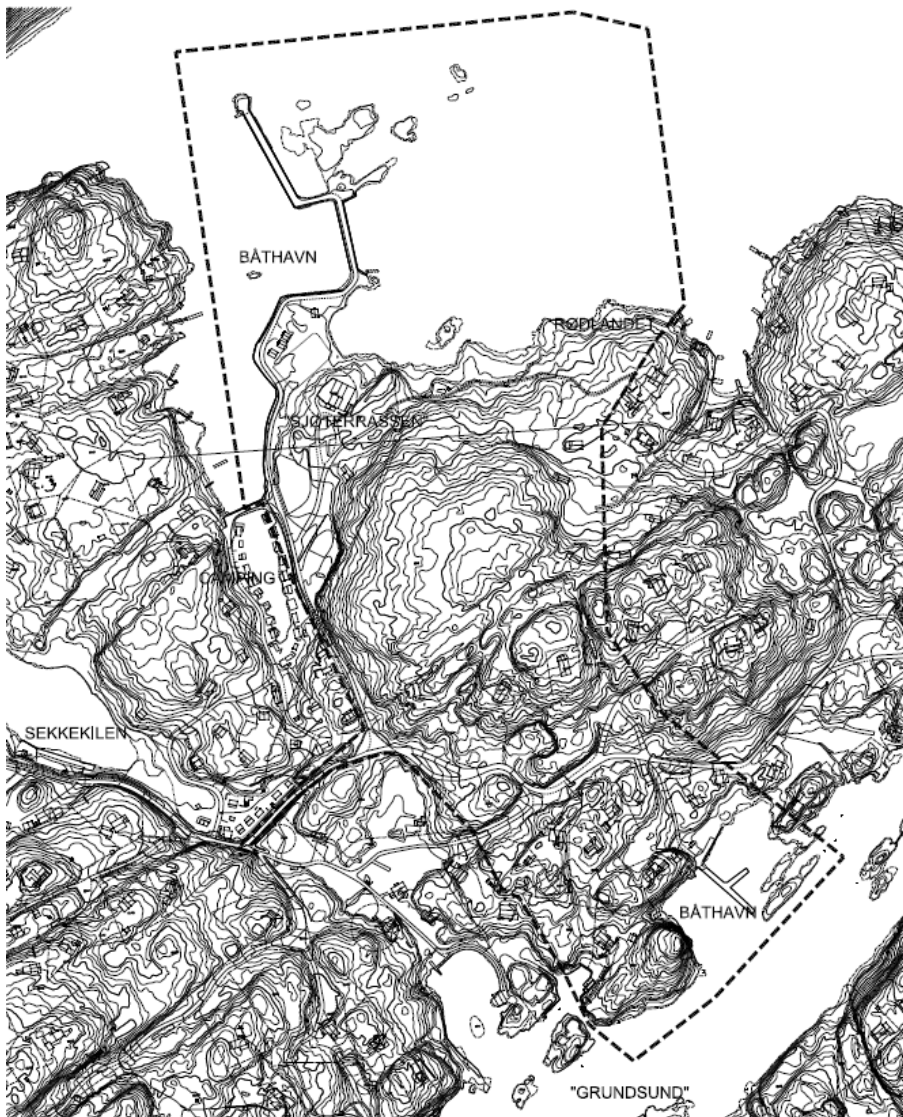
Figur 12 Utsnitt fra Sjøterrassen som viser faresone for stormflo med gjentakintervall på 20 år (miljøstatus.no)



Figur 13 Utsnitt fra Grunnsund som viser faresone for stormflo med gjentakintervall på 20 år (miljøstatus.no)

## Næring

Sjøterrassen med tilhørende utleiehytter/camping og havnearealer (småbåthavn/marina) er en viktig næringsvirksomhet i området.



## Innkommne merknader

### Bamble Turlag – brev av 20.02.2018

Viser til at kyststien i Bamble går rett gjennom planområdet og at dette er en sti som er svært populær hos kommunens innbyggere og besøkende. Ber om at kyststien kan fortsette å gå gjennom reguleringsområdet slik som i dag og at dette reflekteres i reguleringsplanen.

Uttaler at for at kyststien skal være attraktiv for brukerne er det vesentlig at man har en opplevelse av at man går i naturen. Det betyr at utbyggingen ikke bør foretas i umiddelbar nærhet av stien og at stien må fortsette å være en sti i naturen og ikke en vei.

### Forslagsstillers kommentar

*Kyststien vil fortsatt gå gjennom planområdet i dagens trase. Kyststien går i nordre del gjennom det offentlige friområdet og er vist som illustrasjon i plankartet. Syd i planområdet går kyststien på eksisterende vei.*

*Ved Sjøterrassen legges det opp til areal for parkering på grensen til friområdet.*

### Administrasjonens syn:

Dette temaet har vært belyst med planansvarlig. Tidligere skisser innebar utbygging inn mot ferdsel stien til Rødlandet som kunne virke uheldig. Det er nå løst opp i.

Der er avsatt en korridor mot øst og syd for Sjøterrassen. Kyststien opprettholdes. Vi tror det kan gjøres tiltak i form av informasjoner som gjør den mer interessant.

### **Silje Kirkebø Arntzen og Signe Kirkebø, brev av 22.02.2018**

Deres innspill gjelder plan for utvidelse av småbåthavn i Grundsund. Antar at planen omfatter tiltak som beskrevet i mottatt nabovarsel fra Inger-Ann Hafsund datert 16.06.2017, dvs to rekker med nye sjøboder, mudring og en forlengelse av båthavna på 0,5 meter. Viser til muntlig varsel om at de er negative til permanent bruk av anleggsveien som går ned til småbåthavna i Grundsund som bilvei og mot parkering/parkeringsplasser nede ved småbåthavna. Ønsker bilfri sone på sjøsidens av deres hytteeiendom og forutsetter at den aktuelle anleggsveien stenges med bom utenom anleggsperioden for å hindre sjenerende biltrafikk og parkering nede ved sjøen.

#### Forslagsstillers kommentar

*Det legges til rette for sjøboder på havneareal ved småbåthavna. Veien ned er regulert som vei, men vil være stengt med bom.*

#### **Administrasjonens syn:**

Vi oppfatter det slik at sjøbodarealet er inn for havna med grøntbelte framfor.

Vi vil foreslå at havneformålet fra kjørevegen og ned til den fysiske anlagte havna fjernes og endres til turveg/ grøntstruktur med forbindelse til grøntstrukturområde i øst.

Det fortsettes at det da etableres en vendehammer i vegens slutt.

Selve havneområde forutsette å være åpent for allmenn ferdsel.

### **Grethe Bjørnstad, epost av 05.03.2018 og epost av 10.09.2018**

Har følgende forslag til den nye planen i forhold til sin eiendom gbnr 85/292:

- At friarealet ved eiendommen blir som det er i den gamle planen
- At området i Tubukta blir som i dag
- At området bak hans hytte som er fortettet med utleiehytter ikke får flere hytter/utleiehytter/mikrohytter

Vil gjerne ha tilsendt forslag til ny plan når den er ferdig utarbeidet.

Etterspør i oppfølgende epost om reguleringsplan er innlevert og ønsker forslaget oversendt.

#### Forslagsstillers kommentar

*Det legges ikke til rette for tiltak i nærheten av eiendom gbnr 85/292. Området i Tubukta blir som i dag. Planen oversendes ved høring av planforslaget på vanlig måte.*

#### **Administrasjonens syn:**

Det tas til etterretning.

