



Byrådssak /18

Saksframstilling

Vår referanse: 2017/05312-3

Ytrebygda, Gnr. 32, 33 og 34, Dolvik - Hope marina- og boligområde. Områderegulering, arealplan-ID 60200000. Forslag til reguleringsplan til nytt offentlig ettersyn.

Hva saken gjelder:

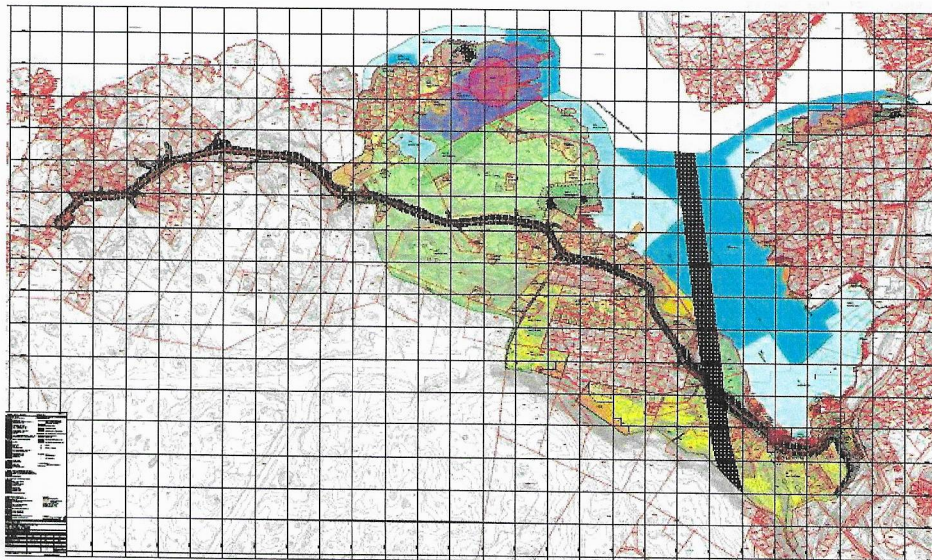
Saken gjelder arbeid med en områdereguleringsplan for området Dolvik – Hope i Ytrebygda bydel. Utbedring av Grimstadvegen er en nødvendig forutsetning for videre utvikling av Grimstadorrådet i sammenheng med Søreide. Hovedformål med planarbeidet er å fastlegge premissene for vegutbedringen. I tillegg legges det stor vekt på:

- en arealdisponering som bidrar til å begrense personbiltrafikk, både før og etter at planen er gjennomført
- boligbygging i østlig del, nærmest kollektivterminal og lokalsenter på Søreide
- gode vilkår for gående og syklende
- høy utnyttelse til marina- og småbåthavnformål
- vern av gjenværende strandsone
- å legge forholdene til rette for best mulig utnyttelse av sentrumsområdet på Søreide.

Planområdet er på 1.260 daa (870 da landareal og 390 da sjøareal) med potensial for mer enn 200 boliger, 30.000 m² næringsareal, ca 400 nye båtplasser på sjø, og et stort antall nye båtplasser på land.

Et planforslag utarbeidet i 2014/15 var utlagt til offentlig ettersyn sommeren 2016. Ut fra en rekke merknader til planforslaget i den gjennomførte høringen, mottatt innsigelse og utviklingen i kommuneplanarbeidet, foreslår fagetaten en rekke endringer i planforslaget. Omfanget av endringer krever at det gjennomføres et nytt offentlig ettersyn.

Figur 1: forslag til revidert plankart



Særlig 3 av endringene kan få betydning for større grupper av berørte interesser og naboer:

- Dolvik brygge – vesentlig økt utnyttelsesgrad med utvidelse av arealet mot sør og med utfylling, herunder areal til båthotellformål
- Planlagt båthotell sør for Dolvik brygge - hoveddel tas ut (Søreide båt & Fritidspark) og arealet foreslås omdisponert primært til Grøntstruktur og noe parkering under høyspenttrasé. Båthotellformålet forutsettes realisert innenfor Dolvik brygge-området
- Nordrevågen ved Søreide – arealbruk i sjø til marinaformål er redusert og er omarbeidet i sammenheng med planarbeid for sentrumsutbygging på land
- Vassheiane - gjeldende reguleringsplan ID 16690000 utgår, og boligarealet tas inn i områdereguleringen.

