

Arkivsak-dok. PLAN-23/00024-1
Saksbehandler Ingrid Ekeli Boge

Saksgang

Møtedato

Sak nr.

Detaljreguleringsplan for Seilerbakken - Løkkevika - sluttbehandling

Innstillingssak.

Medsaksbehandler: Katarzyna Mitwicka

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd vedtas detaljreguleringsplan for Seilerbakken-Løkkevika, utarbeidet i målestokk 1:1000 og datert 15.05.2023, og sist endret 16.10.2023, sammen med de tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 15.05.2023 og sist endret 18.10.2023

De deler av gjeldende reguleringsplan som erstattes av reguleringsplanen, oppheves.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 - Plankart datert 10.05.22, revidert 16.10.23
- Vedlegg 2 - Reguleringsbestemmelser datert 10.05.22, revidert 18.10.23
- Vedlegg 3 - Planbeskrivelse datert 10.05.23, revidert 16.10.23
- Vedlegg 4 - Sammendrag av innkommende høringsinnspill, revidert 18.10.23
- Vedlegg 5 - Kartlegging av naturmangfold i sjø
- Vedlegg 6 - Kartlegging av naturmangfold på land
- Vedlegg 7 - Vurdering av konsekvensutredning
- Vedlegg 8 - ROS-analyse
- Vedlegg 9 - Geoteknisk notat
- Vedlegg 10 - VA og overvann
- Vedlegg 11 - Trafikkanalyse
- Vedlegg - 12 Snitt
- Vedlegg 13 - Situasjonsplan

Sammendrag:

På vegne av Sarpsborg seilforening har konsulentfirma Sweco utarbeidet og oversendt forslag til detaljreguleringsplan for Seilerbakken - Løkkevika. Formålet med reguleringsplanen er hovedsakelig å videreutvikle Sarpsborg Seilforening sitt idrettsanlegg i Seilerbakken, Løkkevika.

Idrettsforeningen har aktive seilere og tilrettelegte, sjørelaterte aktiviteter for barn og unge, og er tilknyttet Norges Seilerforbund og Norges idrettsforbund. Foreningen ønsker å tilrettelegge for nåværende og fremtidig aktivitet gjennom en utvikling av seilmiljøet, en fysisk oppgradering av idrettsanlegget og tilrettelegging for allmennhetens bruk gjennom følgende tiltak:

- Nytt klubbhus ved bryggeanlegget i sør.
- Oppgradere bryggeanleggene og utvide eksisterende småbåthavn fra 95 til 131 båtplasser.
- Tilrettelegge for tilhørende parkering, interne trafikkløsninger og teknisk infrastruktur.
- Bruksendring av dagens klubbhus, Seilerhytta, til fritidsbolig.

Planområdet ligger i Grimsøykilen, på østsiden av Skjebergkilen. Adkomst følger fv. 1184 Løkkevikveien, 4-5 km fra Ingedals-krysset på E6. Planområdet omfatter hovedsakelig veien Seilerbakken med sideareal og Sarpsborg Seilforening sine områder på land og i sjø.

Planforslaget er i tråd med Kommunedelplan for kystsonen 2022-2034, som åpner opp for nytt klubbhus i vannkanten, utvidelse av bryggeanleggene og at eksisterende klubbhus omdisponeres til en fritidsbolig i Seilerbakken.

Merknader etter offentlig ettersyn er delvis imøtekommet. Flere naboer har ulike innvendinger som ikke er imøtekommet. Disse merknadene omhandler bla. plassering av nytt klubbhus, plassering av renovasjonsløsning, bryggeanleggenes utforming, samt vanngjennomstrømming og vannkvaliteten ned mot Bussevik. Det samme gjelder et forslag om rekkefølgebestemmelse om at fylkesveien skal legges utenom Melby gård før tiltakene i planområdet kan realiseres.

De endringer som er gjort etter offentlig ettersyn er å betrakte som mindre endringer. Det knytter seg ikke innsigelser til planforslaget, som kan egengodkjennes av Sarpsborg kommune.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Seilerbakken-Løkkevika vedtas.