### **Styret for Veien Finmarkstrand – Grundsund v/Erling Birkedal, brev av 08.03.2018**

Viser til at veien Finmarkstrand-Grundsund er privat vei, organisert som en forening og plikt til å være medlem i foreningen.

Veistyret ser positivt på at eiendommer med tilknytning til veien blir videre utviklet og utbygd. Planen for «Rødlandet – Sjøterrassen» er imidlertid en relativt stor utbygging knyttet til en vei som ikke er dimensjonert for stor og tung trafikk, og krever spesiell oppmerksomhet. Uttaler at de er kjent med at det også de siste årene er gjennomført vesentlige anleggsarbeider på Hafsund sin eiendom, med betydelig økt tungtrafikk på veien. Veistyret må forsikre seg om at utbygger og senere brukere av eiendommen bidrar til eventuell nødvendig oppgradering og drift av veien.

Uttaler at trafikken har, uavhengig av store utbygginger, økt betraktelig de siste årene og har allerede nådd grensen for hva som er forsvarlig og mener at utbyggingen gjør at kapasiteten på veien blir overskredet og en må vurdere utbedringer av blant annet flere møteplasser og forbedring av veilegemet.

Ber om at det i videre utredningsarbeidet:

- Utreddes hvilke konsekvenser en utbygging vil få for veien, både i utbyggingsfase og senere drift
- Avtale mellom veistyret og byggherre før utbygging iverksettes
- Anleggsperioden, med økt trafikk, legges i størst mulig grad utenom høysesongen
- Styret blir orientert om fremdriften.

Viser til vedtekter om veien.

#### Forslagsstillers kommentar

*Tiltakene planforslaget legger til rette for er relativt begrenset i omfang. Med møtelommer som finnes i dag bør trafikken kunne håndteres selv om det i enkelte situasjoner kan oppleves som trangt. Planforslaget legger til rette for at hastigheten holdes nede ved at standarden ikke legger til rette for høyere fart.*

#### **Administrasjonens syn:**

Vi oppfatter Grundsundvegen som felles veg for et betydelig antall eiendommer. Vi registrerer at veieiere mener at utbedringer bør finne sted.

Det er av privatrettslig art.

Vi vil likevel opplyse om at avkjørselen skjer ved Finmarkstrand der planen for boliger ved Sekkekilen gir et planbilde av hva som er akseptert fra Vegvesenet. Vi regner med at høringen vil avklare dette.

Samtidig vil vi opplyse om at det offentlige gjennom kommunen har interesser gjennom eldre plan og i dag om å kunne ha offentlige parkeringer til friarealene der ute.

#### **Håvøytangen Vel, epost av 10.03.2018**

Velforeningen ønsker å foreslå bedring av vanngjennomstrømning i båthavna nord i reguleringsplanen. Vanngjennomstrømningen i båthavna har vært naturlig fra før bryggeanlegg ble bygget. Uttaler at vannkvaliteten har blitt vesentlig dårligere siden molo ble bygget. Tror det ikke skal mye til for å oppnå en god gjennomstrømning i dette området. Slik det er i dag må det mudres for å oppnå den naturlige dybden i vannet, slik det var tidligere.

#### Forslagsstillers kommentar

*Det legges ikke opp til nye tiltak ved bryggeanlegget.*

#### **Administrasjonens syn:**

Oppfordringen fra Håvøytangen Vel må være til den store hovedhavna nord for Sjøterrassen.

Det er riktig at det ikke legges opp til nye tiltak.

Velet har ikke utdypet eller dokumentert situasjonen.

Det blir i så fall antakelser.

Havna ble utbygd engang rundt 1980. Trolig ble det en påvirkning av marine miljøer. Om grunneier /Vel kommer fram til en teknisk løsning så er det et rent byggeteknisk/ økonomisk utfordring.

Vi vil opplyse om at Bamble inngår i Kragerø vannsone i EUs vanndirektiv.

Tekniske løsninger kan fremmes gjennom vår miljørådgiver.

#### **Kystverket, brev av 12.03.2018**

Minner om at ved planlegging i sjø skal eventuelle konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av sjøområdene belyses og vurderes.

### Forslagsstillers kommentar

Utvidelse av bryggeanlegg ved Grunnsund vil være innenfor det som er å regne som småbåthavn i dag, dvs. innenfor skjær mot øst og odde i vest.

### **Administrasjonens syn:**

Vi tar det til etterretning.,

### **Statens vegvesen, brev av 12.03.2018**

Bemerket at adkomst til området vil skje fra krysset fv.208 Valleveien – Grundsundveien og at det må utarbeides en trafikkanalyse som viser belastningen på krysset, og hvordan trafikksikkerheten blir ivarettatt.

### Forslagsstillers kommentar

Økt trafikkmengde med bakgrunn i nye tiltak vil være begrenset. I plan for Sekkekilen Boliger vedtatt 15.09.2016 (planID 0814 241) er det rekkefølgekrav knyttet til utbedring av krysset med Valleveien.

#### a) Krav før brukstillatelse

1) Før det gis brukstillatelse til nye boliger skal krysset mellom Valleveien og Grundsundveien løftes og utbedres og sti og kantstopp for buss øst for Valleveien skal være etablert, begge tiltak i tråd med plan og profiltegninger godkjent av Statens vegvesen 23.06.2016.

En må forutsette at løsningen for nytt kryss ivaretar trafikksikkerheten i krysset.

### **Administrasjonens syn:**

Vi har tidligere kommentert på dette forholdet.

Planen bidrar ikke til vesentlig økning av trafikkmengden.

Det er få nye tiltak. Det virker urimelig at denne endringen skal bære analysene alene.

Spørsmålet blir om rekkefølgekrav til forbedringer i Finmarkstrand i henhold til plan

Høringen vil avklare om det kreves ytterligere tiltak.

### **Fylkesmannen i Telemark, brev av 08.03.2018**

Fylkesmannen viser til §6 i forskrift om konsekvensutredninger som sier hvilke planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes. Dette gjelder blant annet for reguleringsplaner etter vedlegg I – punkt 25, som gjelder for nye bolig- og fritidsboligeiendommer som ikke er i samsvar med overordnet plan. Anser derfor eventuelle nye utbyggingsområder for fritidsboliger/utleiehytter til å være KU-pliktige dersom de ikke er i tråd med overordnet plan. Ber kommunen gjøre en ny vurdering av forskrift for konsekvensutredninger opp mot denne konkrete plansaken.

Viser til at store deler av varslet planområde ligger innenfor 100-metersbelte til sjøen, og ser det som positivt at blant annet friluftsliv og bebyggelse i forhold til de statlige planretningslinjene for strandsonen skal utredes i planprosessen. Allmennhetens adgang til strandsonen står sentralt i vurderingene av om det gjennom plan skal åpnes for tiltak i 100-metersbelte. Dersom det skal være åpning for å bygge i 100-metersbelte må det i tillegg til arealformålet også settes en særskilt byggegrense mot sjø.

Viser til at deler av skissert planareal ligger lavt i forhold til mulig skade ved havnivåstigning/springflo. Det er en forutsetning at det kun bygges på grunn som har tilfredsstillende sikkerhet.

Fylkesmannen bemerker at av naturmangfoldloven følger et grunnleggende krav til alle beslutninger som berører naturmangfold skal bygge på kunnskap om naturmangfoldet og hvordan



et planlagt tiltak påvirker naturmangfoldet. For planområdet kan det være et potensiale for naturverdier tilknyttet store, grove edelløvtrær særlig av eik. Dette må belyses i planforslaget.