Nærmere omtale av de største endringene:

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Området Dolvik brygge og planlagt båthotell

I gjennomført 1.gangs høring har Fylkesmannen fremmet innsigelse til særlig del av området med planlagt båthotell ut fra hensyn til strandsonen ved at landskapsinngrepet blir for stort. Vurderingen er ut fra naturområdets størrelse, også sett i sammenheng med eksisterende landskapsinngrep i tiliggende marinaområde på Dolvik brygge.

Fagetaten foreslår nå å disponere naturarealet sør for Dolvik brygge til i hovedsak formålet Grøntstruktur for å kunne imøtekomme mottatt innsigelse og ivareta et verdifullt naturlandskap i strandsonen som landskap og for friluftsinnteresser. Forslaget om endring av båthotellområdet er også basert på en nærmere vurdering av konsekvensene av et stort landskapsinngrep og behovet for å ta mer vare på grøntstruktur i nær tilknytning til bebyggelse.



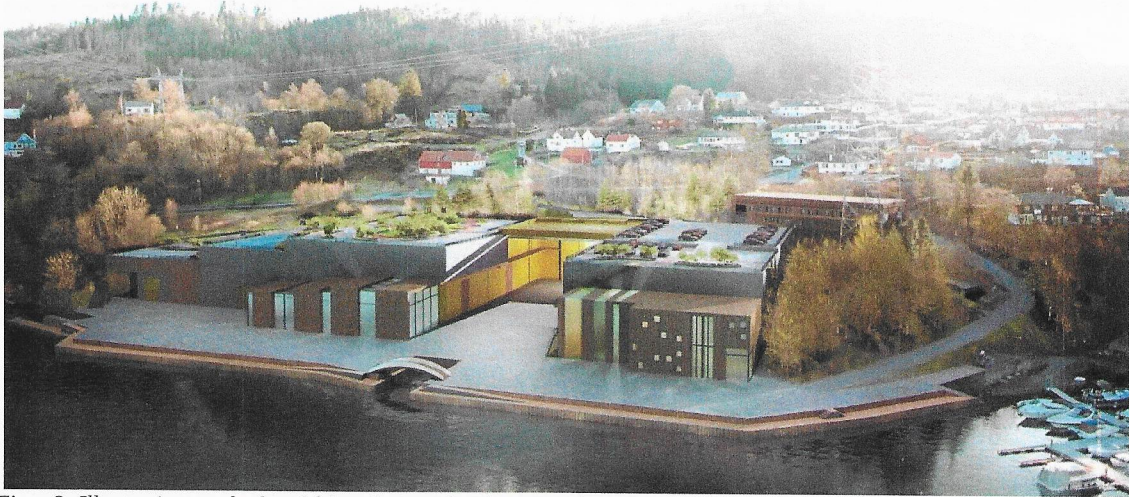
Opprinnelig forslag



Nytt forslag

Utnyttelsesgraden for eksisterende Dolvik brygge anbefales vesentlig øket for å kunne tilrettelegge for en tjenlig utnyttelse av det eksisterende byggearealet på en krevende tomt, herunder en stor utfylling i sjø. Det åpnes også for en avgrenset utvidelse mot sør som gir mulighet for å bygge på nordlig del av tidligere BN2-området (båthotell).

Fagetaten er fortsatt positiv til båthotell som formål, men forutsetter nå at båthotell kan realiseres innenfor et utvidet areal til Dolvik brygge. Fagetaten peker også på mulighet for fjellhaller inn fra eksisterende kaiareal til Dolvik brygge. Andelen av mulig boligformål på Dolvik brygge-området reduseres vesentlig ut fra at det har begrenset egnethet for boligformål (jf krav til uteareal).



Figur 3: Illustrasjon av planlagt båthotell, Søreide Båt & Fritidspark

Båthavnens utstrekning i sjø opprettholdes, men feltinndeling forenkles. Fagetaten anbefaler en utbygging som en konsentrasjon til eksisterende marina for å redusere landskapsinngrepet, sikre trinnvis gjennomføring og redusere ulemper med en langvarig anleggsdrift.

