



Saksnr.: 2015/10479
Dokumentnr.: 199
Løpenr.: 238609/2020
Klassering: Marnet Marine Park
Saksbehandler: Maria Henriksen

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	03.12.2020	126/20
Bystyret	10.12.2020	156/20
Planutvalget	28.01.2021	3/21
Bystyret	11.02.2021	3/21

Forslag til detaljregulering for Marnet Marine Park nasjonal arealplanID 3004 1128 - Onsøy Forslagsstiller: Marnet Marine Park AS

Utvalgsleders innstilling

Utvalgsleder anbefaler planutvalget å gi følgende innstilling til bystyret:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes det framlagte forslag til reguleringsplan for Marnet Marine Park, nasjonal arealplanID 3004 1128, plankart datert 25.04.18, sist revidert 22.09.20 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 26.04.18, sist revidert 22.10.20.

Fredrikstad, 23.11.2020

Planutvalgets behandling 03.12.2020:

Ida Irene Julsen (MDG) ønsket å få vurdert sin habilitet. Hennes foreldre har hytte i området og er medlemmer i hytteforeningen. Et enstemmig planutvalg erklærte henne inhabil i saken med henvisning til fvl § 6 første ledd, bokstav b. Lillian Bisgaard (MDG) vara under habilitetsvurderingen og under behandling av saken.

Inger Lise Sandvik (R) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes for befarings.

Votering:

Utsettelsesforslag fra Inger Lise Sandvik ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak 03.12.2020:

Saken utsettes for befarings.

Bystyrets vedtak 10.12.2020:

Planutvalgets behandling ble sendt bystyrets medlemmer på e-post 8.12.20

Saken ble utsatt i planutvalgets møte for befarings og behandles ikke i dette møtet.

Planutvalgets behandling 28.01.2021:

Planutvalget foretok befarings før behandling av saken.

Ida Irene Julsen (MDG) ønsket å få vurdert sin habilitet. Hennes foreldre har hytte i området og er medlemmer i hytteforeningen. Et enstemmig planutvalg erklærte henne inhabil i saken

med henvisning til fvl § 6 første ledd, bokstav b. Lillian Bisgaard (MDG) vara under habilitetsvurderingen og under behandling av saken.

På vegne av Sp fremmet Hans Ek følgende forslag:

1. Det framlagte forslag til reguleringsplan for Marnet Marine Park utsettes for videre saksbehandling
2. Rådmannen bes gjøre en vurdering av planområdets endrede planstatus og formål fra "næring" til "næring og fritidsbolig" med særlig vekt på antall boenheter.
3. Rådmannen bes gjøre en vurdering av tiltakshavers manglende vegrett gjennom Marnetveien. Det legges særlig vekt på betydningen av Jordskiftedommen fra 2003 og Jordskifteoverrettsdommen fra 2004 for Marnetveien.

På vegne av MDG fremmet Lillian Bisgaard følgende endringsforslag:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes det fremlagte forslag til reguleringsplan for Marnet Marine Park, nasjonal arealplan ID 3004 1128, plankart datert 25.04.18, sist revidert 22.09.20 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 26.04.18, sist revidert 22.10.20, med følgende endringer:

1. FK1, FK2, FF1, PP2 og PP4 omgjøres til LNF-områder slik at planen i større grad er i tråd med fylkesplanen. Ved PP2 vurderes naturrestaurering.
2. Reduksjon i omfanget ved 50% reduksjon i antall ferieleiligheter, 50 % reduksjon i antall parkeringsplasser samt 50% reduksjon i antallet nye båtplasser.
3. Angivelse av maksimal byggehøyde inkludert parkeringshus på bakkeplan som hensyntar områdets opprinnelige kvaliteter og ikke fremstår ruvende i terrenget.
4. Saken sendes tilbake for innarbeiding av endringen.

Votering:

Forslag fra Hans Ek fikk 3 stemmer (Sp 1, MDG 1, R 1) og ble ikke vedtatt.

Forslag fra Lillian Bisgaard fikk 3 stemmer (Sp 1, MDG 1, R 1) og ble ikke vedtatt.

Utvalgsleders innstilling ble vedtatt med 8 stemmer (Ap 4, H 2, FrP 2) mot 3 stemmer (Sp 1, MDG 1, R 1).

Planutvalgets innstilling 28.01.2021:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes det framlagte forslag til reguleringsplan for Marnet Marine Park, nasjonal arealplanID 3004 1128, plankart datert 25.04.18, sist revidert 22.09.20 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 26.04.18, sist revidert 22.10.20.

Bystyrets behandling 11.02.2021:

Nytt vedlegg i saken, notat fra kommunedirektør Nina Tangnæs Grønvold ble sendt bystyrets medlemmer 10.02.

Ordfører informerte om diverse henvendelser på e-post knyttet til saken.

På vegne av MDG, R, SV og Bym fremmet Erik Skauen (MDG) følgende endringsforslag:

Forslag til reguleringsplan for Marnet Marine Park, nasjonal arealplan ID 3004 1128, plankart datert 25.04.18, sist revidert 22.09.20 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 26.04.18, sist revidert 22.10.20, sluttbehandles ikke i sin nåværende form.

Planforslaget returneres til forslagsstiller for innarbeiding av følgende endringer:

1. Reduksjon i omfanget ved 50% reduksjon i antall ferieleiligheter, 50 % reduksjon i antall parkeringsplasser samt 50% reduksjon i antallet nye båtplasser
2. Angivelse av maksimal byggehøyde inkludert parkeringshus på bakkeplan som hensyntar områdets opprinnelige kvaliteter og ikke fremstår ruvende i terrenget

Hans Ek (Sp) tok opp forslag fremmet i planutvalget

Truls Velgaard (H) fremmet følgende forslag:

Fredrikstad kommune ønsker ikke å gjennomføre en omfattende utbygging av Marnet i en situasjon med uløste konflikter omkring veirett, og en sterk lokal motstand mot prosjektet. Forslag til reguleringsplan for Marnet Marine Park, nasjonal arealplan ID 3004 1128, plankart datert 25.04.18, sist revidert 22.09.20 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 26.04.18, sist revidert 22.10.20, sluttbehandles ikke i sin nåværende form.

Planforslaget returneres til forslagsstiller for innarbeiding av følgende endringer:

1. Reduksjon i omfanget ved cirka 40% reduksjon i antall ferieleiligheter, cirka 40 % reduksjon i antall parkeringsplasser samt cirka 40% reduksjon i antallet nye båtplasser.
2. Angivelse av maksimal byggehøyde inkludert parkeringshus på bakkeplan som hensyntar området opprinnelige kvaliteter og ikke fremstår ruvende i terrenget.
3. Veirett gjennom Marnetveien må avklares før planen godkjennes. Det legges særlig vekt på betydningen av jordskiftedommen fra 2003 og jordskifteoverrettsdommen fra 2004 for Marnettveien."

Elin Tvete (Sp) fremmet følgende forslag:

Vegrett gjennom Marnetveien må avklares før planen godkjennes. Det legges særlig vekt på betydningen av Jordskiftedommen fra 2003 og Jordskifteoverrettsdommen fra 2004 for Marnettveien

Votering:

Forslag fra Hans Ek (Sp) fikk 3 stemmer og ble ikke vedtatt.

