



Dato 22. april 2024
Saksnr.: PLAN-20/02990-103
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

Tone Iglebæk

Saksgang

Møtedato

1599 Heftenes småbåthavn - detaljregulering - sluttbehandling

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Heftenes småbåthavn med plankart datert 28.02.2024 og bestemmelser sist datert 05.04.2024.

Sammendrag

Planområdet ligger på Vige, vest i Kristiansand kommune.



Figur 1 - oversiktskart

Det planlegges etablering av småbåthavn med plass til 50 båter. Det er i dag en båthavn på stedet, og ny båthavn vil fremstå som en utvidelse av denne, mot nordøst. Begge vil imidlertid være selvstendige båthavner.



Figur 2 - dagens situasjon



Figur 3 - plankart

Det skal i tillegg til selve båthavna reguleres inn parkeringsplass, turvei/adkomstveg mellom parkering og ny småbåthavn, turdrag fra parkering til hytter, samt boder til oppbevaring. Det skal legges til rette med utsetningsrampe for kajakk. Det skal ikke etableres båtopplagsplass, utsetningsrampe for båthengere, eller utsetningsplass for lastebil med kran.

Det er stor lokal motstand til den nye båthavna. Sentrale problemstillinger som er løftet frem i saken er hvorvidt det er behov for nye båtplasser, og hvilken påvirkning båthavna har på fugleliv og naturmangfold. Det stilles også spørsmål ved om det foreligger veirett til bruk av Heftenesveien, og til selve standarden på veien. Vurderinger av de ulike punktene følger i saken.

Oppsummert vil området tåle planlagte utbygging. Rapport med hensyn til naturmangfold angir at tiltaket vil ha negative konsekvenser for mangfoldet, men at tiltaket er av begrenset størrelse. Konsekvensene kan reduseres ved hjelp av avbøtende tiltak.

Det er regulert og startet utbygging av 2 nye båthavner på henholdsvis Skarpeid og Vaglen, med et samlet antall båtplasser på 550 plasser. Begge disse båthavnene ligger i

Søgne. Administrasjonen ser at det akkurat nå ser ut til å være et overskudd av småbåtplasser, og at utvidelsen på Heftenes kan vente til etterspørselen har endret seg.

Ny båthavn på Heftenes er i tråd med kommuneplanen for Kristiansand kommune vedtatt 28.02.2024 som videreførte båthavn som lå inne i kommuneplanen for Søgne fra 2019.

Byutviklingsdirektøren mener at det er viktig at det her gjøres en konkret vurdering av om regulering av ytterligere en båthavn i Søgne er et riktig grep å ta på nåværende tidspunkt, eller om området skal beholdes slik det er i dag til behovet for nye båtplasser endrer seg.

God småbåtplassdekning, mye naboprotester og planens negative klima- og miljøkonsekvenser taler mot å vedta planen. Forutsigbarhet, at miljøkonsekvensene er innenfor tålegrensen og hensynet til kommuneplanen taler for. Byutviklingsdirektøren legger imidlertid overordnede føringer til grunn, og på den bakgrunn innstiller på at detaljregulering for Heftenes småbåthavn vedtas.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart datert 28.02.2024
2. Reguleringsbestemmelser datert 05.04.2024
3. Planbeskrivelse sist revidert 28.02.2024
4. Risiko og sårbarhetsanalyse
5. Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan
6. Overvannsrapport
7. Rapport - Biologisk mangfold
8. Rapport Heftenes, Norsk Maritimt Museum
9. Marin undersøkelse Heftenes
10. Notat veiteknisk gjennomgang - heftenesveien
11. Kjennelse jordskifte
12. Saksfremlegg - offentlig ettersyn
13. Saksprotokoll - areal og miljøutvalget 07.12.2023
14. Høringsinnspill
15. Forslagsstillers kommentar til høringsinnspill
16. Rapport - Multiconsult - båthavner

BAKGRUNN FOR SAKEN

ViaNova Kristiansand AS har på vegne av Heftenes AS, fremmet detaljregulering for Heftenes småbåthavn. Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for ny småbåthavn. Den nye havna vil fremstå som en naturlig utvidelse av eksisterende småbåthavn, men begge vil være selvstendige havner.

