



Planinitiativ

DETALJREGULERING FOR ØDEGÅRDSBUKTA

GENERELL INFORMASJON:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Ødegaarden Havn AS Martin Ødearden m.odegaarden@gmail.com Tlf. 91668423
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & Co as Ellen M L Sines Tlf.: 99590326 E-post: emls@staerk.no
Forslag til navn på plan	Ødegårdsbukta del 2

PREMISSER OG REDEGJØRELSE FOR PLANARBEIDET

1. Bakgrunn

Ødegaarden Havn AS ønsker å utvide og omorganisere dagens brygger i deler av Ødegårdsbukta. Eksisterende bryggeanlegg i den sørlige delen i bukta inngår i reguleringsplan «Larvik Seilforening-Ødegaarden». Nord for det regulerte området er det ønskelig å utvide bryggeanlegget og omorganisere de bryggene som ligger der i dag. Det er også ønskelig å regulere inn et område for parkering og renovasjon like vest for bryggene. Denne utbyggingen omfatter del av eiendommen gnr./bnr. 1010/2 i Ødegårdsbukta, Larvik.

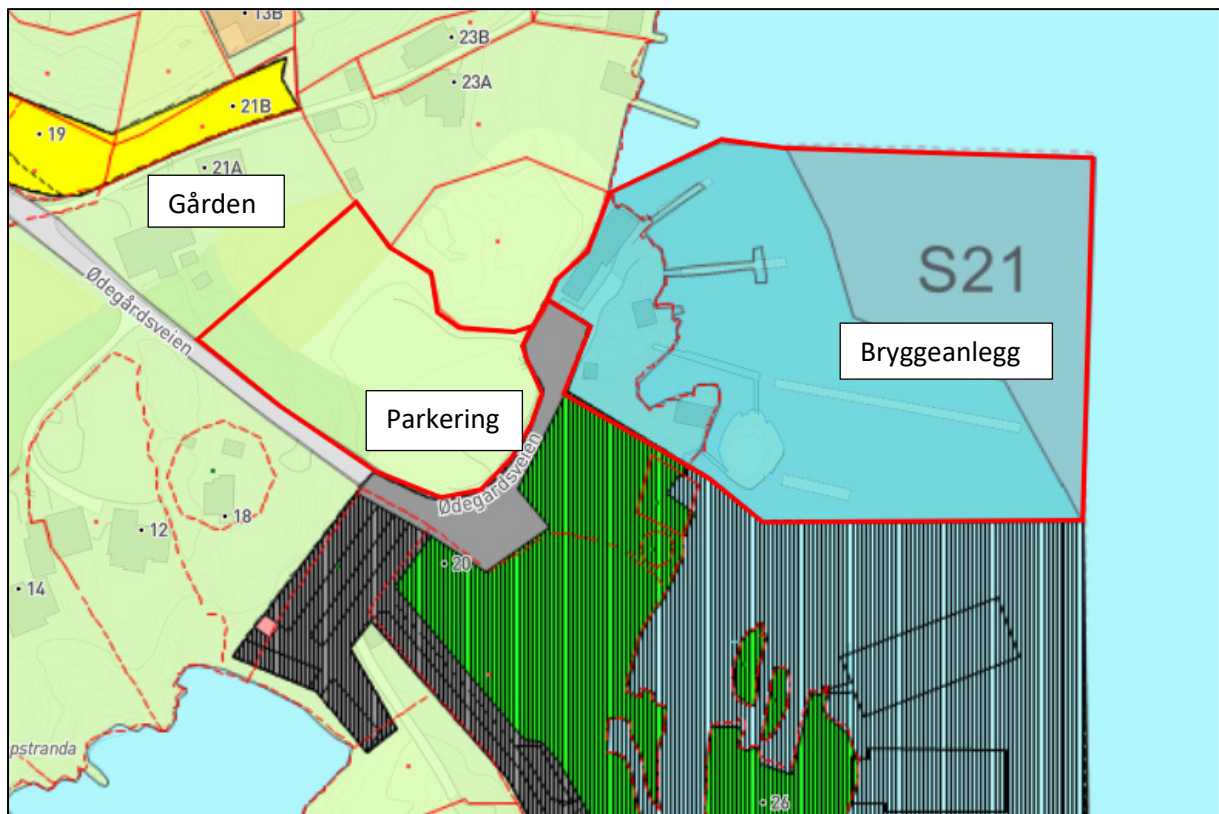
Ødegaarden havn AS har altså et mål om å utvikle Ødegaardskilen i en bærekraftig retning. Planen består av 4 deler og er som følger:

1. Utvidelse av båthavn for å bygge infrastruktur for fremtidens elektrifisering av båtmarkedet
2. Minihytter med parsellhager for dyrking av økologiske grønnsaker
3. Gårdsutsalg fra parsellhager og lokale bønder og fiskere
4. Bærekraftig friluftaktiviteter som kajakkpadling

Første del av planen er å utvide eksisterende båtanlegg ved å omorganisere eksisterende brygger med et nytt brygge anlegg hvor dagens brygger får plass i det nye anlegget med tillegg av en utvidelse. Planinitiativet er i tråd med nasjonale føringer om å utvikle og utvide eksisterende havner.

3. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.

Området er på ~19 daa. Endelig planavgrensning avklares i oppstartsmøte. Området som foreslås regulert, er sjøområde og del av landareal på gnr 1010 bnr 2, som er bebyggt med brygger og noen få båthus. Området vises på figur 2 med stiplet strek.



Figur 2 Forslag til kunngjøringsgrense/planavgrensning.

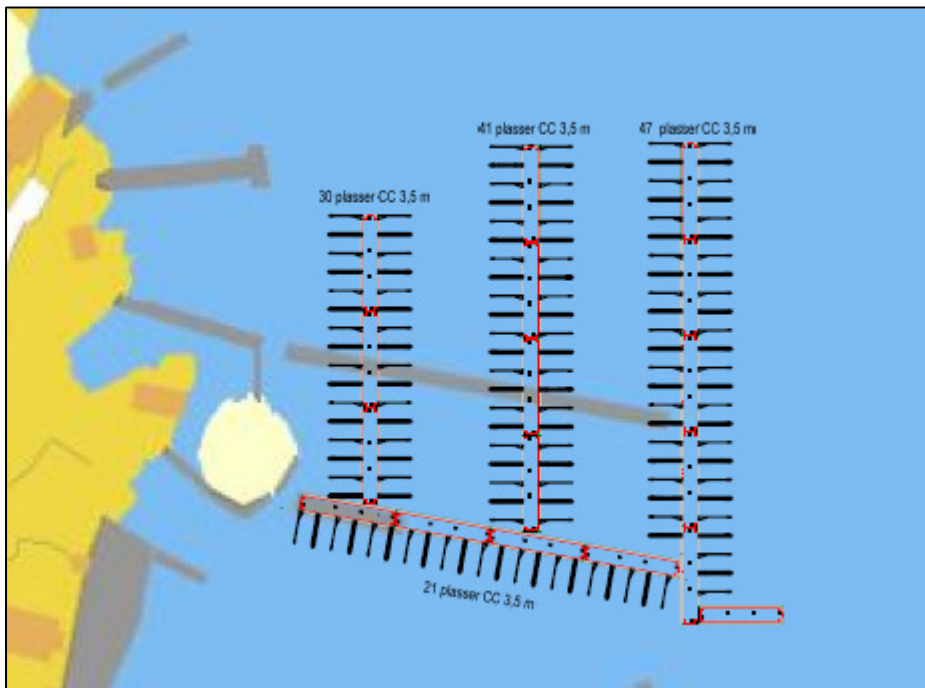
Planarbeidet vil kunne få virkning ut over planområdet når det gjelder tema som landskapsvirkning og nærmiljø m.m. Det vil totalt sett bli en økning i antall bryggeplasser, men med en omorganisering av bryggene, vil det fremstå som bedre organisert og mer konsentrert enn slik det er idag. En vurderer dermed at virkninger for landskap-, nærmiljø m.m i området ikke vil påvirke omgivelsene negativt i vesentlig grad.

