



Saksprotokoll

Detaljregulering for Moysand småbåtanlegg (PlanID 328). Behandling for utlegging til offentlig ettersyn og høring#2

Arkivsak-dok.	19/1501
Saksbehandler	Torgeir Neset

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Teknisk utvalg 2023 - 2027	03.12.2024	24/188

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg vedtar, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10, at forslag til detaljregulering for Moysand småbåtanlegg sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

- Planbeskrivelsens avsnitt 9.1.2 må endres slik at det redegjør for at sikringstiltak mot erosjon forårsaket av bølger (etablering av mur) også kan gjennomføres med hjemmel i dagens reguleringsplan.

Før sluttbehandling må det minimerte størrelsesbehovet for SMS2 være sannsynliggjort gjennom en nærmere utredning/prosjektering, slik at man kan hjemle en reell minimumsløsning ved planvedtak.

Teknisk utvalg 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 03.12.2024 sak 24/188

Møtebehandling

Gudveig Tønnesøl Dalaker (SP) fremmet følgende forslag:

Teknisk utvalg vedtar, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10, at forslag til detaljregulering for Moysand småbåtanlegg sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Anne Gurine Hegnar (SV) fremmet følgende forslag:

Forslag til detaljregulering godkjennes ikke.

Konsekvensene for ålegresseng, vannkvalitet sjørretbekk er usikkert og føre var prinsippet slår inn. I tillegg vil en stor molo med flytende bølgebryter være estetisk fremmedelement i LNF området.

Votering

Hegnars forslag falt med 2 stemmer (SV, AP) mot 5 stemmer (H, KRF, SP, FRP, FRP).

Dalakers forslag ble vedtatt med 5 stemmer for (H, KRF, SP, FRP, FRP) mot 2 (SV, AP).

Teknisk utvalg 2023 - 2027 vedtak/innstilling

Teknisk utvalg vedtar, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10, at forslag til detaljregulering for Moysand småbåtanlegg sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 19/1501-97
Saksbehandler Torgeir Neset

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	03.12.2024

Detaljregulering for Moysand småbåtanlegg (PlanID 328). Behandling for utlegging til offentlig ettersyn og høring#2

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg vedtar, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10, at forslag til detaljregulering for Moysand småbåtanlegg sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

- Planbeskrivelsens avsnitt 9.1.2 må endres slik at det redegjør for at sikringstiltak mot erosjon forårsaket av bølger (etablering av mur) også kan gjennomføres med hjemmel i dagens reguleringsplan.

Før sluttbehandling må det minimerte størrelsesbehovet for SMS2 være sannsynliggjort gjennom en nærmere utredning/prosjektering, slik at man kan hjemle en reell minimumsløsning ved planvedtak.

Vedlegg

04_Saksframstilling og protokoll fra behandling i TU 20240611
V01_Planinitiativ
V02_Vurdering av KU-krav
V03 Referat fra oppstartsmøte
V04_Varsel om oppstart_2020
V05_Varsel om oppstart_2020_innspill
V06_Varsel om oppstart_2020_innspill_oppsummering_v20241002
V07_Biologisk befaring Moysand camping_2016
V09_Rapport_Kulturhistorisk registrering_2016
V13_Marinbiologisk kartlegging_2024
V14_Notat_Vurdering av molo_2024
V15_Notat_båtanløp_FARMAR_2024
V16_Notat_Effekt av molo på sandstrand_2024
V17_Varsel om oppstart_2024_utvidet planområde
V18_Varsel om oppstart_2024_innspill
V19_Varsel om oppstart_2024_innspill_oppsummering
V20_Tillatelse til brygge og kyststi
01_Plankart_Moysanden_småbåtanlegg_Utvidet_v 20241111

02_Planbestemmelser_Moysand_småbåtanlegg_v20241119
03_Planbeskrivelse_Moysanden småbåtanlegg_v20241119
V08_Inspeksjon sjø_rapport_Sørlandsdykk_2016

Sammendrag

Saken ble sist behandlet i [TU-møte 11.6.2024](#), hvor følgende ble vedtatt;

«Saken sendes i retur for en utredning omkring anløpssted for større båter, sikringstiltak av arealer mellom båttrafikk og badende, samt avklaring \ vurdering av ålegressforekomst. Planbeskrivelsen og planbestemmelser må språkvaskes.»

Det er også utarbeidet flere fagrapporter siden forrige behandling i TU, og kommunedirektøren anser kunnskapsgrunnlaget i saken nå som tilstrekkelig. Saksframstillingen fra forrige behandling utgjør en viktig del av kommunedirektørens vurdering i saken, og den vedlegges. Det er nå valgt flytende bølgebryter/ molo, og med det anses hensynet til ålegraseng og visuelle kvaliteter bedre ivarettatt enn ved forrige planforslag.

Kommunedirektøren anbefaler å legge forslaget ut på høring slik det nå foreligger, med endringer i planbeskrivelsen som fjerner argumentasjon for nytt småbåtanlegg som egentlig gjelder at den nylig etablerte bryggefronten ikke er dimensjonert tilstrekkelig for å tåle den stedlige bølgepåvirkning.

Fakta

Reguleringsplanen som nå foreligger til behandling, regulerer først og fremst et småbåtanlegg for inntil 15 dagsbesøkende båter til Moysanden familiecamping og til badestranden. Videre er det regulert mulighet for anløp for sightseeingbåt/badebåt på sjøsiden av planlagt flytemolo. Eksisterende badeområde i sjøen for Moysanden, som ikke allerede er regulert, er nå tatt med og sikret ved regulering. Dette sikrer badeområdet mot eventuelle øvrige fremtidige tiltak som ikke er i tråd med badeformålet, slik at man får en helhetlig og varig og sikret avgrensning mot blant annet båttrafikk.

Saken ble sist behandlet i møte i teknisk utvalg 11.6.2024, hvor følgende ble vedtatt; *«Saken sendes i retur for en utredning omkring anløpssted for større båter, sikringstiltak av arealer mellom båttrafikk og badende, samt avklaring \ vurdering av ålegressforekomst. Planbeskrivelsen og planbestemmelser må språkvaskes.»* Sakspapirene og protokoll fra behandlingen i teknisk utvalg i juni er vedlagt i sin helhet.

Det ble den 5.7.2024 meldt oppstart av utvidet planområde(V17) med frist for innspill 18.8.2024. (3+3 uker). Det kom innspill fra; Fiskeridirektoratet, Statsforvalteren, fylkeskommunen og tre naboer (V18). Innspillene er oppsummert og vurdert av forslagstiller (V19).

Siden forrige behandling er det gjort følgende forbedringer i kunnskapsgrunnlaget;

- Sjøbunnen er scannet for dybdedata (disse er angitt i pdf-plankartet med halvmeters koter)
- Ny og utvidet marinbiologisk undersøkelse (V13)
- Vurdering av molo; flytemolo eller steinfyllingsmolo (V14)
- Notat angående anløp for større båter (V15)
- Effekt av molo på sandstrand og sedimenter (16)

Det er videre avholdt møte med grunneiere langs sjøen på nordsiden av bukta ifm utvidelse av planområdet/badeområdet.

Området som nå reguleres til småbåtanlegg er i kommuneplanen delvis avsatt til «Bruk og vern av sjø og vassdrag», nåværende (SOSI 6001) og delvis til «Nåværende LNF-område» (SOSI 5000). Områdene på land er delvis tidligere detaljregulert og omreguleres nå noe.

Tidligere planprosess

Reguleringsplan for Moysand Familiecamping (PlanID329) ble vedtatt i 2017, etter en lengre tids planprosess som startet i 2001. Ved vedtaksbehandlingen ble området for småbåthavn (ca 50 båtplasser) tatt ut av planen på grunn av varslet innsigelse fra fylkesmannen.

I 2020 ble det varslet oppstart på planarbeid for å regulere et mindre småbåtanlegg. Kommunen ønsket i den forbindelse primært en helhetlig plan for området, og ønsket at det ble meldt oppstart for en planprosess som også inkluderte gjeldende reguleringsplan for campingplassen. Dette med begrunnelse i at funksjonene campingplass og småbåtanlegg her er nært knyttet til hverandre, at det er fornuftig å regulere sammenhengende infrastruktur og øvrige sammenhenger i samme plan slik at man unngår løsrevne små planområder/funksjoner. Med bakgrunn i overstående ble det derfor meldt oppstart på en samlet omregulering av campingplassen og det nye småbåthavnområdet. Kommunen har siden akseptert at man nå kun regulerer småbåtanlegget i en egen plan.

Vurderinger:

Vurderingene i forrige behandling er vedlagt, og må leses fullt ut som et supplement til vurderingene under. Planforslaget er endret, til dels vesentlig, slik at det vil bli gjort vurderinger knyttet til flere forhold enn det som omfattes av TU sitt vedtak.