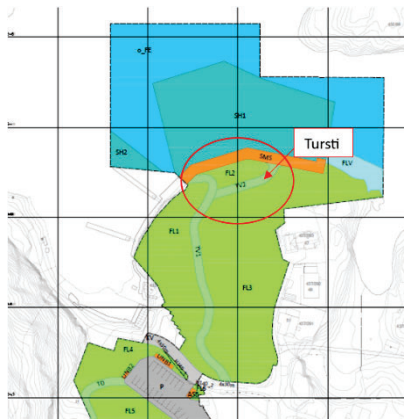
Dagens situasjon

Det er ei mindre båthavn på stedet i dag. Ny båthavn skal etableres nordøst for eksisterende havn, se fig. 2. Det er etablert en sti fra dagens parkeringsplass, ned til bryggene. Denne stien skal også benyttes til den nye båthavna.

Det er i kommuneplanen angitt at det skal etableres en tursti gjennom, og forbi området. Tiltaket er av begrenset størrelse, og det kan av den grunn ikke stilles krav til ny tursti utenfor planområdet.



Figur 4 - tursti markert med rød stiplede linje



Figur 5 - Planforslag

Turstien markert i kommuneplankartet er lagt over privat brygge. Det har vist seg vanskelig å etablere tursti over privat brygge, vist på figur 4, og det er av den grunn lagt opp til ei sløyfe lenger øst, se fig 5.

Heftenesveien eies av flere grunneiere, og det er stilt spørsmål om utbygger har veirett over Heftenesveien. Til dette er å si at det ble gjort avtale mellom tiltakshaver og involverte veieiere om bruk av vei/veirett 17.02.2023. Nye vedtekter skal avklares i Jordskifte etter godkjent reguleringsplan. Det ble avholdt forberedende rettsmøte med Agder Jordskifterett den 16.11.2022.

Ut over dette er det en grunneier i planområdet. Utbygger har en avtale med grunneier om utvikling av området.

Planens innhold

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for ny småbåthavn, med ca. 50 båt plasser. Det skal videre reguleres parkeringsplass, turvei/adkomstveg mellom parkering og ny småbåthavn, turdrag fra parkering til hytter, samt boder til oppbevaring og renovasjon.

Det planlegges 25 parkeringsplasser, som er en dekningsgrad på 0,5 p-plasser pr. båt plass. I kommuneplanens bestemmelser er det angitt en dekningsgrad på 0,3, men på grunn av båthavna's plassering anbefales det å øke dekningsgraden.

Det planlegges etablering av tursti som en del av anlegget innenfor planområdet. Allmenn tilgang sikres ved å tinglyse rettigheter til bruk. Det samme gjelder for brygga mrk. SMS, og badeområdet mot øst, mrk. FLV på plankartet.

En utvidelse av småbåthavna vil gi noe mer trafikk, men ganske lite i gjennomsnitt pr. Dag gjennom hele året. Eksisterende vegstandard vurderes derfor å være tilstrekkelig for den planlagte utvidelsen av småbåthavna. På fine sommerdager vil trafikken øke noe, og det er stilt krav om enkelte utbedringer av veien for å imøtekomme økt trafikk, se «temakart utbedret vei» datert 09.06.2023.

Avfallshåndtering skal håndteres ved at det er avsatt areal ved parkeringsplass til avfallshåndtering på 3x6 m. Dunkløsning skal benyttes.

Det er ikke kapasitet til 50 kW på dagens 230V linjer (for å kunne gi ladestrøm til ca. 10 båter, og 12 marinestolper (vanlig forbruksstrøm)). Dette betyr at det i første omgang ikke tilrettelegges for ladestrøm til el-båter.

Det er ønskelig med vannuttak ved bryggeanlegget. Det er vannledninger i sjøen tett på planlagt småbåthavn, og det har vært kontakt med ingeniørvesenet mtp. Tilkopling. Endelig løsning vil bli avklart i byggesaken.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

I henhold til kommuneplanens satsningsområder svarer planforslaget godt opp mot satsningsområdet «attraktiv og miljøvennlig». I kommuneplanen står det blant annet at «Kristiansand tar vare på naturen og sikrer naturmangfoldet og kulturlandskapet». I utarbeidelsen av planforslaget er det gjort grundige utredninger angående naturmangfold og kulturminner.