Alle aktuelle tema skal utredes i planprosessen der konsekvenser av planforslaget for de ulike tema vil gå frem, og eventuelle avbøtende tiltak beskrives og innarbeides i planforslaget. Spesielt temaer som naturmangfold og kulturmiljø vil bli sjekket ut og omtalt.

4. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Bryggeanlegg

Det planlegges en utvidelse av brygger på totalt 86 plasser med bredde ca 3,5 m. Totalt vil det nye bryggeanlegget ha 145 plasser, hvorav 47 plasser er dagens plasser for Malmøya Vel, og 12 plasser er for Sameiet Ødegaarden Brygge. Det nye anlegget vil ha totalt 301 meter med brygge. Planen er at inntil 50 % av utvidelsen (dvs ca 40 plasser) vil gå til kunder som har hytte i området, og søker etter båtplasser. De resterende skal allokeres, men ikke dedikeres for elektriske båter. El-sikkerhet er ikke ivarettatt i eksisterende anlegg for å kunne tilby lading. Denne planen ønsker å ta tak i dette, og ved utvidelsen som omsøkt skal 43 plasser allokeres til elbåter. Med allokeres menes at infrastruktur skal legges frem til hver enkelt båtplass slik at man kan lade i bryggen. Pga at markedet for el båter ennå er i sin spede begynnelse skal plassene ikke dedikeres el båter før volumet muliggjør det. (for mer detaljer om konseptet elbåthavn, se eget vedlegg 1).



Figur 3 Illustrasjon av bryggeanlegget tegnet av Vik Ørsta AS.

Parkering

Grunneier har opparbeidet et eget avsatt areal på 104 p-plasser, med mulighet for utvidelse for parkering. Området mellom dette parkeringsareal og gården er disponibelt for en eventuell senere utvidelse. Det er også mulighet for å legge inn et område for renovasjon. Parkeringsarealet er vist på skissen på figur 4.

Det følger av Larvik kommunes reguleringsplan at Larvik kommune setter krav til en parkeringsdekning på 20%. Vi setter i denne planen eget krav vesentlig høyere.

Av det totale areal på 104 p-plasser, og et anlegg på totalt 145 båtplasser ligger man i planen langt over kommunale krav på parkering. Dette er imidlertid en konsekvens av bruksområdet til de båtplasser mange av våre kunder har. Arealet er i dag disponert som følger:

- Malmøybrygga Vel disponerer totalt 47 plasser
- Sameiet Ødegaarden Brygge disponerer totalt 12 plasser
- Det gir en restdekning på totalt 45 plasser.

Ved en parkeringsdekning på 20% vil en utvidelse på 86 båtplasser disponere 18 av de 45 ledige plasser. Vi setter imidlertid i våre planer eget krav til 40% parkering pr båtplass, slik at totalt 35 plasser allokeres av de 45 ledige for de 86 nye båtplasser. De 10 resterende ledige plasser settes av til gjesteparkering.



Figur 4 Illustrasjon av planlagt parkeringsareal.

Adkomst til området er via Ødegårdsveien, de siste 100 meterne av veien inngår i reguleringsplanen for Larvik Seilforening – Ødegården.

Ødegaarden Båtbyggeri

Det ligger et gammelt båtbyggeri på eiendommen som må innlemmes i planen. Båtbyggeriet består av en eldre del og en nyere del. Båtbyggeriet inneholde gamle maskiner og verktøy og annet som ble benyttet til å lage båter. Det er et ønske om å gjøre om den eldre delen til en «museumsdel» og den nyere delen til vanlig drift. (for mer detaljer, se eget vedlegg 1 og 2). Båtbyggeriet vil bli tatt inn i reguleringsplanen som kulturminne med tilhørende bestemmelser.

5. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Utvidelsen av bryggeanlegget vil gi virkninger på landskap og omgivelser, men bryggene vil bli organisert på en mer strukturert og i et mer samlet anlegg enn det er i dag.