Utredning:

Bakgrunn for saken

Sweco Norge AS har på vegne av Sarpsborg seilforening utarbeidet forslag til reguleringsplan for Seilerbakken - Løkkevika. Hensikten med reguleringssaken er å utvikle idrettsanlegget gjennom nytt klubbhus ved bryggeanlegget i sør, oppgradere og utvide bryggeanleggene, tilrettelegge for parkering, interne trafikkløsninger og teknisk infrastruktur, samt å bruke nåværende Seilerhytte til fritidsbolig.

Planarbeidet startet opp i 2018 med tilsvarende ønske om å utvikle idrettsanlegget. Arbeidet med ny reguleringsplan stoppet imidlertid opp som følge av at planen ikke var i tråd med kystzoneplanen 2015-2026. Planarbeidet startet opp igjen i 2021, parallelt med at kommunedelplan for kystsonen ble revidert. Kommunedelplan for kystsonen 2022-2034 ble vedtatt 15.12.2022. Der åpnes det opp for å etablere et nytt klubbhus ved bryggeanlegg i sør, samt at eksisterende Seilerhytte kan omgjøres til fritidsbolig.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger i Løkkevika ved Grimsøykilen, på østsiden av Skjebergkilen. Adkomst følger fv. 1184 Løkkevikveien, 4-5 km fra Ingedals-krysset på E6. Planområdet, ca. 23,6 daa, omfatter hovedsakelig Seilerbakken med sideareal til veien og Sarpsborg Seilforening sine områder på land og i sjø.

Forholdet til andre planer

Området er i gjeldende kommunedelplan for kystsonen disponert til fremtidig fritidsbebyggelse og fremtidig/eksisterende småbåthavn. Planforslaget er i tråd med gjeldende overordnet plan, hvor det fremkommer at foreninger skal få mulighet til å sikre et godt aktivitetstilbud for barn og unge. Med unntak av to avvik fra formålsgrensen i sjøarealet er planen i tråd med formålsavgrensningene som er satt i kystsoneplanen.

Planen bidrar til å oppfylle føringer som er klima- og miljøvennlig ved bla. å bruksendre Seilerhytta som ligger i et eksisterende hyttefelt til fritidsbolig, samt å oppgradere og utvide eksisterende småbåthavn istedenfor å oppføre et nytt anlegg. Kyststien følger i dag deler av Seilerbakken og videre vestover langs Løkkevikveien. For allmennheten vil prosjektet gi merverdi i form av skiltet forbindelse til Kyststien via Seilerbakken, og tilgang til brygger for bading, fiske og rekreasjon. Det kan også bli aktuelt med toalettfasiliteter og utsetning/utleie av kano, kajakk og mindre båter i sommersesongen.

Planområdet berører reguleringsplan for Løkkevika Østre (planID 36001), vedtatt 22.03.2001. Hensikten med tidligere reguleringsplan var å tilrettelegge for ny grendebebyggelse og avgrense fritidsboligområdet. Planen vil bli erstattet ved vedtak av ny detaljregulering for de områdene som overlappes.

Beskrivelse av planforslaget

Området foreslås regulert til fritidsbebyggelse, idrettsanlegg, småbåthavn, småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, renovasjonsanlegg, samferdsel, infrastruktur og parkeringsplasser i tilknytning til idrettsanlegget. Det reguleres også inn en hensynssone H560 bevaring naturmiljø over bløtbunnsområdene i sjø. I tråd med bystyrets vedtak (06.10.2020, sak 83/20) åpnes det kun for en fritidsbolig i planen, hvor eksisterende klubbhus på Seilerbakken 11 kan bruksendres til hytte. Bygningen ligger i umiddelbar tilknytning til eksisterende hyttefelt i Løkkevika.

Det tilrettelegges gjennom arealformål «idrettsanlegg» for bygging av nytt klubbhus ved vannkanten, og utvidelse av eksisterende lagerbod. Arealformålet dekker også behovet for adkomst til nytt klubbhus og bryggeanlegget i sør, opplag av joller på land og andre aktiviteter tilknyttet idrettsanlegget.

