



Arkivsak-dok. 18/00713-52
Saksbehandler Henry Hvalvik

Saksgang
Teknisk- og miljøutvalget
Kommunestyret

Møtedato

Regulering - Rødlandet - Del av gbnr. 85/3 -Hafsund.2.gangsbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk og Miljøutvalg som kommunenes planutvalg fremmer følgende innstilling ovenfor Kommunestyret.

1. Med hjemmel i plan og bygningsloven §12-12 godkjenner Kommunestyret forslag til justert regulering Rødlandet – del av gbnr.85/3 Hafsund med tilhørende dokumenter revidert 20.10.2020.
2. Det inntas et tillegg i § 7.2: «Det settes opp et kart på havn VS 1 som anviser bade områder og hekkeområder uten motorisert ferdsel.»
3. Arealgebyr må betales (regning ettersendes).
4. Planen må kunngjøres i henhold til reglene i pbl.

Vedlegg:

1. Revidert plan datert 14.10.2020
2. Revidert bestemmelser datert 14.10.2020
3. Revidert planbeskrivelse datert 14.10.2020
4. Ros-analyse datert 19.9.2019
5. Notat naturmangfold datert 25.11.2018
6. Forslagstiller har kommentert alle merknader 4.6.2020
7. Vedtak 1.gangsbehandling
8. Uttalelser fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark datert 18.3.20
9. Uttalelser fra Fiskeridirektoratet datert 17.3.2020
10. Uttalelser fra Kystverket datert 30.4.2020
11. Uttalelser fra Norsk Maritimt museum datert 3.4.2020
12. Uttalelser fra Vestfold og Telemark Fylkeskommune datert 29.4.2020
13. Uttalelser fra Statens vegvesen datert 1.4.2020
14. Uttalelser fra Skagerak energi datert 1.4.2020
15. Uttalelser fra Styret for veien Finmarkstrand –Grunnsund datert 20.4.2020
16. Uttalelser fra Grunnsundveien VA datert 1.4.2020
17. Uttalelser fra John A. Eng datert 5.4.2020
18. Uttalelser fra flere Grunneier datert 29.4.2020
19. Uttalelser fra Frank Hafsund datert 30.4.2020
20. Uttalelser fra Tor Arve Vartdal datert 15.4.2020, 30.4.2020
21. Uttalelser fra Solveig Krogsveen datert 30.4.2020
22. Uttalelser fra Håvøytangen vel datert 25.4.2020
23. Uttalelser fra Ingjerd Bakke og Thomas Fosen datert 30.4.2020
24. Uttalelser fra Anette Gunnestad og Tore Pedersen

25. Mindre endring justering –utvidelse av BKB 1-Sjøterrassen restaurant sendt til Fylkesmannen i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark Fylkeskommune den 20.10.20.
26. Tilleggsuttalelse fra Vestfold og Telemark Fylkeskommune datert 9.11.2020.
27. Tilleggsuttalelse fra Fylkesmannen av 09.11.2020

Referanser i saken

1. Gjeldende plan id 63
2. Plan og bygningsloven

Bakgrunn

Planforslaget med tilhørende dokumenter ble anbefalt i sak 12/20 den 26.2.2020 med 8 vilkårspunkter.

Forslaget har vært ute på offentlig ettersyn i tidsrommet fra 14.03.- til 30.4.2020. Ved innsendelse av planforslaget sammen med kommentarer til merknader ser vi at planansvarlig ønsket justeringer av plankartet vedrørende selve Sjøterrassen. Vi anså justeringene til å være så vidt merkbare at endringen ble oversendt på en lokal ny høring til de berørte to myndighetene –Fylkeskommune og Fylkesmannen

Saksfremstilling

Hovedformålet med detaljreguleringen er utvikling av området rundt Sjøterrassen. Planen vil omfatte næring tilknyttet Sjøterrassen i form av «Rorbuer», utleiehytter og «Microhytter» for utleie, servicebygg og parkeringsarealer for bobiler 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, samt sjøboder i havneområdene.

Store områder i Rødlandet opprettholdes til grøntstruktur

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet 26.2.2020.