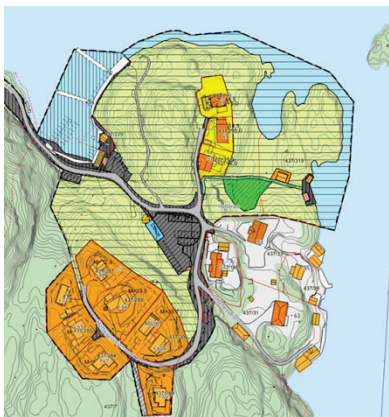
I overordnet arealstrategi står det at Kristiansand kommune skal «sikre og videreutvikle overordnet og lokal grønnstruktur, med trygge forbindelser til boområder. Bevare 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, og tilrettelegge for allmenhetens bruk av strandsonen og elvebredder». Ny båthavn vil medføre inngrep i strandsonen, men det er i planforslaget foreslått å videreføre eksisterende turvei, samt å etablere turdrag fra eksisterende bebyggelse ned til regulert parkeringsplass som igjen legger til rette for tilkomst til sjøen. Allmenhetens rettigheter til bruk av arealene sikres i planen.

Kommuneplanens arealdel 2024–2035

I kommuneplanens arealdel er planområdet satt av til småbåthavn, grøntområder og samferdsel. Planforslaget er med dette i tråd med overordnede føringer.

Reguleringsplaner

Reguleringsplan for Hefteneset, plan ID: 2007122-2, vedtatt 22.11.2007 gjelder i dag for området. Reguleringsplanen omhandler blant annet boliger, fritidsboliger, parkering, privatsmåbåthavn, friluftsområde, mm.



Figur 6 – Gjeldende plankart

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 12.12.2023 til 10.02.2024. Det kom inn 39 merknader. 5 merknader fra offentlige instanser, 2 merknader fra foreninger og organisasjoner og 32 fra private. Høringsuttalelsene er oppsummert av forslagstiller i eget vedlegg. Under følger en kort tematisk oppsummering av hovedproblemstillingene i innkomne merknader med plan og bygg sin påfølgende kommentar.

Utredning av nye båt plasser i Søgne og Mandal

Multiconsults rapport av 16 november 2010, sier at en båthavn her bør utgås.

Plan og bygg sin kommentar

Multiconsult la i nevnte rapport til grunn en utvidelse med 200 nye plasser, og ikke 50 som det her reguleres for. I rapporten ble det gjort følgende vurderinger:

- Vigekilen kan maks romme 200 båt plasser. Nye båt plasser er vurdert til å ha liten negativ konsekvens.
- Området ligger avsidesliggende til i forhold til E39, og er under utvikling med hensyn til fritidsbebyggelse. Middels positiv konsekvens.
- Det er tilrettelagt for småbåthavn i området i dag. At gjeldende planer åpner opp for utvidelse er vurdert som stor positiv konsekvens.
- Landskapsverdien er vurdert til middels verdi.
- Potensiale for spredning av forurensing vurderes som stort ved 200 nye båt plasser. Er vurdert til stor negativ konsekvens.
- Det er tungvint adkomst til lokaliseringen, men denne kan evt. utbedres. Vurdert til liten positiv konsekvens.
- Flere båter vil kunne påvirke friluftslivopplevelsen i Vigekilen negativt. Vurdert til liten negativ konsekvens.
- Utvidelse av båthavn har ingen konsekvenser mht. kulturminner.

I Multiconsult sin rapport ble det vurdert 5 lokasjoner i Søgne og 5 i Mandal. Heftenes ble rangert som prioritet 4 i Søgne. Det ble i vurderingen anbefalt en mindre utvidelse enn 200 plasser dersom det skulle etableres en båthavn her. Planforslaget imøtekommer dette med 50 plasser.

Behov for nye båt plasser

Det stilles spørsmål ved behov for etablering av ny båthavn på Heftenes. Alle som bor og har hytte på Heftenes har båt plass. Det er ei ny båthavn på Skarpeid med ca. 250 plasser og ei ny båthavn på Vaglen med ca. 200 plasser. Med 450 nye båt plasser i nærområdet, kan det ikke være behov for ny båthavn på Heftenes. Utbygger belaster nærområdet til egen vinning. Kun ulemper for lokalbefolkningen.