Småbåthavnen består i dag av tre brygger (A-, B- og C-brygga) med til sammen 95 båtplasser. Planforslaget åpner opp for et nytt bryggeanlegg, som erstatter dagens B- og C brygger i sør (SH2 i plankartet). Deler av bryggekannten på land er det også ønskelig å oppgradere og å utvide mot øst (formål SMS i plankartet). På brygge A (SH1 i plankartet) er intensjonen en videreføring av dagens bryggeanlegg. Sjøarealet vil bli bedre utnyttet, hvor det maksimale antall båtplasser vil være 131 plasser. Dette vil bli fordelt på 49 plasser i SH1 og 82 plasser i SH2.

Gjennom planutviklingen har det blitt registrert bløtbunnsområder innenfor planområdet i sjøen ved brygge A. Dette ivaretas i plankartet med hensynssone H560 bevaring naturmiljø, og i bestemmelsene. Mudring er ikke tillatt i sjøområdet. Etablering av nye bunnfester, bøyefortøyninger og moringer skal gjøres på en så skånsom måte som mulig. Det tillates ikke utfylling innenfor formålet.

Planområdet på land er preget av skrinne koller med tynt jordsmonn og blandingsskog, og noe mer frodig i enkelte søkk. Det ble gjennomført en kartlegging av naturmangfold på land i 2021 hvor ble det registrert et par små asketrær ved dagens klubbhus.

Ask er en art som er registrert på rødliste. Ny bebyggelse skal plasseres slik at forekomster av ask kan beholdes. Alternativt kan det tillates at trærne graves opp og replantes på et annet egnet sted innenfor planområdet. Dette arbeidet skal gjennomføres av fagkyndige.

For en mer utfyllende beskrivelse henvises det til planbeskrivelsen.

Planprosess

I 2018 ble det varslet oppstart av planarbeid med formål om å utvikle Sarpsborg seilforening sitt idrettsanlegg i Løkkevika. Daværende planarbeid om å utvikle området var ikke i tråd med kystsoneplanen 2015-2026, og arbeidet ble satt på vent. Ved revideringen av ny kystsoneplan 2022-2034 sendte Sarpsborg seilforening inn et innspill om å etablere nytt klubbhus og bruksendring eksisterende seilerhytte til fritidsbolig. Innspillet ble tatt til følge, og planarbeidet ble gjenopptatt.

Nytt planarbeid ble drøftet i oppstartmøte med Sarpsborg kommune 16.03.2022.

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i Sarpsborg Arbeiderblad 11.06.2022 og på kommunens nettsider 09.06.2022. Det ble samtidig varslet pr. brev til grunneiere, naboer, offentlige instanser, lag og interesseorganisasjoner. Varslingsperioden var 10.06 – 23.08.2022. Det kom inn 17 innspill til planarbeidet. Innspillene fra offentlige myndigheter omhandlet i stor grad at statlige planretninger og kystsoneplanen skal ligge til grunn for planarbeidet. Viken fylkeskommune og Statens vegvesen opplyste om at det måtte gjennomføres en enkel trafikkanalyse som beskriver eksisterende og fremtidig forhold ift. trafikkavvikling, trafiksikkerhet og trafikkøkning.

Utvalg for plansaker behandlet i møte 31.05.2023, sak 14/23 forslag til reguleringsplan for Seilerbakken-Løkkevika, og vedtok dette lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute til høring i perioden 22.06.2023 – 03.09.2023. Fagmyndigheter, naboer og berørte parter ble varslet med brev datert 21.06.2023. Offentlig ettersyn av planforslaget ble kunngjort i Sarpsborg Arbeiderblad 22.06.2023 og på Sarpsborg kommunes nettside. Ved høringsfristens utløp var det innkommet i alt 20 merknader, samt 3 merknader etter fristens utløp.

Offentlig ettersyn – innkommende uttalelser og endringer etter offentlig ettersyn

Et sammendrag av innkommende uttalelser og merknader med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer følger saken som vedlegg 4.

