



Saksnr 2013/3190 - Havna i Bølingshavn  
detaljregulering - Doknr 147  
Arkivkode L12  
Saksbehandler Aleksander Andreassen

| Behandlingsrekkefølge          |            |               |
|--------------------------------|------------|---------------|
| Utvalg                         | Møtedato   | Utvalgssak nr |
| Utvalget for samfunnsutvikling | 29.11.2017 | 99/17         |

## Planforslag for Detaljplan for Havna i Bølingshavn med KU til høring og offentlig ettersyn

### Sammendrag

Rambøll AS fremmer på vegne av Thomas Ramm og John L. Jones forslag til reguleringsplan for havneområdet i Bølingshavn på Kirkøy. Hensikten med planen er å rydde opp i og videreutvikle havnebassenget og de sjønære arealene i Bølingshavn. Planforslaget viser totalt ca. 100 båtplasser, hvorav ca. 30 plasser er nye. Eiendom gnr 22 bnr 27, hvor den gamle butikken står, foreslås omregulert til boligformål og forretningsformål, der næring i første etasje kan tillates. Det foreslås noe ny bebyggelse på eiendom gnr 22 bnr 64 («Svanen»), samt opptaksbås, rampe, parkering og båtopplag. Planen har også tilpasset seg havneadministrasjonens innspill og har lagt til en brygge langs kommunal kai med 20 nye båtplasser som erstatter den gamle brygga som nå ligger på området for badeplassen. Planen viser en forbedring for allmennhetens ferdsel og tilgang til sjøen ved at det tilrettelegges for badeplass. Rådmannen mener planforslaget er et godt verktøy for å rydde opp i Bølingshavn og øke antallet båtplasser på en forsvarlig måte.

Rådmannen anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### Saksopplysninger

Rambøll AS fremmer på vegne av Thomas Ramm og John L. Jones forslag til reguleringsplan (detaljplan) for havneområdet i Bølingshavn, Kirkøy. Planforslaget gjelder et område på ca. 27 dekar, og omfatter både privat og kommunal eiendom, samt sjøarealer. Bølingshavn er en etablert havn med en rekke små og mellomstore private brygger samt en uorganisert bøyehavn. Det er en kommunal kai nord i havna som er viktig i laste-/lossesammenheng, blant annet for Skjærgårdstjenesten. Det er stort behov for båtplasser i området og en mer arealeffektiv organisering. Bølingshavn har et godt bevart kulturmiljø med en rekke bygninger fra perioden 1850 – 1900 (merket med gul trekant i SEFRAK-registeret), deriblant et fint miljø av naust. Det er dessuten registrert et automatisk fredet skipsvrak sørøst i havna, samt lokalt viktige bløtbunnsområder.

Hensikten med planen er å videreutvikle Bølingshavn ved å øke antallet båtplasser, rydde opp i bøyehavna, sikre tilfredsstillende manøvreringsareal og led inn til småbåthavna og tilrettelegge tilstrekkelig antall parkeringsplasser. Planen legger dessuten opp til at den gamle butikken på gnr 22 bnr 27 erstattes med ny boligbebyggelse der det tillates nærings i første etasje, samt at flytebryggen som ligger på den offentlige stranda rives og det bygges ut en ny flytebrygge med 20 båtplasser på den kommunale kaia. Dette for å tilrettelegge for en bedre badeplass for allmennheten. På eiendom gnr 22 bnr 64 («Svanen») legger planen opp til noe mer bebyggelse, i tillegg til opptaksbås, rampe, parkering og båtopplag.

Planforslaget alternativ 1, viser totalt ca. 100 båtplasser (inkludert organisert bøyehavn i grid med ca. 20 plasser), hvorav forslagsstiller opplyser at ca. 30 plasser er nye. Planen viser tilfredsstillende parkeringsdekning i tråd med kravet i kommuneplanens arealdel (0,4 p-plasser per båtplass).

Det er varslet oppstart av planarbeidet to ganger: 6. mai 2010 og 6. juli 2010. Ved andre varsel om oppstart var planområdet betydelig utvidet sammenlignet med første. Etter andre varsel om oppstart ble det besluttet at det måtte lages en konsekvensutredning (KU). Dette skyldes at planen tilrettelegger for mer enn 20 nye båtplasser, noe som etter den daværende KU-forskriften utløste krav om å vurdere behovet for KU. Etter en vurdering hvor særlig planretningslinjene for strandsonen

langs sjøen ble tillagt vekt, landet kommunen på at KU var nødvendig. Forslagsstiller utarbeidet derfor et utredningsprogram (planprogram) som lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 19. september – 4. november 2011.