#### *Forslagsstillers kommentar*

*Det er gjort en vurdering opp mot KU-forskriften. Det legges i planen ikke til rette for nye fritidsboligområder, men en begrenset fortetting tilknyttet eksisterende hytter. Rundt Sjøterrassen er det kun areal for utleiehytter som ikke er i tråd med gjeldende plan, de øvrige tiltakene ligger i byggeområder for næring/havn. Microhyttene vurderes ikke å ligge i et område som påvirker miljø og samfunn, da dette er areal som ligger under høyspenttrase og ned mot eksisterende servicehus.*

*Konsekvenser for allmennhetens bruk av strandsonen er beskrevet i kap. 6.4.*

*Det er gitt bestemmelser til byggehøyde som ivaretar stormflo, og faresone for stormflo er avmerket som hensynssone i plankartet.*

*Det er gjennomført en naturmiljøregistrering i området (vedlagt planforslaget) og hensyn til naturmangfoldet i området er ivare tatt gjennom reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser. Konsekvenser for naturmangfoldet er beskrevet i kap. 6.3.*

### **Administrasjonens syn.**

Vi ser at utredninger er foretatt i den sidestilte planbeskrivelsen når det gjelder påvirkninger av ny bebyggelse. Planen legger opp til få nye tiltak.

Beskrivelsen utreder de konsekvenser det kan få på landskap, skadereduserende tiltak synliggjøres og hvordan friluftsliv blir ivare tatt.

I oppstartsmøte den 12.1.2018 ble det avklart at planønskene ikke utløste konsekvensutredninger, men særlige utredninger. Altså hvilke temaer som skulle særlig belyses.

Denne metoden har gjennomgående blitt akseptert der planendringene ikke er av vesentlig art.

Her i denne planen ble det valgt ut lek. friareal – naturmangfold- statlige retningslinjer og landskapsvirkning.

Det finner vi igjen i vedlagte Notater og planbeskrivelsen.

Utredningene ansees som tilstrekkelige.

Vi ønsker å påpeke ting derfra, jfr pkt 6 side 30:

- Dagens marina i Grunnsund ble etablert på 1980 –tallet med mudring. Det foreslås mindre endringer i eksisterende havneområde.
- Naturtypekartleggingene avklarer hvilke typer skog /trær som blir påvirket v byggetiltakene. I analysen er det ikke gjort funn av edel løvskog eller eik.
- Analysen mener at en ytterligere bebyggelse kan skape mer påvirkning av folks ferdsel i bløtbunn og inn mot hekkeplasser.
- Det er marginale situasjoner i forhold til helheten. Men vi vil foreslå at det kreves oppsatt opplysningsskilt om hekkeperioden og at det samtidig opplyses med skilt på havna om de sårbare marine miljøer som her finns og forslag til aktsomhet.
- Når det gjelder det allmenne friluftslivet må en se hva som er oppført og hva som var hjemlet for i eldre gjeldende plan.
- Da vil en se at det var rom for økt sjøbodareal inn for hovedbrygge ved Sjøterrassen.
- Planforslaget vil bidra til at den utnyttelsen tas bort og at oppført bod fjernes i et område hvor det er stor allmenn interesse.

Etter vårt syn er det utarbeidet tilstrekkelige utredninger med henblikk på de temaer som syntes riktige her.

### **Fiskeridirektoratet, brev av 06.03.2018**

Viser til at det i strandområdet mellom Håvøytangen og Havsundveien er et viktig ålegressamfunn som brer seg som et bredt belte ut over hele bukta. Fiskeridirektoratet region Sør ber om at regulant tar hensyn til det registrerte ålegressamfunnet i bukta i reguleringsprosessen videre. Har

fått bekreftelse i korrespondanse med regulant at det ikke tas høyde for noen inngrep i denne delen av strandsonen, men at det er planer om å oppgradere båthavna i Grunnsund.

I Grunnsund er det også registrert en viktig ålegresseng, lokalisert om lag 70 meter fra eksisterende båthavn. Fiskeridirektoratet har som utstrakt mål at det tilstrebes å velge løsninger og reguleringer der viktige marine naturtyper ivaretas. Ber om at det tas hensyn til ålegressenga i det videre arbeidet.

#### Forslagsstillers kommentar

*Det planlegges ikke fysiske tiltak på ålegresslokalitetene i nordre del av planområdet (ved Sjøterrassen).*

*Ved Grunnsund er det tidligere gitt tillatelse til mudring i havneområdet. Det åpnes for etablering av ny flytebrygge i dette området. Tiltakene ligger utenfor området med registrert ålegress og vil ha liten innvirkning på disse.*

#### **Administrasjonens syn:**

Vi er kjent med de tidligere tillatelser i Grunnsund. Arbeider som ble utført i lang tid forut for registreringene av sårbare miljøer. Det samme skjedde mellom Rødlandet og Håvøytangen.

Vi tar plansøkers redegjørelse til etterretning.

#### **Grunnsundveien VA Lag v/Gunnar Krogsveen, epost av 13.03.2018**

Innspillet er på vegne av Grunnsundveien VA Lag. Laget eier alle stikkledninger for vann og avløp, samt pumpestasjoner for avløp langs Grunnsundveien. Hovedledninger for vann og avløp, samt hovedpumpekum avløp i Sekkekilen eies av Bamble kommune.

Det beskrives at avløpet fra Hafsund eiendommen ikke kobles til deres avløp, men går «andre veien».

Gjør oppmerksom på at det i lengre tid har hatt problemer med dårlig vanntrykk for høyestliggende abonnenter og at kommunen er kjent med problematikken.

Mener at vannforsyningen ikke kan komme fra «deres side» med bakgrunn i dette.

Forutsetter at en ombygging som omsøkt, ikke medfører redusert vanntrykk eller kapasitetsproblemer for deres anlegg.

#### Forslagsstillers kommentar

*Kommunen er eier av hovedvannledninger for vann og avløp. Kommunen har ikke gitt føringer om at det er kapasitetsproblemer på VA-nettet.*

*I reguleringsbestemmelsene er det gitt krav om teknisk plan for bl.a. vann- og avløp som skal godkjennes av Bamble kommune før tiltak i BKB1, BUH1-2 kan gis rammetillatelse. Det vil da avklares for det enkelte tiltak om det er kapasitet eller om det må gjøres utbedringer.*

#### **Administrasjonens syn:**

Vi tar opplysningen til orientering.

#### **Telemark Fylkeskommune, brev av 20.03.2018 og oversendelse av rapport 01.07.2019**

Fylkeskommunen har i sin uttalelse stilt krav om arkeologisk registrering og en anbefaling om at tekst om meldeplikt tas inn i bestemmelsene.

Det regionale kulturminnevernet har ingen innvendinger mot at reguleringsarbeidet igangsettes.

I oversendelse av rapport for den arkeologiske registreringen beskrives det at det ikke ble registrert automatisk fredete kulturminner som kommer i konflikt med tiltaket.

### Forslagsstillers kommentar

Arkeologisk registrering er gjennomført.

Anbefalt tekst er tatt inn i bestemmelsene.

### **Administrasjonens syn:**

Vi tar det til etterretning.

### **Beskrivelse av planforslaget**

#### **Planens innhold**

Planens navn er: Detaljregulering for Rødlandet

Planforslaget består av:

- Plankart med målestokk 1:1000 datert 03.01.2020
- Reguleringsbestemmelser datert 03.01.2020
- Planbeskrivelse (dette dokumentet)
- ROS-analyse

I tillegg er varslingsliste, varslingsbrev, varslingsannonse og kopi av merknader vedlagt saken.