NOTAT Vurdering av 18 merknader til offentlig ettersyn (kommentert av forslagstiller)

OFFENTLIGE INSTANSER

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, 18.3.2020

Oppsummering

Fylkesmannen slutter seg til kommunens vurdering av kravet om konsekvensutredning, og anser aktuelle temaer til å være tilstrekkelig vurdert.

De har ingen vesentlige merknader til strandsone og allmennhetens ferdselsmuligheter, men har et faglig råd om at det i reguleringsbestemmelsene hjemles krav om skilting som viser at området er åpent for allmennheten.

ROS (risiko- og sårbarhet) er ivaretatt.

For naturmangfold i sjø vurderes forholdet ivaretatt. For hekkeområder for sjøfugl støtter Fylkesmannen kommunens vurdering om formålsskilte mellom hekkeområder og småbåthavn, samt rekkefølgekrav om tiltak som umuliggjør adkomst til hekkeområdet.

Fylkesmannens tilleggskommentar av 9.11.2020: Ingen vesentlige merknader.

Administrasjonens syn:

Vi oversendte justert plan til berørte myndigheter og de har altså ingen merknader..

Oppfølging

|| Ny reguleringsbestemmelse om skilting for allmenn ferdsel i strandsonen

|| Formålsskilte mellom hekkeområde og småbåthavn, samt rekkefølgekrav om tiltak som umuliggjør adkomst til hekkeområdet

Fiskeridirektoratet, 17.3.2020

Ingen merknader

Kystverket, 30.4.2020

Oppsummering

Kystverket Sørøst registrerer at det i forslag til bestemmelser § 9 går fram at det i grensen for bestemmelsesområde #2 og #3 kan settes ut badebøyer eller annen avgrensning i sjø for å hindre motorisert ferdsel. Dersom hensikten med etablering av såkalte «badebøyer» er å regulere ferdselen, vil det innebære oppmerking med spesialbøyer. Oppmerking med spesialbøyer medfører at det er forbudt å ferdes innenfor det oppmerkede området med bl.a. seilbrett. Ettersom spesialbøyer er sjømerker som følger internasjonal standard (IALA), gjør Kystverket Sørøst oppmerksom på at etablering av spesialbøyer krever tillatelser fra Kystverket. Det er ikke ønskelig at det tas inn bestemmelser om merking i sjø, da det gir inntrykk av at Kystverket allerede har godkjent etablering av spesialbøyer. Forslag til bestemmelser § 9 må derfor endres.

Oppfølgingsforslag fra forslagstiller

☐ Endre bestemmelse § 9 til at det: «innenfor bestemmelsesområdene # 2 og 3 tillates ikke motorisert ferdsel»

Administrasjonens syn:

Vi må ta Kystverkets henstilling til etterretning.

Vi tror nok at det hadde vært en sikrere avklaring mellom badende og båtfolket om det var mulig å etablere en rekke med badebøyeavgrensninger i sjøområdet utfor Rødlandet.

Vi kan anbefale forslagstillers endring av bestemmelsene under vilkår av at det i regulert havn VS1 settes opp kart med anvisninger av badeområde og hekkeområde uten motorisert ferdsel.

Det betyr en utvidelse av bestemmelsen pkt. 7.2

Norsk maritimt museum, 3.4.2020

Oppsummering

Norsk Maritimt Museum må gjennomføre en befaring der de gjør en arkeologisk registrering i de deler av fjorden som omfattes av plangrensen før de kan gi en endelig uttalelse i saken. Hensikten med en slik befaring er å avklare om det finnes eventuelle fredede eller vernede kulturminner i sjø innenfor plangrensen. Kostnadene i forbindelse med slike befaringer må i.h.t. kml § 10 bæres av tiltakshaver. De er usikre på om det er Bamble kommune eller Hafsund ANS som er å regne som tiltakshaver i denne saken, og ber kommunen eventuelt videreføre dette til tiltakshaver, eller ta kontakt hvis avtalen skal stiles til Bamble kommune. De trenger uansett kontrakten i retur i utfyllt stand for å sette i gang registreringen.

Oppfølging av forslagstiller.

- ☐ Avklare tiltakshaver
- ☐ Signere kontrakt og sende til Norsk Maritimt museum v/Pål Nymoen

Administrasjonens syn:

Vi har mottatt rapport fra Maritimt museum av 14.10.2020.

