

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsplan for Listranda Båtforening, Hvaler kommune

Planbeskrivelsen er utarbeidet: 19.05.2003

Sist revidert:

1.0. Bakgrunn for planarbeidet.

Sjøområdene rundt Listranda framstår i dag temmelig rotete. Over lengre tid har det vært bygget private brygger nokså tilfeldig i området. Mange av disse er bygget eller utvidet uten at tillatelse er innhentet. Bryggene legger beslag på viktige friluftsliv- og badeområder og medfører en uheldig sammenblanding av motorisert ferdsel og annet friluftsliv. Til dels ukontrollert bruk av båt har vært til sjenanse for allmennheten. Kommunen har derfor pålagt en opprydding i området, samtidig som mange av brukerne ønsker å få bruken av områdene i ordnede former. De viktigste målene for reguleringen vil være å rydde opp i området estetisk, frigjøre viktige friluftsområder og gi klare retningslinjer for bruken av arealene. Spesielt viktig i denne sammenheng er å fjerne samtlige bryggeanlegg som er etablert på Sandholmen.

2.0. Overordnet planstatus og eiendomsgrenser.

2.1 Rikspolitiske retningslinjer i Oslofjordområdet.

Planområdet ligger innenfor den sonen som dekkes av RPR-O. Disse definerer viktige nasjonale mål for arealutviklingen i denne regionen.

2.2 Kommuneplanen.

Kommuneplan viser at en eksisterende reguleringsplan gjelder for det meste av planområdet. For et lite areal sørvest i planområdet - utenfor eksisterende reguleringsplan - viser kommuneplanen et landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Dette arealet er nå foreslått regulert til friluftsområde, friområde (turveg) og privat småbåtanlegg. Denne delen av småbåtanlegget vil derfor være i strid med kommuneplanens arealdel. Vi mener likevel at det ikke vil være kontroversielt, ettersom kommunen har godkjent et relativt stort småbåtanlegg for Olastranda Båtforening her allerede (søndre brygge i planforslaget). I tillegg finnes det to mindre brygger her som foreslås fjernet.

2.3 Reguleringsplaner.

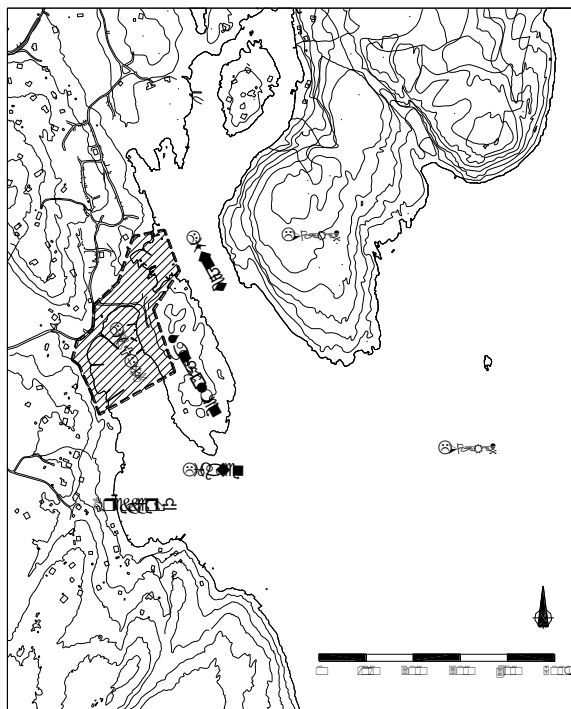
Store deler av planforslaget overlapper reguleringsplanen "Listranda, Asmaløy", vedtatt 03.10.1990. Formålene fra den gamle planen er i hovedsak opprettholdt. Grensene for de ulike formålene er imidlertid noe endret. For øvrig er den lille

badeplassen B7 i den gamle planen foreslått omregulert til privat småbåtanlegg, fiskebruk og led for småbåter. Bakgrunnen for dette er at området er lite egnet som badeplass på grunn av dårlige bunnforhold og blir lite brukt.