Forslag fra Erik Skauen (MDG) fikk 18 stemmer (MDG 3, Sp 3, R 3, Pp 2, SV 2, KrF 2, Bym 2, Uavh 1) og ble ikke vedtatt.

Forslag fra Elin Tvete (Sp) fikk 7 stemmer (Sp 3, Pp 2, KrF 2) og ble ikke vedtatt.

Forslag fra Truls Velgaard (H) ble vedtatt med 27 stemmer (H 8, MDG 3, Sp 3, Pp 2, R 3, SV 2, KrF 2, Bym 2, V 1, Uavh.1) mot 26 stemmer (Ap 19, FrP 7).

Planutvalgets innstilling fikk 26 stemmer (Ap 19, FrP 7) og ble ikke vedtatt.

Bystyrets vedtak 11.02.2021:

Fredrikstad kommune ønsker ikke å gjennomføre en omfattende utbygging av Marnet i en situasjon med uløste konflikter omkring veirett, og en sterk lokal motstand mot prosjektet. Forslag til reguleringsplan for Marnet Marine Park, nasjonal arealplan ID 3004 1128, plankart datert 25.04.18, sist revidert 22.09.20 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 26.04.18, sist revidert 22.10.20, sluttbehandles ikke i sin nåværende form.

Planforslaget returneres til forslagsstiller for innarbeiding av følgende endringer:

1. Reduksjon i omfanget ved cirka 40% reduksjon i antall ferieleiligheter, cirka 40 % reduksjon i antall parkeringsplasser samt cirka 40% reduksjon i antallet nye båtplasser.
2. Angivelse av maksimal byggehøyde inkludert parkeringshus på bakkeplan som hensyntar området opprinnelige kvaliteter og ikke fremstår ruvende i terrenget.
3. Veirett gjennom Marnetveien må avklares før planen godkjennes. Det legges særlig vekt på betydningen av jordskiftedommen fra 2003 og jordskifteoverrettsdommen fra 2004 for Marnettveien.

Fredrikstad, 12.02.2021

Rett utskrift.

Yvonne Meidell
møtesekretær

Utskrift til: saksbehandler Maria Henriksen, Seksjon for kultur, miljø og byutvikling.

Kopi til: direktør Bente Meinert, Seksjon for kultur, miljø og byutvikling

Kort begrunnelse for eventuelt endret innstilling fra utvalgsleder

Ingen endring.

Kommunedirektørens kommentar

Ingen kommentar.

Kommunedirektørens forslag til innstilling

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes det framlagte forslag til reguleringsplan for Marnet Marine Park, nasjonal arealplanID 3004 1128, plankart datert 25.04.18, sist revidert 22.09.20 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 26.04.18, sist revidert 22.10.20.

Sammendrag

Rambøll AS, avdeling Plan og arkitektur i Fredrikstad har på vegne av Marnet Marine Park AS utarbeidet forslag til detaljregulering for eiendom som tidligere tilhørte Fjellskilen Marina.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvidet småbåthavn med molo/bølgebryter, egnet næringsvirksomhet og 80 fritidsleiligheter.

Planarbeidet ble kunngjort og varslet igangsatt i juni 2015.

Området som foreslås detaljregulert er i hovedsak avsatt til næringsformål, eksisterende og framtidig småbåthavn og friområde i Kommunedelplan for kystsonen (2011-2023).

Formålene er videreført i Kommuneplanens arealdel 2020-2032. I henhold til overgangsbestemmelse §1.3 i Kommuneplanens arealdel 2020-2032 skal planforslaget for Marnet Marine Park behandles etter Kommunedelplan for kystsonen.

Forslagstiller mener industriområdet er uegnet for industri i framtiden, og ønsker å videreutvikle eksisterende virksomhet med småbåthavn og serviceanlegg, samtidig som det etableres fritidsboliger der næringsbygg ligger i dag.

Med endring fra industri til fritidsbebyggelse er det nødvendig å utvikle Marnet på en måte som sikrer allmennhetens interesser i 100-metersbeltet. Planforslaget sikrer allmenhetens tilgjengelighet til strandsonen blant annet gjennom bestemmelser som forhindrer private uteplasser ut mot vannet. Det sikres også opparbeidelse av stier som binder sammen planområdet og friområdene.

Marnet Marine Park har adkomst via Marnetveien. Det er utarbeidet en trafikkanalyse, hvis beregninger og konklusjoner sier at Marnetveien kan tåle en trafikk fra 80 ferieleiligheter, i tillegg til båthavn og annen trafikk. Trafikkanalysen konkluderer med at det anbefales separert gang- og sykkeltrafikk i hele planområdet. Forslagsstiller opplyser om at det under planprosessen er opparbeidet to nye møteplasser langs Marnetveien.

I innspill ved varsel om oppstart, høring og offentlig ettersyn og begrenset høring var økt trafikkmengde et av hovedtemaene. Naboer er spesielt bekymret for at veien ikke tåler den økte trafikken, og at utbyggingen vil gå ut over trafiksikkerheten overfor myke trafikanter som ferdes i Marnetveien. Det ble også fremmet synspunkter på blant annet høyder, utforming og kulturminnevern. Det er blitt gjort revisjoner i etterkant av høring og offentlig ettersyn som kommunedirektøren stiller seg positiv til. Planforslaget som det nå foreligger, anses å i tilstrekkelig grad etterfølge de innspill som er kommet i sammenheng med høringsperiodene.

Det foreligger ingen innsigelser mot forslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter. Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren grunnlag for å anbefale at det framlagte planforslaget godkjennes.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart datert 25.04.2018, sist revidert 22.09.2020
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 26.04.2018, sist revidert 22.10.2020
- 4 Planbeskrivelse datert 24.04.2018, sist revidert 22.10.2020
- 5 Trafikkanalyse datert februar 2017, revidert april 2018
- 6 Kulturminnerapport
- 7 Illustrasjonsplan datert 02.07.20
- 8 Renovasjonteknisk plan datert 19.06.20
- 9 Endringer i plandokumenter

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige saksdokumenter se sak 2015/10479.

Saksopplysninger

Bakgrunn for planarbeidet

Bakgrunnen for planarbeidet er å legge til rette for utvidet småbåthavn med bølgebryter, egnet næringsvirksomhet og fritidsleiligheter på eiendommen som tidligere tilhørte Fjellskilen marina.

Planforslaget legger opp til at allmenheten skal kunne benytte seg av deler av området til friluftsliv og rekreasjon.

Forslagsstiller disponerer selv eiendommene gnr/bnr 62/16/265 og 62/16/165. I tillegg inngår flere andre eiendommer helt eller delvis i planområdet.

Planforslaget er vurdert å ikke å være konsekvensutredningspliktig etter 2017-forskriften.

Forslagsstiller: Marnet Marine Park AS.

Plankonsulent: Rambøll AS, avdeling Plan og arkitektur i Fredrikstad.

Overordnet planstatus

Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050 (2018)

- I fylkesplanen er hele området vist som LNF-område.