#### **Planlagt arealbruk**

I hovedtrekk legges det opp til næringsarealer med bevertning og utleiehytter tilknyttet Sjøterrassen i nordre del av planområdet, fortetting med et fåtall hyttetomter og båthotell sentralt i planområdet og en begrenset utvidelse av bryggeanlegg i småbåthavn i syd.

#### **Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse**

##### **Bebyggelse og anlegg**

##### **Frittliggende fritidsbebyggelse, BFF1-6**

Det er regulert inn 5 arealer for fritidsbebyggelse som fortetting i eksisterende hytteområde ved Grunnsund, hvorav kun 3 arealer er nye.

BFF2, BFF3 og BFF4 er eksisterende hytter. BFF1 omfatter 2 nye tomter for fritidsbebyggelse og BFF5 og BFF 6 omfatter 1 ny tomt for fritidsbebyggelse.

##### **Utleiehytter**

Det er regulert 2 arealer for utleiehytter, BUH1-BUH2.

I BUH1 står det i dag et servicebygg. Det er tenkt etablert nytt servicebygg i felt BKB1 og det legges til rette for etablering/ombygging til en utleiehytte i feltet.

I BUH2 legges det til rette for 5 microhytter på maksimalt 20 kvm. Det er gitt at disse skal etableres på søyler og gi lite påvirkning på terreng.

##### **Kombinert bebyggelse, Sjøterrassen - bevertning/utleiehytter/service BKB1**

Innenfor feltet BKB1 ligger eksisterende bebyggelse for bevertning og arrangementer (Sjøterrassen). Innenfor feltet tillates oppført ny bebyggelse i form av utleiehytter/campinghytter, servicebygg (til havnearealene, friområdet og utleiehytter etc), oppstillingsplasser for bobiler og utvidelse av eksisterende bevertningsbygg. Innenfor feltet kan det også etableres felles renovasjonsstasjon og nettstasjon. Renovasjon skal være nedgravd løsning eller overbygd. Det tillates ikke rom for varig opphold lavere enn kotehøyde + 3 over normalvannstand grunnet fare for stormflo.

Det tillates etablering av 8 hytter for utleie. Størrelse på hyttene skal være maksimalt 50 kvm (inkludert terrasse). Maksimal byggehøyde for hver enkelt hytte er 6 meter over planert terreng. Utleiehyttene skal ha saltak og bygningene skal utformes likt med samme form med utrykk som sjøboder.

Servicebygg skal tilpasses øvrig bebyggelse i størrelse og takform.

### Næringsbebyggelse, båthotell

Feltet BN2 omfatter et areal hvor det tidligere er sprengt og tatt ut masser. Arealet på skal benyttes til båthotell. På taket av båthotellet tillates det etablering av utleiehytter/leiligheter.

### Småbåthavn

Feltet BSB1 omfatter havneareal på land ved Sjøterrassen hvor det er 3-4 eksisterende sjøboder i dag. Innenfor byggegrensen tillates det oppføring av nye sjøboder, totalt antall 8. Maksimal størrelse på sjøbodene er 6 kvm.

Feltet BSB2 omfatter havneareal på land ved Grunnsund. Det legges til rette for sjøboder på arealet innenfor gitt byggegrense.

### Lekeplass

BLK1 skal være leke og aktivitetsområde tilknyttet Sjøterrassen og utleiehytter. Det legges opp til at arealet skal være tilgjengelig for allmenheten.

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### Kjøreveg

SKV1 omfatter eksisterende kjøreveg. SKV2 er vei ned til småbåtanlegg ved Grunnsund og skal stenges med bom.

#### Annen veggrunn

Omfatter arealer langs vei.

#### Parkering

Det er regulert totalt 8 arealer til parkering innen planområdet.

F\_SPA1-7 er private parkeringsplasser til fritidsboliger og til næringsvirksomhet ved Sjøterrassen.

O\_SPA1 er regulert til offentlig parkering til friområde.

Parkeringsnorm fritidsbolig	Grunnlag	Bil	Bil Besøk	
Fritidsbolig	Pr. fritidsbolig	Fast 1,0	Fast 0,5	
Camping	Pr. campingvogn	Fast 1,0		
Småbåthavn	Pr. båt	Min 0,5		

*For fritidsboliger/småbåthavn skal det dokumenteres parkeringsplasser for bil, og sommer- og vinteropplag av båt. Dette gjelder også for kajakk, kano, vannscooter, båthenger og RIB. Ved utbygging av nye områder skal parkering primært være løst i fellesanlegg/båthangar. Parkeringsplasser, atkomstveger og andre konstruksjoner skal ha et begrenset omfang og tilpasses omgivelsene. Endringer i terrenget skal unngås. Det skal ved utbygging av småbåthavner planlegges for båtplasser for fast bosetting. Det forutsettes samtidighet i utbygging av fritidsbolig og fellesarealer som parkering og båthavn/-hangar.*

Figur 14 Krav om parkering for fritidsbolig i kommuneplanens arealdel (Bamble 2014-2025)

### Grønnstruktur

Arealene som i eksisterende reguleringsplan er avsatt til friområde er videreført som GF1-12, med unntak av nye arealer BUI2 ved Sjøterrassen. Kyststien er illustrert i plankartet og vil ligge som i dag. Det åpnes for at man kan gjøre enkle tilrettelegginger som grusing og skilting innenfor friområdet, mens alle andre tiltak er forbudt.

### Landbruks-, natur og friluftsområder

LNFR er naturområder som gjenstår og som skal brukes til jord- og skogbruksvirksomhet.

#### LSF – Spredt fritidsbebyggelse

Feltet består av eksisterende utleiehytter. Omrisset av eksisterende bygg er byggegrense. Det tillates kun vedlikehold og mindre nødvendige tiltak på bebyggelsen.

### Bruk og vern av sjø og vassdrag

## Bruk og vern av sjø og vassdrag, V

Området kan benyttes som manøvreringsareal for småbåter tilknyttet småbåthavnene ved Sjøterrassen og ved Grunnsund. Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennheten, og det er satt bestemmelser om at det ikke er tillatt å benytte området som fast fortøyningsplass for båt. I V2 er det gitt bestemmelsesområde for avgrensning med badebøyer.

## Småbåthavn, VS1-4

Eksisterende småbåthavn ved Sjøterrassen utvides sørover (formål VS2 og VS3) i tråd med eksisterende forhold. For eksisterende småbåthavn var det åpnet for 130 båtplasser i den gjeldende reguleringsplanen fra 1979. Av disse skulle 20 plasser være offentlig tilgjengelige. Det legges ikke opp til endringer av båtplasser i dette området.