Planavgrensning og innspill

Etter at planen ble behandlet første gang i TU i juni 2024, ble det meldt oppstart av utvidet planområde for å muliggjøre regulering av hele Moysandbukta. Det kom innspill fra; Fiskeridirektoratet, Statsforvalteren, fylkeskommunen og tre naboer (Groos, Kåss og Grefstad). Alle innspill, fra meldingene om oppstart i 2020 og 2024, er vedlagt i V5 og V18. Forslagstiller har oppsummert innspillene i V6 og V19. Kommunedirektøren fokuserer nå i denne vurderingsdelen på de nye innspillene etter utvidet planområde siden sist behandling i TU.

Høringspartene utviser bekymring rundt ytterligere utvidelse av planområdet i sjøen i Moysandbukta, blant annet av hensyn til ålegrasforekomsten. Kommunedirektøren mener utvidelsen av planområdet var riktig og viktig for å best mulig kunne få på plass et mer komplett kunnskapsgrunnlag, for å kunne vurdere «sikringstiltak mellom båttrafikk og badende» ifm det nye småbåtanlegget, for å kunne vurdere planforslaget opp mot «[Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)», samt for å sikre badeområdet som helhet for allmenheten for framtiden og slik sikre det mot eventuell alternativ bruk. Dette er også i tråd med fylkesmannens innspill i 2020; «*Fylkesmannen mener småbåthavnen må underordne seg arealbehovet til de badende, og at størrelsen på båthavnanlegget må tilpasses dette*». Det er nå fastsatt i planforslaget at det skal etableres fysisk skille mellom badende og båttrafikk på tvers av hele bukta i #1. Kommunedirektøren mener planforslaget nå i tilstrekkelig grad sikrer friluftslivets og allmenhetens nåværende og framtidige interesser i Moysandbukta, i samspill med nytt småbåtanlegg, på en akseptabel måte.

Marinbiologisk undersøkelse; Ålegras og vurdering opp mot naturmangfoldloven og vannforskriften

Det er utført ny marinbiologisk kartlegging for Moysandbukta (V13). Denne stadfester at ålegrasengas utbredelse er i tråd med registreringen i Naturbase. Det er ellers ikke gjort nye funn som krever ekstra ivaretagelse. Fra rapporten; *«Det vurderes derfor at tiltaket ikke vil få betydelig konsekvens for selve ålegrasenga.» (...)* *«Tiltaket vil derimot medføre risiko for opphopning av finstoff og forurensninger innenfor molo, og tiltaket kan også medføre økt båttrafikk i området. Det vurderes derfor at tiltaket med etablering av molo vil medføre noe negativ konsekvens for vannmiljø.»* Selv om reduserte lysforhold fra flytemolo og nye dagsplasser for båter er en negativ faktor for ålegraset, anser kommunedirektøren at ålegrasenga ikke vil bli vesentlig påvirket når det nå velges flytende molo.

Det er foretatt vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12 opp mot tiltaket, sammen med vurdering opp mot vannforskriften § 12, som konkluderer med at *«tiltaket ikke vil forringe vannforekomstens tilstand eller hindre måloppnåelse om minimum god økologisk tilstand.»* Avbøtende tiltak er bestemmelse om forbud mot mudring (§3.1.1), nord-syd orientert molo/flytebrygge (§3.1.4) og begrensninger på anleggsperiode (§§2.8.1, 2.8.2).

Flytende molo vs steinfyllingsmolo, molopåvirkning på stranden samt anløp for større båter

Det er gjort utredninger for å vurdere steinfyllingsmolo vs flytende molo/bølgebryter (V14). Fra konklusjonen; *«En molo som kun strekker seg ut ca 20m vil ved tøffe værforhold gi en begrenset beskyttelsen av fremtidig småbåtanlegg ved Moysand Familiecamping AS, uavhengig av valgt molotype.» (...)* *«For at en molo ved Moysand skal gi fullstendig beskyttelse av småbåtanlegget som tilfredsstiller kravene i molohåndboka vil vi anta at det er nødvendig med en molo som er minst 50m lang» (...)* *«Småbåtanlegget ved Moysand Familiecamping AS vil i utgangspunktet kun benyttes i sommerhalvåret. Bølge-påvirkningen vil i denne perioden normalt sett være begrenset. Det vil trolig også være lite besøk av småbåter til Moysand ved røft vær. Med bakgrunn i dette vil vi anbefale en flytemolo for det aktuelle småbåtanlegget.»* Forslagstiller har ut fra denne utredningen valgt å gå videre med å planlegge for en flytende molo (SMB4 i plankartet). Dette er også i tråd med fylkesmannens innspill i 2020; *«Utfylling i sjø, inkl. fyllingsfot, bør ikke tillates utover formålsgrensen for områdene SSV1-3. Herunder bør det ikke tillates etablert steinmolo.»*

Det er videre utredet om etablering av molo vil ha påvirkning på sandstranden/strandlinjen (V16). Fra rapporten; *«Bekymringen er at en molo kan endre bølgeforholdene langs kystlinjen og dermed påvirke sedimentbevegelsen. Dette kan føre til økt erosjon på stranden eller opphopning av sedimenter på uønskede områder.» (...)* Konklusjon; *«En flytende molo ble ikke simulert, men en slik type molo har enda mindre effekt på bølgeforholdene enn en fast molo. Dermed kan man konkludere at en flytende molo også har en neglisjerbar effekt på stranden.»*

Slik den flytende moloen nå er planlagt utformet, vil den også fungere som ilandstigningsbrygge for anløp av større båter (sightseeingbåt o.l.) på østsiden mot åpent hav. Det er lagt inn faresone for manøvrering av slike båter. Lover og forskrifter ved planlegging av anløp for båter med persontransporter, er vurdert i vedlegg V15. Uttalelsen mangler angivelse av dimensjonerende størrelse på båten som er vurdert.

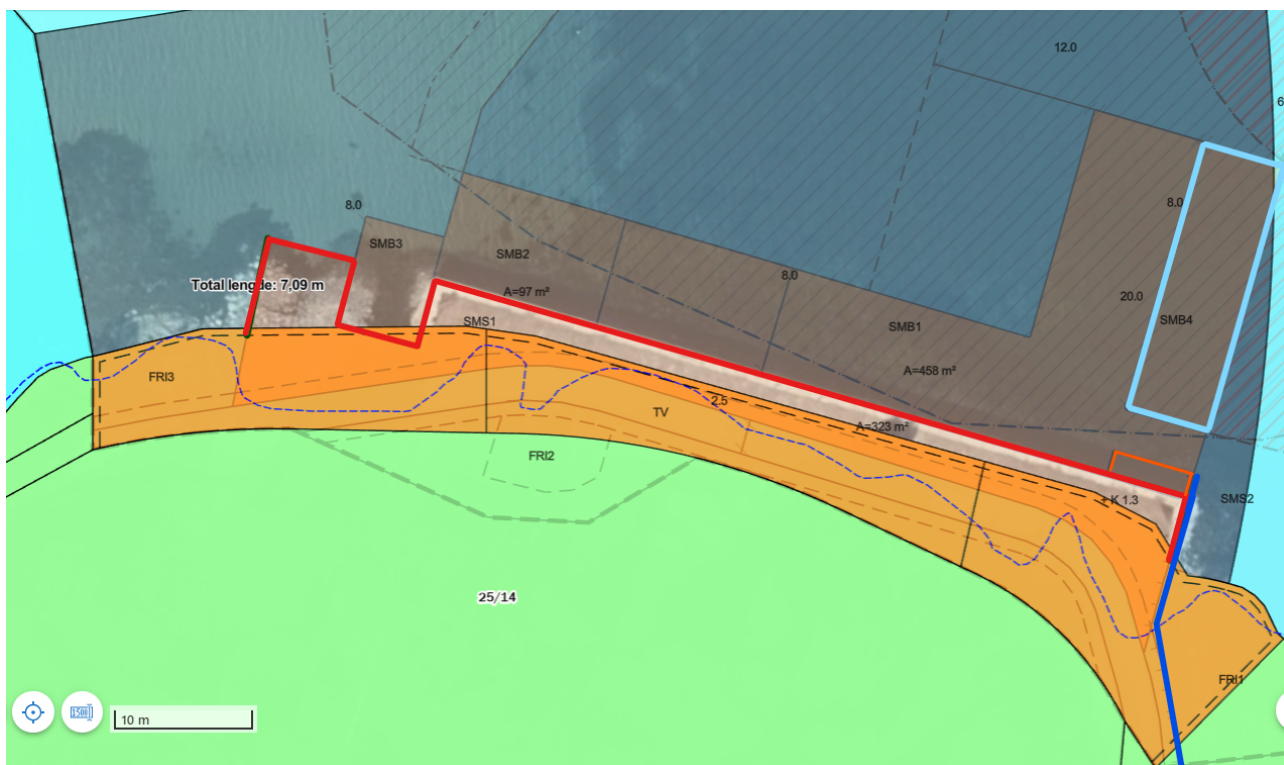
Kommunedirektøren stiller seg bak de nye rapportenes vurderinger om at flytende molo er en god løsning for et småbåtanlegg for dagsbesøkende i sommerhalvåret, når man vurderer dette opp mot de relativt store ulempene rundt landskapsvirkning og tap av ålegras ved etablering av en steinfyllingsmolo. Kommunedirektøren finner det betryggende at fagrapporten viser at etablering av

molo ikke vil gi noen konsekvens på strandlinjen og sandens bevegelser.