Det ble ikke gjort funn av marine kulturminner. Museet har ikke videre merknader.

Vestfold og Telemark fylkeskommune, 29.4.2020

Oppsummering

Fylkeskommunen etterlyser en vurdering av vannforskriften §12, og oppfordrer til en rekke løsninger for å oppnå klimavennlige hytter/bygg som f.eks. klimavennlig materialbruk med utstrakt bruk av tre som byggemateriale og forsyning av vannbåren varme eller solcellepanel og solfangeranlegg på tak og fasader.

Oppfølging fra forslagstiller:

☐ Vurdere vannforskriften § 12

Administrasjonens vurdering:

Vi ser at Fylkeskommunen kommenterer på temaer som vannressurs, klima og energi og kulturarv. Forslagstiller vurderer forskriftene §12.

Planforslaget omfatter et område som ble regulert og vedtatt i 1985. Tiltakene av vesentlig karakter for det marine miljø er for lengst utbygd.

Denne planen fokuserer i hovedsak på tiltak på land.

Vi ser av planbeskrivelsens side 31 at forslagsstiller kommenterer på vannkvalitet og naturmangfold i forhold til havnekapasitet. På side 37 opplyses det om skadereduserende tiltak.

Vi mener at temaet er tilstrekkelig belyst med dette.

Vi gjør for øvrig oppmerksom på at forslagstiller har innarbeidet en ny båthangar i midtre del av planen. Dette med henvisning fra kommunens syn i forbindelse med arealdelen av 2015 der kommune oppfordret til en mer framtidsrettet måte å drifte båter på uten at nye vannsoner blir okkupert. Vi legger til at båthangaren vil avhjelpe og kanskje bidra til bortfall av tilfeldige båter i opplag rundt i områdene med de muligheter for miljøpåvirkning det har.

Vi opplyser om at det er offentlige og felles VA nett i området. I de siste tiår har en mengde hytter og boliger blitt tilknyttet offentlig nett der. Nye tiltak vil få krav til tilknytning. Og eldre utslipp til sjø har opphørt. Det er grunn til å tro at mulige negative påvirkninger gjennom dårlige utslippsanordninger nå eliminert. Det må sies som en forbedring inn mot vannforskriften §12.

Med dette som bakgrunn og de marginale endringer som planen legger opp til, er det vår oppfatning at planen ikke vil bidra negativt i vanddirektivarbeidet og dens forskrift.

Når det gjelder oppfordringen til ytterligere klima- og energitiltak vil det bli avklart søknad om tillatelse til tiltak.

Vi har stor forståelse for å anbefale solcellepanel og anlegg, men må også slå fast at det i strandsonen med store rekreasjonsverdier ikke alltid vil framstå med visuelt - estetisk god tilpasning. Det er derfor en forutsetning at det ikke brukes reflekterende solceller.

Kulturarv er avklart gjennom marint museum.

Tilleggs kommentar fra Fylkeskommunen dat. 20.10.2020

Fylkeskommunen har ingen kommentar til endring av byggegrenser.

Statens vegvesen, 1.4.2020

Ingen merknader

Administrasjonens syn:

Det tas til etterretning.

Skagerak Energi, 28.4.2020

Oppsummering

Nettselskapet bemerker at det må tas hensyn til høyspenningsluftledninger som ligger innenfor planområdet. Ledningene har et byggeforbudsbelte på 6 meter målt vannrett fra nærmeste faseleder (tråd) til nærmeste bygningsdel, for eksempel terrasse, takutspring etc.

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket.

Basert på effektbehov fra utbygger avklares det om Skagerak Nett AS har tilstrekkelig kapasitet i overføringsnettet frem til planområdet. Dersom dette ikke er tilfelle, kan det bli behov for en mer omfattende planleggingsprosess, og det er derfor ønskelig at utbygger tar kontakt i god tid før

utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å planlegge nye elektriske anlegg.

Oppfølging av forslagstiller.

|| Sjekke om byggeforbudssone 6 m er sikret i planen

Administrasjonens syn:

Forslagstiller forventes å ta kontakt med Skagerak Energi i den videre prosessen.