Etter offentlig ettersyn har forslagsstiller vurdert innkommende merknader og gjort mindre endringer i reguleringsbestemmelser og plankart, hovedsakelig:

- I bestemmelse § 7.1 er det lagt inn maksimalt tillatt antall båtplasser i småbåthavnene (131 båtplasser fordelt på område SH1 og SH2), og det er satt en begrensning til maksimalt to landganger innenfor område SH2 og SMS.
- Det er lagt inn tydeligere føringer for tillatt terrenginngrep i planbestemmelse § 3.3.
- Det er lagt inn rekkefølgekrav i bestemmelse § 9 om at opparbeidelse av sti (område KG1) må gjennomføres før eksisterende seilerhytte fradeles.
- I bestemmelse § 4.3.2 er det presisert at nytt klubbhus kan oppføres med to etasjer.
- Det er lagt inn rekkefølgekrav i bestemmelse § 9 om at eksisterende klubbhus må bruksendres til fritidsbolig før det kan gis brukstillatelse av nytt klubbhus.
- Det er lagt inn byggegrenser i plankartet for å sikre opparbeidelse av tekniske anlegg.
- Det er lagt inn sikringssone H190 i plankartet som ivaretar infrastruktur i sjø.

Disse justeringene i reguleringsforslaget endrer ikke planens intensjoner og hovedformål.

Innsigelser

Det er ikke reist innsigelse til reguleringsforslaget.

Merknader som er delvis imøtekommet og imøtekommet

Statsforvalteren i Oslo og Viken, ved at:

- Bestemmelse § 7.1 strammes inn ved å oppgi maksimalt antall båtplasser i hvert felt, samt begrense antall tillatte landfester for flytebrygger til to innenfor område SH2.
- Det legges inn et rekkefølgekrav i bestemmelse § 9 om at nåværende klubbhus må bruksendres til fritidsbolig før det kan gis brukstillatelse av nytt klubbhus.
- Det legges inn et rekkefølgekrav i bestemmelse § 9 om at opparbeidelse av sti i KG1 må gjennomføres før nåværende klubbhus blir fradelt.
- Det legges inn byggegrenser i plankartet for å sikre opparbeidelse av nødvendige tekniske anlegg.
- Bestemmelse § 3.3 endrer formulering for å sikre at oppføring av nytt klubbhus ikke kommer i konflikt med «tilpasning til eksisterende terreng».
- Det presiseres i bestemmelse § 3.6 at infrastrukturtiltak i sjø ikke er tillatt.

Viken fylkeskommune, nabo Jorunn og Magne Klavestad, nabo Synnøve Borge, nabo Eirin og Eivind Flesland og nabo Tor Gooding, ved at:

- Det legges inn i bestemmelse § 4.3.2 at nytt klubbhus ikke skal ha mer enn to etasjer.

Nabo Jan Ole Mellby, ved at:

For å lempe på belastningen ved trafikkforhold i sommermånedene, suppleres reguleringsbestemmelsene med en føring for transport i anleggsperioden, slik at den skjer utenom perioden med høyest aktivitet og trafikk (juni-august).

Merknader som ikke er imøtekommet, jf. vedlegg 4

Merknad	Begrunnelse
Statsforvalteren i Oslo og Viken - Det bør vurderes å legge en byggegrense innenfor FBF for å sikre at en ny fritidsbolig ikke legges for nærmere turstien. - Juridisk sikring av skilting fra kyststien og ned til idrettsanlegget.	En eventuell ny fritidsbolig må forholde seg til «bebyggelse som inngår i planen» angitt på plankartet. Det vurderes at dersom det blir aktuelt å oppføre en ny fritidsbolig i FBF er avstanden til KG1 ivaretatt. Kyststien skal ikke legges om, det er kun en intensjon å skilte forbindelsen til idrettsanlegget fra eksisterende kyststi. Dette klargjøres i kapittel 6.6 i planbeskrivelsen, men en juridisk sikring anses ikke som nødvendig.
Nabo, Jorunn & Magne Klavestad - Mener at planforslaget strider mot lov, retningslinjer og forvaltningspraksis. - At planforslaget krenker Klavestad sin tinglyste rettighet om brygge, tilflott og bading på gnr. 1112/1.	Planforslaget er utarbeidet i tråd med kommunedelplan for kystsonen 2022-2034. Kystsoneplanen åpner opp for nytt klubbhus på avsatt område, samt at nåværende klubbhus kan bruksendres til fritidsbolig innenfor et allerede etablert hyttefelt i strandsonen. Det er presisert i planbeskrivelsens kapittel 6.11 at tinglyste rettigheter skal ivaretas ved gjennomføring av planen.
Naboer, Frank Berntzen, Paal Spiel, Turid og Per Thomas Huth m.fl. - Mener at en annen plassering av avfallsanlegg bør vurderes og foreslår plassering utenfor planområdet. Det	Renovasjon må løses innenfor planavgrensningen. Plassering av renovasjonsanlegget og trafikal løsning for renovasjonsskjøretøy er vurdert, befart og akseptert av kommunen og representant for renovasjonsselskapet.