Den flytende moloen skal gjøres universelt tilgjengelig ved en tilrettelagt leder (§3.1.3), og vil da også kunne fungere som en fiskeplass for bevegelsehemmede/rullestolbrukere, noe kommunedirektøren ser på som en positiv side-effekt ved valg av flytende molo.

Gruntvannssonen og sikring av ikke ferdigstilt «bryggefront».

Fiskeridirektoratet og Statsforvalteren har i sine innspill et særlig fokus på gruntvannssonen langs strandlinjen, og peker på at det bør unngås å bygge ned denne. Statsforvalteren var tydelig på dette i sitt innspill til planprosessen den 8.5.2020; «Utfylling i sjø, inkl. fyllingsfot, bør ikke tillates utover formålsgrensen for områdene SSV1-3.» Det er i den forbindelse viktig å opplyse om at dagens «bryggefront», som er oppført med hjemmel i [dagens reguleringsplan for områdene SSV1-3](#) og søkt/innvilget tillatelse flere måneder senere etter fylkesmannens presisering (1.12.2020/12.3.2021), er bygd vesentlig lenger ut i sjøen enn det reguleringsplan og søknad gir hjemmel for. Forslagstiller redegjør for denne ikke omsøkte utvidelsen i planbeskrivelsen i kapittel 5.5.4. Kommunedirektøren ser imidlertid behov for å nyansere fremstillingen;



Figur 0; Sammenstilling av gjeldende plan, bygd "bryggefront" og nå planlagte utvidelser;

Tiltaket er etablert ca 4,4 til 7,1 meter lenger ut i sjøen, enn det regulert byggegrense i dagens reguleringsplan hjemler;

- Tykk rød strek = **etablert** bryggefront (SMS1).
- Sterk oransje farge = gjeldende areal for småbåtanlegg på land (SSV1-3) i «Camping-planen»
- Tynn oransje strek i sjøen utenfor dagens bryggefront = **ny** bryggefront i sjøen, utvidelse av dagens bryggefront ytterligere ca 2 meter ut i sjøen (SMS2).
- Svak oransje farge utenfor røde streker = **nytt** flytende småbåtanlegg, område for utriggere og kajakkbrygger (SMB1-3).

- Lys blå strek = **ny** flytemolo /bølgedemper (SMB4)
- Blå tykk strek = **ny** tillatt støttemur

Det foreligger ut fra overstående et vesentlig avvik (fra 4,4m i øst til 7,1m i vest) mellom hjemmel i plan/ tillatelse, og det som nå er etablert som bryggefront ut i gruntvannssonen.

Kommunedirektøren kan ikke se at det er sannsynliggjort behov for å flytte bryggefronten 4,4-7,1 meter lenger ut i sjøen ved bygging av kyststien i 2021, når man da heller ikke visste hvordan videre utbygging av småbåtanlegg skulle bli (når det ikke var regulert).

Tiltakshaver har søkt byggesak om å føre opp brygge i forbindelse med anleggelse av turvei, og det er i tråd med rekkefølgekrav §17.2 i reguleringsbestemmelsene i gjeldende plan om at SSV1-3 skal bygges samtidig med turvei. Dette rekkefølgekravet er naturlig satt for å unngå flere anleggsperioder langs turveien og i fjæra, og for at en riktig prosjektert/utført bryggefront skal beskytte turveien mot havet. Forslagstiller opplyser i planbeskrivelsen kap 5.5.4 at *«Rekkefølgekravet har vært kostbart å gjennomføre for tiltakshaver (nederst s.24).»* Kommunedirektøren mener dette kostnadsspørsmålet ved rekkefølgekravet ikke er relevant for den nå foreliggende reguleringssaken om småbåthavn, og at dette må tas ut av planbeskrivelsen..

Videre i planbeskrivelsen hevdes det at *«Dagens bryggefront er etablert (...) delvis på tufter av eldre bryggeanlegg langs strandsonen.»* Kommunedirektøren mener denne påstanden skaper et feil beslutningsgrunnlag for flytting av bryggefronten ca 4,4-7,1 meter lenger ut mot/i sjøen. Av gamle flyfoto kan det se ut til at det har eksistert noen svært få enkle og midlertidige bryggelignende innretninger på sørsiden av Moysandbukta, men det er ikke sannsynliggjort at dette er innretninger som verken har vært omsøkt eller godkjent, eller som har satt igjen vesentlige varige «tufter» etter seg. Dette er heller ikke tidligere omtalt eller lagt til grunn i plandokumentene for gjeldende plan som ble vedtatt i 2017.

Videre hevder forslagstiller i planbeskrivelsen kap 5.4.4 at *«Byggemetoden som er valgt er mur lagt av blokker som ikke utløser ansvarskrav, prosjektering eller utførelse.»* Kommunedirektøren må påpeke at dette er feil. Slik tiltaket fremstår er stableblokkene, som danner "bryggefronten", et tiltak i strandsonen som krever ansvarsrett for både prosjektering og utførelse.

Det er vurdert en alternativ utforming av småbåtanlegget i planbeskrivelsen som bygger på tidligere prinsipper med både bølgebryter og flytebrygge tverrstilt/vinkelrett på bryggen langs land. Dette alternativet gir blant annet noen mulige fordeler overfor badende/ badeområdet i sjø, men potensielt sett også mer inngripen i området for ålegressengen. Etter en samlet vurdering er det konkludert med at den foreslåtte utformingen totalt sett er den beste løsningen. Se for øvrig planbeskrivelsens kapittel 6.3.2 for nærmere omtale, illustrasjon og vurdering av dette alternativet.

Det er videre vurdert alternativ plassering av småbåtanlegg sør for Moyodden/ Fuglevika (Kap.6.1), jamfør innspill fra Statsforvalteren og Fiskeridirektoratet. Forslagstillers vurderinger og konklusjon om lokalisering er i hovedsak knyttet til hensynet til hvilke plassering som vil gi mest synergieffekter for næringsinntektene på Moysand Camping, egnethet knyttet til værforhold samt beskyttelse av det man kaller for en «stille side» av campingene. Ettersom småbåtanlegget nå planlegges og dimensjonere først og fremst for dagsturbesøkende i sommerhalvåret, og dermed i «godvær», kan ikke kommunedirektøren se at det foreligger tilstrekkelig sannsynliggjort at det ikke vil være mulig å etablere et slikt type anlegg på sørsiden av Moyodden/Fuglevika. Kommunedirektøren velger likevel å vektlegge de næringsmessige vurderingene for lokalisering som er gjort av forslagstiller og stiller seg bak denne.

Når bryggefronten, som nylig er etablert, er utført slik at den ikke tåler første vinter med uvær fra sjøen, vil kommunedirektøren hevde at den er feilkonstruert. Det blir derfor feil av forslagstiller å bruke behovet erosjonssikring som et argument for å regulere småbåtanlegg. Kommunedirektøren mener at dagens bryggekant og kyststi kan sikres mot erosjon innenfor det gjeldende regulering for område hjemler. Av samme grunn mener kommunedirektøren at planforslagets planbeskrivelse i for stor grad argumenterer for at det er behov for ny reguleringsplan for sikre dagens brygge/kyststi. Eksempel på dette er i avsnitt 8.17 og 9.1.2. For å klargjøre dette forholdet, bør planbeskrivelsen korrigeres og justeres slik at det blant annet viser til at dagens reguleringsplan også hjemler muligheten for å etablere den planlagte muren langs kyststien.

Så lenge bryggefronten er utvidet lenger ut i sjøen, uten at løsningen har vært omsøkt og avklart/drøftet med kommunen og høringsparter på forhånd, er det ikke sannsynliggjort i planmaterialet at bryggefronten er anlagt lovlig slik den nå ligger. Bryggefonten mangler også erklæring av ansvarsrett for prosjektering og utførelse av ansvarsområdet «brygge». Kommunedirektøren kan derfor ikke legge dagens bryggefront til grunn for «0-alternativet» (utgangspunkt for foreslått regulering). Kommunedirektøren velger likevel, ut fra en samlet vurdering, å akseptere at den allerede etablerte «bryggefronten» kan danne grensen for videre regulering av småbåtanlegg, jamfør planforslaget, og at det ut fra de gjeldende forhold er den beste løsningen før videre etablering av småbåtanlegg i området.