I oversendelsesskriv av 14.10.2020 bekrefter Asplan Viak at planen er utsjekket i forhold til krav fra Skagerak Energi.

NABOER OG INTERESSEENTER

Styret for Veien Finmarkstrand-Grunnsund, 20.4.2020

Ønsker at kommunen inntar i reguleringsplanen en forpliktelse om å betale for de konsekvenser en utbygging får for veien.'

Oppfølging fra forslagstiller

Privatrettslige forhold. Avklare med kommunen om dette skal håndteres i planen.

Administrasjonens syn:

Vi er kjent med at vegen er en felles veg hvor det er etablert et vegstyre. Eventuelle tiltak som beskrevet av Styret er av privatrettslig karakter og må løses mellom partene.

Det kan jo være ulike syn på merbelastningen, men en må ta utgangspunkt i den totale bruken som er i Sekkekilen- Grunnsund- Hafsund området og da er det nye potensiale i planen heller liten.

Grunnsundveien Vann og Avløpslag, 1.4.2020

Ber kommunen besørge inntatt nødvendige bestemmelser i planen som sikrer adekvat vannforsyning og avløp for sine abonnenter. De forutsetter at avløpssystemet deres (m bla 5 stk. pumpekummer vi vedlikeholder), ikke blir mottager av avløp fra planområdet, men at dette kanaliseres nordover til renseanlegg. Blir dette sendt til deres pumper, vil disse sannsynligvis ikke ha kapasitet.

Oppfølging fra forslagstiller.

Det er stilt krav om teknisk plan for vann- og avløp. Det vil da avklares for det enkelte tiltak om det er kapasitet eller om det må gjøres utbedringer.

Administrasjonens syn:

Vi tar forslagstillers kommentar til etterretning

Der det mottas søknads om tillatelse til tiltak for VA blir søknaden kvalitetssikret hos Kommunalteknisk enhet.

John A. Eng, 5.4.2020

Stiller spørsmål om det er behov for utvidelse av bryggeanlegget i Grunnsund, ønsker detaljerte plantegninger av flytebrygge og sjøboder og ønsker å vite om midlertidige bryggeanlegg i bukta skal flyttes til det nye anlegget.

Oppfølging fra forslagstiller

Detaljer ikke videre på reguleringsplannivå.

Administrasjonens syn:

Reguleringsplanen viser et område for småbåthavn benevnt som VS 4 i Grunnsundkilen der det allerede er et betydelig anlegg. Det er gitt bestemmelser som tilsier en mindre økning i form av flytebrygge og en løsning for tomt 85 bnr.111.

Reguleringsplanen er avklart i formål, men den endelige utformingen vil bli fremmet som en søknad om tillatelse til tiltak

Grunneiere Eldbjørg Lognvik, Tor Arve Vartdal, Ingrid Bakke Fosen, Thomas Fosen, Dag Klovholt,

Eva Sandor, Kirsti Alis Hansen, Birgitte og Jan Erik Lloyd, Kjell Runar Johansen, Solveig Krogsveen,

Gunnar Krogsveen, Ingeborg Anette og Thomas Philip Fleischer, 29.4.2020

Er sterkt imot planen om et båthotell, og ønsker i stedet parkeringsplass. Ønsker en ytterligere vurdering av konsekvenser ifbm forurensning og transportlogistikk til båthotellet. Ønsker at parkering for utleieboliger blir vist, og en plan for hvordan branntekniske og støymessige forhold vil bli håndtert for båthotellet.

Oppfølging fra forslagstiller

Kan ikke se at det er behov for videre utredninger av forurensning og transport for et slikt anlegg som er av begrenset størrelse. Parkering på etableres innenfor formålet eller i felles p-plass f_SPA6.

Administrasjonens syn:

Vi ønsker å henlede oppmerksomheten på at en i forbindelse med hovedrevisjon av kommuneplanens arealdel i 2015 hadde betydelig fokus på bruk og vern av strandsonen og at flere fjordsystemer ikke kan ha plass til mer havneutnyttelse. Båthangar ble utpekt til å bli en avlastning og et mål for framtida.

I dette tilfelle blir ikke hangaren et byggverk i strandsonen, men blir liggende inn til et høydedrag mellom to marinaer.