Aktørene bak planene for båthotellet (Søreide Båt & Fritidspark) er sterkt negative til den foreslåtte endringen. Båthotellet har i dag en leieavtale for marinavirksomheten på Dolvik brygge, og har en avtale med tiliggende eiendom for utbygging av planlagt båthotell. Selskapet peker på at endringen av arealformålet til naturområde kan gjøre båthotellprosjektet uaktuelt å gjennomføre.

Redusert potensiale for utbygging av båthotell/marina vil også kunne redusere grunnlaget for privat finansiering av utbedring av Grimstadvegen. Tilsvarende vil vesentlig redusert mulighet for boligbygging på eksisterende marina trolig redusere interessen for utbygging og herunder bidrag til oppfylling av rekkefølgekrav. Antall mulige boliger er nå forslått avgrenset til 20 boenheter.

Fagetatens vurdering er likevel at endringen gir en bedre løsning for samfunnet samlet sett og bedre måloppnåelse både basert på plan- og bygningslovens formålsparagraf og på målsettingene for dette planarbeidet.

Nordrevågen

2 sentrale eiendommer rundt Nordrevågen er under omforming fra næring til sentrums- og boligformål. Dette gjelder Telenorkaien (planID 65440000) og Ytrebygdsvegen 37 (planID 63810000). Denne utviklingen vil kunne gi flere innbyggere og en utvidelse av lokalsenteret på Søreide sammenlignet med de forutsetningene som ligger til grunn for gjeldende reguleringsplan (Søreide sentrum planID 60030000).

Dette øker behovet for gode arealer til allmenn bruk både på land og sjø. Ikke minst er det ønskelig å oppnå fri sikt ut fjorden fra kommunekaien og det kommende grøntområdet midt i lokalsenteret.

Arealbruken på land og sjø i dette området bør dermed sees i sammenheng, og utviklingen tilsier at hovedtyngden av den næringsbaserte marinadriften bør lokaliseres til vestsiden av Dolviken. Fagetaten foreslår derfor å justere avgrensningen av båthavnene i Nordrevågen. Småbåthavnen framstilles med kombinert formål VKA for å få fram at havnene kan driftes på ulike måter og i samsvar med arealbruk på land (som næring dersom landarealet benyttes til

næring, eller som fellesanlegg tilknyttet boliger). Omfang av båtplasser på sjø i eksisterende marina reduseres.

Vassheiane II og behov for pumpestasjon

Denne reguleringsplanen (vedtatt 2004) ble i utgangspunktet holdt utenfor område-reguleringen og videreført uendret. Det viser seg nå at det kan bli behov for en ny pumpestasjon for avløpsvann med tilhørende ledningsnett i dette området. Fagetaten foreslår derfor at dette planområdet tas inn i områdereguleringen for å sikre areal til nødvendig pumpestasjon. Boligformålet endres ikke.

Rekkefølgekrav, plangjennomføring og jordskifteloven

Planens rekkefølgekrav for vegutbedring (bestemmelsene § 3) foreslås strammet inn for å sikre at Grimstadvegen må utbedres før nye byggetiltak starter opp. Det åpnes videre for mer fleksibilitet i gjennomføring, med mulighet for trinnvis utbygging og justeringer av flere rekkefølgekrav.

Fagetaten vurderer at planen ikke kan basere seg på en forutsetning om privat finansiering av fylkesvegen. Dersom privat medvirkning til vegbyggingen likevel blir aktuelt kan flere byggetiltak enn marinaområdet være aktuelle parter, særlig boligfeltene B3 og B4. I tillegg kan VA-tiltakene bidra til deler av grunnarbeidet. Dette styrker mulighetene for et samordnet privat utbyggingsinitiativ for et første byggesteg av veien, sammenlignet med tidligere forsøk på det samme (jf bl.a. plan-ID 18280000 Dolviken Brygge, som ble avvist av komiteen i 2009).

Fagetaten foreslår også å benytte jordskiftelovens virkemidler for fordeling av planskapt verdier, dersom partene ikke oppnår frivillig enighet om disponeringen av byggeområdet med marinainteresser. Denne lovhjemmelen i Jordskifteloven er relativt ny, og er ikke tidligere prøvd tatt inn i reguleringsbestemmelser i plansaker i kommunen. I praksis innebærer denne at jordskifteretten verdsetter samlet planskapt verdiøkning i det aktuelle Dolvik-området og fordeler verdiøkningen på involverte eiendommer (ev justerte avgrensinger) slik at hver eier får sin forholdsmessige andel.