Kommunedirektøren vil derimot ikke uten videre akseptere at bryggefronten utvides ytterligere ut i sjøen i SMS2 med inntil 12 kvm (2x6 meter) (markert med tynn oransje strek i kartutsnittet over). Kommunedirektøren vurderer at det ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort at bryggen må tillates utvidet med 2 meter for å sikre innfesting av bølgedemper og etablering av tilhørende leder. Selv om det er satt bestemmelse (§3.1.5) om at SMS 2 ikke skal «bygges større enn nødvendig», mener kommunedirektøren denne bestemmelsen ikke vil være styrende nok for å begrense nye tiltak i strandsonen. Kommunedirektøren mener de forhold som er beskrevet for sikring av blokkmur, innfesting av bølgedemper/leder og bølgedemperfunksjon for området nærmest land, som oppgis som begrunnelse for SMS2, bør kunne ivaretas av den forslåtte regulerte muren (blå strek i kartutsnittet over). Kommunedirektøren velger likevel å sende planen på høring med SMS2, under forutsetning om at forslagstiller før planvedtak utreder/prosjekterer behovet for SMS2 nærmere slik at man kan hjemle en reell minimumsløsning ved planvedtak.

Offentlig eller privat eierskap til «grøntområder»

Det er en mangeårig praksis i Grimstad kommune at regulerte «grøntområder» på forslagstillers eiendom søkes regulert med offentlig eierform. I «Campingplass-planen» fra 2017 ble badestrand, turvei/kyststi og grønntområder utenfor kyststien mot sjøen, ikke regulert med offentlig formål (badestrender på land i Moysandbukta og i Fuglevika (BP) ble gitt offentlig formål i bestemmelsene (o_BP1-2), men ikke i plankart). Det er i den planen ikke gitt noen begrunnelse for valg av privat eierform på grønntområdene/ badestranden. I planforslaget som nå legges fram for behandling er det heller ikke gitt offentlig eierform på badestrand, turvei og friområder. Det er i bestemmelsene for grønnstruktur (§3.2) og badeområde (§3.3.3) fastsatt at turvei, friområder og badeområde skal være «tilgjengelig for allmenheten». Det er sterke friluftsimteresser knyttet til disse områdene. Områdene reguleres slik at de er tilgjengelig for allmenheten, men kommunen får ikke eierskap eller rettigheter for drift/vedlikehold gjennom planen eller andre rettighetsavtaler. Kommunedirektøren vurderer at det her vil være så sterke interesser og incentiver fra privat eier av campingplassen til å drifte/ vedlikeholde grønnstrukturen i området på en god måte for allmenheten, at det ikke vil være et behov for offentlig eierskap/ rettigheter for å sikre drift/ vedlikehold/ forvaltning av grønnstrukturen.

Næringsinteresser

Ved utbygging av småbåtanlegget vil butikken på campingplassen kunne få flere kunder som kommer sjøveien, og lettere tilgang til flere butikker langs sjøen er positivt for de båtfarende. Nettoeffekten for butikkdriften er imidlertid noe usikker. Kommunedirektøren ønsker imidlertid å tilrettelegge for næringsutvikling ut fra næringslivets prioriteringer, og ser derfor positivt på planen om etablering av småbåtanlegg for dagsbesøkende i båt. Det vil også være positivt at det tilrettelegges for anløp av mindre rutegående fartøy (som «Badebåten» eller tilsvarende), da dette kan gi adkomst for de som reiser «kollektivt» sjøveien.

Barn og unge

Hvis (foreldrene til) de badende barn og unge kunne velge, ville nok et flertall valgt et størst mulig badeområde i Moysandbukta med minst mulig båttrafikk. For barn og unge som ferdes i båt vil det bli enklere å legge til for å bruke fasilitetene på Moysand (butikk, badestrand, lekeplass) som del av båtlivet. Småbåtanlegget vil imidlertid legge beslag på noe av det arealet som i dag er tilgjengelig for badende. Hvis man legger til grunn en framtidig økende befolkning, og sannsynligvis økende behov for tilgang til badestrender for disse, vil et noe redusert område for bading som følge av småbåtanlegg bety en mindre kapasitet for badende i Moysandbukta (eller lavere kvalitet på badeopplevelsen ved økt tetthet av folk). Kommunedirektøren vurderer imidlertid at hensynet til de båtfarende og næringsinteressene i denne saken, samlet sett bør vektes tyngre enn hensynet til en framtidig økt befolknings arealbehov for badeopplevelser.

Konklusjon

Kommunedirektøren foreslår at forslag til detaljregulering for Moysand småbåtanlegg sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

- Planbeskrivelsens avsnitt 9.1.2 må endres slik at det redegjør for at sikringstiltak mot erosjon forårsaket av bølger (etablering av mur) også kan gjennomføres med hjemmel i dagens reguleringsplan.

Før sluttbehandling må det minimerte størrelsesbehovet for SMS2 være sannsynliggjort gjennom en nærmere utredning/prosjektering, slik at man kan hjemle en reell minimumsløsning ved planvedtak.



Saksprotokoll

Detaljregulering for Moysand familiecamping (PlanID 329) - endring med småbåthavn. Behandling for utlegging til offentlig ettersyn og høring

Arkivsak-dok. 19/1501
Saksbehandler Torgeir Neset

Behandlet av
1 Teknisk utvalg 2023 - 2027

Møtedato
11.06.2024

Saknr
24/91

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg har behandlet planforslaget etter pbl §12-10, og beslutter at planforslaget sendes tilbake for endring på følgende punkt før ny behandling;

- a) Planområdet utvides til å inkludere nødvendig areal for regulering av adkomst til småbåthavna for brannvesen, og det må settes rekkefølgekrav om etablering av slokkevannuttak på minimum 50 l/s i småbåthavna.
- b) Steinfyllingsmolo tas ut av planen
- c) Anløp av sightseeing-/badebåter (tur-/rutebåter) må utredes nærmere og anløpssted med tilflott må spesifikt reguleres inn i plankartet. Eventuelt tilrettelagt anløpssted for større båter (tur-/rutebåter) må planlegges lengst ute i bukta (mot øst) og kan vurderes kombinert med flytemolo.
- d) Kompenserende tiltak for redusert område/areal for badende må vurderes og ved behov gis rekkefølgebestemmelse. Herunder må det vurderes anlagt HC-rampe for badende bevegelseshemmede som rekkefølgebestemmelse.
- e) Det foreligger ikke et godt nok kunnskapsgrunnlag for å vurdere det marinbiologiske naturmangfoldet i planforslaget.
- f) Den etablerte turveien/kyststien må vurderes å få egen formålsflate gjennom området, og det må redegjøres for i planbeskrivelsen hvorfor dette eventuelt ikke er aktuelt.
- g) Eksisterende etablerte bryggefront må innarbeides i plankartet og redegjøres for i planbeskrivelsen sammen med behov for eventuell videre utvidelse lenger ut i sjøen.
- h) Utvidelsen av SSV1 (SMS1) må tas ut av planen inntil dette eventuelt er tydelig redegjort for og begrunnet på akseptabel måte.
- i) Planbeskrivelsen og planbestemmelser må språkvaskes.

Teknisk utvalg 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 11.06.2024 sak 24/91

Møtebehandling

Anne Gurine Hegnar (SV) fremmet følgende forslag:

Detaljregulering for Moysanden familiecamping- endring med småbåthavn legges ikke ut til offentlig ettersyn og høring.

Begrunnelse:

Småbåthavn ble i reguleringsplanen av 2017 tatt ut grunnet varslet innsigelse fra fylkesmannen. I varslingsrunden kom det inn svært kritiske merknader både i forhold til miljøkonsekvenser med

nærhet til ålegress, område for ørret i sjø og bekk, påvirkning for området på land og i sjø, endrede kvaliteter for friluftsliv og bading.

Området er svært værutsatt og er i seg selv ikke egnet som småbåthavn uten store tiltak som vil forringe området karakter uansett om antall båtplasser reduseres.

Gudveig Tønnesøl Dalaker (SP) fremmet følgende forslag (1):

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar teknisk utvalg å legge forslag til detaljregulering for Moysand familiecamping (Planid 329) – endring med småbåthavn ut på høring og offentlig ettersyn på følgende vilkår:

- Planbeskrivelsen og planbestemmelser må språkvaskes
- Den etablerte turveien/kyststien må vurderes å få egen formålsflate gjennom området
- Det må lages bestemmelse angående avgrensning av båttrafikk mot badende

Gudveig Tønnesøl Dalaker (SP) fremmet følgende forslag (2) hvis overnevnte faller:

Saken sendes i retur for en utredning omkring anløpssted for større båter, sikringstiltak av arealer mellom båttrafikk og badende, samt avklaring \ vurdering av ålegressforekomst. Planbeskrivelsen og planbestemmelser må språkvaskes.

Votering

Forslag fra Hegnar (SV) falt med 6 stemmer mot 1 stemme (SV).

Forslag (1) fra Dalaker (SP) falt med 4 stemmer (AP, KrF, H, SV) mot 3 stemmer (FrP, FrP, SP).