I UFS ble det vedtatt at planen skulle legges ut til ny høring og til offentlig ettersyn den 08.06.2016 i sak 51/16. Høringsperioden var 28.06.2016-04.09.2016, og her kom det totalt inn 25 uttalelser og innspill. Det er siden da gjort formålsendring ifht «B/F» og flere båt plasser med hensyn til havneadministrasjonen politiske behandlet innspill. Det er også lagt til flere endringer i reguleringsbestemmelsene, spesielt i forhold til gjesteplasser. Derfor skal planen nå sendes ut til ny høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Tidlig i prosessen har det vært ideer om å bygge parkeringshall i fjellet bak den gamle butikken samt etablere bensinpumpe i havna. Disse planene er ikke lenger med i planforslaget.

En rekke kommunale og regionale planer, samt andre overordnede føringer, gjør seg gjeldende i planområdet. Blant de viktigste er kommuneplanens arealdel, kommunedelplan for havneutvikling, kystsoneplan for Østfold, fylkesplan for Østfold og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Mesteparten av landarealene i planforslaget inngår i dag i reguleringsplan for Bølingshavnfjellet syd av 11.05.1984, hvor de er regulert til havneområde og småbåtopplag, samt forretning (butikken). Den gamle planen stiller krav om at det må lages en samlet plan for havneområdet før bygging kan skje. Sjøarealene er i dag uregulert, og er avsatt dels til nåværende og dels til framtidig småbåthavn i kommuneplanens arealdel. I kommuneplanen er også hele planområdet omfattet av hensynssone landskap.

## Vedlegg

1. Følgerev juni2017
2. Følgerev oktober2017
3. Planbeskrivelse med KU datert 06.10.2017
4. Plankart datert 28.09.2017
5. Reguleringsbestemmelser 06.10.2017
6. Sammenstilling av uttalelser og innspill med forslagsstillers kommentar

## Innkommne merknader

I forrige høringsperiode kom det totalt inn 25 uttalelser og innspill i høringsperioden 28.06.2016-04.09.2016.

Sammenstilling av uttalelser og innspill med kommentar fra forslagsstiller ligger vedlagt.

I tillegg ligger forslagsstillers kommentarer til administrasjonen tilbakemelding av forrige reviderte planforslag ligger i følgebrevet fra oktober 2017. Forslagsstiller stiller seg ikke positiv til å endre ordlyd i reguleringsbestemmelse for «B/F» der rådmannen ønsker at det skal opprettes næring i første etasje, med ønske om at det åpnes for en sesongbasert butikk for sommerperioden. Med ønske om framgang i planprosessen og et ønske fra forslagsstiller om konfliktene skal avgjøres politisk forslår rådmannen å legge ut planforslaget til høring og utlegging til offentlig ettersyn.

## Hjemmelsgrunnlag

Plan- og bygningsloven § 12-11.

Reglement for delegering av oppgaver og myndighet fra kommunestyret, her til UFS Kap 3.3.

## Vurdering

### Forholdet til overordnede planer og føringer

Bølingshavn er en etablert havn bestående av en rekke små og mellomstore brygger samt en uorganisert bøyehavn. Det er behov for flere båt plasser i kommunen generelt, og Bølingshavn spesielt. I henhold til kystsoneplan for Østfold bør man utnytte mulighetene for fortetting i eksisterende havner før det planlegges nye. En økning av antall båt plasser i Bølingshavn er derfor ønskelig, og i tråd med kystsoneplanen og kommuneplanen, samt kommunedelplan for havneutvikling. Kystsoneplanen oppfordrer også til at enkeltbrygger saneres og samles i fellesanlegg der forholdene ligger til rette for det. Planforslaget for Bølingshavn legger ikke opp til noen sanering av enkeltbrygger. Dette skyldes at det ikke er veldig mange enkeltbrygger i Bølingshavn fra før, men

en god del små fellesbrygger. Det kan argumenteres for at det av estetiske hensyn er vel så bra at båtene ligger i flere små brygger enn at flest mulig samles i store fellesanlegg. Planen legger imidlertid til rette for at dagens uorganiserte bøyehavn organiseres i grid, noe som vil være mer arealeffektivt og forbedre framkommeligheten. Dessuten foreslår planen å flytte flytebrygga som i dag ligger på den offentlige stranda, ut på den kommunale kaia og doble antallet plasser i denne. Dette vil forbedre allmennhetens ferdsel og tilgang til sjøen ved at det tilrettelegges for badeplass, noe som er i tråd med planretningslinjene for strandsonen langs sjøen