Den største forskjellen er ellers at den gjeldende reguleringsplanen ikke viser noe areal for småbåtanlegg på land. Dette er nå innlemmet i det nye planforslaget.

2.4 Eiendomsgrenser.

Eiendomsgrensene er hentet fra den digitale kartbasen. Viste grenser i planforslaget antas derfor å være pålitelige.



Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.

3.0. Beskrivelse av planen.

3.1 Planens utstrekning og arealer.

Arealfordelingen mellom ulike arealformål i planen følger under:

| | |
|---|----------|
| Trafikkområde - skipsled | 3,7 daa |
| Friområde - generelt | 6,6 daa |
| Friområde - turveg | 1,6 daa |
| Friområde - badeområde | 7,1 daa |
| Spesialområde - naturvernområde | 1,2 daa |
| Spesialområde - friluftsområde | 6,3 daa |
| Spesialområde - privat småbåtanlegg i sjø | 14,5 daa |
| Spesialområde - privat småbåtanlegg på land | 1,9 daa |
| Spesialområde - kommunalteknisk virksomhet. | 0,3 daa |
| Spesialområde - fiskebruk | 1,2 daa |

Totalt omfatter planen et areal på ca. 44,4 daa.

3.2 Eksisterende bebyggelse.

Planforslaget omfatter et eksisterende pumpehus og fiskebruket. Ingen av de eksisterende bygningene er forutsatt endret eller fjernet i reguleringsplanforslaget.

3.3 Ny bebyggelse.

I reguleringsplanforslaget er det tegnet inn to nye buer inne på området avsatt til småbåtanlegg på land. Buene er tenkt benyttet til bryggemateriell, pumpe for bobleanlegg og lignende. Ved en eventuell bygging må det legges stor vekt på god terrengtilpasning og estetisk utforming.

3.4 Trafikkområder (offentlige).

Ledene for småbåter er offentlige trafikkområder. Målet med reguleringen er å holde området fritt for innretninger som kan være til hinder for adkomst til bryggeanleggene. Innenfor ledene vil det være fartsbegrensning.

3.5 Friområder (offentlige).

De generelle friområdene F1-F2 kan ha en kombinert bruk og tilrettelegging som badeområde, turveger og andre tiltak til fordel for allmennheten som er naturlige i et slikt område. Innenfor områdene er det vist byggegrense. Arealet innenfor byggegrensen står til tider under vann. Ved å heve terrenget noe vil dette problemet bli løst, slik at blant annet den kjørbare adkomstvegen FT2 ikke blir utsatt for utvasking og slitasje i samme grad. Reguleringsplanen med bestemmelser åpner derfor for å deponere mudringsmasser inntil 1 meter over eksisterende terreng midt mellom strandlinja på hver side.

Turvegene FT1 og FT2 er foreslått kjørbare av hensyn til tradisjonell drift i området. FT1 fungerer som driftsveg inn til forskjellige grunneieres skogområder. Denne bruken forutsetter en veg med kjørbare standard som tåler en viss belastning. Ved høy vannstand står dette området til dels under vann. Det vil derfor være behov for å fylle opp området noe for å unngå utvasking av vegen (se snitt A-A' i reguleringsplanen). FT1 er også en viktig turveg for gående og syklende, samtidig som det er en hytteadkomst. Det er imidlertid ikke ønskelig å ha for mye motorisert ferdsel på vegen. For å hindre kjøring og parkering inn til bryggeanleggene og lignende forutsettes turvegen stengt med bom for vanlig motorisert ferdsel. FT2 vil være turveg og adkomst inn til fiskebruket. Det er behov for å ha en transportmulighet i forbindelse med fiskebruket.