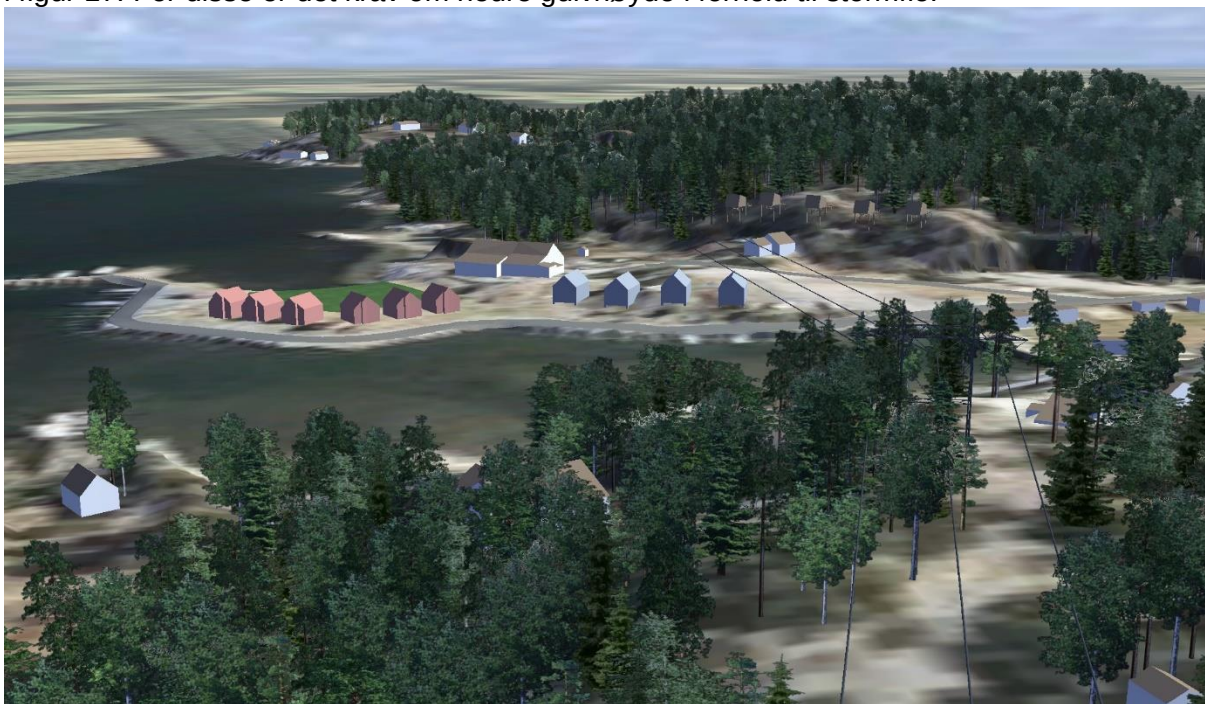
Videre viser planforslaget at eksisterende småbåthavn ved Grunnsund utvides. Det antas at det vil legges til rette for 10-15 nye båtplasser. Nytt bryggeanlegg vil være i form av flytebrygge.

## Hensynssoner

Det er avsatt egne hensynssoner for bevaring av naturmiljø (marine naturtyper og hekkeområder for sårbare sjøfugler), hensynssone for flomfare (stormflo) og faresone høyspentanlegg. Alle hensynssonene er tilknyttet retningslinjene i planbestemmelsene.

## Bebyggelsens plassering og utforming

Ved Sjøterrassen er ny bebyggelse/stadfesting av gjeldende forhold med sjøboder plassert ved småbåthavnene. Sjøboder er vist i figur 17 som røde bygningskropper. Det finnes i dag 4 sjøboder i dette området, jf. figur 6. Det åpnes opp for å fylle opp terrenget med inntil 0,5 meter for bedre sikring av sjøbodene. I tilknytning til sjøterrassen åpnes det for utleiehytter, illustrert med grå farge i figur 17. For disse er det krav om nedre gulvhøyde i forhold til stormflo.



Figur 15 Utsnitt fra 3D-modell av nye utleiehytter (røde bygninger) ved kaikanten ved Sjøterrassen (hvit bygning) og utleiehytter vist med grå farge.



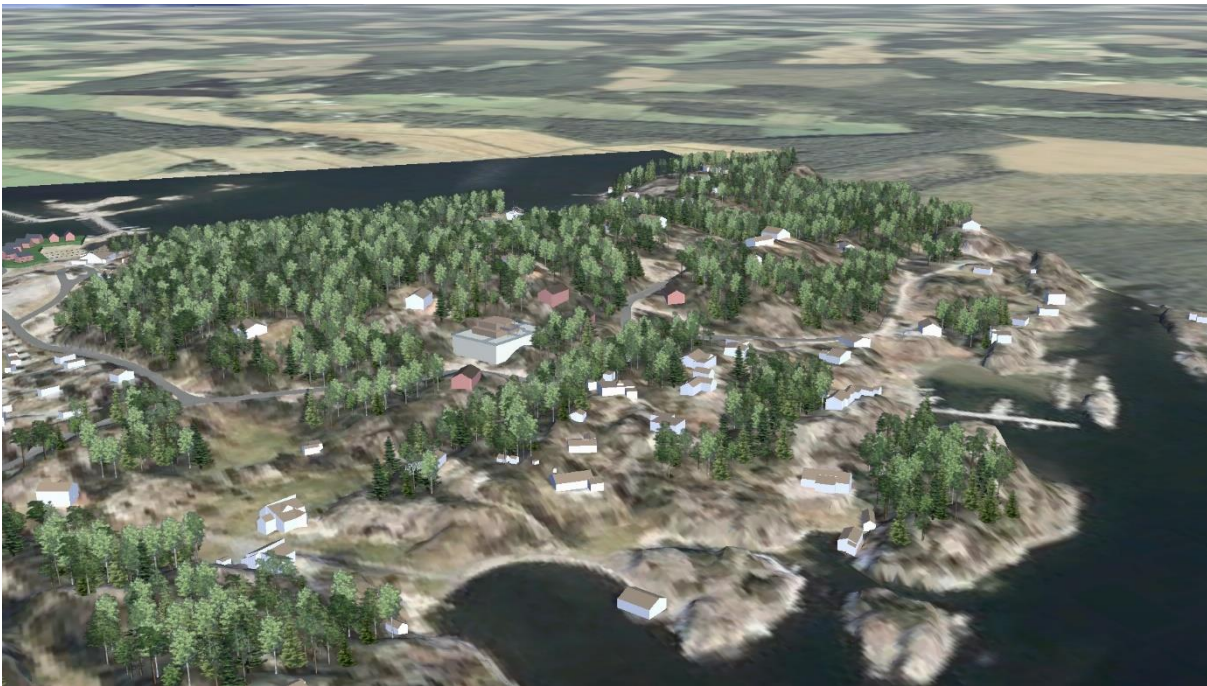
Figur 16 Ideskisse for utleiehytter ved Sjøterrassen (Arkitektkontoret Henning Karlsen AS)

Resten av planlagt ny bebyggelse er lagt i bakkant av Sjøterrassen, blant annet der det går eksisterende kraftlinje i dag. Her er det planlagt mikrohytter av enkel standard som bygges på påler med minst mulig påvirkning på omgivelsene (se figur 19), disse er også vist i figur 17 med brun farge.



Figur 17 Ideskisse av mikrohytter ved Sjøterrassen (Arkitektkontoret Henning Karlsen AS)

Ved Grunnsund vil nye fritidsboliger bli plassert i terrenget mellom eksisterende bebyggelse og veier (se røde bygninger i figur 20). Båthotellet som er plassert i gammelt masseuttak blir den største bygningen i området.



Figur 18 Utsnitt fra 3D-modell av nytt båthotell (den største bygningen) og nye hytter (merket rødt) ved Grunnsund



Figur 19 Skisse av båthotell med leiligheter på tak (Arkitektkontoret Henning Karlsen AS)

### Universell utforming

Det er satt krav i planbestemmelsene om at gjeldende teknisk forskrift skal følges. Det gjøres unntak for utleiehyttene i BUH2 (mikrohytter) da disse skal bygges på påler og er av enkel standard, noe som umuliggjør tilgjengelighet for alle brukergrupper.

### Plan for vann-, avløp og renovasjon

Det er satt krav om teknisk plan for blant annet vann, avløp og renovasjonsløsning i reguleringsplanbestemmelsene. For Sjøterrassen skal renovasjon skal være nedgravd løsning eller overbygd.