Økt småbåttrafikk og konsekvenser for forsvaret

Planen tilrettelegger for en økning av antall båtplasser på sjø med ca. 400, fra anslagsvis 650 til 1050 båtplasser innenfor planområdet. Dette er i samsvar med behov og politiske målsettinger. Ut fra nærheten til landets største marinebase har Forsvaret pekt på behov for ferdselsrestriksjoner for å sikre en operativ oversikt over småbåtaktivitet i området. Fagetaten vurderer at planlagte båtaktiviteter ikke vil medføre store endringer for Forsvaret. Evt. behov for ferdselsrestriksjoner kan skje ved bruk av andre og mer egnede virkemidler enn gjennom en områdeplan.

Byrådens vurdering og anbefaling/konklusjon:

Byråden ser positivt på hovedmål med planen, herunder tilrettelegging for videre utvikling av senterområdet mot sjø i Nordrevågen på Søreide. Planforslaget er i samsvar med hovedpunkt i mål for kompakt byutvikling, senterutvikling på Søreide og utbygging av småbåthavntilbud. Byråden slutter seg i utgangspunktet til hovedpunktene i fagetatens vurderinger og grunnlag for forslag om endringer av planforslaget til ny høring.

Rekkefølgekrav

Det er et kritisk behov for utbedring av Grimstadvegen og VA-anlegg for å bedre eksisterende forhold og kunne gi grunnlag for utbygging av boliger og næringsvirksomhet. Svært knappe offentlige regionale budsjettmidler til utbedring av fylkesveier har skapt en langvarig og usikker situasjon for forbedring og utbygging av Grimstad-området. Parallelt har området blitt mer tilgjengelig gjennom utbyggingen av Ringveg vest, kollektivterminal og ønsket om å styrke grunnlaget for videre utbygging av lokalsenterområdet Søreide.

Forslag om omfattende rekkefølgekrav til privat utbygging har vært en viktig faktor for å etablere et grunnlag for en mulig finansiering av utbedringsplanene for Grimstadvegen. Forslag til nytt offentlig ettersyn viderefører disse kravene, men med justeringer for å kunne oppnå en mer fleksibel og trinnvis utbygging. Det er også vektlagt hensyn til å redusere ulemper for boligbebyggelse som følge av anleggs- og utbyggingsvirksomhet.

Ut fra eksisterende lave veistandard på Grimstadvegen ser byråden at forslag til rekkefølgekrav kan gå utover sammenhengen og tilkomstbehov som følger av planlagte tiltak. Det vil også være aktuelt å arbeide videre med å finne offentlig finansiering av vegutbedring, trolig i en kombinasjon med private midler.

Lokalisering av båthotell endres

Fagetaten foreslår at arealformålet til det planlagte båthotellet sør for Dolvik brygge tas ut for å kunne redusere svært store inngrep i strandsonen og imøtekomme mottatt innsigelse fra Fylkesmannen. Planforslaget vektlegger i stedet utbygging av båtplasser og båthotell primært knyttet til eksisterende marinaområde ved å åpne for en vesentlig økt utnyttelsesgrad med et utvidet (kai)areal og mulighet for utfylling i sjø.

Dette kan gi grunnlag for en mer konsentrert marinautbygging i Dolvik-området, raskere gjennomføring og reduserte inngrep i strandsonen. Arealstørrelse/kapasitet til marina/båthotellformål reduseres noe, men fagetaten peker på at det også er et stort potensial for sprengning av fjellhaller inn fra eksisterende kaiareal på Dolvik brygge.

Boligandel på Dolvik brygge reduseres vesentlig

Mulig boligandel i Dolvik brygge-området reduseres vesentlig i omfang til maksimalt 20 boenheter. Det foreslås videre at delområdene med eksisterende marina og planlagt båthotell skal reguleres under ett.