Kommunedelplan for kystsonen (kystsoneplanen), Fredrikstad kommune 2011-2023

- Planområdet er i hovedsak avsatt til næringsformål, eksisterende og framtidig småbåthavn og friområde i Kommunedelplan for kystsonen.
- I kystsoneplanen er utvidelse av båthavna i *Fjellskilen SB408, fra 23 til 47daa* i retning nordover konsekvensutredet slik:
«Planområdet er i hovedsak avsatt til næringsvirksomhet (på land) og småbåthavn (i sjø) med mulighet for en vesentlig utvidelse (i sjøen). Friområdet og formålet Landbruk, Natur, Friluftsliv, (LNFR) vil videreføres som Friluftsområde i ny reguleringsplan. Planlagt tiltak vil ikke skje på bekostning av ferdsel, friluftsliv, landskap og natur. Ny bebyggelse på land vil i hovedsak være på allerede utbygde grunn og erstatte eksisterende bebyggelse.»

Kommuneplanens arealdel 2020-2032

- Planforslaget for Marnet Marine Park ble vedtatt utlagt til høring og offentlig ettersyn den 26.09.18, og skal dermed i henhold til overgangsbestemmelse §1.3 behandles etter Kystsoneplanen.
- Planområdet er i likhet med for Kystsoneplanen i hovedsak avsatt til næringsformål, eksisterende og fremtidig småbåthavn og friområde i kommuneplanens arealdel 2020-2032.

Reguleringsplaner

- Gjeldende reguleringsplan (planID 305) Øienkilen II, vedtatt 26.01.1990.
 - Regulert til industri, boliger og hytter, Marnetveien og friområde i strandkanten. Buffersone, 'verneskog' og 'isolasjonsbelte' er regulert mellom hytter/boliger, og industriområdet med småbåthavnen.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)

- Målet med retningslinjene er å ivareta allmennhetens interesser og å unngå uheldig bygging langs sjøen. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Retningslinjene deler kysten inn i 3 områder. Det er strengest føringer der det er størst press på arealene, mens det i mindre sentrale strøk er større rom for å vurdere utbygging gjennom kommunale planer.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Planområdets beliggenhet er Marnet ved Øyenkilen syd for Gressvik. Avstanden til Fredrikstad sentrum er ca. 12 kilometer. Planområdet utgjør en liten vik (Marnetviken) og en odde (Marnet) ved utløpet av Glommas vestre løp (Vesterelva) og er samtidig en del av den større bukta Fjellskilen som strekker seg mot nordvest. Grunnen er granittfjell, og det er sparsomt med vegetasjon.

Fra 1900 ble det drevet sagbruk og trelasthandel her. I senere tid overtok produksjon av ferdighus-elementer. Det har den siste tiden vært etablert næringsvirksomhet i form av småbåthavn, bensinutsalg, servering og utleieleiligheter innenfor planområdet. Det er også etablert bolig- og fritidsbebyggelse i området rundt og på Marnet.

Småbåthavnen på Marnet ligger i dag på to eiendommer, med forskjellige eiere og drivere.

I forbindelse med industrivirksomheten er det tidligere sprengt fjell og planert i deler av industriarealet. Det er planert over fyllinger mot nord og øst, delvis utenfor opprinnelig strandlinje. En skjæring skiller industriflaten mot fjell og toppen av holmen i sørøst. Herfra og vestover på fjellet ligger fritidsboliger. Et friområde strekker seg kontinuerlig langs sjøen fra Øyenkilen til industriområdet, mellom hytter som ligger tilbaketrasket fra vannkanten. Som del av Marnet Marine Park er det oppført et nytt bygg i nord, som erstatter tidligere kiosk, med serveringstilbud og utleieleiligheter. Drivstoffanlegg er også flyttet hit og ligger på en flytende installasjon.

Fra sagbruksanlegget «Fjeldkilen brug» i Marnetvika står det igjen to industribygninger etter sagbruks- og teglverksperioden i Nedre Glomma. Det er en karakteristisk saltaksbygning, med nær kvadratisk grunnflate, ytterst nord på odden, og et mindre teglbygg litt lenger inn i vika. Sagbruksbygningene er ikke vernet i gjeldende reguleringsplan, *Øienkilen II*, der de ligger innenfor industriformål.

Friområde – allmenn ferdsel

Området med uberørte svaberg langs sjøen har verdi som rekreasjonsområde. Forbindelsen mellom Øyenkilen og Marnet, mellom hytter og strandkanten, var ifølge forslagsstiller tidligere lite attraktivt for turgåere som følge av industrivirksomhet på Marnet. Med opphør av industrien kan området åpnes for turgåere og allmenn ferdsel.

Adkomstvei

Området har adkomst via Marnetveien. Denne er i gjeldende reguleringsplan *Øienkilen II* regulert til offentlig vei i 7 m bredde inklusive veiskuldre og grøfter. Veien er aldri bygget ut etter planen. Marnetveien er i dag ca. 4 meter, med varierende bredde på sidearealene. Det er anlagt to nye møteplasser. Ellers opplyser forslagsstiller om at kryss og avkjørsler i

praksis fungerer som møteplasser. Veien er privat med to eiere. Det daglige ansvar for veien tilhører Marnetveien veiforening.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet er ca. 71,8 dekar stort, fordelt på en rekke ulike formål. Planen åpner for inntil 80 ferieleiligheter, 1 500 m² BRA næring og 200 båtplasser.

Bebyggelsen skal organiseres med en tett-lav bebyggelsesstruktur. Forslagstiller opplyser om at bebyggelsens konsept er en assosiasjon til de gamle arbeider- og industrisamfunnene med relativt små volum tett sammen. Disse volumene vil gjenspeile arbeiderboligenes tradisjonelle utforming med bratt takvinkel, tre som fasademateriale og volumoppbygging som består av sammensatte volumer. Det stilles krav til variasjoner og oppbrudd langs fasadene som skal bidra til å gi et variert og dempet uttrykk av den totale bebyggelsen. For to av områdene (FK1 og FK2) planlegges det å legge bebyggelsen over parkeringskjellere. Det er lagt in høydebestemmelser til parkeringskjellerne slik at de skal tilsvare høyden på terrenget, og således bygges inn i, eller opp mot, terrenget.

Plankart og bestemmelser er utarbeidet i henhold til anbefalingene i kulturminnefaglig rapport. Dette gjelder bevaring av maskinhuset, gjenoppføring av tørkehuset, bevaring av svaberg med forankringsjern og gjenbruk av granittfundamenter. I tillegg er skytestilling og løpegraver fra 2. verdenskrig registrert og sikret bevart.

Det planlegges tilrettelagt for næring innenfor planområdet. De ulike næringsrelaterte formålene skal være tilpasset det lokale behovet og være stedstypisk. Bestemmelser begrenser dette til i hovedsak maritime virksomheter som salg av drivstoff, motor- og båtutstyr med verksted, bevertning, storkiosk, havnekontor, mulig kontor og base for redningsskøyta, sjørelatert turisme og eventvirksomhet osv. Innenfor planområdet (K4) er det etablert tre leiligheter, samt en restaurant.

Planforslaget rommer områder for tur og rekreasjon i LF1-3. Det er innenfor planområdet avsatt grøntområder til friluftsmål på ca. 20 400 m² i tråd med LNF-formål i kystzoneplanen. Innenfor det tidligere industriområdet er det dessuten avsatt ca. 2 434 m² til parkformål.

Det er planlagt en utvidelse av småbåthavnen (SM). Eksisterende bryggeanlegg består av 182 plasser. Anlegget planlegges utvidet til 200 båtplasser. Av disse 200 plassene er det forutsatt at maksimalt 100 plasser skal være for eksterne leietakere. I følge forslagsstiller er dette av hensyn til parkeringsdekning og trafikk i Marnetveien.