Forslag (2) fra Dalaker (SP) ble vedtatt med 5 stemmer (SP, KrF, H, FrP, FrP) mot 2 stemmer (AP, SV).

Teknisk utvalg 2023 - 2027 vedtak/innstilling

Saken sendes i retur for en utredning omkring anløpssted for større båter, sikringstiltak av arealer mellom båttrafikk og badende, samt avklaring \ vurdering av ålegressforekomst. Planbeskrivelsen og planbestemmelser må språkvaskes.



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 19/1501-47
Saksbehandler Torgeir Neset

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	11.06.2024

Detaljregulering for Moysand familiecamping (PlanID 329) - endring med småbåthavn. Behandling for utlegging til offentlig ettersyn og høring

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg har behandlet planforslaget etter pbl §12-10, og beslutter at planforslaget sendes tilbake for endring på følgende punkt før ny behandling;

- Planområdet utvides til å inkludere nødvendig areal for regulering av adkomst til småbåthavna for brannvesen, og det må settes rekkefølgekrav om etablering av slokkevannuttak på minimum 50 l/s i småbåthavna.
- Steinfyllingsmolo tas ut av planen
- Anløp av sightseeing-/badebåter (tur-/rutebåter) må utredes nærmere og anløpssted med tilflott må spesifikt reguleres inn i plankartet. Eventuelt tilrettelagt anløpssted for større båter (tur-/rutebåter) må planlegges lengst ute i bukta (mot øst) og kan vurderes kombinert med flytemolo.
- Kompenserende tiltak for redusert område/areal for badende må vurderes og ved behov gis rekkefølgebestemmelse. Herunder må det vurderes anlagt HC-rampe for badende bevegelsehemmede som rekkefølgebestemmelse.
- Det foreligger ikke et godt nok kunnskapsgrunnlag for å vurdere det marinbiologiske naturmangfoldet i planforslaget.
- Den etablerte turveien/kyststien må vurderes å få egen formålsflate gjennom området, og det må redegjøres for i planbeskrivelsen hvorfor dette eventuelt ikke er aktuelt.
- Eksisterende etablerte bryggefront må innarbeides i plankartet og redegjøres for i planbeskrivelsen sammen med behov for eventuell videre utvidelse lenger ut i sjøen.
- Utvidelsen av SSV1 (SMS1) må tas ut av planen inntil dette eventuelt er tydelig redegjort for og begrunnet på akseptabel måte.
- Planbeskrivelsen og planbestemmelser må språkvaskes.

Vedlegg

20240324_Planbeskrivelse
20240324_Reguleringsplanbestemmelser
20240323_Plankart_pdf
V01_Planinitiativ
V01A_Varslingskart
V02_Vurdering KU
V03_Ref oppstartsmøte
V04A_Varslingbrev

V04B_Varslingsliste
V05_Merknader_Oppstart
V06_Meknader_Oppstart_Oppsummering
V07_Biologisk befaring_rapport
V08_Inspeksjon sjø_rapport
V09_Kulturbeskrivelse 2016_rapport
Vurdering KU - kommunens notat
20240506 Brev fra nabo JGroos_m_vedlegg

Sammendrag

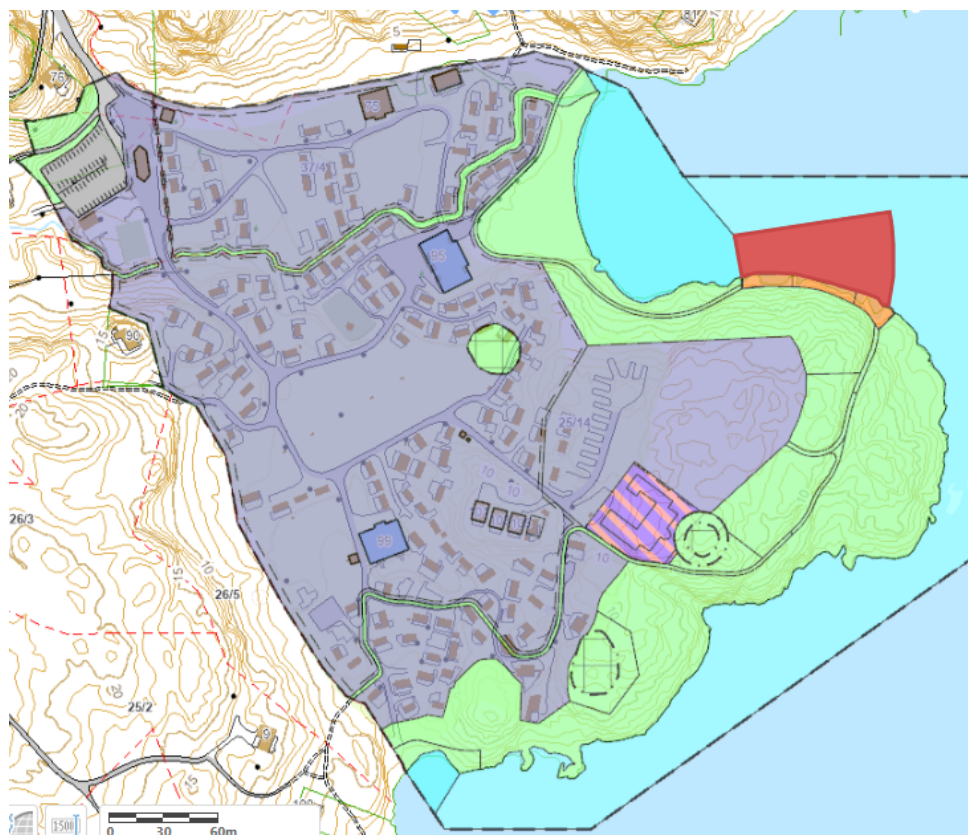
Regulering av småbåthavn ved Moysanden familiecamping anses isolert sett som et positivt bidrag for tilgjengeligheten for allmenheten som kommer sjøveien og for å styrke campingdriften. Det anses videre positivt å kunne samle småbåtene tilknyttet campingdriften på ett sted (avvikle båtplasser i Fuglevika). Anløpsmulighet for sightseeingbåt/badebåt anses som positivt for lokal turisme. Planforslaget som foreligger til behandling, er redusert vesentlig i omfang i forhold til det som ble varslet i oppstartvarselet (reduisert fra «inntil 45» til «maks 15» plasser). Det er likevel flere forhold ved planforslaget som kommunedirektøren mener må og bør endres før det kan legges ut til offentlig ettersyn.

Fakta

Reguleringsplan for Moysand Familiecamping (PlanID329) ble vedtatt i 2017, etter en lengre tids planprosess som startet i 2001. Ved vedtaksbehandlingen ble området for småbåthavn tilknyttet campingdriften (merket rødt i kartutsnittet nedenfor) tatt ut av planen på grunn av varslet innsigelse fra fylkesmannen.

Dagens vedtatte reguleringsplan ser derfor slik ut;

I 2020 ble det så varslet oppstart på planarbeid for å regulere småbåthavnen. Kommunen ønsket i den forbindelse primært en helhetlig plan for området, og anbefalte å melde oppstart for en planprosess som i tillegg til området for småbåthavn også inkluderte gjeldende reguleringsplan for campingplassen. Dette med



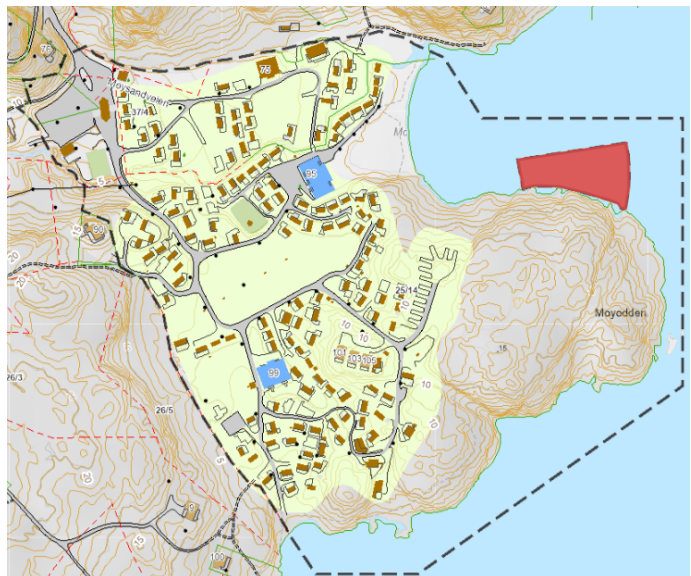
begrunnelse i at funksjonene campingplass og småbåthavn her er nært knyttet til hverandre, at det er fornuftig å regulere sammenhengende infrastruktur og øvrige sammenhenger i samme plan og

at man bør unngå løsrevne små planområder/funksjoner. Det ble derfor meldt oppstart på en samlet omregulering av campingplassen og det nye småbåthavnområdet (se stiplet linje i varslingskartet);