Badeområdene (FB1-FB2) skal tilrettelegges for bading ved blant annet å sette ut bøyer for å avmerke områdene. I tillegg kan det gjøres utbedringstiltak som å renske opp i bunnforholdene og å tilføre ny sand.

3.6 Spesialområde naturvernområde (på land)

Gjennom områdene SN1 og SN2 går det et bekkedrag. Dette er et frodig område med blant annet en del svartor. Vegetasjonen er naturlig i området og er et romskapende landskapselement. I tillegg til å være et frodig innslag i omgivelsene vil bevaring være et virkemiddel for å hindre at landarealer brukes til skjemmende båttopplag og parkering.

3.7 Spesialområde friluftsområde.

Bestemmelsene til den eksisterende reguleringsplanen sier at Sandholmen skal være friluftsområde uten å gi noen eksakt grense for dette formålet. Den eksisterende planen er i det hele tatt noe uklar på hvor det er offentlige friområder og hvor det er friluftsområder. Det nye reguleringsplanforslaget opprettholder friluftsområdet på Sandholmen. I tillegg har vi funnet det naturlig å regulere fjellskrenten sørvest i planen som friluftsområde fordi arealet forutsettes å ha uendret bruk.

3.8 Spesialområde småbåtanlegg.

Her er vist anlegg på land og i sjø. Småbåtanleggene skal i første rekke være et tilbud til lokale brukere som ikke har behov for parkeringsplass i forbindelse med båtplassen. Dette gjelder beboere i området, hytteeiere og beboere på campingplassen. De skisserte bryggene i reguleringsplanen er ikke juridisk bindende, men er kun tenkt som en illustrasjon på hvordan bryggene kan bygges. Planen viser ikke flere båtplasser enn det som er i området i dag.

3.9 Spesialområde kommunaltekniske anlegg.

Innenfor området ligger det en eksisterende pumpestasjon. Denne er sentral for avløpsanleggene på hele Hvaler. Formålet er sikret gjennom reguleringsplanen og gir mulighet for eventuelle utvidelser eller andre behov. Området grenser inntil veien, slik at adkomst er sikret.

3.10 Spesialområde fiskebruk.

Området har i lengre tid vært brukt som fiskebruk for sjarkfiske. Denne enkle driften er tenkt opprettholdt. Bestemmelsen pkt. 5.5 sikrer at bruken ikke endrer karakter vesentlig.

4.0. Tekniske anlegg, renovasjon m.m.

Søppel skal håndteres i h.h.t. det til enhver tid gjeldende reglement i kommunen – herunder hvor søppelbeholdere skal plasseres.

5.0. Varsling.

Planarbeidet er varslet på ordinær måte med annonser i lokalavisene, brev til grunneiere og festere innenfor planeområdet samt til offentlige etater med interesse i planarbeidet. Varslingsdato: 28.02.03.

VEDLEGG:

Følgende dokumenter er vedlagt planbeskrivelsen:

1. Innkomne uttalelser i sterkt forkortet utgave med tilhørende kommentarer

Fr.stad 05.05.03

Vedlegg 1: Innkomne kommentarer.

Innkomne kommentarer er forsøkt gjengitt i sterkt forkortet telegramstil. For full informasjon må uttalelsene leses i sin helhet (kopi er vedlagt til kommunen).

Følgende har avgitt foreløpig uttalelse:

- 1. Kystverket, 1. distrikt**, datert 03.03.03. Ingen merknader.
- 2. Knut Andersen**, datert 12.03.03. Andersen ble gjort oppmerksom på at det skulle bygges brygger nedenfor deres eiendom gjennom media. Dette forundret ham veldig. Andersen gjør oppmerksom på at det ikke kan gjøres arbeider ved anlegget før eiendomsgrensens forløp er avklart. Dessuten er anlegget uønsket av familien, da de får campingplass på den ene siden av eiendommen og båtanlegg på den andre siden. Familiens brygge har ligget der i hundre år, slik at familien påberoper seg rett til brygge ved hevd. Andersen mener også at caravanklubben bør rydde opp på land før de begynner å bestemme i vannet og tar badeplasser og brygger.
Vår kommentar: Vi har fulgt vanlig prosedyre for varsling etter plan- og bygningsloven. Vi ser likevel at hytteeieren burde fått egen varsling i brevform. Uttalelsen fra Andersen var vedlagt skjøte og skylddelingsforretning. Vi har imidlertid ikke funnet grunn til å måle inn denne eiendommen, da dette nye reguleringsplanforslaget ikke innebærer noen endring for eiendommen i forhold til den eksisterende reguleringsplanen. Til fordel for eiendommen vil det være at en flik av campingplassområdet i den gamle reguleringsplanen er foreslått omregulert til friområde. Dette området ligger rett sørover fra Andersens eiendom. Hvorvidt Andersens brygge er lovlig og hvorvidt hevd er opparbeidet tas ikke stilling til i denne omgang. Når det gjelder opprydding på Caravanklubbens område, er denne prosessen for lengst igangsatt. Det er laget detaljerte planer for hvordan oppryddingen skal skje.
- 3. Fiskeridirektoratet Region Skagerakkysten**, datert 12.03.03. Har ingen merknader, men ber om å få tilsendt forslaget som blir sendt ut til offentlig ettersyn.
- 4. Østfold fylkeskommune**, datert 11.03.03. Deler av saken faller inn under Norsk Sjøfartsmuseum, og saken er oversendt dit.
- 5. Trygve Lie**, datert 16.03.03. Gjør oppmerksom på at han har rett til brygge på Kloppholmen mot Lisundet etter jordskiftesak 56/1978 Li sluttet 11.03.83. Trygve Lie vil motsette seg en utbygging som hindrer adkomst til hans brygge.
Vår kommentar: Som nevnt i punkt 2 er det ikke mulig å avklare bryggerettigheter, hevd, lovlighet av oppført brygge osv i denne omgang. Dette vil avklares i gjennomføringsfasen av prosjektet. Utgangspunktet er at de som kan påberope seg rett til brygge eller båtfeste fortsatt skal ha mulighet for å opprettholde denne virksomheten. Det er imidlertid i stor grad lagt opp til at eksisterende private brygger fjernes til fordel for større felles bryggeanlegg. Dette er nødvendig for å få til en rasjonell utnyttelse av strandlinjen. Det tilligger ikke en reguleringsplanprosess å avklare hvem som får rett til bryggeplass i det nye anlegget, økonomiske forhold osv.
- 6. Fylkesmannen i Østfold**, datert 11.03.03. Savner at varslingsbrevet angir hvilke arealbruksformål som gjelder i det angjeldende strøket. For øvrig henvises det til overordnede planer, slik at arealbruken i hovedtrekk forholder seg til disse. Det henvises til "Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden" (RPR-O). Her fremgår kriterier som skal legges til grunn, som for eksempel tilrettelegging for allmennhetens ferdselsrettigheter/-muligheter i strandsonen, ivaretagelse/evt. innføring av grøntstrukturer samt forholdet til landskapsbildet.
Vår kommentar: Planen vil rydde opp i eksisterende forhold. Alle de private småbryggene gjør strandsonen lite tilgjengelig og privatiserer i større grad enn et samlet og felles bryggeanlegg. Planforslaget vil dermed frigjøre arealer til bading og annen rekreasjon.

Den frodige oreskogen i bekkedraget SN1 og SN2 er ivaretatt. For øvrig er store deler av planområdet sikret uberørt og ivaretatt ved regulering til friluftsområder/friområder.