Plan og byggs kommentar

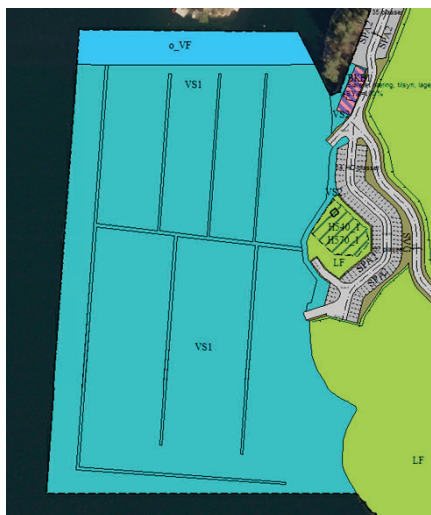
Arealet var avsatt til ny båthavn i kommuneplanen for Søgne kommune. Formålet ble videreført i kommuneplanen for Kristiansand 2024-2035, som ble vedtatt 28.02.2024. Plan og bygg mener likevel det er relevant å vurdere behovet for ny båthavn på stedet.

Plan og bygg har ikke oversikt over ledige private båtplasser i kommunen, men det er liten tvil om at kapasiteten er økt betraktelig som følge av de nye båthavnene på Vaglen og på Skarpeid.

Begge de nevnte båthavnene er etablert, helt og delvis.

Skarpeid:

Båthavna på Skarpeid gir rom for 350 nye plasser, 100 mer enn naboer har oppgitt.



Figur 7 - Plankart for båthavna på Skapeid

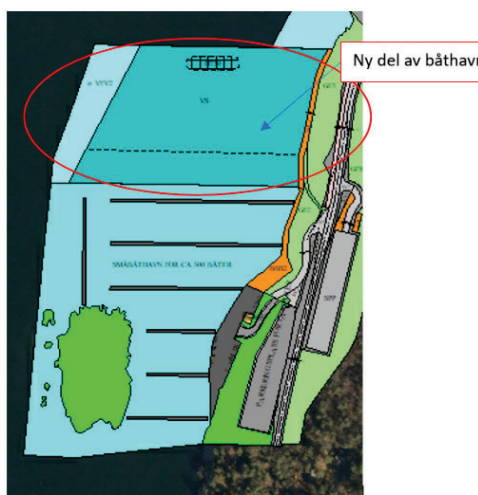


Figur 8 - Bilde i fra Skarpeid båthavn

Ved befaring i området ble det vanskelig å få tatt et oversiktsbilde, men det er kun en mindre del av havna som er bygget ut.

Vaglen:

Det kan etableres 200 båtplasser i den nye båthavna på Vaglen. Utfra befaringen så det ut til at båthavna er etablert.



Figur 9 - Plankart for båthavna i Vaglen



Figur 10 - foto av båthavna i Vaglen

Plan og bygg ser at det akkurat nå ser ut til å være et overskudd av småbåtplasser, og at utvidelsen på Heftenes kan vente til etterspørselen har endret seg.

Naturinngrep

Utbyggingen går mot statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsonen. Ny båthavn medfører store naturinngrep i strandsonen.

Plan og bygg sin kommentar

Området hvor båthavna og parkeringsplassen skal etableres ligger innenfor 100-metersbeltet lang sjøen.



Figur 11 - område for ny båthavn



Figur 12 - område for ny parkeringsplass

Parkeringsplass og båthavn vil medføre inngrep i urørt natur. På grunn av parkeringsplassens plassering, tilbaketrukket mot fjellet, vil ikke strandarealene bli berørt av denne. Parkeringsplassen vil ikke være veldig synlig sett fra sjøen.

Ny brygge og båthavn vil endre landskapet langs sjøen. Eksisterende sti skal benyttes som adkomst til den nye havna.

Ved bygging i strandsonen må det ses på avbøtende tiltak for å blant annet ivareta allmennhetens interesser. I denne saken skal det etableres tursti, som ei sløyfe i tilknytning til brygga, for å bedre allmennhetens tilgang til sjøarealene.