I varslingsrunden kom det 2 innspill fra private/naboer og 5 fra myndigheter (Fiskeridirektoratet (FDIR), Norsk Maritimt Museum (NMM), Agder Fylkeskommune (AFK), Fylkesmannen i Agder (FMA), Kystverket (KV). Innspillene er vedlagt i sin helhet og forslagstillere har laget en oppsummering av disse med sine kommentarer (vedlegg). I ettertid er det siden kommet henvendelser fra nabo J.Groos, som i hovedsak anses å repetere momenter i innspillet (vedlagt)

Oppsummert peker innspillene på følgende tema/utfordringer;

- Konsekvensvurdering må gjennomføres (Groos)
- Kysttål (Groos)
- Ålegress (Groos/FMA/FDIR)
- Sjøørretbekk (Groos)
- Landskapspåvirkning (Groos/FMA)
- Forurensing/støy fra småbåthavn (Groos)
- Konflikt badende vs motorbåter da badesonen innskrenkes med småbåthavn. Dette må utredes (Groos/AFK/FMA/KV).
- Undervannsskjær i bukta begrenser tilgjengelig tilflottsområde og øker konflikt med badende (Groos)
- Sjekkliste fremstår uriktig (Groos)
- Det store badeområdet i Moysandbukta har større verdi for campingdriften og for allmenheten, enn en ny småbåthavn som vil redusere badeområdet både i størrelse og i kvaliteten for de badende. (Groos)
- Det må kartlegges og vurderes vanndybder slik at man unngår senere behov for mudring for å sikre tilflotten/funksjonen til småbåthavna. Det må stilles vilkår om at det ikke skal mudres i området (FDIR).
- Anbefaler flytting av småbåthavna til sørsiden av Moyodden/Fuglevika (FDIR)
- Forutsetter at friluftslivet, natur og landskap samt allmennhetens tilgjengelighet til området, blir særlig ivaretatt gjennom planarbeidet (AFK).
- Problemer ved etablering av båtslipp (adkomst/forurensing) (FMA).
- Steinmolo (fylling i sjø) må unngås (FMA)



Moysand familiecamping har vært i drift siden 1929 og er Sørlandets største campingplass. Den har 5 stjerner og er dermed av de beste campingplassene i landet. Moysand familiecamping ligger i naturskjønne omgivelser med noe fritidsbebyggelse i naboområdene. Ellers er campingplassen omkranset av store attraktive friluftsområder. Ved inngangen til Moysand familiecamping ligger en større parkeringsplass som er regulert til offentlig bruk for allmenheten, men den er fremdeles i campingplassens eie. Området på, og rundt campingplassen er i bruk store deler av året til rekreasjon, båtliv og fiske både for campingplassens gjester og allmenheten. Det ønskes nå å regulere småbåthavn for å samle småbåtene tilknyttet campingdriften på ett sted (avvikle

båtplasser i Fuglevika) og for å kunne tilby en tilrettelagt adkomstmulighet for besøkende/allmenheten via sjøveien.

I kommuneplanens arealdel er området på land avsatt til «Nåværende fritids- og turistformål». Området i sjø er avsatt til allment flerbruksformål (hovedformålet for bruk og vern av sjø og vassdrag).

Vurderinger:

Regulering av småbåthavn ved Moysanden familiecamping anses isolert sett som et positivt bidrag for tilgjengeligheten for allmenheten som kommer sjøveien og for å styrke campingdriften. Det anses videre positivt å kunne samle småbåtene tilknyttet campingdriften på ett sted (avvikle båtplasser i Fuglevika). Anløpsmulighet for sightseeingbåt/badebåt (tur-/rutebåt) anses som positivt for lokal turistnæring generelt.

Planforslaget som nå foreligger til behandling, er redusert vesentlig i omfang i forhold til det som ble varslet i oppstartvarselet (reduisert fra «inntil 45» til «maks 15» plasser). Det er likevel forhold ved planforslaget som etter kommunedirektørens syn må og bør endres før det kan legges ut til offentlig ettersyn. Dette drøftes i det følgende;

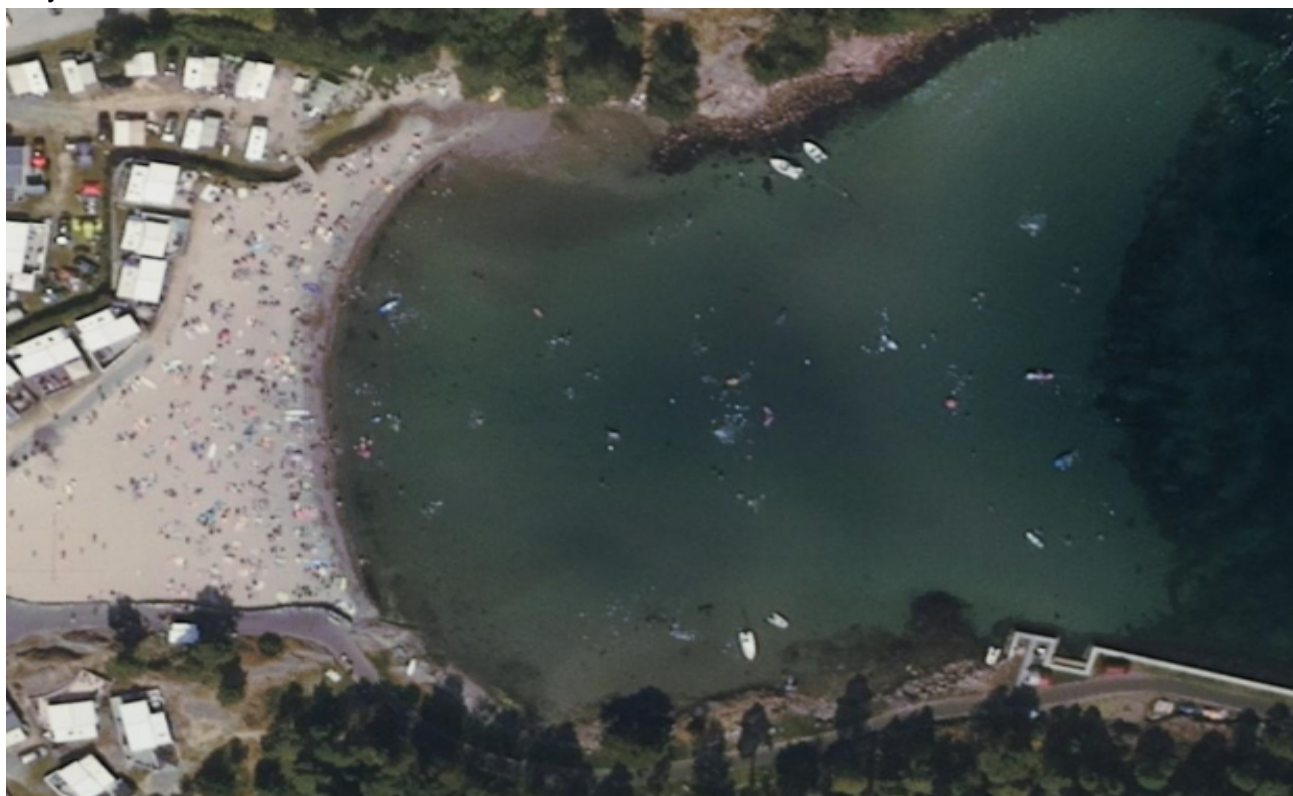
Planlagt steinfyllingsmolo; Det er i planforslaget åpnet for etablering av en steinfyllingsmolo i sjøen i område SMS5 og med fyllingsutslag i de tilstøtende områdene SMB og SMS5. Kommunen varslet ved oppstart at det ikke er ønskelig med videre utfylling i sjøen ut over det som allerede er regulert som landfeste for småbåthavn i område SSV1-3 i gjeldende reguleringsplan for Moysand familiecamping. Det er nå likevel foreslått en relativt stor steinfyllingsmolo med høyde 3 m over havnivået. Argument for steinmoloen er at det er usikkerhet rundt mulighetene for å kunne etablere bunnfeste/fortøyning av en flytende molo, samt ønsket om å bli kvitt lokalt overskudd av sprengstein. Planforslaget løfter videre fram behov for en molo for å sikre den etablerte bryggefronten mot erosjon/skade. Kommunedirektøren mener flytende bølgebryter forankret til bunn er et bedre alternativ, både visuelt og inngrepsmessig da en slipper utfylling i sjø inn i ålegressenga. En flytende bølgebryter vil også sannsynlig kunne fungere for anløpsbrygge for sightseeing-/badebåt hvis det blir aktuelt. Bølgebrytere etableres i mange typer farvann, og kommunedirektøren ser ikke helt hvorfor det ikke skal være mulig å gjøre det også ved Moysanden. Kommunedirektøren mener derfor at den planlagte steinfyllingsmoloen må tas ut av planen før planen sendes ut på høring.