Marnetveien er en del av planområdet, men planlegges ikke utvidet med unntak av etablering av to møteplasser. Disse to møteplassene er i dag opparbeidet etter planen, og forslagsstiller opplyser om at møteplassene skal skiltes.

Planforslaget utløser krav om minimum 120 p-plasser. Forslagsstiller angir en parkeringsdekning på 150 p-plasser innenfor planområdet. Denne dekningsgraden forutsetter at arealet SA (småbåtanlegg) benyttes til 15 parkeringsplasser i høysesong. I tillegg åpner bestemmelsene for at det kan etableres parkering innenfor K1-5. Det skal avsettes areal til minimum 60 sykkelparkingsplasser innenfor planområdet.

Konsekvenser av planforslaget

Deler av eksisterende næringsformål og industri avvikles og erstattes med fritidsboliger. Det tilrettelegges for flere båtplasser, og planområdet gjøres mer tilgjengelig for allmenheten.

Samlet vurderes endringene å føre til større aktivitet i området og økt trafikkbelastning.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Plankonsulent har i risiko- og sårbarhetsanalyse identifisert 14 mulige uønskede hendelser.

For forhold «kulturminne/-miljø» vurderes tiltak å være nødvendig.

For følgende forhold skal tiltak vurderes; «tidevannsflom/stormflo», «havnivåstigning», «radongass», «vindutsatt», «veg, bru, knutepunkt», «forurenset grunn», «fare for akutt forurensing», «forurensing i sjø», «ulykke ved anleggsgjennomføring» og «naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare», «støy og støv fra båter», «ulykke i av-/påkjørslser», og «ulykke med gående/syklende»

Uønskede hendelser og avbøtende tiltak er kommentert i planbeskrivelsens kapittel 7: Risiko og sårbarhetsanalyse.

Samråd og medvirkningsprosess

Planforslaget ble behandlet av kommunens virksomheter gjennom intern høringsgruppe den 26.02.2019 og den 02.06.2020. Innspill er innarbeidet i planmaterialet, og innspill fra møtet den 26.02.2019 er kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsens kapittel 8.2.

Det er gjennomført medvirkning i forbindelse med varsling av oppstart av planarbeid. Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort 03.06.2015. Det kom inn 18 skriftlige varslingsuttalelser. Innspillene er oppsummert i planbeskrivelsens kapittel 8.1 «Varsel om oppstart av planarbeidet» sammen med forslagsstillers kommentarer.

Planen har vært lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 05.02.2019 – 01.04.2019. Det kom inn 24 skriftlige uttalelser. Innspillene er oppsummert i kapittel 8.2 «Høring og offentlig ettersyn» sammen med forslagsstillers kommentarer.

Fylkesmannen i Oslo og Viken fremmet innsigelse til foreslått detaljregulering for Marnet Marine Park på bakgrunn av at planforslaget var i strid med plan- og bygningsloven § 1-8 og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Det ble fremmet innsigelse til plassering og omfang av fritidsleiligheter i områdene FK2 og FK3, hvor det ble anført at det i disse områdene er nødvendig med større avstand mellom sjøen og bebyggelsen, og at det ikke kan etableres fritidsleiligheter i områder som i dag er avsatt til friområde eller LNF. Det ble også fremmet innsigelse til etablering av en opp mot 180 meter lang steinmolo, da dette ifølge Fylkesmannen innebærer et stort teknisk inngrep i sjøen, uten at det var redegjort for utfyllingsomfang eller virkninger.

Innsigelsen fra Fylkesmannen i Oslo og Viken ble formelt trukket den 17.06.2020 etter oversendelse av revidert planforslag.

Østfold fylkeskommune fremmet innsigelse til at planens ulike dokumenter ga rom for en utbygging i strid med overordnede føringer. Østfold fylkeskommune ga innsigelse til planen på følgende punkter:

1. Utbygging av fritidsbebyggelse i friområde innenfor 100m beltet, i strid med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, Fylkesplanen og Regional kystsoneplan.
2. Manglende konsekvensutredning av tett molo ut i avsatt sjøområde, i henhold til §12 i vannforskriften.
3. Manglende marinarkeologisk undersøkelse i henhold til kulturminnelovens § 9, jamfør forskrift om konsekvensutredning § 10 del 2 a).

Innsigelsen fra Viken fylkeskommune (tidligere Østfold fylkeskommune) ble formelt trukket i brev av 26.08.2020, oversendt i forbindelse med innspill til begrenset høring.

Som følge av innspill og innsigelser mottatt til høring og offentlig ettersyn, ble det foretatt justeringer på plankart og i bestemmelsene. Antallet endringer var ikke ubetydelig, dog

vurderte planadministrasjonen det til at endringene og virkningene samlet sett ikke gikk utover hoveddrammene i planen.

Som følge av justeringene ble det reviderte planforslaget sendt ut på begrenset høring til berørte parter i brev datert 15.07.2020. Frist for uttalelser var 28.08.2020. Det kom inn 13 skriftlige uttalelser. Innspillene er oppsummert i kapittel 8.3 «Begrenset høring» sammen med forslagsstillers kommentarer.

For innspillene i sin helhet, se sak. 15/10479.

Innkomne uttalelser ved offentlig ettersyn og begrenset høring

Nedenfor følger et sammendrag av innspillene kategorisert etter de mest relevante temaene som ble påpekt ved høring og offentlig ettersyn, samt begrenset høring. Under følger kommunedirektørens kommentar. Det er blant annet foretatt plantekniske justeringer og andre mindre endringer. Disse er ikke kommentert spesielt her, men kommunedirektøren støtter de endringene som er gjort.

Allmenhetens tilgjengelighet til strandsonen og bygging i 100-metersbeltet

Høring og offentlig ettersyn

Regionale planmyndigheter vurderte at planen ikke, i tilfredsstillende grad, ivaretok allmenhetens interesser og allmenn ferdsel langs strandsonen. Det ble blant annet pekt på at planområdet befinner seg innenfor 100-metersbeltet og etablering av fritidsleiligheter i LNF-område. Dette ville, ifølge innspillene, bidra til at strandsonen innenfor planområdet ble ytterlig privatisert, noe som strider mot norsk lov om allmenn ferdsel. Dette førte til innsigelser fra både Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen i Østfold.

Bekymring for redusert allmenn tilgjengelighet til strandsonen ble også framført av flere naboer og lokale organisasjoner, velforeninger og lokalsamfunnsutvalg. Det ble pekt på at utbyggingen som foreslås er svært omfattende, og at utbyggingen vil føre til en privatisering av området. Det ble uttrykt ønske om å bevare en større andel av arealformålet friområde i gjeldende reguleringsplan.

Begrenset høring

I likhet med innspill til høring og offentlig ettersyn påpekte naboer og lokale foreninger at planforslaget med 80 ferieleiligheter og båtplasser er for omfattende, og at en slik utbygging vil ha negativ påvirkning for bevaring av stedets tilgjengelighet for allmennheten. Naboer vurderer at den foreslåtte utbyggingen i praksis innebærer en privatisering av strandsonen, og at den ikke kan anses å ha særskilte fordeler for allmennheten. Naboer mente at friområdet i planen sannsynligvis kun vil bli brukt av beboerne i de planlagte ferieleilighetene.