Retningslinjene til både kystsonenplanen, planretningslinjene for strandsonen langs sjøen og kommuneplanens hensynssone for landskap tilsier at det skal tas hensyn til landskap og kulturmiljø. En viktig avveining er å ivareta disse hensynene og samtidig utnytte arealene godt for å skaffe flere båt plasser. Rådmannen mener planforslaget har løst denne utfordringen godt. Antallet båt plasser i havna økes med et moderat antall, slik at manøvreringsareal og landskapshensyn ivaretas. Landskap og kulturmiljø er dessuten sikret gjennom strenge bestemmelser for utnyttelsesgrad, arkitektonisk uttrykk, belysning på bryggene og skilt/plakater. Planen sikrer at naustene bevares (kun eiendom gnr 22 bnr 91 tillates å flytte og øke bebyggelsen noe, da naustet på denne eiendommen er betydelig mindre enn de øvrige). Den sikrer også at ny bebyggelse ved «Svanen» og den gamle butikken får stedstilpasset arkitektur og fargebruk. Det er angitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø rundt det registrerte skipsvraket sørøst i havna.

Planforslaget legger til rette for å erstatte den gamle butikken på eiendom gnr 22 bnr 27 med boligbebyggelse. Planen åpner for etablering av én til to boenheter i form av frittliggende småhusbebyggelse. Fylkesmannen i Østfold og Østfold fylkeskommune har uttrykt skepsis til omregulering til boligformål, og mener dette er i strid med intensjonen i strandsonenpolitikken. De mener at hvis man skal bygge i strandsonen bør man prioritere bebyggelse som har behov for å ligge nær sjøen, og som ikke virker privatiserende på samme måte som hytter og boliger. Omregulering fra forretning til bolig kan også sies å være uheldig sett i lys av kommunens ønske om å styrke næringsutviklingen, jf. blant annet kommuneplanens samfunnsdel. Forslagsstillerne selv mener imidlertid det ikke er grunnlag for forretningsdrift i Bølingshavn. Rådmannens vurdering er at selv om det hadde vært ønskelig med fortsatt forretningsdrift, er dette i virkeligheten ikke lett å få til. Det er nå ca. 15 år siden det ble drevet dagligvarebutikk i Bølingshavn, og lokalet står tomt. Av hensyn til arealeffektivitet mener rådmannen det er bedre å omregulere slik at arealer som allerede er bebygd og påvirket av menneskelig aktivitet faktisk blir brukt, framfor å stå tomt og forfalle. Når eiendommen først omreguleres mener rådmannen det er et positivt grep at ny bebyggelse får en mer stedstilpasset arkitektur og at den trekkes bakover på eiendommen, vekk fra sjøen. Dette bidrar til mindre privatiserende virkning i strandsonen.

Fylkesplanen for Østfold og kommuneplanens arealdel styrer 90 prosent av boligbyggingen i kommunen til lokalsentrene Ødegårdskilen, Hauge, Utgårdskilen og Rød, og områdesenteret Skjærhalden. Bølingshavn har ikke status som lokal- eller områdesenter, og boligbygging her må inngå i andelen spredt utbygging (10 prosent) som kommunen kan tillate per år. Boligbygging i Bølingshavn er med andre ord ikke noe kommunen kan tillate i stor skala. Det aktuelle planforslaget legger imidlertid kun opp til én til to nye boenheter. Rådmannen vurderer at dette er akseptabelt innenfor andelen spredt utbygging.

Kommuneplanens arealdel krever at det ved behov innarbeides bestemmelser om minste grunnmurshøyde for å sikre bebyggelse mot springflo og havnivåstigning. Gulvnivå i 1. etasje skal som hovedregel være på minst kote 2,5 m. Store deler av planområdet i Bølingshavn ligger lavt over havnivå og er derfor utsatt for risiko ved havnivåstigning. Som ROS-analysen angir er sannsynligheten relativt stor, men siden planen i liten grad legger opp til ny bebyggelse på land er konsekvensene små. Risikoen blir dermed totalt sett liten. Kiosken på den kommunale kaia og båtverksted/-hall ved Svanen er bygninger som kan tåle enkelte hendelser med overvann. Det vurderes mer aktuelt å akseptere denne risikoen enn å heve hele området. For boligbebyggelsen som skal erstatte den gamle butikken vil det være mulig å heve slik at faren elimineres.