Barn og unge og friluftsliv; Forslagsstiller vurderer den samlede virkningen som positiv/vil forbedre dagens situasjon. Kommunedirektøren kan ikke se at det er oppgitt tydelige argumenter for hvordan barn, unge og friluftsliv vil få en positiv konsekvens av planforslaget/tiltaket. Derimot synes det som mulighetene for de badende blir vesentlig begrenset av areal som bortfaller til småbåthavn og tilhørende tilflott/manøvreringsareal.

Moysandbukta er svært viktig for badende og er ganske langgrunn. Dagens regulerte område for badestrand i gjeldende plan fra 2017 anses som for snever i forhold til antatt område som historisk har vært i bruk som badeområde i Moysandbukta (nåværende bruk). Slik det fremgår av historiske flyfoto har det tidligere vært en badebrygge relativt langt ute i Moysandbukta, ca 60-75 meter fra dagens regulerte badeområde. Med småbåthavn og naturlig tilflottsareal, vil badeområdet og mulighet for badeflate på dypt vann bli vesentlig begrenset. Dette tapet for badende må det redegjøres nærmere for og kompensierende tiltak må vurderes. Det synes også å være private båtfester/båtplasser på nordsiden av bukta som påvirker forholdet mellom badende og båttrafikk. Slik denne komplekse sambruken i Moysandbukta nå fremstår, mellom badende og småbåter, er det mye som taler for at man bør regulere hele sjøarealet i Moysandbukta samtidig for å bedre kunne ta stilling til hvordan den framtidige bruken mellom badende og båttrafikk skal foregå. Etablering av badebrygge lenger inne, i randsonen av (et utvidet) regulert badeområde og som delvis avgrensing mot småbåthavn, kan være et avbøtende tiltak som bør vurderes. Tilflottsareal til småbåthavna må defineres i planen. Flyfoto 2014 (badebrygge markert med rødt);



Fra flyfoto 2021 kan man se mye aktivitet i vannet langt ut i Moysandbukta;



HC-rampe: Behov for etablering av HC-rampe for badende ble påpekt av kommunen i oppstartsvarselet og synes ikke å være vurdert i planmaterialet. Adkomst og parkering til Moysand som populært badeområde/ kyststien er regulert til offentlig eie og er statlig sikret gjennom egen avtale med eier av campingplassen. Området er ellers flatt og opparbeidet med veier/stier, og det bør finnes alternativ for HC-badende i området. Dette kan vurderes som et kompenserende tiltak for etablering av småbåthavn i området.

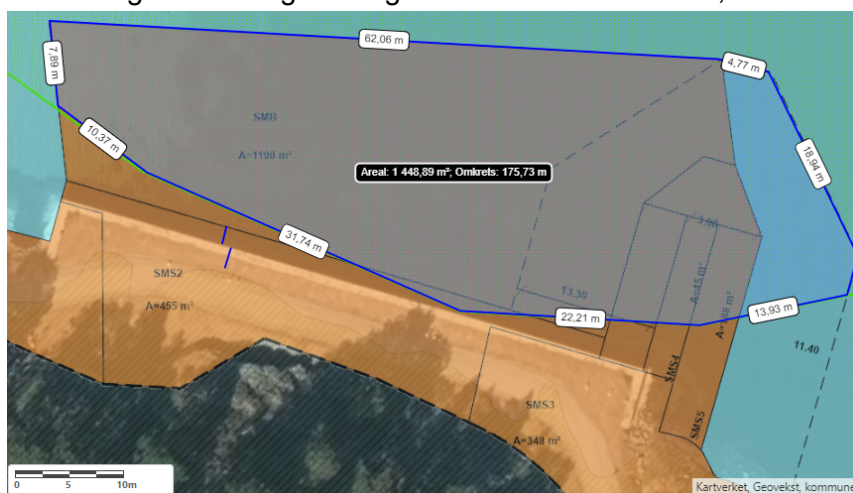
Sightseeing/badebåt (tur-/rutebåt): Sightseeing/badebåt omtales under samlede virkninger (kap 1.3), og under mål for planarbeidet (kap 2.2.). Det omtales videre i planbestemmelsene under §1 (planens hensikt). Slike anløp av større kommersielle båter er det ikke nærmere redegjort for i verken planinitiativet, oppstartsmøtet, oppstartmeldingen for planarbeidet eller i tidligere leverte planforslag. Det er heller ikke utredet eller konsekvensvurdert nærmere i det framlagte planforslaget. Det har tidligere kun vært snakk om småbåter/småbåthavn. Anløp av større båter i kommersiell drift, og i eventuell rutetrafikk (sightseeing-/badebåter), kan være et positivt bidrag for campingdriften og for allmenheten som ønsker å ankomme sjøveien. Det vil imidlertid være utfordrende å definere inn slik trafikk i en småbåthavn uten at dette vurderes og reguleres mer spesifikt. Det vil være flere forhold som da må vurderes; blant annet behov for manøvrerings-/tilflottsareal i kombinasjon med bade plass/badende. Kommunedirektøren forstår ønsket om å tilrettelegge for anløp av sightseeing-/badebåter, men en slik funksjon anses ikke tilstrekkelig spesifisert og utredet. Ved endring til flytende bølgebryter fremfor steinmolo, bør det vurderes om dette kan kombineres med anløpsplass for en sightseeing-/badebåt.

Ålegress: I planbeskrivelsen oppgir man at 0,5 daa av den registrerte ålegressengen på 33,4 daa blir berørt. Det synes imidlertid ikke som man tar høyde for at ålegressengen varierer i utbredelse i ulike sesonger. Ut fra den avgrensningen av ålegressenga som ligger kartfestet i Naturbase (grønn strek) ser det ut til å bli ca 1,5 daa av den registrerte ålegresseng som er berørt av tiltaket;

Uten digitale data, bygd på fagkompetent undersøkelse av ålegress i området, er det vanskelig å vurdere om størrelsesforholdet på 0,5 daa forslagsstiller oppgir er riktig.

I oppstartsmøtet ba kommunen spesifikt om at det ble gjennomført «en grundig marinbiologisk undersøkelse som del av planarbeidet, knyttet til det aktuelle

reguleringsområdet og formålet som småbåthavn.» Dette må sees på som en forutsetning for kommunens vurdering om å unnta planprosessen fra en ordinær konsekvensutredning (KU). Forslagsstiller har her imidlertid basert seg på et firesiders notat fra «Sørlandsykk og R.O.V tjeneste». Det fremgår ikke av notatet når den er gjennomført, hvem som står bak eller hvilken fagkompetanse dette bygger på. Slik kommunedirektøren vurderer det fremstår dette ikke som «en grundig marinbiologisk undersøkelse», slik kommunen har bedt om. Undersøkelsen fremstår ikke som et godt nok kunnskapsgrunnlag for å vurdere det marinbiologiske naturmangfoldet i planforslaget, og planforslaget anses ikke å oppfylle krav til vurdering etter naturmangfoldlovens prinsipper [§ 7, jf. §§ 8-12](#)



Planavgrensning; Begrunnelsen for den valgte planavgrensningen i planbeskrivelsen kap 2.5 (kun småbåthavnområdet) anses mangelfull med tanke på kommunens primære ønske om utvidet planavgrensning (hele eksisterende reguleringsplan), som ble begrunnet i oppstartsmøtet og som det ble varslet oppstart av planarbeid på. Dersom ikke hele eksisterende plan innlemmes, bør en minimum utvidelse av planområde kunne innarbeide følgende;

1. Adkomst for brannvesen; Det foreslås 13-15 båtplasser og i plankartet er det markert båtplasser med 3 meters bredde (senter-senter). Det er ikke satt begrensninger på bredde i planforslaget, og det gis derfor rom for at relativt store båter kan bli liggende i småbåthavna uten tilsyn. Videre er det åpnet for anløp av tur-/rutebåter, noe som potensielt åpner for landligge for slike større båter. Brannvesenet ønsker at gangsti til småbåthavn reguleres/etableres slik at det er mulig for dem å benytte denne som kjørbare adkomst for brannredskap til småbåthavn. Da må slik adkomst reguleres inn i eksisterende plan for å sikre den nødvendige sammenhengen i adkomst for brannvesenet. Det må samtidig sikres at det ikke blir kjøring ned til båtplassene for andre enn brannvesenet og for å sikre dette må det tas inn bestemmelse om etablering av skilting/bom el.l.
2. HC-rampe for badende; bør innarbeides i planen som kompenserende tiltak. En best mulig plassering av en HC-rampe må da også vurderes på område for badende i eksisterende plan, fortrinnsvis i Moysandbukta eller alternativt i regulert badeområde i Fugleviga.
3. Avgrensning mellom badende og småbåthavn/båtplasser/tilflott; Som beskrevet under «Barn og unge og friluftsliv» så er det behov for å klarere utrede og regulere skillet mellom badende og båttaktivitet i Moysandbukta. Det er da naturlig å vurdere området samlet, både det som ligger i eksisterende reguleringsplan, området for småbåthavn som nå foreslås regulert og øvrig sjøareal i Moysandbukta.
4. Flytting av småbåtplasser fra Fuglevika til Moysandbukta; brukes som argument for etablering av ny småbåthavn ved at man da samler båtplassene på ett sted. Dette er i utgangspunktet positivt, men da bør det settes rekkefølgebestemmelser som sikrer at nye båtplasser i Moysandbukta ikke kan tas i bruk før tidligere båtplasser i Fuglevika er avviklet (eventuelle rettigheter annullert gjennom tinglysing).