påpekes at plassen ikke er stor nok for at renovasjonsbil kan snu, og at det må være plass for privatbiler uten å være til hinder for øvrig trafikk i Seilerbakken.	
Nabo, Bussevika realsameie m.fl. - Det presiseres at det ikke foreligger vurderinger av naturmangfold i sjø for området øst for bryggeanlegget som skal utvides. De mener området kan være utsatt for uheldig påvirkning. Det uttrykkes bekymring for redusert vanngjennomstrømning, økt utslipp/forurensning, økt båttrafikk, risiko ved to umerkede grunner og negativ påvirkning på oppvekstsvilkår for sjørørret.	Forholdene på stedet og planlagt bryggeanlegg tilsier svært liten begrensning på vanngjennomstrømningen mot Bussevika. Anlegget blir heller ikke av en slik størrelse at det ansees som brems for vannutskifting lenger inn i Grimsøykilen, mellom Kollholmen og Saltholmen. Bryggeanlegget i SH2 er planlagt som flytebrygger. Flytedybden er ca. 50 cm og lengden på flyteelementene er 16 og 20 meter. I skjøtene mellom elementene er det åpning slik at toppvannet kan strømme igjennom. Under bryggeanlegget er det ned til 10 meter dypt. Nye brygger plasseres i et område med eksisterende brygger, og det er vurdert at det ikke vil medføre så store endringer at det vil påvirke vanngjennomstrømning m.m.
Nabo, Jan Ole Mellby - Mener planen må ses i sammenheng med behovet for å løse trafiksikkerhetssituasjonen gjennom Mellby gård. Det foreslås innarbeidet en rekkefølgebestemmelse om at tiltak etter planene ikke kan gjennomføres før gårdstunet på Mellby gård er adskilt fra fv. 1184.	Kommunedirektøren har forståelse for at det er en belastning å ha trafikk gjennom gårdstunet. Hensikten med planforslaget er hovedsakelig å videreutvikle eksisterende bruk av Sarpsborg Seilforening sitt idrettsanlegg. Trafikkforholdene er i den forbindelse blitt vurdert i planarbeidet, og det er konkludert med at endringene som planforslaget åpner opp for ikke medfører en stor trafikkøkning. Foreslått rekkefølgebestemmelse imøtekommes ikke.
Nabo, Tor Gooding - Mener at planen ikke er forenlig med omkringliggende områder, og at plassering, størrelse og høyde på nytt klubbhus ikke harmonerer med intensjonen i kystsoneplanen. Han mener bryggeanleggets plassering og utforming må konsekvensutredes, og ses i sammenheng med Grimsøy marina.	Kommunedelplan for kystsonen som ble vedtatt 15.12.2022 åpner for et nytt klubbhus innenfor avsatt plassering i planforslaget og at eksisterende klubbhus kan bruksendres til fritidsbolig. Kystsoneplanen er kommunens overordnede styringsverktøy i strandsonen, og gir føringer for hva som er tillates. Terrenginngrep skal i all hovedsak unngås i strandsonen, men i denne saken er det veid opp mot hensynet til barn og unges interesser og aktivitetstilbud for barn og unge.

Øvrige merknader og spørsmål til planforslaget er videre kommentert i vedlegg 4.

Grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge

Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.