Etablering av båthavn medfører nedbygging av strandsonen. Det legges til grunn at etablering av ny båthavn i området er i tråd med overordnede føringer, og at konsekvenser er vurdert jf. rapporter mht. biologisk mangfold, marine undersøkelser og ROS analyse.

Veistandard Heftenesveien, parkering

Heftenesveien vil bli belastet med økt trafikk. Veien er smal med dårlig sikt. Økt trafikk øker faren for trafikkfarlige situasjoner. Planlagte møteplasser er ikke avtalt eller godkjent med grunneiere. 25 parkeringsplasser er ikke tilstrekkelig. Vil føre til store parkeringsproblemer.

Plan og bygg sin kommentar

Heftenesveien er en enfeltsvei med møteplasser. Det er satt krav til at veien skal utbedres før det kan gis byggetillatelse til ny båthavn, jf. bestemmelsen pkt. 8.2 bokstav c). Med hensyn til rettigheter er kommunen gjort oppmerksom på, og har lagt til grunn, at det ble gjort avtale mellom tiltakshaver og involverte veieiere om bruk av vei/veirett 17.02.2023. Nye vedtekter skal avklares i Jordskifte etter godkjent reguleringsplan. Det ble avholdt forberedende rettsmøte med Agder Jordskifterett den 16.11.2022.

Plan og bygg ser at 50 nye båtplasser vil gi økt trafikk på de fine dagene på sommeren, men kan likevel ikke se at en økning i antall båtplasser vil føre til store trafikale problemer. Det skal gjøres mindre tilpasninger med hensyn til møteplasser og siktlinjer som vil bedre forholdene. Utbedring av vei er som nevnt satt som rekkefølgekrav jf. bestemmelsene pkt. 8.2 bokstav c).

Ny parkeringsplass vil bli etablert i tilknytning til den gamle. På grunn av båthavnas plassering legges det til rette for en høyere parkeringsfaktor på Heftenes, 0.5 plasser pr. båtplass, mot kommuneplanens bestemmelse som sier 0.3 plasser pr. båtplass.

Universell utforming

Båthavna vil ikke være universelt utformet. Ikke offentlig plass for av/på-lessing. Alt må bæres.

Plan og bygg sin kommentar

Det er et mål at kommunale småbåthavner så langt som mulig skal tilrettelegges og utformes fysisk, slik at de kan benyttes av flest mulig. Heftenes småbåthavn er imidlertid ei mindre privat båthavn i tilknytning til eksisterende båthavn. Plan og bygg kan ikke se at det er krav til at private båthavner skal være universelt utformet. Sti ned til båthavna er allerede etablert, og det er ikke ønskelig å gjøre store inngrep i naturen for å bedre tilgjengeligheten ved å etablere kjørevei ned til brygga for å gjøre båthavnen mer tilgjengelig/ universelt utformet.

Biologisk mangfold

Bekymret for om alle sider i denne saken er belyst godt nok, særlig natur, miljø og biologisk mangfold. Uheldig at rapportene er bestilt av utbygger, og ikke kommunen.

Rikt fugleliv, flere rødlista fuglearter, samt rikt dyreliv. Stillestående vann gir økt risiko for forurensning. Vil ha negativ påvirkning på fisk. Det er ålegras ved nye uttriggere. Båter vil kjøre nærmere «Måkeholmen», som vil ha negativ påvirkning på fuglelivet.

Foreslåtte avbøtende tiltak er ikke tilstrekkelig (i forhold til Sjøfugl).

Utbyggingen vil medføre nedbygging av skog og natur. Avbøtende tiltak ved parkeringsplass sikrer ikke artsmangfold.

Plan og bygg sin kommentar

Ved privat regulering av et område, er det forslagsstillers ansvar å belyse konsekvensene ved planforslaget. At utbygger her har bestilt rapportene er i samsvar med normale prosedyrer. Kommunen har vurdert rapportene, og funnet dem tilfredsstillende.