### Risiko- og sårbarhet

Faresonen for stormflo er avsatt som hensynssone i plankartet, og reguleringsbestemmelsene setter krav til boliger med varig opphold.

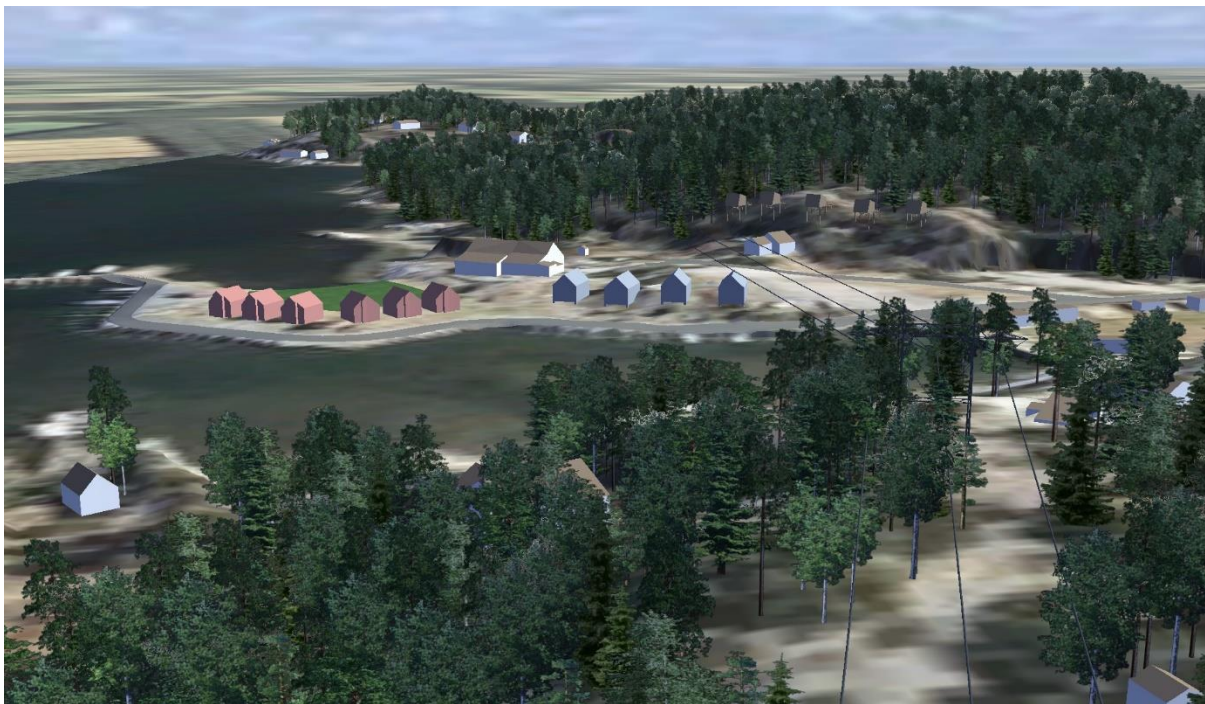
### Rekkefølgebestemmelser

Det er satt rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av lekeplass og skilting av forbud om ferdsel på hekkeholmene ved Sjøterrassen.

## Virkninger av planforslaget

### Landskap

Ny bebyggelse er planlagt i et typisk skjærgårdslandskap med skogkledd, småkuperte koller med skrint jordsmonn. Det vil derfor kreve noe terrengbearbeiding ved bygging av nye hytter og utleiehytter. Unntakene er for båthotellet som vil bygges i et eksisterende masseuttak. Nye tiltak er modellert for å synliggjøre fjern- og nærvirkning, se figur 22.



Figur 20 Utsnitt fra 3D-modell med synspunkt mot Sjøterrassen. Røde bygninger er sjøboder og grå utleiehytter, i skråningen bak høyspenten kan man se nye mikrohytter (brun farge).

De små, beskyttede kilene med bløtbunnsområder ved Grunnsund vil påvirkes med et større flytebryggeanlegg, og det planlegges for flere sjøboder i den nære strandsonen. Fortetting med nye hyttetomter vil derimot ikke utgjøre store endringer i landskapet da de ligger tilbaketrukket fra sjøen og i et kupert terreng.

### Kulturarv

Telemark fylkeskommune utførte arkeologiske registreringer innenfor planområdet sommeren 2019. Det ble ikke registrert automatisk fredete kulturminner som kommer i konflikt med tiltaket. De gjør imidlertid oppmerksomme på meldeplikten som gjelder hvis det senere oppdages kulturminner som ikke var kjent på forhånd. Meldeplikten er innarbeidet i fellesbestemmelsene til reguleringsplanen.

### Naturmiljø og naturmangfoldlovens § 8-12

Vurderingene av påvirkning på naturmangfold er basert på eksisterende informasjon om naturverdier i tilgjengelige databaser, samt resultatene av egen naturtypekartlegging 20.11.2018 (se vedlegg). Kunnskapsgrunnlaget vurderes derfor som godt (§ 8 kunnskapsgrunnlaget). Det er ikke registrert noen naturtypelokaliteter på land i naturbase eller ved befaring. Planområdet med nye fritidsboligtomter ved Hafsum (BFF1-BFF6) består av skrinne koller med furuskog, einer, bjørk og fattig lyngvegetasjon (blåbær, røsslyng, småsyre, sauesvingel). Furuskogen er eldre, og noen av stammene hadde omkrets på 125-185 cm selv om de står på skrinne vegetasjon. Noen få furugadd og læger (dvs. stående og liggende død ved) ble registrert, på en av disse vokste det hvitringnål. Ingen sjeldne eller rødlistede arter er registrert. Potensialet for sjeldne og rødlistede jord- og vedboende sopp er vurdert som lite på grunn av fattig berggrunn og lite død ved. Konsekvensene av tiltaket knytter seg først og fremst til planlagte småbåthavner og ferdsel til sjøs, med mulig påvirkning på bløtbunnsområder i strandsonen og hekkeholmer ved Sjøterrassen.



I sjøen ved Hafsundkilen/Grunnsund er det planlagt å utvide eksisterende småbåthavn med en ekstra flytebrygge. Dette vil være innenfor område med kartlagt naturtype bløtbunnsområde i strandsonen (BN00080927). Negative konsekvenser for tiltaket vil knytte seg til etablering av moringer og bunnfester til flytebryggen, samt noe økt forurensning grunnet flere småbåter. Vurderingen er at lokaliteten med C-verdi vil bli noe forringet av ny brygge.

Det åpnes for flere båt plasser langs eksisterende brygge langs land ved Sjøterrassen i bløtbunnsområder i strandsonen (BM00080906) med C-verdi. Lokaliteten vil bli marginalt forringet av nytt tiltak. Det planlegges ikke tiltak som vil direkte berøre ålegrassamfunn i Trosbyfjorden. Nye utleiehytter i tilknytning til Sjøterrassen i formålene (BUH1-2 og BKB1) kan føre til økt ferdsel ut til holmene nord i planområdet hvor det er registrert et sårbart hekkeområde for flere rødlistede fuglearter.



Figur 21 Eksisterende småbåthavn og hekkeholmer nord for Sjøterrassen

Tiltaket er samlet vurdert å ha noe negativ konsekvens for naturmangfold da naturtypelokaliteter med lokal verdi (C-verdi) i sjø blir noe forringet, samt at nye hytter vil føre til økt forstyrrelse for hekkeområdene på holmene nord for Sjøterrassen. På land er det hovedsakelig ordinær natur som blir berørt så dette vurderes som ubetydelig konsekvens. Trolig hekker ikke nattravn i området, men spesielt furuskogsområdet sør for Sjøterrassen kan være del av næringssøksområde for hekkende par av nattravn.