#### Barn og unges interesser

Planforslaget har vært diskutert med barnas representant. Hun påpekte at det er viktig å anlegge nok parkeringsplasser i forhold til antall båt plasser. Dette for å unngå trafikkaos og at folk parkerer langs veien, noe som går utover trafikksikkerheten til barn. Planforslaget gjør det mulig å tilrettelegge en god badeplass på sandstrand nordvest i havna, et tiltak som er spesielt positivt for barn. Tilstrekkelige leke- og uteoppholdsareal for den nye boligbebyggelsen er sikret i tråd med kommuneplanens arealdel i reguleringsbestemmelsene.

#### Vurdering av planen etter naturmangfoldloven §§ 8 til 12

Ifølge naturmangfoldlovens § 8 skal offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Det aktuelle arealet er allerede i stor grad påvirket av menneskelig aktivitet, og tiltakene planforslaget legger opp til er av begrenset omfang. Risikoen for skade på naturmangfoldet antas derfor å være liten. Rådmannen vurderer det derfor som tilstrekkelig å basere seg på informasjon om arter og naturtyper som allerede er utarbeidet og tilgjengelig, for å tilfredsstille kravet om kunnskapsgrunnlaget etter § 8.

Søk i databasene Artskart og Naturbase viser at det ikke er registrert sårbare eller truede arter, og heller ikke utvalgte naturtyper innenfor planområdet. I havnebassenget er det imidlertid registrert to lokalt viktige bløtbunnsområder i strandsonen. Begge lokalitetene ligger stort sett innenfor områder som allerede er benyttet til brygger/båtplasser. Nye planlagte tiltak berører i liten grad disse områdene. Planforslaget har lagt inn områder der det ikke er lov med mudring(#1). Områdene er imidlertid grunne og det kan tenkes at det på sikt vil være ønskelig med noe vedlikeholdsmudring. Av hensyn til naturmangfoldet er dette negativt. Rådmannen vurderer likevel at arealet er såpass begrenset, og at havnen allerede er såpass berørt av menneskelig aktivitet, at hensynet til framkommelighet veier tyngre. Det meste av havnebassenget for øvrig er såpass dypt at mudring stort sett ikke vil være nødvendig. I grensen mellom eiendommene 22/64 og 22/91 renner det ut en bekk. Bekker med kantvegetasjon har gjerne høyt biologisk mangfold og kantvegetasjonen er viktig for å hindre erosjon. Planen sikrer at bekken og kantvegetasjonen bevares.

Kunnskapsgrunnlaget tilsier at naturmangfoldet blir lite berørt. Rådmannen legger derfor til grunn at det ikke er nødvendig å foreta videre vurdering etter miljøprinsippene i §§ 9 – 12. De samfunnsmessige fordelene ved en effektiv arealutnyttelse i havna veier tungt, og konsekvensene for naturmangfoldet ved å realisere planforslaget antas å være små.

## **Konklusjoner**

Planforslag til detaljplan for havna i Bøllingshavn viser opprydding og utvikling av Bøllingshavn i tråd med kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for havneutvikling. Planen legger opp til en økning av båtplasser som er moderat og forsvarlig. Det er noe uenigheter i forhold til ordlyd i reguleringsbestemmelsene i forhold til næring i området «B/F» og hvordan kiosområdet skal på offentlig kai skal benyttes. Men en velger å legge ut planforslag ut for å få fremgang i planprosessen, planforslaget er ellers tilstrekkelig gjennomarbeidet til å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

## **Rådmannens forslag til vedtak**

I medhold av plan- og bygningsloven §12-11 sendes forslag til detaljplan for Bøllingshavn på høring og legges ut til offentlig ettersyn med tilhørende plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med KU.

*Hvaler kommune, 14.11.2017*

*Dag Willien Eriksen  
rådmann*

## **Behandling i Utvalget for samfunnsutvikling 29.11.2017:**

### **Votering:**

Mona Vauger (A), Rolf strand (A) og Arnfinn Vikerheim (A) stemte mot rådmannens forslag til vedtak.

Rådmannens forslag fikk fire stemmer; Kim-Erik Ballovarre (H) Lill R. Chlasen (Fp) Nils Martin Bøasæther (Fp) og Lars Egil Lande (H) og ble vedtatt.

## **Vedtak i Utvalget for samfunnsutvikling 29.11.2017:**

I medhold av plan- og bygningsloven §12-11 sendes forslag til detaljplan for Bøllingshavn på høring og legges ut til offentlig ettersyn med tilhørende plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med KU.

---