For øvrig er det forhold ved eksisterende reguleringsplan som er ønskelig å revidere ut fra flere viktige hensyn;

5. Trafikksikkerhet; I gjeldende reguleringsplan er det bygd/regulert inn (minst) 13 boenheter/leiligheter/hytter for utleie på helårsbasis, uten krav til lengde på leieforhold. Disse ligger lengst «inn» i området, lengst bort fra felles p-plass, og uten at det er stilt noen krav om trafikksikkerhet for gående/turgående langs adkomstvei. Adkomstvei til disse er ikke regulert, verken krav til standard eller plassering. Det er heller ingen skiltplan for området. Dette er i strid med kommunens veinorm som gjelder selv om campingområdet er privat (det er funksjonen som avgjør). Trafikksikkerhet synes ikke vurdert i forarbeidene/planbeskrivelsen til gjeldende reguleringsplan. Disse utleieenheterne vil gå «varme» i høysesongen, med potensielt mye skifte av folk og mye kjøring inn/ut gjennom hele campingområdet. Det anses å være uheldig at det ikke er vurdert eller avklart trafikksikkerhet i området. Veien til eksisterende resepsjon/butikk/leilighetsbygg med tilhørende tungtrafikk for levering av varer er heller ikke regulert inn. Denne kan sannsynligvis reguleres sammenfallende med regulering av adkomst til småbåthavna for brannvesenet (pkt 1 over).
6. Sikret adkomst for brannvesen til nytt «hotell»; Brannvesenet ønsker også sikret en vei tilrettelagt for sine biler/slokkemateriell for det planlagte campingbygget/ leilighetshotellet i område N/T i gjeldende plan. For å sikre dette må vei, og rekkefølgekrav på opparbeidelse,

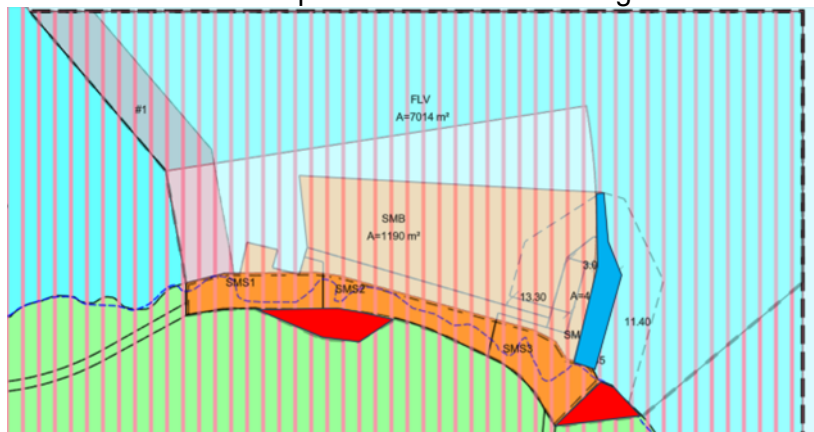
reguleres inn i gjeldende plan.

7. Sikre funksjon til sjørretbekk; I planforslaget foreligger det ikke noen konkret vurdering av hensynet til sjørretbekken. Slike vurderinger foreligger heller ikke for bekken videre gjennom campingplassen. Dette bør vurderes samlet for området. Det synes å være aktuelt å vurdere behov for å fastsette bestemmelser som bedre ivaretar sjørretens adgang til, og bruk av, Moysandbekken gjennom campingområdet (terskler og vegetasjons-skjerming).
8. Alle markeringer i grunnkartet (pdf-versjon av eksisterende plan), av byggverk/campingvogner(?) – alt utenom godkjente bygg - må tas ut, da det ellers kan tydes som godkjente permanente bygg eller skape annen usikkerhet rundt arealdisponeringen i området.
9. Det mangler utnyttelsesgrad for bebyggelse i campingområdene (CA) i gjeldende reguleringsplan fra 2017, noe som umuliggjør videre utbygging i disse områdene. Dette er trolig uheldig for campingplassens videre drift.

Kommunedirektøren har ut fra overstående konkludert med at planområdet som et minimum må utvides slik at man får regulert og sikret adkomst for brannvesenets slokkeredskaper (brannbil) til småbåthavna.

Kyststi; Man regulerer nå et større område for småbåthavn på land enn det som tidligere er regulert. Behovet for dette synes ikke redegjort for i

plandokumentene. Det virker som man har utvidet arealet for småbåtanlegg på land for å tilpasse det til allerede gjennomført tiltak. Se vedlagt faksimile av planforslag hvor utvidelsene er påtegnet slik; Rød = ekstra landareal, Blå = ekstra sjøareal. Det er ikke ønskelig at de røde områdene reguleres som



småbåthavn, da disse bør reguleres til grønt formål (som i gjeldende plan). Det er videre ikke ønskelig å tilrettelegge for båttopplag på land i dette området. For å hindre slik bruk, og for å styrke kyststien som selvstendig grønn infrastruktur gjennom området, må det vurderes at turveien/ kyststien får egen formålsflate gjennom området. Ettersom kyststien nå (etter sprenging og utfylling) ligger på fastmark (og ikke på konstruksjoner/brygge), må det eventuelt argumenteres tydelig for hvorfor småbåthavnformålet på land også må omfatte området for etablert turvei/kyststi.

Bryggefrontens utstrekning mot sjø; Kommunen ba tidlig i planprosessen om at eksisterende bryggefront og utstrekning måles inn. Kommunedirektøren kan ikke se at dette er gjort. Plandokumentene redegjør heller ikke for hva som er bakgrunnen for behovet om å utvide bryggefronten ytterligere ut i sjø, slik planforslaget åpner for. Se flyfoto under som viser dagens bryggefront som er etablert ca 2 meter lenger ut i sjøen enn gjeldende reguleringsplan egentlig gir mulighet for, samt avgrensing på forslag på ny regulering som går ytterligere ca 1,7 m ut i sjøen;



Før planen kan behandles videre mener kommunedirektøren at eksisterende etablerte bryggefront må måles inn, plassering av nåværende bryggefront i forhold til gjeldende reguleringsplan må redegjøres for og eventuelt utvidelsesbehov ut over dette må også redegjøres for i planbeskrivelsen.

Utforming av indre del av småbåthavna nærmest badestranda (SMS1); I det nyeste tilgjengelige flyfoto fra 2021 kan man se at den landbaserte bryggefronten i perioden 2020/2021 er videre utvidet mot vest, ut over det som er avsatt i eksisterende plan (se rød ring);

Dette tilsvarer det som i planforslaget er tegnet inn som utvidet bryggefront SMS1 (i tillegg til SSV1 i eksisterende plan);



Det er i planbeskrivelsen ikke redegjort for hva denne delen skal tjene til. Det kan se ut som en tilrettelegging for anløp av større båter. Kommunedirektøren mener denne utvidelsen SMS1 i SSV1 må tas ut av planen slik det ligger nå, inntil dette eventuelt er tydelig redegjort for og begrunnet på en akseptabel måte. Eventuelt tilrettelagt anløpssted for større båter (tur-/rutebåter) må planlegges lengst ute i bukta (mot øst), eksempelvis på flytemolo.

KU; Behov for KU vurdert i planinitiativ, oppstartsmøte og i eget vurderingsnotat utarbeidet av kommunen (vedlegg).

ROS-analyse; Brann i småbåthavna er ikke vurdert som del av ROS-analysen. Dette anses som en mangel og må utredes (se for øvrig punkt om slokkevann).

Antall båtplasser; Planbeskrivelsen antyder 13-15 plasser for småbåter, og det er illustrert 15 plasser i plankartet med 3 meters bredde (senter til senter), men planen fastsetter ikke noe juridisk bindende bestemmelse om maks antall.

Det beskrives at det skal være en blanding av båtplasser åpne for allmenheten for dagsbesøk, og båtplasser for campingplassens gjester (utleie til campinggjester med fast plass), men planen fastsetter ikke et minste antall båtplasser som skal være fritt tilgjengelig for dagsbesøk for allmenheten. Det er derfor usikkert hvor stor nytte allmenheten vil få av disse båtplassene.

Slokkevann; Det må settes rekkefølgekrav om etablering av slokkevannuttak på minimum 50 l/s i småbåthavna.

Ved revisjon og oppdatering av plandokumentene bes spesielt planbeskrivelsen språkvaskes og skrivefeil rettes opp før plandokumentene sendes inn til ny behandling.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes tilbake for endring på følgende punkt før ny behandling (se innstilling).