Idrettsforeningen har aktive seilere og tilrettelagte, sjørelaterte aktiviteter for barn og unge, og er tilknyttet Norges Seilerforbund og Norges idrettsforbund. Foreningen ønsker å tilrettelegge for nåværende og fremtidig aktivitet gjennom en utvikling av seilermiljøet, ved å oppgradere idrettsanlegget og tilrettelegge for allmennhetens bruk. Tilrettelegging for barn og unge er hovedmotivasjonen for planarbeidet. Barns interesser i området er tilknyttet friluftsliv og seilforeningens aktiviteter. Seilforeningen tilbyr en rekke aktiviteter som er tilrettelagt for barn og unge fra 8 års alderen som strekker seg fra våren til høsten.

Kommunedirektøren mener hensynet til barn og unge er tilfredsstillende ivaretatt gjennom planforslaget.

Avklaring om konsekvensutredning

Utbyggingen er konsekvensutredet i forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplan for kystsonen 2022-2034, og analysert i rapporten "Helhetlig kartlegging og analyse av småbåthavner i Sarpsborg kommune" datert 07.11.2013. Denne kartleggingen er utarbeidet av Rambøll for Sarpsborg kommune, som underlag for kystsoneplanen. Kystsoneplanen åpner for utvidelse av småbåtanlegget i Løkkevika, og planforslaget åpner opp for ytterligere ca. 35 plasser i tillegg til dagens 95 plasser.

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planen faller ikke inn under kriteriene som framgår i forskriftens §§ 6, 8 og 10. Konklusjonen er at verken planen eller tiltaket innenfor planområdet vil kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. Pbl. § 4-2.

Kommunedirektøren har derfor ikke funnet grunnlag for å kreve at planforslaget behandles etter forskrift om konsekvensutredninger.

Forholdet til naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 - 12 er vurdert i planbeskrivelsen. Vurderingene bygger på et oppdatert kunnskapsgrunnlag og er tilstrekkelig konkrete og dekkende for det omsøkte tiltaket. Kommunedirektøren slutter seg til disse vurderingene og legger dem til grunn.

Det er kartlagt naturmangfold i sjø og på land. Kartlegging av marint naturmangfold er gjennomført av Wergeland Krog Naturkart, mens Sweco Norge AS har gjennomført kartleggingen av terrestrisk naturmangfold. Naturtypen bløtbunnsområder finnes i strandsonen, og er sikret i plankartet med hensynssone H560 «bevaring naturmiljø». Det er registrert rødlistetypen ask på land, hvor planbestemmelse § 3.7 sikrer at ny bebyggelse skal plasseres slik at forekomster av ask kan beholdes.

Behov for grunnerv

Forslagsstiller har opplyst at nødvendig eierskap eller rettigheter til å kunne utvikle prosjektet innenfor planrådets grenser er sikret. Dette innebærer at aktuelle eiendommer enten er ervervet eller det er inngått avtaler om rettigheter til bruk eller opsjonsavtaler for fremtidig erverv.

Grunnforhold

Løsmassekart fra NGU tyder på at området er sterkt preget av bart fjell der nedsenkninger i landskapet har et tynt løsmassedekke av hav-, fjord- og strandavsetninger. Seilerbakken

ligger i en slik nedsenkning, med avsetninger langs hele Seilerbakken og ned til sjøen. Mulighet for marin leire, jf. temakart 12 til Kystsoneplan, viser det samme om at området ligger under marin grense og deler av planområdet ligger i et område med mulighet for svært store, men usammenhengende/tynne forekomster av marin leire.

Områdestabiliteten er vurdert av Sweco Norge i rapport (vedlegg 9). Det er NVEs veileder for Sikkerhet mot kvikkleireskred (1/2019) som ligger til grunn for vurderingen.

Konklusjonen er at det ikke er områdeskredfare i planområdet. Geoteknisk notat følger planbeskrivelsen som eget vedlegg.

Oppsummering

Det er ikke knyttet innsigelse til planforslaget, og det kan egengodkjennes av Sarpsborg kommune.

Planforslaget med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse gir en tilfredsstillende beskrivelse av tiltaket. Det tilsendte materiale var komplett 18.10.2023.

De deler av gjeldende reguleringsplan som erstattes av reguleringsplanen, oppheves.