Tiltaket er tydelig avgrenset og med godt kunnskapsgrunnlag så det er lite sannsynlig at tiltaket vil ha store og ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet (§ 9 og 10 *føre-var og samlet belastning*).

### Skadereduserende tiltak

Det er allerede gitt tillatelse til mudring av området rundt småbåthavnen i sør, og det vil være en fordel om montering av flytebryggen kan gjøres i sammenheng med dette for å skape minst mulig forstyrrelse av sjøbunnen i anleggsperioden. Det bør knyttes reguleringsbestemmelser til type brygge og montering;

*Etablering av nye bunnfester, bøyeformøying og moringer er kun tillatt for etablering ny brygge.*

*Etablering av moringer og andre installasjoner skal gjøres på en så skånsom måte som mulig.*

*Dersom det finnes alternativer skal disse benyttes. Det tillates ikke utfylling innenfor formålet.*

Det vil være en stor fordel om tilgangen ut til holmene nord for Sjøterrassen fra land blir fjernet/begrenset. Dette kan gjøres ved å fjerne stein som er anlagt for å komme seg ut på den største holmen rett nord for bryggene, og ved å sette opp et gjerde for å hindre ferdsel. Videre bør det forbyes adgang til holmene både fra land og fra båt i hekkeperioden (tidsrommet 15.4 til 1.8). Det bør settes opp et skilt som informerer om de viktige naturverdiene knyttet til sjøfugl på hekkeholmen da dette er et av de viktigste hekkeområdene for makrellterne, hettemåke og fiskemåke i Telemarksskjærgården.

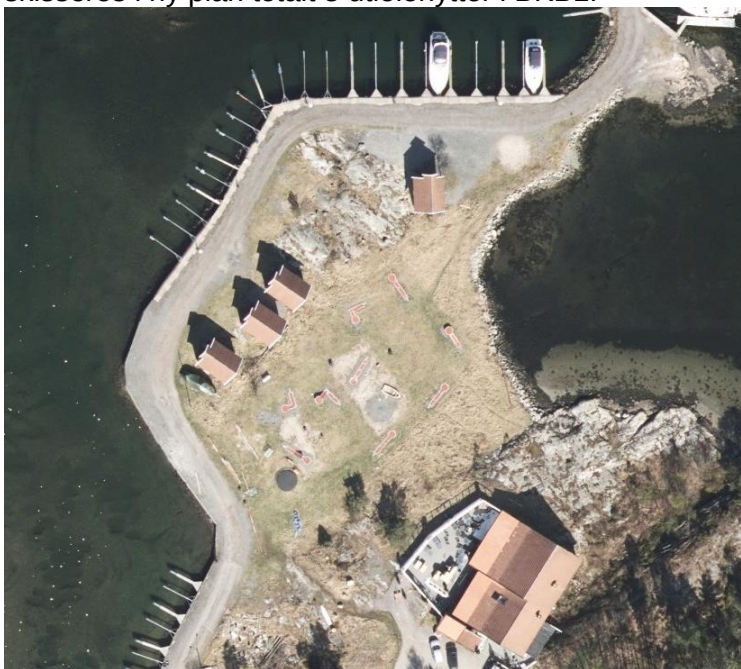
Hensynssoner for naturtypelokaliteter og hekkeholmene er hjemlet i reguleringsbestemmelse § 5.1 og som rekkefølgekrav i § 2.1.c. Dette vil dekkes av tiltakshaver (§ 11-12 *kostnadene ved miljøforringelse og miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*).

Masser som inneholder fremmede arter må ikke fraktes ut av anleggsområdet, men kan gjenbrukes i utbyggingsområdet hvis de brukes som fyllmasse under harde flater (bygg, asfalt, stein osv.). Masser må ikke brukes som toppjord i grøntområder.

### Friluftsliv og rekreasjon - strandsonen

I følge plan- og bygningslovens § 1-8 er det et generelt byggeforbud i 100- metersbeltet til sjøen. Ved åpning for bygging her skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Videre legger *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning langs strandsonen langs sjøen* til grunn noen føringer for bygging i strandsonen. Målet for begge er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig nedbygging langs sjøen.

Planforslaget åpner for ny bebyggelse eller erstatning av eksisterende bebyggelse innenfor 100- metersbeltet for strandsonen både ved Sjøterrassen og ved Grunnsund i form av sjøboder og ny næringsvirksomhet i form av utleiehytter og parkering på areal i tilknytning til Sjøterrassen. For ny bebyggelse innen BUH1-2 ligger aktuelle tomter bak eksisterende bebyggelse ved Sjøterrassen tilbaketrukket fra den nære strandsonen. Eksisterende veg som fører til kyststien i friområdet (GF) vil opprettholdes. Ny bebyggelse innen formål SBS1 vil bli liggende rett ved småbåthavna ved Sjøterrassen der sjøbodene ligger i dag og hvor det allerede er åpnet for bebyggelse. Det skisseres i ny plan totalt 8 utleiehytter i BKB1.



Figur 22 Flyfoto med dagens situasjon

Ved Grunnsund åpnes det for bygging av nye sjøboder innen formålet BSB1 småbåthavn. Innenfor formålet LSF er det eksisterende utleiehytter. Ny småbåthavn åpner for flere nye private båtplasser. Alle båtplassene er tilknyttet eksisterende eller nye hytter i området. Tomter med båthotell og ny fritidsbebyggelse er lagt i bakkant av eksisterende hyttebebyggelse i tilknytning til veien og er å betrakte som foretting i eksisterende hytteområde.



Det er vurdert at planforslaget totalt sett påvirker allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen noe negativt ved at arealer avsatt til friområde eller LNF omdisponeres til bebyggelse. Utbygging ved Sjøterrassen vil i en viss grad virke mer ekskluderende og kan begrense bruken av området av allmennheten. Samtidig vil utleiehyttene være tilgjengelige for leie av alle og ikke være like ekskluderende som private hytter. Ved Grunnsund er ny flytebrygge vurdert til å ikke være til hinder for allmennhetens benyttelse av strandsonen eller sjøområdene, og nye sjøboder i tilknytning til bryggeanlegget vil heller ikke i særlig grad begrense bruken av området. Byggegrensen for nye sjøboder er trukket inntil terreng slik at det vil være mulig å ferdes langs sjøsiden. Det åpnes i kommuneplanens arealdel for at det innenfor 100- metersbeltet kan oppføres «nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag for yrkesfiske, fangst og akvakultur, og anlegg for ferdsel til sjøs».

Etablering av båthotell vil minske behovet for ytterligere småbåthavner langs kysten, og dermed minske presset av strandsonen.

Etablerte stier og de store sammenhengende friområdene i planområdet vil ikke bli berørt av planforslaget.

Fra eksisterende plan var det avsatt 20 offentlige båtplasser og 50 offentlige parkeringsplasser for bil ved Sjøterrassen. Dette videreføres i ny plan for å sikre god tilgjengelighet for allmennheten til friområdene og strandsonen i planområdet. Det er avsatt relativt store arealer til parkering. Kravet om offentlige båtplasser/parkeringsplasser er hjemlet i reguleringsbestemmelsene. Det er hjemlet bestemmelser om byggegrense for eksisterende bebyggelse og avmerket byggegrense i plankartet for nye utbyggingsområder.