Planforslagets virkning på landskap og omgivelser, vil bli utredet i planforslaget, og nødvendige løsninger og avbøtende tiltak i form av formål og bestemmelser må reguleres inn.

6. Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, pågående planarbeid mv.

På kommuneplanens arealdel vedtatt 06.10.21., er denne delen av eiendommen gnr./bnr. 1010/2 avsatt til formålet småbåthavn. Utsnitt av kommuneplanen vises på figur 1.

Arealene er uregulert, men i sør grenser området inntil reguleringsplan for Larvik Seilforening-Ødegården, Id 1999.10.01. Se figur 2 som viser planstatus for området.

7. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

Reguleringsplanen omfatter et areal på ~19 daa, og vurderes som en utvidelse av det regulerede bryggeanlegget i Ødegårdsbukta. Utbyggingens konsekvens for nærmiljø og landskap, evt kulturminner må vies oppmerksomhet. Utover dette vurderer en ikke at det er vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

Konsekvenser for alle aktuelle tema vil ellers bli utredet og beskrevet i planbeskrivelsen.

8. Hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.

Det vil bli gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som en del av planprosessen. Eventuelle tiltak som kommer frem av ROS-analysen må følges opp i planforslaget, med konkrete forslag til løsninger, og/eller avbøtende tiltak.

9. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser som skal varsles om planoppstart.

Aktuelle offentlige organer og andre interesser som lag/foreninger/interesseorganisasjoner avklares på bakgrunn av høringsliste som normalt oversendes fra kommunen. Statsforvalteren og Vestfold/Telemark fylkeskommune er offentlige organ som alltid får kunngjøringen, i tillegg til naboer og andre berørte grunneiere/naboer.

10. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.

Planarbeidet vil følge de vanlige prosesser for private detaljreguleringsplaner, jf. pbl kap. 12, herunder aktuelle forskrifter som forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Planprosessen vil starte med oppstartsmøte med kommunen, og deretter kunngjøring om oppstart av planarbeid. Dersom kommunen, eller andre parter ber om informasjonsmøte i fbm. kunngjøringen, eller senere faser i planprosessen stiller forslagsstiller og konsulent opp på slikt møte. Ved behov vil det bli avtalt møter med administrasjonen i kommunen under utarbeidelse av planen.

11. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil bli ivaretatt.

Planen og tiltaket er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Planområdet er på ~19 daa, og er i sin helhet avsatt til småbåtanlegg i kommuneplanens arealdel. Planen kommer ikke inn under forskriftens §§ 6 og 7 om planer som alltid skal konsekvensutredes ei heller § 8 jf. forskriftens vedlegg II om planer og tiltak som skal vurderes nærmere.

12. Oppsummering og konklusjon

Planforslaget omhandler utvidelse av det regulerte bryggeanlegget i Ødegårdsbukta. Det er i samsvar med overordnet plan som avsetter planområdet til småbåthavn. Ny parkeringsplass er i kommuneplanens arealdel avsatt til Inf, og må omdisponeres til parkeringsareal. Det ligger svært godt til rette for en utvidelse av eksisterende bryggeanlegg, både med tanke på at det er i tråd med overordnet plan, og at området allerede er i bruk til småbåthavn med tilhørende parkering. Område som er tenkt å tas i bruk til ny parkering legger ikke beslag på viktige landbruksområder, og vi mener det vil være lite konfliktylft å omdisponere et areal til parkering. En vurderer at det en lite konflikter i forhold til de ulike interesser som skal ivaretas gjennom en planprosess.

På denne bakgrunn ønsker en et oppstartsmøte med kommunen, og deretter sette i gang med planarbeid med det formål som kommer frem av planinitiativet.

Arendal/Vegårshei, revidert 17.08.2022

Ellen M Langfeldt Sines
Arealplanlegger

Vedlegg:

Vedlegg 1 Detaljer om el-bryggeanlegg, parkering og båtbyggeriet.

Vedlegg 2 Notat fra kommunen om Ødegaarden Båtbyggeri