I innspill fra Viken fylkeskommune pekes det dog på at prosjektet kan bidra til bedre tilgjengelighet for alle, så fremt området ikke framstår som privat. Det pekes på at det gamle næringsområdet er forfallent og oppleves ikke som tilgjengelig i dag. Viken fylkeskommune stiller seg positive til at de siste endringene i bestemmelsene skal bidra til brukervennlige med minimale tiltak slik at området LF1-3 skal benyttes som friluft- og rekreasjonsområde tilgjengelig for allmennheten.

Kommunedirektørens kommentar

Etter høring og offentlig ettersyn har forslagstiller tatt innspillene til etterretning, og gjort vesentlige endringer i planmaterialet. FK2 er redusert slik at områder som er avsatt til friområde eller LNF i kystsonenplanen ikke bebygges. Området mellom FK3 og sjøen er utvidet i forhold til planen som lå ute til høring og offentlig ettersyn. I tillegg er det angitt bestemmelser for både FK3 og nå LF3 som skal hindre privatiserende tiltak. Det er blant annet tatt inn bestemmelser om at det ikke tillates private uteoppholdsarealer mellom bebyggelsen i FK3 og sjøen, og høydeforskjeller skal gjøre at bebyggelsen føles separert fra

friområdet. Bebyggelsen er også trukket lengre tilbake fra vannet. Kommunedirektøren anser endringene som er gjort på dette punktet som positive. Planforslaget vurderes til å hensynta allmenn tilgjengelighet til strandsonen på en tilfredsstillende måte, og kommunedirektøren er spesielt positiv til rekkefølgebestemmelsene som sikrer opparbeidelse og bevaring av friområdene.

Målet med loven og retningslinjene for 100-meterssonen er å ivareta hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, hvilket ifølge forslagstiller også er et mål for reguleringsplanen. Området hvor tiltaket planlegges er i dag bebygd, og bør derfor anses som en områdetransformasjon framfor en omdisponering av frilufts- og LNFR-områder. De ytre delene av planområdet reguleres til friluftsmål, og det vil etableres en kyststi. Med dette vil det være mulig å ferdes langs kystlinjen gjennom hele planområdet, hvilket kommunedirektøren anser å være en forbedring av dagens situasjon.

Trafikkmengde og trafikksikkerhet

Høring og offentlig ettersyn

Ved høring og offentlig ettersyn ble det mottatt svært mange innspill relatert til økt trafikkmengde på Marnetveien som vil tilføres ved gjennomføring av planen. Det ble blant annet pekt på trafikkmengde, støy, støv og forurensning som følge av omfanget av planlagt utbygging. Naboer og lokale foreninger stilte dessuten spørsmål til trafikksikkerheten på veien, og uttrykte uro over farlige situasjoner for gående og syklende. Det anføres i denne sammenheng at det bor barn i skolealder langs Marnetveien. Flere naboer peker også på at det bør være lav fartsgrense på Marnetveien. Marnetveien er ifølge merknadshavere i dag så smal at det ikke er mulig for motgående biler å passere hverandre med unntak av på møteplasser. Det stilles spørsmål ved veiens bæreevne og det ble uttrykt skepsis til om veien ville tåle den foreslåtte utbyggingen. Naboer er også kritiske til at private avkjørsler blir brukt som møteplasser. Det ble også stilt spørsmålsteget til hvordan trafikken ville være under anleggsperioden.

Dessuten anså naboer at trafikkanalysen inneholdt mangler, at den baserer seg på utdaterte trafikk tall, og ikke har tatt høyde for økt trafikkbelastning generert av mer service, som nødvendiggjør transport i sammenheng med varelevering og vedlikehold. Berørte parter i nærmiljøet stilte flere spørsmål til tallgrunnlaget for den gjennomførte trafikkanalysen. Blant annet er det stilt spørsmålsteget til om vurderingen av økt trafikkmengde som følge av etablering av restaurant er dekkende.

I sin uttalelse til høring og offentlig ettersyn uttalte Statens vegvesen at trafikkanalysen inneholder alle de forhold de er opptatt av når det gjelder trafikkavvikling og trafikksikkerhet, der de var spesielt fornøyde med at planforslaget tar for seg det totale trafikkbildet på Marnetveien, og ikke bare trafikken som dette konkrete planforslaget vil generere. Vegvesenet støttet også forslagstillers vurdering om at det viktigste tiltaket for trafikksikkerhet er å beholde vegbredden slik den er i dag, og i stedet legge til rette for to møteplasser.

Begrenset høring

Trafikkmengde og forhold beskrevet i trafikkanalysen ble ikke ansett å være endret ved den begrensede høringen, da grunnlaget for analysen ikke var endret. Det var likevel en stor andel av innspillene fra naboer og lokale foreninger som var knyttet til økt trafikkmengde, samt usikkerhet i trafikkanalysens tallgrunnlag. Mange av innspillene omhandlet de samme problemstillingene som ble fremmet ved høring og offentlig ettersyn.

I tillegg har merknadshavere utført egne trafikk tellinger i sommermånedene. Naboer peker på at det bør benyttes en ny trafikk måling fra sommertrafikken som grunnlag. Det bes også om en grundigere og helt ny vurdering av trafikkbelastningen tiltaket vil føre til. Merknadshavere peker på at estimatene for bilbruk til og fra eiendommer og båthavn virker lave, og at områdets totale trafikk ikke er tatt med i regnestykket. Naboer er også uenige i

noen av parameterne for beregning som er benyttet i trafikkanalysen, slik som avstand mellom møteplasser og gjennomsnittlig vegbredde.

I innspill opplyses det om en ulykke i Marnetveien i mai 2020, og merknadshaver mener at det var vegens uoversiktlige forhold som var årsaken til hendelsen. Det bemerkes også at den nye møteplassen ikke er skiltet, og derfor har blitt benyttet til parkering. I likhet med ved høring og offentlig ettersyn blir det etterspurt svar på spørsmål om anleggsperioden og tungtransport på veien over lengre tid, og det blir anført at det forventes at det ligger en framdriftsplan i planbeskrivelsen.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren har forståelse for naboenes uro over økt trafikkmengde som følge av planlagt tiltak. Adkomstveien er smal og uten separate gang- og sykkelveier. Farten holdes dog nede som følge av veiens stand og bredde, noe som i seg er et trafikksikkerhetstiltak. Trafikkmengden vil likevel øke som følge av tiltaket, noe som vil kunne ha betydning for bomiljøet langs Marnetveien.

Kommunedirektøren setter pris på naboenes svært grundige og omfattende innspill til blant annet forhold som gjelder trafikkanalysen. Det er lagt ned et omfattende arbeid med egne beregninger og trafikktegninger.

Trafikkanalysen benytter seg av et maksimalt antall ferieleiligheter og båtplasser i samsvar med planens juridiske betingelser, og kommunedirektøren anser det som positivt at trafikkanalysen tar for seg den totale trafikken i området. Forslagstiller opplyser om at Statens vegvesens håndbøker og rapporter fra PROSAM har en del erfaringstall for turgenerering som er brukt i trafikkanalysen, i tillegg til «eget skjønn» og erfaring opparbeidet fra mange års erfaring av tilsvarende vurderinger.