Område ble i sin tid avsatt til hoved parkering for eiendommer på Hafsund. Større deler er utsprengt. Behovet er ikke lengre tilstede da beboere og tomteeiere har fått veg fram.

Hytter som ligger i høydedraget overfor vil se anlegget, men har betydelig annen utsikt rundt i området. Det samme er det med sollys og tilgang til grøntstruktur. Grunneier har selv foreslått en ny tomt nærmest hangaren i øst.

Ved realisering av anlegget forutsettes det en søknad om tillatelse tiltak for hangar og fritidsdel. Her vil alle spørsmålene fra de omboende for sin avklaring. Det være seg hangarens bruk, tilkøpling til nett, tiltak mot eventuell forurensning, brannvurderinger, parkeringer og annet.

Det vil ikke betydelig logistikk utfordringer fra og til båthotellet.

Vi legger til at båthangaren vil avhjelpe og kanskje bidra til bortfall av tilfeldige båtopplag i området som også kan oppfattes som sjenanse.

Vi anbefaler planen som den er fremmes.

Frank Hafsund, 30.4.2020

Foreslår at de tre utleiehyttene som er planlagt oppføres i forlengelsen av eksisterende sjøboder trekkes noe sørover (mot de fire andre planlagte hyttene).

Oppfølging fra forslagstiller.

NOTAT side 4 av 5

Byggegrense er gitt i planen, endres ikke.

Administrasjonens syn:

Vi oppfatter det slik at ønske er fra hytteeier utenfor planen. Dette for å bedre sikten. Forslagstiller ønsker ikke å endre på forslaget.

Vi ser heller ikke grunner til det. Det er viktig å opprettholde grøntstrukturer mellom formålene i strandsonene.

Tor Arve Vartdal, m. fl.15.4.2020

Bemerket at eiendomsforhold knyttet til 85/314, 85/391 og 85/392 er feil oppgitt i annonse og plantekst. Hevder derfor at hele saken må vurderes på nytt.

Oppfølging fra forslagstiller.

Kan ikke se at eierforhold på disse eiendommen har vesentlig betydning for planen.

Administrasjonens syn.

Merknaden kommer fra hytteeier innenfor planen som for øvrig også er med på en fellesmerknad som kommenteres annet sted i saken.

Vi kan bare beklage om det er gitt feil opplysning om eierskapet til tomtene. Men vi ser jo at eierne har blitt gjort kjent med alle dokumenter og på hvilke måte de blir berørt.

Med bakgrunn i det, anser vi at partene har blitt tilstrekkelig orientert og hatt muligheter til medvirkning i høringen slik plan og bygningsloven forutsetter.

Feil i eiendomsopplysningen som her gir ikke grunnlag for å reversere planprosessen.

Vi gjør oppmerksom på at saken nå fremmes for 2 gang til Teknisk og miljøutvalget før endelig Kommunestyrebehandling.

Saken er godt opplyst.

Tor Arve Vartdal og Eldbjørg Lognvik, 30.4.2020

Til bestemmelsene i pkt. 7.1.b (V4) - anmerkning: Hvis de som har båtplass på innsiden av planlagt flytebrygge skal få adkomst så må det mudres betydelig inntil land der det er passasje – der er det for grunt i dag.

Til bestemmelsen pkt. 3.1.a: Strykkes i sin helhet. I alle fall må gjenoppbygging strykes. Dette pga. ved en evt. gjenoppbygging må det være muligheter for å gjenoppbygge som opprinnelig hytte med spesielt opprinnelig veranda.

Ønsker å vite hvordan deres parkering er tenkt løst, som i dag er rett på utsiden av planlagt båthotell. Ber om at hele denne saken med båthotellet vurderes på nytt.

Oppfølging fra forslagstiller

Bestemmelse om mudring før flytebrygge etableres avklares med kommunen.

Byggegrense gir fleksibilitet for disse tomtene med tanke på utvidelse, gjenoppbygging etc. – endres ikke.

Eiendommene har parkering på Hafsums eiendom – privatrettslig avtale.

Administrasjonens syn:

Det tas til etterretning

Solveig Krogsveen, 30.4.2020

Ber om at det inntas en bestemmelse i planen som sikrer muligheten for veiadkomst og parkering til eiendommen 85/266.