Det er utarbeidet en fagrapport «Naturmangfold Heftenes», datert 09.11.2023 som viser at ny båthavn vil få konsekvenser for det biologiske mangfoldet. Utbyggingen av flytebryggeanlegget vil ha negativ betydning for det biologiske mangfoldet, i form av økte forstyrrelser (båttrafikk og annen aktivitet ved økt menneskelig aktivitet), forurensning, tap av areal med truede arter som blant annet lind i forhold til dagens situasjon. Hver enkelt faktor har trolig liten påvirkning, men samlet sett har ny båthavn noe negativ effekt.

Med hensyn til forurensning på havbunn er det stilt krav til at det skal tas prøver av sedimentene (miljøgifter og kjemisk tilstand), jf. bestemmelsene pkt. 8.2 bokstav a).

Det er bare gjort ubetydelige funn av ålegras i tilknytning til planen. De store ålegrasengene er registrert utenfor planområdet, ref. rapport vedr. naturmangfold datert 09.11.2023.

Det er funnet at bekjemping av mink vil være et tiltak for å redusere forstyrrelser av sjøfugl spesielt i hekkesesongen. Det er ellers sagt at et generelt tiltak for å ta vare på småfisk (forbud mot fiske i Vigekilen, inkludert fiske etter leppefisk) som er viktig mat for den utryddingstruede makrellterna, siland og andre fiskespisende arter, vil kunne være et fornuftig avbøtende tiltak. Denne typen avbøtende tiltak er ikke sikret i plan, men kan imidlertid iverksettes uavhengig av hvorvidt flytebryggeanlegget etableres

eller ikke. Reguleringsbestemmelsene pkt. 8.2 sikrer avbøtende tiltak i forhold til nedbygging av skog og natur ved parkeringsplassen.

Støy

Økt støy, forurensing og biltrafikk vil påvirke livskvaliteten til de som bor i området.

Plan og bygg sin kommentar

Det er i dag flere båt plasser på stedet. Det vil alltid være noe støy fra en båthavn, men plan og bygg kan vanskelig se at utvidelsen av båthavna får store konsekvenser mht. støy. Utvidelse av havna vil gi noe økt biltrafikk. I Norge finnes det ikke et tydelig regelverk som stiller krav til støy fra småbåttrafikk. Det mest aktuelle tiltaket for å begrense støy fra båttrafikk er nedsatt hastighet nær bebygde områder. Det må også understrekes at belastningen kun vil gjøre seg gjeldende for korte tidsperioder i løpet av året.

Rekreasjonsverdi/ Allmenn bruk av området

Utriggere vil være til stor sjenanse for friluftaktiviteter som svømming, kajakkpadling og seilbrett.

Utriggere vil hindre båtpassasjen mellom Nodeholmen (også kalt Måkeholmen) og Heftenes, og vil føre til mer trafikk nærmere Måkeholmen som er hekkeplass for rødlista arter.

Det er gjort funn av blåskjell, tang og ålegras ved plassering av planlagt brygge. Området nyttes til fiske, og har høy rekreasjonsverdi.

Planen vil medføre større restriksjoner i allmenhetens tilgang til friluftsliv innenfor 100 metersbelte.

Plan og bygg sin kommentar

Planforslaget legger til rette for bruk av sjøen, og ny brygge vil bli tilrettelagt slik at det blir enklere å sette ut kajaker etc.

Avstand fra regulert båthavn til Nodeholmen (kalt Måkeholmen) blir på min 25 meter. Ny båthavn hindrer ikke båttrafikk gjennom sundet, men det er riktig at trafikken vil komme nærmere holmen. Vurderinger mht. naturmangfold er vurdert overfor, og det vises for øvrig til rapport datert 09.11.2023.

For å bedre allmenhetens tilgang til sjøen, skal det etableres tursti, som ei sløyfe i tilknytning til brygga. Brygga kan selvsagt benyttes til fiske etc.

Allmenhetens rettigheter til anlegget er sikret i plan.

Endringer etter offentlig ettersyn

Plankartet er uendret med unntak av at siktforholdene ut fra parkeringsplassen er forbedret. Siktlinjene er endret fra 3x20 m til 4x30 m.

Det er lagt inn en ny bestemmelse pkt. 8.3 bokstav a) som sier at før det gis brukstillatelse skal livreddende utstyr som redningsstiger, livbøye og lignende være etablert.

Planbeskrivelsen er revidert i henhold til overnevnte endring, jf. pkt 4.8 s. 29.