Merknadshavers egne trafikktegninger utført sommeren 2020 gir et inntrykk av trafikken til området i sommersesongen. Kommunedirektøren vurderer at trafikkmønstret sommeren 2020 kan ha vært utypisk, grunnet covid-19 som har gitt høy belegning på hytter og båter. Trafikktegninger fra denne perioden vil derfor ikke være fullt ut representative for trafikkbildet. Radartegninger ville gitt samme usikkerhet dersom det hadde blitt utført under sommeren 2020. Det er stor usikkerhet knyttet til om vi vil få en lignende situasjon også neste sommer, så etter kommunedirektørens vurdering må en viss usikkerhet kunne aksepteres ved dette tidspunktet.

Kommunedirektøren er enig at det kan stilles spørsmål bak sammenligninger som er gjort for å beregne trafikkmengde til restauranten innenfor planområdet, men vurderer at dette i seg selv ikke vil være av avgjørende betydning for trafikkbildet på Marnetveien.

Som plankonsulent peker på, er slike analyser beheftet med en viss usikkerhet. Kommunedirektøren anser derfor ikke at det er grunnlag for å utarbeide en helt ny trafikkanalyse i lys av opplysninger gitt i innspill. Både trafikkanalysen og alternativ beregning utført av naboer viser til en restkapasitet på Marnetveien, og trafikksituasjonen vurderes derfor som tilstrekkelig belyst.

Det er ikke vanlig praksis å vedlegge detaljert framdriftsplan for anleggsfase ved en reguleringsplanprosess. Dette gjøres i en senere byggesak, og kommunedirektøren anser det derfor ikke som nødvendig i denne delen av prosessen. Dog stiller reguleringsplanen krav til anleggsperioden, som for eksempel i bestemmelse 5.17.

Utforming av bebyggelse: utnyttelsesgrad, bygningsvolum og høyder
Høring og offentlig ettersyn:

Flere av merknadshaverne uttrykker at bebyggelsens totale omfang med 80 ferieleiligheter er for omfattende, og at bebyggelse i 3-4 etasjer er ruvende i et område med eksisterende småhusbebyggelse.

Naboer mente også at en del av den eldre bebyggelsen i planområdet bør bevares. Det ble også fremmet ønske om at ny bebyggelse i K2 skal oppføres med samme volum som dagens bygning, og i lokal byggeskikk.

Naboer mener at de planlagte bygningene bør etableres i lokal byggeskikk, og ikke med et moderne uttrykk slik som beskrevet i planbeskrivelsen. De stiller seg negative til at området reguleres til næring- og boligformål, og tror at dette vil gå utover egen boligs markedsverdi.

Begrenset høring:

I innspill til begrenset høring var det flere av naboene som stiller seg positive til at omfanget av foreslåtte bebyggelse er redusert, men naboene mener at forslaget fremdeles er for omfattende. Det pekes blant annet på at samtlige nye bygg vil bli for høye i forhold til eksisterende bygninger og terreng. Det påpekes også i innspill at område K5 bør holdes helt fri fra bebyggelse. Det er vedlagt 3D-modeller utarbeidet av berørte naboer som benyttes i denne argumentasjonen, og som de mener at gir et mer korrekt bilde av foreslått tiltak.

Naboer anser at utbyggingen vil forringe landskapet sett både fra land og sjøen i denne delen av Fredrikstad, og at spesielt forslaget om fire rekker med boenheter plassert oppe på to nye parkeringshus vil endre landskapet på Marnet fullstendig. Dog er det andre naboer som uttaler seg positivt til at parkering er lagt til parkeringskjellere.

Det blir uttalt at den planlagte utbyggingen står i sterk kontrast til områdets lange historie med spredt småhusbebyggelse og lokalt rettet industri- og handelsvirksomhet.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren vurderer høydene som tilpasset til eksisterende bebyggelse og landskap. Kommunedirektøren anser at dagens utgangspunkt med forfalne næringsbygg taler for en oppgradering av planområdet. En utbygging med kombinasjon av ferieleiligheter og næring anses kunne ha mer positive kvaliteter når det gjelder estetisk utforming enn det et rent næringsområde ofte får.

Kommunedirektøren forstår dog naboenes uro, da foreslått utbygging introduserer en ny typologi til området. Kommunedirektøren anser at forslagsstiller har gjort grep for å tilpasse typologien til beliggenheten, og anser at det er positive kvaliteter ved en tett-lav bebyggelse.

Kommunedirektøren takker for gode og konstruktive innspill hvor det blant annet er utarbeidet egne 3D modeller av området. Kommunedirektørens vurdering er at tiltaket er tilstrekkelig belyst i plandokumentene. Det er utført egne volumstudier i 3D av planbestemmelsenes mulighetsrom som et ledd i den interne kommunale vurderingen som underbygger dette.

Båthavn og molo

Høring og offentlig ettersyn

Det ble gitt innsigelse fra regionale myndigheter til manglende redegjøring for etablering av steinmolo. Merknadshavere mente at konsekvensene for blant annet vannkvaliteten i området måtte undersøkes.

Ved høring og offentlig ettersyn kom det innspill på at antallet båtplasser var høyt, og at denne utviklingen vil medføre støy fra båttrafikk og forurensing. Det kom også innspill på andre forhold ved båthavnen, slik som at planen burde legge opp til en rampe for å redde båter som er i ferd med å synke. Det ble også fremmet ønske om anlegg for opptak, lagring og vedlikehold av båter.

Begrenset høring

Noen av de samme problemstillingene ble tatt opp av naboer. Ved begrenset høring kom det innspill om at en flytende molo virket mindre uheldig enn en steinmolo, men at tiltaket virket privatiserende.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren anser endringene som følge av høring og offentlig ettersyn som positive, og at forholdet rundt etablering av molo i stor grad er løst. Støy fra båttrafikk er synliggjort i ROS-analyse. Tiltaket anses ikke å være privatiserende, slik reguleringsplanen nå er utformet.

Vurdering av behov for konsekvensutredning

Merknadshavere argumenterte i innspill til høring og offentlig ettersyn og begrenset høring for at det burde vært gjennomført en konsekvensutredning. Fylkesmannen signaliserte ved høring og offentlig ettersyn at dersom forslagsstiller gikk videre med steinmoloen ville dette gi grunnlag for at planen måtte konsekvensutredes.

Også ved begrenset høring anførte naboer at det ble ansett at planforslaget burde vært konsekvensutredet.

Kommunedirektørens vurdering

Vedlegg II i konsekvensutredningsforskriften beskriver planer som skal vurderes nærmere. Av §8 framgår det at tiltak i vedlegg II skal konsekvensutredes dersom de kan få *vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*. Hva som anses som vesentlige virkninger framgår av §10. Etter kommunedirektørens vurdering faller ikke tiltaket for Marnet Marine Park inn under disse kriteriene.

For øvrig anser kommunedirektøren at konsekvensene av det foreslåtte tiltaket er godt belyst og vurdert i planprosessen. Planforslaget for Marnet Marine Park har vært gjenstand for omfattende vurdering av berørte parter, regionale myndigheter og kommunale virksomheter. Spørsmålet om konsekvensutredning har således også være grundig vurdert i prosessen.