Oppfølging av forslagstiller

Forslås gitt adkomst gjennom formulering i bestemmelsene.

Administrasjonens vurdering:

Vi regner at det gjelder tomt BFF6 i planen. Vi ser at tomten er utformet på en slik måte at den får tilkomst til en eldre veg i LNF. Det er gitt symbol for innkomst i planen.

Håvøytangen Vel, 25.4.2020

Ønsker at kommunen pålegger utbygger å åpne moloen for å bedre gjennomstrømming av vannet.

Oppfølging

Moloen er et eksisterende tiltak. Foreslås ikke bestemmelse knyttet til dette.

Administrasjonens syn:

Vi kjenner til at utbyggingen skjedde for flere tiår siden. Lenge før det ble gjort marine undersøkelser av ålegress lokaliteter. Planen legger ikke opp til endringer av allerede utførte marinatiltak ved Rødlandet.

Vi har heller ikke kunnskap til å si om en åpning av molo vil bidra til en god gjennomstrømning da det en må anse at Trosbyfjordens vestre side i seg selv er å betrakte som å være i stille sone.

Vi kan forstå bekymringen for at ålegress reduseres. Ålegress er viktig i det marine miljø. Like viktig vil det da være å manøvrere med forsiktighet og aktsomhet i grunne områder. Vi har observert avslått gress etter båter i grunt vann.

Velet mener at nye hytter vil øke forurensingen. Det vil det ikke. Alle vil bli knyttet til VA nett.

Ingjerd Bakke Fosen og Thomas Fosen, 30.4.2020

Refererer til felles merknad ifm Båthotellet fra flere eiendommer.

Til bestemmelsene pkt. 3.1. a Strykkes i sin helhet. I alle fall må gjenoppbygging strykes.

Til bestemmelsene pkt. 3.4 Det står utleiebolig. Andre steder står det utleiehytter/leiligheter. Hva er riktig?

Det er brukt ulike arealbenevnelser eksempelvis BYA, BRA i plan og forskrifter osv. - hva gjelder?

Forslag til nytt pkt. 3.1 h i bestemmelsene: det kan legges til rette for bedre adkomst til eiendommene.

Forslag til nytt pkt. 3.1 j i bestemmelsene: ved nybygg og forsterking av strømledningsnettet kreves det at strømledninger legges i bakken.

Oppfølging av forslagstiller

Utleiebolig endres til fritidsbolig for utleie i pkt. 3.4.

Kan ikke se at det er brukt annet enn BRA og kvm begrensninger.

Administrasjonens syn:

Pkt. 3.1a i bestemmelsene omhandler eksisterende hytter. Vi er enig med forslagstiller om utformingen. pkt.3.4 er foreslått endret og presisert. Forslagstiller har kommentert spørsmålene om ulike arealbenevnelser. Ønske om å få ny bestemmelse om bedret veg er ikke tatt inn fra forslagstiller. Tomten ser ut til å ha adgang over grunneier i retning mot øst til en veg utenfor planen. Og det ønskes et nytt punkt om at ved forsterkning av strømnett må det kreves langt i bakken.

Vi ser at det siste punktet kan ha en riktig innretning, men vi kan ikke sette det som ert absolutt krav. Det må være en henstilling i de aktuelle situasjonene/ søknadene at det utredes som alternativ.

Anette Gunnestad og Tore Pedersen

Har sendt dispensasjonssøknad fra eks. reguleringsplan (plan ID 331) for utlegging av uttrigger på eksisterende brygge (85/111). Ber om at dette blir tatt med i ny reguleringsplan.

Oppfølging

Må diskuteres med kommunen i møte.

Administrasjonens syn:

Vi ser av oversendelsen at Søker tenker å imøtekomme brygge til Pedersen i form av justering i planen og at det settes inn klare bestemmelser for dette. Dette er løst ved utvidelse av pkt.7.2.b

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 – avkortet.

Vi viser for øvrig til sideordnet dokument. **Detaljregulering for Rødlandet – planbeskrivelse dato 14.10.2020 versjon 9**

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 uttrykk som sjøboder.

Servicebygg skal tilpasses øvrig bebyggelse i størrelse og takform.