Økt usikkerhet om privat gjennomføring av utbygging

Disse foreslåtte plangrepene kan imidlertid ha som konsekvens en vesentlig økt usikkerhet om den private interessen for gjennomføring av utbyggingene i Dolvik bryggeområdet, og dermed ytterligere svekke grunnlaget for en helt nødvendig utbedring av Grimstadvegen. Dette gjelder særlig grunnlaget for realisering av et båthotell. Fagetaten foreslår her å ta inn et nytt punkt § 3.1.3 i bestemmelsene om fordeling av planskapt verdier (ref jordskifteloven § 3-30) mellom disse marinautbyggingene for å kunne styrke interessen for utbygging. Denne muligheten etter jordskifteloven er ikke prøvd før i kommunen. Byråden ser positivt på at dette virkemidlet kan tilrettelegge grunnlaget for privat interesse for utbygging, men ser også at det kan oppstå krevende spørsmål gjennom en prosess med omfordeling av grunneiere, eiendommer og verdier.

Byråden ser både utfordringene og mulighetene med å tilrettelegge for utbygging i Søreide-Dolviken-Grimstadområdet. Det å ta ut planlagt areal til båthotell reduserer båtkapasitet noe på land, men gir samtidig grunnlag for en mer konsentrert utbygging av eksisterende marinaområde og tar bedre vare på grønne areal i strandsonen til allmenn bruk for et økende behov for areal til friluftsliv.

Byråden tar ikke endelig stilling til foreslåtte endringer og planløsninger, men anser det viktig å få merknader til revidert forslag om endringer før det foreligger et bredere grunnlag for oppsummering om valg av aktuelle planløsninger til endelig behandling. Byråden vektlegger her også behov for endring av planforslaget ut fra mottatt innsigelse om mer hensyn til strandsonevern og areal til friluftsliv.

Området med forslag om båthotell har også tidligere vært drøftet i kommuneplan-sammenheng med innsigelse på samme grunnlag som nå mottatt. Departementet

oppretholdt innsigelsen (jf brev datert 24.7.2010), men la til grunn at det gjennom utarbeiding av en områderegulering basert på departementets føringer i brevet skulle være mulig å finne en løsning som ikke er i strid med regionale eller nasjonale føringer for strandsonen. Gitt en slik planløsning la departementet videre til grunn at en slik plan bør kunne egengodkjennes av kommunen.

Ut fra denne bakgrunnen er arealet vist med LNF-formål i KPA2010 og som en del av Dolvik-området med en Hensynssone med båndlegging for regulering med formål ny båthavn med tilhørende aktiviteter.

Etter byrådens vurdering gir foreliggende forslag til områdeplan og forslag om endringer et grunnlag for å finne planløsninger i et helhetlig og samlet perspektiv der alle båtformål og behov er en del av planbehovene. Hovedpunktet blir å finne og avveie planløsninger som både dekker behov for småbåter og som tar aktuelle hensyn til strandsone og landskap. Byråden ser her behov for å få synspunkt og merknader til flere planløsninger før det kan oppsummeres.

Byråden ser også behov for mer tid til planprosess der forholdet til og mellom involverte næringsinteresser kan avklares ytterligere om aktuelle planløsninger og mulige kombinasjoner. Dette behovet gjelder også forholdet til Fylkesmannen om innsigelsen til planforslaget.

Byrådens oppsummering

Byråden slutter seg i utgangspunktet til revidert forslag til områdeplan, men tar ikke endelig stilling til valg av planløsning. Byråden anser det hensiktsmessig å få synspunkt på en alternativ planløsning som grunnlag for en samlet vurdering og valg av planløsning til endelig behandling. Byråden anbefaler at forslag om endringer legges ut til nytt offentlig ettersyn.

Vedtakskompetanse:

I henhold til b.sak 236/16, byrådets fullmakter § 18, er myndigheten til å vedta utleggelse av reguleringsplan til offentlig ettersyn etter plan og bygningsloven § 12-10 delegert til byrådet.

Byråd for byutvikling innstiller til byrådet å fatte følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges følgende ut til nytt offentlig ettersyn:

Ytrebygda, gnr. 33, bnr. 7 m.fl., Dolvik - Hope marina og boligområde. Forslag til områderegulering, arealplan-ID 60200000, plankart sist datert 08.09.2017 og tilhørende forslag til reguleringsbestemmelser sist datert 08.09.2017

Dato: 18. september 2018

Anna Elisa Tryti
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 13.09.2017 med følgende vedlegg:

A. Plankart datert 08.09.2017

B. Reguleringsbestemmelser datert 08.09.2017