Annet

Naboer peker på at området avsatt til badeplass ligger utsatt for understrømmer og bølger fra båter, og at det således er lite egnet til dette formålet. Naboer peker også på at området er støyete og vindfullt, og at grill- og badeplasser bør holdes til de eksisterende lokasjonene, utenfor planområdet.

Kommunedirektørens vurdering

Planen gir ingen føringer for de eksisterende lokasjonene utenfor planområdet, og kommunedirektøren ser det kun som positivt at det opparbeides flere plasser med mulighet for opphold langs kystlinjen. Vindforholdene på plassen vil variere som følge av varierende vindretning og vindstyrke, og kommunedirektøren anser ikke at det dette er forhold som påvirker reguleringsplanen.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant.

Konsekvenser levekår/folkehelse

Planforslaget legger til rette for økt tilgang til området for allmennheten, med opparbeidelse av turstier og andre rekreasjonsmuligheter.

Samtidig vil en utbygging i henhold til planforslaget gi en økt trafikkmengde enn i dagens situasjon, som kan ha noe negativ påvirkning på bomiljøet langs Marnetveien.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Planforslaget har vært igjennom en omfattende prosess siden oppstarten i 2015. I denne saken skapte de formelle forutsetningene store utfordringer, da planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet, samt at det i gjeldende reguleringsplan og i Kystzoneplanen i stor grad er avsatt til næringsformål. Planforslaget legger til rette for ferieleiligheter i tillegg til næring, noe som er et avvik fra Kommuneplanens arealdel og gjeldende regulering, hvor området kun er avsatt til næring. Dette avviket, i tillegg til at planforslaget som ble lagt ut til høring offentlig ettersyn avvek fra friområde-formålet, har skapt utfordringer i prosessen. Planforslaget er nå justert slik at grøntområdene er avsatt til dette formålet i samsvar med gjeldende regulering og kommuneplanens arealdel.

Det ble foretatt en rekke endringer etter høring og offentlig ettersyn, noe som gjorde det nødvendig å legge ut planen til en begrenset høring, hvor berørte naboer, organisasjoner og myndigheter fikk muligheten til å uttale seg til endringene. Plangrepet har også vært diskutert i regionalt planmøte ved tre tilfeller. Ut over dette er det avholdt flere befaringer på planområdet, samt møter mellom kommunen og forslagsstiller. Planforslaget har således vært gjenstand for en omfattende og grundig vurdering før og etter høring og offentlig ettersyn, samt etter begrenset høring.

Planforslaget som nå foreligger har, etter kommunedirektørens vurdering, gode forutsetninger for å øke allmenhetens tilgjengelighet til friluftsområde og strandsonen, i et område som tidligere har vært preget av industri med begrensede rekreasjonsmuligheter. Kommunedirektøren anser at planforslaget inneholder mange positive aspekter, spesielt når det gjelder allmenhetens tilgjengelighet til strandsonen.

Planforslaget

Etter høring og offentlig ettersyn er planforslagets bebyggelse redusert i volum, utbredelse og høyder. Et maksimalt antall ferieleiligheter på 80 er dog opprettholdt til tross for redusert bygningsmasse, noe som etter kommunedirektørens vurdering kan utfordre kapasiteten på Marnetveien i perioder. Under høysesong med maksimal belegning på hytter, friluftsområder og båthavn kan også behovet for parkering bli stort. Det påpekes likevel at dette sannsynligvis vil være av størst betydning under sommermånedene. Det er utfordrende å planlegge for en slik ujevn årsbelegning. Forslagsstiller har kartlagt behov for parkering etter kommuneplanens krav, samt gjennomført en trafikkanalyse.

Trafikkvurderinger

Trafikkanalysen ser på beregnet trafikkøkning som genereres av planlagt tiltak, og konkluderer med at veien kan benyttes slik den er. Trafikkanalysen anbefaler likevel å separere myke trafikanter fra biltrafikk i hele planområdet.

I tillegg til anbefalingene i trafikkanalysen avdekker også risiko og sårbarhets(ROS)-analysen sikkerhetsmessig risiko ved veien. Forslagsstiller kommenterer likevel at: «*Planlagt tiltak utløser ikke behov/krav til utbedring av Marnetveien. Dette fordi trafikk-hastigheten ønskes holdt nede, og fordi eksisterende vei vurderes å være tilfredsstillende*».

Båthavna på vestsiden av Marnetvika, med eventuelle funksjoner og formål, vil også generere økt trafikk ved utvidelse. Mye trafikk, møtesituasjoner og kø på en smal vei vil også kunne påvirke bomiljøet langs veien. Kommunedirektøren ser at det ligger miljøkvaliteter i Marnetveien slik den er, en smal veitrase i landskapet mellom vegetasjon og småskala bebyggelse. Av hensyn til berørte eiendommer langs veien, vil det være en fordel at Marnetveien kan fungere som i dag.

Trafikkanalysen tar utgangspunkt i tallgrunnlag for planlagte leiligheter, båt plasser og parkering. Dette er en forutsetning for at veien ikke skal utvides utover de møteplasser trafikkanalysen anviser.

I høringsrundene har trafikksituasjonen på Marnetveien vært godt belyst av naboer og lokale foreninger. Kommunedirektøren setter pris på at naboene har brukt mye tid og ressurser på å belyse ulike forhold ved planforslaget.

Kommunedirektøren vurderer at trafikksituasjonen er tilstrekkelig vurdert og behandlet i reguleringsprosessen. Trafikkanalysen viser til en restkapasitet på veien, noe også beregninger gjennomført av merknadshavere gjør.

Parkering

Antallet boenheter i kombinasjon med andre formål skaper utfordringer for parkeringsdekningen. Det er i bestemmelsene fastsatt parkeringstall, og bestemmelsene angir at en mer konkret parkeringsplan skal framlegges sammen med byggesøknad. Kommunedirektøren ser dog utfordringer i parkering. Forslagsstiller åpner for muligheten til å etablere parkering innenfor K5. Kommunedirektøren vurderer at dette vil kunne være hensiktsmessig, og at bebyggelsen i dette delområdet begrenses for å gi plass til parkering. Utomhusplanen viser en bebyggelsesstruktur i K5 som vil gi en meget smal vinkel i øst. Dette virker lite hensiktsmessig, og kommunedirektøren anbefaler at det gjøres avveininger om dette området kan benyttes til parkering og/eller uteoppholdsareal da det vil kunne være utfordrende å få til hensiktsmessig bebyggelse slik det er illustrert.

Bebyggelse og landskap – antikvariske grep

Marnet ligger eksponert mot sjøen og er synlig fra landsiden over Fjellskilen. Stedet har både stort potensiale med en attraktiv beliggenhet, men er også sårbart for utbygging. Sagbruksbygningen på tomten er et «landemerke» for sjøfarende. Det gir også et minne om sjøfart, sagbrukstiden og virksomhet som ga grunnlaget for tettstedet.

Det anses derfor som svært positivt at planforslaget legger opp til bevaring av lagerhuset og maskinhuset. Lagerbygget tillates bygget noe høyere for å ta høyde for stormflo. Det er en avveining mellom bevaring av byggets kulturhistoriske uttrykk (som gjøres ved å beholde volumet), og bebyggelsens høyde. Kommunedirektøren anser at det er positivt at volumet, og således byggets totale uttrykk, bevares. Økningen i høyde vil etter kommunedirektørens vurdering kun være en liten faktor i områdets totale uttrykk. Høyden for dette området er dessuten noe lavere enn det som ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

Det er også positivt at det sikres bevaring av «munkepusbygget» og bestemmelser som sikrer at det tilbakestilles til opprinnelig stand om mulig. Kommunedirektøren anser det dessuten som svært positivt at historiske fortøyningsjern i svabergene innenfor område P1 bevares.