Vi gjør oppmerksom på at justert plan har blitt oversendt berørte myndigheter før 2.gangsbehandling.

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_SPA1-8 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		
<i>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.</i>				

Figur 1 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 BUH2 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. Omriset av eksisterende bygg er byggegrense. Det tillates kun vedlikehold og mindre nødvendige tiltak på bebyggelsen.

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 bestemmelsesområder for avgrensning med motorisert kjøretøy/båt.

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. Det åpnes for tilrettelegging for fergeanløp med langsgående brygge i nordre ende av eksisterende brygge. Det åpnes for persontransport.

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 småbåthavna. 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 2 Utsnitt fra 3D-modell av nye utleiehytter (røde bygninger) ved kaikanten ved Sjøterrassen (hvit bygning) og utleiehytter vist med grå farge.



Figur 3 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

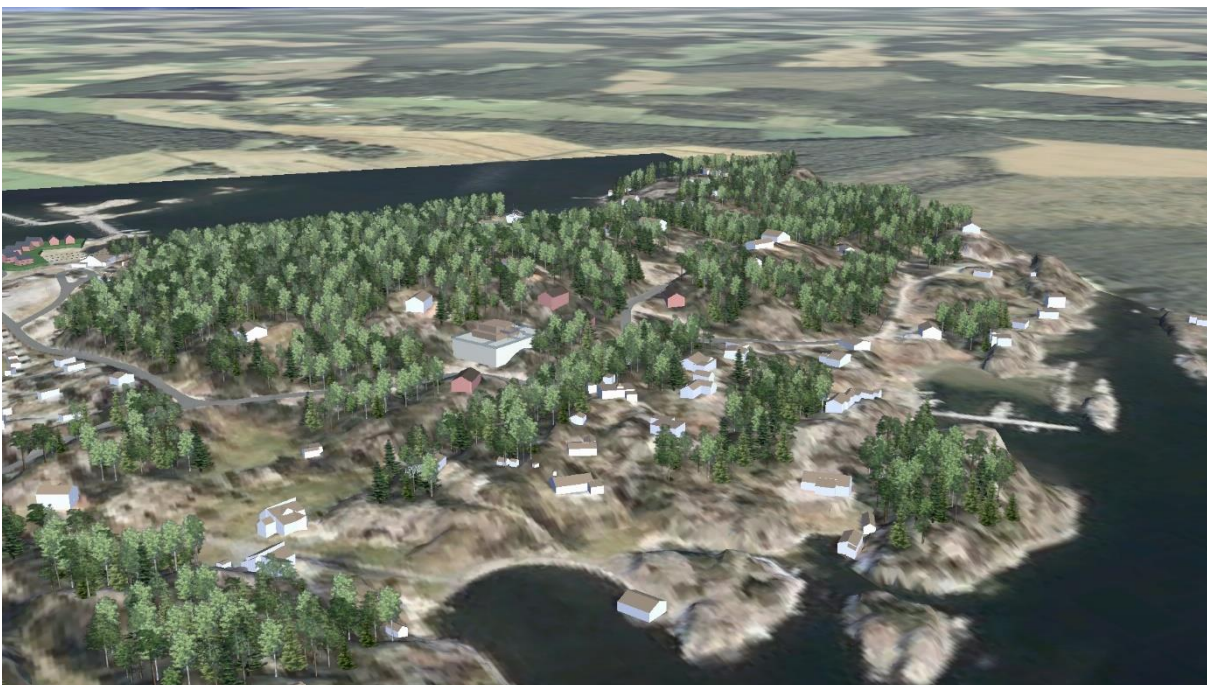
påler med minst mulig påvirkning på omgivelsene (se figur 19), disse er også vist i figur 17 med brun farge.

Administrasjonens opplyser om: At bestemmelsene sikrer at gulvnivå må ikke være høyere enn 1 meter over nærmeste terreng
Nedenfor skisser ansees som antydninger av form



Figur 4 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 5 Utsnitt fra 3D-modell av nytt båthotell (den største bygningen) og nye hytter (merket rødt) ved Grunnsund



Figur 6 Skisse av båthotell med leiligheter på tak (Arkitektkontoret Henning Karlsen AS)
Forslag til bestemmelser medfølger. De er juridisk bindende for bygget. Det kreves søknad om tillatelse til tiltak som selvstendig byggesøknad

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.