Ekstern medvirkning

Det ble gjennomført et informasjons- og dialogmøte med grunneiere, naboer og interesseparter 07.12.2021. Det var mulighet til å delta både fysisk på Samfundets skole - Oftenes vrimehall, og på teams grunnet korona pandemien.

Elevrådet ved Lunde skole ble presentert for utbygging av Heftenes småbåthavn den 02.02.2022. Møtet ble gjennomført på teams grunnet korona pandemien. Elevene fikk mulighet til å drøfte bruken av området, samt beskrive lekeområder i lokalmiljøet.

Ønsker fra elevene på Lunde skole rundt Heftenes småbåthavn var følgende:

- Bålplass
- Lavvo
- Klatrestativ
- Forbedret badeplass/ stupebrett
- Benker/ samlingsplass

Det har vært dialog mellom tiltakshaver og eiere av adkomstvei (Heftenesveien). Tiltakshaver har avholdt medvirkningsmøter med veieiere, samt gjennomført møter og befaring med styret i veilaget. Veilaget holdt ordinært årsmøte 30.04.2023 hvor tiltakshaver informerte om planarbeidet så langt. Det ble gjort avtale mellom tiltakshaver og involverte veieiere om bruk av vei/veirett 17.02.2023. Nye vedtekter skal avklares i Jordskifte etter godkjent reguleringsplan. Det ble avholdt forberedende rettsmøte med Agder Jordskifterett den 16.11.2022.

Tiltakshaver har gjennomført et medvirkningsmøte med formann i eksisterende småbåthavn. Formann fikk informasjon om tiltaket, og gitt mulighet til å komme med innspill.

Intern medvirkning

Det foreligger ingen interne faglige uenigheter.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Lokasjon for automatisk fredet kulturminne utenfor planområdet (SOL) vil ikke bli påvirket av tiltaket.

Barn og unges interesser

Tiltaket utløser ikke krav om erstatningsareal for barn og unge. Det ble gjennomført møte med elevrådet på Lunde skole, hvor det ble opplyst at 1-2 elever bor i tilknytning til planområdet, og at de hadde lite kjennskap til barns bruk av området, men opplyste at noen elever brukte området til turområde og badeplass. Ønsker fra elevene i området rundt båthavn var bålplass, lavvo, klatrestativ, forbedret badeplass/stupebrett, benker/en samlingsplass. Det legges opp til etablering av mindre tiltak, slik som benker, bålplass ol. innen friluftsmål «FL3». Dette vil kunne bidra til å øke barn og unges interesse for området.

Universell utforming

Eksisterende gangadkomstvei følger terrenget, og har en bratt stigning, og følger ikke kravene for universell utforming. Endringer som må gjøres for at gang adkomstvei skal være universelt utformet krever større terrenginngrep, noe som ikke er ønskelig med tanke på nedbygging av natur.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ikke avdekket noen risiko for uønskede hendelser i planområdet hvor det er behov for nærmere utredninger.

Matjord

Det omdisponeres ikke matjord.

Klima- og miljøkonsekvenser

Arealbruk:

Plantiltaket har en størrelse på ca. 22 daa hvorav det meste av arealet er sjø og grøntområder. Resterende areal er avsatt til parkering, vei og småbåtanlegg. Planområdet vil i liten grad endre på eksisterende areal.

Transport:

Avstanden til Tangvall sentrum, gjør at det forventes at de fleste av brukerne av småbåthavnen vil bruke bil som transportmiddel. Det tilrettelegges for 25 nye parkeringsplasser. Båthavnen ligger usentralt til i forhold til større boligkonsentrasjoner.

Natur (nedbygging av ulike markslag):

Etablering av parkeringsplass vil føre til noe nedbygging av skog. Som vist tidligere er dette skog med lav bonitet og i et begrenset areal. Biolog skriver i sin rapport at etablering av parkeringsplass ikke kommer i konflikt med spesielle naturkvaliteter. Det er ingen dyrket mark eller myrer som blir berørt av planområdet. En småbåthavn bestående av flytende elementer og en enkel gangbrygge langs land er langt mer skånsomt sammenlinket med anlegg som medfører utfylling i sjø.