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til detaljreguleringsplan for Seilerbakken-Løkkevika vedtas. Forslag til detaljreguleringsplan fremmes med dette for avsluttende behandling.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Renovasjonsanlegget reguleres til et offentlig anlegg. Utenom det, er det fra kommunens side ingen økonomiske konsekvenser som følge av tiltaket.

Miljø:

Kommunen har en svært restriktiv holdning til planlegging av nye fritidsboliger innenfor 100-metersbeltet. Planforslaget åpner kun opp for bruksendring av én eksisterende bygning til fritidsbolig, i tråd med kystsoneplanen. Bygningen ligger i umiddelbar tilknytning til eksisterende hyttefelt i Løkkevika.

For å bygge et nytt klubbhus ved bryggeanlegget er det behov for å gjennomføre terrenginngrep langs strandsonen. Det er et generelt byggeforbud innenfor 100-meterbelte langs sjø, og terrenginngrep skal primært ikke tillates på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Plassering av nytt klubbhus vil medføre sprenging, men bygget vil bli liggende foran fjellskjæringen og vil dermed i all hovedsak skjule inngrepet. Inngrep i terreng utover byggegrop skal unngås. Ny bebyggelse skal oppføres med hovedmateriale som glir inn i omgivelsene, og det tillates kun bruk av dempede, naturtilpassede farger. Reflekterende takmateriale og større reflekterende glass tillates ikke. Unødig lysforurensing skal unngås. Det er utført en interesseavveining hvor det vurderes at tiltaket medfører større positive konsekvenser enn negative.

Gjennomføring av planen medfører ikke nedbygging av dyrket eller dyrkbar mark. I tråd med rapport om naturmangfold på land blir rødlistet art ask ivaretatt gjennom reguleringsplanens bestemmelser. Hensynet til kartlagte bløtbunnsområder i sjøen innenfor planområdet vil også ivaretas gjennom hensynssoner i plankart og reguleringsplanens bestemmelser. Det skal ikke gjennomføres nye tiltak eller mudring i sjøbunnen innenfor bløtbunnsområder.

Samlet sett vurderes det at planforslaget ikke innebærer negative konsekvenser for miljøet.

Folkehelse:

Planområdet er i dag ikke tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Adkomst til A-brygga er ikke opparbeidet med hensyn til universell tilgjengelighet. Seilerbakken er noe bratt, (ca. 18 %) lengst sør, før den flater ut inn til sjøen. Terrenget gir føringer for hvordan universell tilgjengelighet kan ivaretas. Adkomsten til bryggeanlegg i SH1 er ikke mulig å tilrettelegge universelt. Her er det en intensjon om å skifte ut noen av dagens trapper med en stiløsning med tilfredsstillende stigning, men nederst vil det fremdeles være trapper. Rekkverk sikrer tilgjengelighet for gående som er dårlige til beins, men rullestolbrukere vil ikke ha adkomst til denne brygga.

Dagens adkomstvei til nytt klubbhus og bryggeanlegg SH2 er bratt og vil fortsatt ha samme helning som i dag. Det vil kunne etableres HC-parkering nær inngangen til nytt klubbhus, slik at rullestolbrukere kan kjøre frem til rampe med akseptable stigningsforhold. Bryggekant tilpasses for å bidra til mer tilgjengelighet for bevegelseshemmede. Intensjonen er at uteområdet vil fremstå som ryddigere enn i dag, noe som også vil gi fordeler for både bevegelses- og synshemmede.

Planen har en svak positiv konsekvens for universell tilgjengelighet. Det er lite aktivitet i området vinterstid. Tilrettelegging for barn og unge er hovedmotivasjonen for planarbeidet. Barns interesser i området er tilknyttet friluftsliv og seilforeningens aktiviteter. Seilforeningen tilbyr en rekke aktiviteter tilrettelagt for barn og unge fra våren til høsten, og dette anses som positivt for folkehelsen.

For allmennheten vil prosjektet gi merverdi i form av skiltet forbindelse til Kyststien via Seilerbakken, og tilgang til brygger for bading, fising og rekreasjon. Det kan også bli aktuelt å tilrettelegge for toalettfasiliteter og utsetting/utleie av kano, kajakk og mindre båter i sommersesongen.