### **Trafikk**

Tiltakene planforslaget legger til rette for er relativt begrenset i omfang. Med møtelommer som finnes i dag bør trafikken kunne håndteres selv om det i enkelte situasjoner kan oppleves trangt. Planforslaget legger opp til at hastigheten holdes nede ved at standarden ikke legger til rette for høyere fart.

### **Barn og unge**

I planforslaget åpnes det for et areal med lekeplass sentralt beliggende foran sjøterrassen mot sjøfronten. Opparbeidelse av denne er hjemlet i planbestemmelse 2.1.b. Lekeplassen vil gi et nytt tilbud til barn og unge og som vil være offentlig tilgjengelig.

## Risiko- og sårbarhet

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreducerende tiltak
	Liv/ helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Storm og orkan				
Stormflo				Sikre gjennom reguleringsbestemmelser at ny bebyggelse legges på nivå som ligger over stormflonivå med 200 års returnivå + havnivåstigning.

Risikoreducerende tiltak er sikret gjennom reguleringsbestemmelse for nedre gulvnivå.

### Oppsummering og planfaglig vurdering – Forslagstillers oppsummering.

Planforslaget er en endring/supplering av gjeldende plan for deler av Hafsund, planID 63. Endringen er i hovedsak en tilrettelegging for utvikling av området rundt Sjøterrassen. Planen legger opp til utvidelse av næring tilknyttet Sjøterrassen i form av «Rorbuer», utleiehytter og «Microhytter» for utleie, servicebygg og parkeringsarealer for bobil og aktivitetsplass for barn og ungdom.

I tillegg reguleres det for båthotell, nye hyttetomter og utvidelse av småbåthavn i Grunnsund i søndre del av planområdet.

Planforslaget medfører en del ny bebyggelse, men ny bebyggelse vil i hovedsak etableres i områder som allerede i dag er tatt til bruk til i tilknytning til småbåtanleggene ved Sjøterrassen og ved Grunnsund.

Det er vurdert at planforslaget totalt sett påvirker allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen noe negativt ved at arealer avsatt til friområde eller LNF omdisponeres til bebyggelse. Utbygging ved Sjøterrassen med ny bebyggelse vil virke mer ekskluderende og kan begrense bruken av området av allmennheten. Samtidig vil utleiehyttene være tilgjengelige for leie av alle og ikke være like ekskluderende som private hytter. Ved Grunnsund er ny flytebrygge vurdert til å ikke være til hinder for allmennhetens benyttelse av strandsonen eller sjøområdene, og nye sjøboder i tilknytning til bryggeanlegget vil heller ikke i særlig grad begrense bruken av området. Etablering av båthotell vil minske behovet for ytterligere småbåthavner langs kysten, og dermed minske presset av strandsonen.

Etablerte stier og de store sammenhengende friområdene i planområdet vil ikke bli berørt av planforslaget.

Tiltaket er samlet vurdert å ha noe negativ konsekvens for naturmangfold da naturtypelokaliteter med lokal verdi (C-verdi) i sjø blir noe forringet, samt at nye hytter vil føre til økt forstyrelse for hekkeområdene på holmene nord for Sjøterrassen. På land er det hovedsakelig ordinær natur som blir berørt så dette vurderes som ubetydelig konsekvens.

Tiltaket er tydelig avgrenset og med godt kunnskapsgrunnlag så det er lite sannsynlig at tiltaket vil ha store og ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet (§ 9 og 10 føre-var og samlet belastning).

Hensynssoner for naturtypelokaliteter og hekkeholmene er hjemlet i reguleringsbestemmelse § 5.1 og som rekkefølgekrav i § 2.1.c.

### **Administrasjonens planvurdering.:**

De ulike formålene og konsekvensen av dem er gjennomgått.

Som kjent er område allerede utviklet. Denne planen har til hensikt å øke kapasiteten i anlegget på Rødlandet, samtidig som en viderefører de offentlige parkeringene og friarealet som er der.

Båthangaren er tenkt i et steinmasseområde som i tidligere plan var avsatt til parkering. Det er særs viktig at en etablerer båthangarer til oppbevaring av båter og utstyr som mange ganger har blitt hensatt på åpne friluftsområder eller annet.

Det er også slik at enhver hytte ikke kan forvente båt plass. De marine miljøene er viktige og de etablerte havnene er opp mot maksimalt utnyttet. Båthangar kan betjene behovet. Av den grunn bør det hjemles muligheter for å etablere båtuttak i begge havnene.

De nye hyttetomtene er vist mellom utbygd hyttefelt i åsen rett øst for planen og båthangarer som en gjentetting. Det er i et kupert område som er lite friluftslivinteresser i.

Vi registrerer bekymringen til tilgangen til hekkeområder og at det foreslås å gjøre tiltak som begrenser tilganger til de ytre holmene. I tillegg bør det skiltes.

Vi ser at planene viderefører de offentlige interessene på Rødlandet som gjeldende plan har. Endringene er at offentlig parkering trekkes nærmere badestranda. Trolig vil det bidra til et bedret adkomst for funksjonshemmede.

Dersom planen aksepteres forutsettes det en ny gjennomføringsavtale med sikte på friarealet og parkeringer.

Vi har i prosessen drøftet med initiativtaker om hva gjeldende plan hadde som muligheter og hva som er naturlig riktig framtidig arealbruk.

I den forbindelse har Forslagstiller fremmet en plan der det i større grad ivaretas grøntstruktur ved Rødlandet og marinaen. Her er tanken at et oppført sjøbod fjernes. Bygget er oppført rett nord for lekeareal BLK 1 og syd for havna. At bygget fjernes vil bidra til større rekreasjonsområde i et havnemiljø.

Vi forutsetter at det fjernes samtidig med etablering av boder på BSB 1

#### **Til bestemmelsene:**

Vi anbefaler at:

Rekkefølgekravet utvides til:

nytt pkt. c. Det gjøres tiltak mellom havn VS 1 og GF5 som umuliggjør adkomst.

Nytt pkt. d. Alle nybygg til opphold må tilkoples godkjent VA nett .

Nytt pkt. e. Vilkår knyttet til fellestilltak som avkjørsler – siktsoner etc. og veg til tomt må være sikret

Det foreslås endring av §3 – 3.1 pkt. f til:

«Gjerder tillates ikke. Dersom det av sikkerhetsmessige grunner syntes nødvendig skal det om søkes.

Det foreslås presisering av §3- 3.2 inntil 5 microhytter på maksimalt 20 kvadratmeter inkl. balkong i en etasje med takvinkel maks 27 grader. Byggene på ha sikker adkomst og ikke høyere over nærmeste terreng enn 1,0 meter. Byggene skal ha mørk, naturvennlig farge.»

#### **Rådmannens vurdering**

Rådmannen viser til saksfremstillingen ovenfor.

Forslag til Detaljplan for Rødlandet med likestilte dokumenter i form av planbeskrivelse plankart og bestemmelser anbefales med de rettelser som framkommer.

#### **Miljøkonsekvenser**

Det er foretatt tilstrekkelige utredninger jfr. Naturmangfoldlovens § 8- 12. Det samme gjelder for friluftsliv.

Det foreslås tiltak som i større grad verner hekkeområder.

#### **Økonomikonsekvenser**

Ingen offentlige, men en forutsetter en gjennomføringsavtale der rettighetene for offentlige parkeringer og båtplasser videreføres og at Rødlandet friareal driftes som i dag som et skjærgårdsparkområde

#### **Andre konsekvenser**

Sjøterrassen har en drift som restaurant, kafe, bevertning og havn/marina. Planen gir en større mulighet til å bli et kollektivt ferieanlegg med utleie, bobil, rekreasjon.

#### **Konklusjon**

Anbefales