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 7 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.

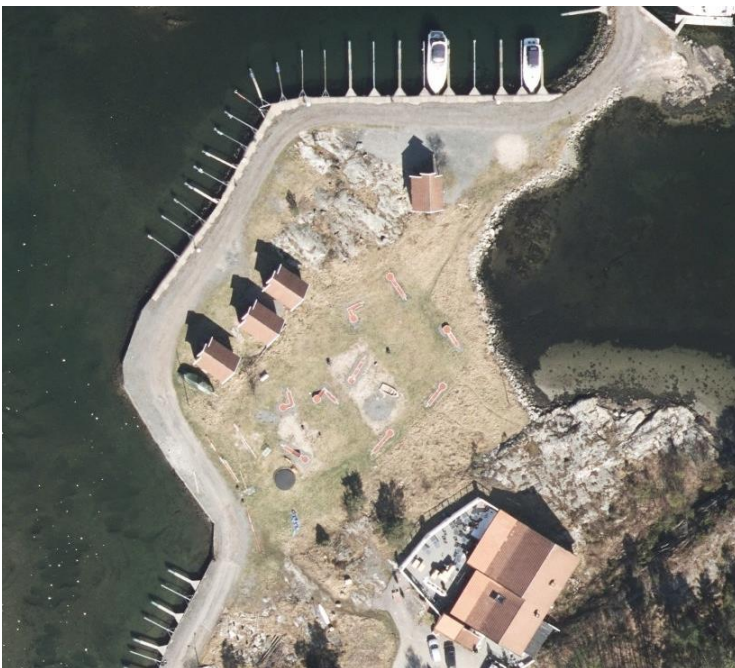
Naturmiljø og naturmangfoldlovens § 8-12

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.



Figur 8 Eksisterende småbåthavn og hekkeholmer nord for Sjøterrassen

Se for øvrig: Administrasjonens syn på tiltak i sjø - motorferdsel /badende – skilt på land – se side 3 i saksframstillingen



Figur 9 Flyfoto med dagens situasjon



Risiko- og sårbarhet – se planbeskrivelse side 34.

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende 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

Oppsummering og planfaglig vurdering (av forslagstiller)

Planforslaget er en endring/supplering av gjeldende plan for deler av Hafsund, plan ID 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 biler 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 forstyrrelse 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.

En mindre utvidelse av BKB1 – Sjøterrassen Restaurant. Vi mottok revidert plan og revidert bestemmelser datert 20.10.20.

Vi har sendt dette ut på en mindre høring til Fylkesmannen i vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark Fylkeskommune sendt ut den 20.10.2020.

Vi har mottatt **tilleggsuttalelse fra Vestfold og Telemark Fylkeskommune datert 9.11.2020** hvor de har gjennomgått oversendelsen, og har ut i fra regionale og nasjonale interesser ingen kommentarer til endringen.

Administrasjonens oppsummering:

Vi registrerer få konflikter. Det var forventet reaksjoner på båthangar.

Vi ser at utviklingen går på å befeste Sjøterrassen sin stilling innen bevertning og service. Det blir mer å oppfatte som et allment tilgjengelig ferieanlegg.

Det gjøres tiltak i strandsonene ved havna som vil endre på bruken. Det blir et skifte av bebyggelse og bruk. Rødlandet friområde består og kan få en bedre tilgang i denne planen enn i gjeldende. Det forutsettes av det blir en gjennomføringsavtale med kommunen og grunneier.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren viser til saksfremstilling ovenfor og en bør anbefale planforslaget med til hørende dokumenter.

Miljøkonsekvenser

Viser til planbeskrivelsen

Det bemerkes at Rødlandet friareal videreføres

Økonomikonsekvenser

Ingen offentlige, men en videreføring av gjeldende avtaler om blant annet friareal og parkering til dette.

Andre konsekvenser

Båthangar etableres. Bevertning og gjestekapasitet økes.

Ytre del av havna i Trosbyfjorden kan nyttes til fergeanløp.

Konklusjon

Fremmes til 2.gangsbehandling.