Tiltaket innebærer inngrep i strandsonen og har samlet sett negative miljø- og klimakonsekvenser.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Området er undersøkt med hensyn til naturmangfold, jf. rapport datert 09.11.2023. Det er foretatt registreringer både på land og i vann. Kunnskapsgrunnlaget anses for å være godt.

§ 9 Førre-var prinsippet

Det er flere usikkerhetsmomenter i forhold til forstyrrelser av sjøfugl både hekkende og overvintrende arter. Utbyggingen av flytebryggeanlegget vil ha negativ betydning for det biologiske mangfoldet, i form av økte forstyrrelser (båttrafikk og annen aktivitet ved økt menneskelig aktivitet), forurensing, tap av areal med truede arter som blant annet lind i forhold til dagens situasjon. Hver enkelt faktor har trolig liten påvirkning, men totalt har det en negativ effekt. Det anbefales av den grunn avbøtende tiltak, jf. rapport om naturmangfold datert 09.11.2023.

§ 10 Samlet belastning

Reguleringsplanområdet er bare en liten del av et større økosystem. Dette kan betraktes som hele Vigekilen, og landområdene omkring. Dette betyr at tiltak i nærområdene også må vurderes, dvs. at effekten på tilgrensende arealer må vurderes som hensynet til hekkeholmer og overvintringsområder for fugl, forekomster av rødlistearter i nærområdene. Tiltaket er av begrenset størrelse. Samlet belastning for arten i distriktet anses ikke for å bli skadelidende.

§ 11 Kostnader

Kostnadene bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder skal benyttes.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ingen kostnader for kommunen.

Folkehelse

Plantiltaket tilrettelegger for sjønære aktiviteter som vil kunne bidra til økt aktivitet utendørs. Det skal også etableres en utsetningsbrygge for kajakk, som vil kunne bidra til å gjøre det enklere å utføre aktiviteter som padling, sup-brett (padle board) eller lignende. Store deler av planområdet reguleres til «friluftsmål», hvor det kan legges til rette for etablering av friluftslivfremmende aktiviteter i deler av regulerte formål («FL3»).

Støy

Det vil være noe støy fra en båthavn. Dette er likevel begrenset da tiltaket kun omhandler 50 nye båtplasser, og det kun vil være aktuelt for korte tidsperioder få dager i året.

Forurensning

Det skal ikke være tilrettelagt for å heve båt fra vann til land, og heller ikke vinteroppstilling for båt. Det gjør at mulige forurensningselementer med tanke på vedlikeholdsarbeid i form av båtpuss, maling og lignende unngås. Noe forurensning som naturlig følger med en småbåthavn er å forvente. Tiltaket er likevel i et lite omfang, og forurensning fra småbåthavnen vil ikke kunne skape stor miljøskade.

Vannmiljø, vannforskriften § 12

Det er gjort vurderinger etter vannforskriften § 12, dvs. gjort vurderinger av etablering flytebryggeanlegget i forhold til forurensning og forstyrrelser i forhold til fugl, både i hekketiden og for overvintrende arter. Det er også gjort en forenklet marin undersøkelse blant annet tatt sedimentprøver fra reguleringsplanområdet i sjø, tatt videoopptak fra området som er brukt for å dokumentere tilstanden i reguleringsplanområdet.

Oppsummering og konklusjon

Konsekvensene av planforslaget er tilstrekkelig utredet. Planforslaget er, med unntak av parkeringsdekning, i tråd med kommuneplanens arealdel.

Plan og bygg mener at det er viktig at det her gjøres en konkret vurdering av om regulering av ytterligere en båthavn i Søgne er et riktig grep å ta på nåværende tidspunkt, eller om området skal beholdes slik det er i dag til behovet for nye båtplasser endrer seg.

God småbåtplassdekning, mye naboprotester og hensynet til miljø taler mot å vedta planen. Forutsigbarhet, at miljøkonsekvensene er innenfor tålegrensen og hensynet til kommuneplanen taler for. Plan og bygg legger imidlertid overordnede føringer til grunn, og på den bakgrunn innstiller på at detaljregulering for Heftenes småbåthavn med plankart datert 28.02.2024 og bestemmelser sist datert 05.04.2024 vedtas.

Saksbehandler: Anne Marit Tønnesland, 16.04.2024