- 7. Olastranda Båtforening v/Olav Aasland**, datert 24.03.03. Båtforeningen skulle avholde møte i forbindelse med påsken og komme med tilbakemelding 1. uka etter påsken. Formannen klager på båtførere som kjører for fort. Dersom utbyggingen gjennomføres, vil de forlange at fartsgrensen settes til maks. 3 knop. I tillegg er det ønskelig med badebøyer mot badeplassene, ettersom det har vært flere nestenulykker allerede. Båtforeningen er for øvrig interessert i et samarbeid for å få gjennomført oppryddingen og sikkerhetstiltakene. Vår kommentar: Vi har ikke mottatt noe nytt brev fra båtforeningen etter påske. For øvrig er det tatt inn i bestemmelsene at det skal være skiltet fartsgrense i leden for småbåter og badebøyer mot badeplassene. Fartsgrensen vil bli fastsatt av havnevesenet.
- 8. Gunnar Einarsen**, datert 24.03.03. Gjør oppmerksom på at han har tinglyst rett til båtplass med egen brygge. Nye brygger vil sannsynligvis komme i konflikt med hans eksisterende brygge. Einarsen ytrer ønske om badebøyer og merking med fartsgrense. Vår kommentar: Se kommentar til punkt 5 når det gjelder rett til båtplass. Se kommentar til punkt 7 når det gjelder merking av fartsgrense og utsetting av badebøyer.
- 9. Østfold fylkeskommune**, datert 21.03.03. Fylkekommunen har følgende bemerkninger:
- Friområde på land. Ønsker at Sandholmen vises som friområde i henhold til eksisterende plan. Ellers er det viktig å vise et bredt belte med friområde mellom sjøen og campingområdet. Mot selve badebukta i sør bør denne være spesielt bred. Det bør vurderes å vise en bredere sone i øst enn den som er gjeldende i dag.
 - Friområde i sjø. Det bør vises friområde/badeområde i badebukta i sør (B1 i gjeldende plan) og i den smala bukta i øst (B7 i gjeldende plan). Det er viktig å utforme en plan som ikke er til sjenanse for de badende i forhold til båttrafikken.
 - Småbåtanlegg. Det er positivt at det legges til rette for nye bryggeanlegg i området. De gamle bryggene er delvis kondemnabile og bør saneres til fordel for fellesanlegg. Bryggene kan være farefulle ved barns lek og er et estetisk forstyrrende landskapselement i dette kystlandskapet. Det er viktig at det tas hensyn til badeinteressene og fiskeinteressene ved anlegg av fellesbryggene.
 - Fiskebruk/fiskeinteresser. Innefor området ligger det et fiskebruk som benyttes hele året. Det må tas hensyn til denne næringsinteressen i reguleringsarbeidet. Lenger nord er det vadtrekksområde som også må tas hensyn til når det gjelder lokalisering av eventuelle brygger/småbåttrafikk.
 - Campingområde. Bør gjennomgå avgresningen for campingområdet samt vurdere bestemmelsene som gjelder i den eksisterende planen.
 - Kulturminner. Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner eller etterreformatoriske kulturminner som har behov for særlig vern.
- Vår kommentar:
- Ad pkt. a.: Eksisterende plan viser Sandholmen som friluftsområde, ikke som friområde. Formål som friluftsområde er opprettholdt. Friområdet er like bredt som i den gamle planen. I tillegg er flik tilsvarende en campingvognplass omgjort fra campingområde til friområde. Vogna som står der vil bli fjernet. Dette bidrar til at friområdet i øst blir noe bredere enn i den gjeldende planen.
- Ad pkt. b.: Bukta i sør er innlemmet som badeområde. Den smale bukta i øst er foreslått omregulert til småbåtanlegg. Dette fordi badeplassen er lite brukt og fordi dårlige bunnforhold gjør bukta uegnet til bading.
- Ad pkt. c.: Badeplassene er lagt mest mulig skjermet i forhold til båttrafikken. I tillegg vil det bli satt opp badebøyer for å adskille de to formålene.
- Ad pkt. d.: Hensynene anses ivaretatt.
- Ad pkt. e.: Campingområder er ikke innlemmet, kun en liten omregulering til friområde.