Bebyggelse og landskap – generelt

Planlagt tiltak innebærer en forholdsvis tett og konsentrert bebyggelse. Dette vil representere en arealeffektiv utnyttelse, men vil ikke bidra til redusert transportbehov.

Naturlige svaberg og skrent innenfor områdene LF2, G og P1 bevares. Dette er positivt.

Ved planlegging av parkeringskjeller anser kommunedirektøren det som positivt at den menneskeskapt terrengforskjellen i FK2 utnyttes. Administrasjonen har i planprosessen vært opptatt av at dette plangrepet ikke skal føre til en lang, uavbrutt fasade av hensyn til opplevelsen som fottrafikanter på gaten utenfor, eller for eventuelle naboer i K5. Avbrudd langs denne fasaden er nå i stor grad sikret i bestemmelsene, noe som anses som positivt.

Nabo i FF1 vil kunne påvirkes noe. Redusert bebyggelse fra høring og offentlig ettersyn gjør det fremdeles svært åpent ut mot sjøen i øst, dog plasseres bebyggelsen i FK2 og FK1 nærmere denne naboen enn det tidligere bebyggelse har gjort. Sol- og skyggestudier gjennomført av kommunen viser at ny bebyggelse i FK2 ikke vil påvirke solforholdene innenfor eiendommen i FF1. Bebyggelsen i FK1 vil derimot kunne påvirke solforholdene noe, dog kun etter klokken 18.00 (20. juni).

De justerte plandokumentene representerer en utbygging som etter kommunedirektørens vurdering vil ha redusert påvirkning på omgivelsene i forhold til planforslaget som ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn. Dette da planområdets totale areal, utnyttelsesgrad og høyder er redusert fra høringsutkastet. Endringsforslaget tar innspill fra berørte naboer og berørte myndigheter til følge i større grad enn forslaget som ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn. Framfor alt har allmenhetens tilgjengelighet til strandkanten blitt bedre, og bebyggelsen er trukket ut av LNF-området som er utøkt i henhold til arealformål i kommuneplanens arealdel. Mange av de gode kvalitetene presentert i planbeskrivelse anses å være ivaretatt i forslag til bestemmelser, slik som bevaring av bygg med kulturminneverdi, samt bevaring av svaberg med historiske fortøyningsjern.

Planens juridisk bindende dokumenter innskrenker planområdets totale utnyttelsesgrad og høyder, dog gir den planlagte bebyggelsen en høy tetthet gitt planområdets plassering og størrelse. Det er lagt inn bestemmelser som sikrer variasjon i fotavtrykk, takvinkel, møneretning og fargebruk. Dette vil etter planadministrasjonens vurdering kunne tilføre positive kvaliteter til området, og kan potensielt dempe inntrykket av bebyggelsens omfang.

Vedtakupunkt for skrent i FK2 lyder: «*Det tas inn en bestemmelse som sikrer at skrenten i FK2 beholdes slik den er, og ikke endres ved nye terrenginngrep.*» Administrasjonens vurdering er at vedtaket menes å gjelde for den delen av FK2 som i revidert plan inngår i LF2, og at det først og fremst er uberørte fjellformasjoner som ønskes bevart. Kommunedirektørens vurdering er at en parkeringskjeller i FK1 og FK2 ikke nødvendigvis vil ha negative konsekvenser for omgivelsene, og at det vil være fordelaktig at parkering for dette området ikke er på bakkeplan.

Allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon

Hele planområdet med byggeformål ligger i 100 metersbeltet langs sjøen. Her skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, i henhold til *plan- og bygningsloven § 1-8* og *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen*. Kvaliteten på friområder, strandsone og kyststi må derfor gis tilstrekkelig prioritet.

Kommunedirektøren mener, slik det også er påpekt i innspill fra fylkesmyndighetene, at planforslaget må tilføre området verdier for allmennheten, både ferdsels-, oppholds- og bademuligheter ved sjøen, dersom området skal kunne omdisponeres til fritidsleiligheter og hytter. I revisjonsprosessene som har foregått siden høring og offentlig ettersyn anser kommunedirektøren at planforslaget i større grad tilfører verdier for allmennheten.

Bestemmelser sikrer at kystlinjen innenfor planområdet ikke kan privatiseres og at allmenn ferdsel opprettholdes, og bedres således fra eksisterende situasjon etter kommunedirektørens vurdering. Sammenhengende gangveier gjennom hele området kobler seg på stier ut i de omliggende friluftsområdene, noe kommunedirektøren anser som positivt.

Rekkefølgebestemmelser sikrer opparbeidelse av rekreasjonsområder som vil kunne gi merverdi til området.

En tett-lav bebyggelsesstruktur med 80 ferieleiligheter gir området en høyere tetthet enn i dagens situasjon. Samtidig kan opparbeidelse av stier og annet offentlig uteoppholdsareal gi

planområdet en mer tydelig allmenn tilgjengelighet enn i dagens situasjon. Det er viktig at området likevel føles privat, og kommunedirektøren er derfor positiv til bestemmelser som sikrer at områdene mellom bebyggelsen holdes offentlig tilgjengelig, og at det gis minimalt med rom for opparbeidelse av private uteoppholdsarealer. Etter kommunedirektørens vurdering vil også utadvendte funksjoner, som restauranten, kunne bidra til at området føles mer tilgjengelig og offentlig enn det gjør i dag.

Ivaretagelse av siktlinjer i planområdet er etter kommunedirektørens vurdering en viktig faktor for at kystlinjen skal føles tilgjengelig for allmennheten. Siktlinjene er til dels ivarettatt i bestemmelser, dog gir lav-tett bebyggelse i FK3 og lav-tett bebyggelse i FK2 med parkeringskjeller i 1. etasje noe reduserte siktlinjer fra deler av veinettet ut mot sjøen øst for planområdet. Kommunedirektøren anser det som viktig at endelig plassering av bygningsmasse sees i sammenheng med dette.

Grønnstruktur

Det er lagt inn parkområde P1 mellom bebyggelsen K1-2 som vil kunne forbinde havnebassenget og området bak bebyggelsen, og tilføre en kvalitet internt i anlegget.

Naturmangfoldloven

Det er ikke registrert sårbare arter i planområdet. Forholdet til naturmangfoldloven er vurdert i planbeskrivelsen.

Endringer etter høring og offentlig ettersyn

Dokument med oversikt over endringer etter høring og offentlig ettersyn ligger vedlagt saken.

Konklusjon

Planforslaget har med dette vært gjenstand for en omfattende og grundig vurdering etter høring og offentlig ettersyn, og innkomne faglige råd og merknader er hensyntatt på en rekke punkter. Justeringene som er foretatt anses ikke å være så vesentlige at det er nødvendig med nytt offentlig ettersyn, og en begrenset høring er foretatt for å høre endringene.

Det foreligger ingen innsigelser mot forslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter. Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren grunnlag for å anbefale at det framlagte planforslaget godkjennes.