



På årsmøte lørdag 25. juni 2022 var følgende sak oppe til behandling og vedtatt:

Sak 4) Båthavn

a) Redegjørelse for muligheter for utvidelse av havnen

Av referatet fremgår følgende:

4. Båthavna

- *OMM gjennomgikk årsberetningen.*
- *OMM og Jarle Stensrud orienterte om arbeidet med utvidelser i båthavnen. Enkelte spørsmål fra fremmøtte – blant annet om at bruk av kajakk tas med i planene. Kranen vil ikke endres for å tilpasse til større båter. Bakgrunnen er at man ved større kapasitet også trenger annen sertifisering for bruk.*
- *Ved endringer og utvidelser i havnen vil det bli gjort et arbeid med differensiering av havneavgiften for å få en rettferdig fordeling.*
- *Styret gjentok tidligere påminnelser om størrelse på båter. – man må ha samtykke til å endre størrelse på båt hvis man vil bruke samme båt plass. Hvis båten trenger bredere plass må man søke om bredere plass.*

Det har blitt nedsatt en arbeidsgruppe bestående av Terje Inglingstad og Jarle Stensrud for å følge opp arbeidet med å avklare muligheter for utvidelser av båthavna og vilkår/forutsetninger for dette. Styret har bistått ved Ole Morten, Reidar og Christian.

Det er innhentet tilgjengelig underlagsmateriale fra Fredrikstad kommune, så som Kystsoneplan 2011-2023, Arealdel til kommuneplan 2020 – 2032. Det er også innhentet reguleringsplandokumenter fra planprosesser i naboområdene så som Slevik og Ramseklo.

Kommunens arealdel til kommuneplan viser et nåværende og fremtidig område for båthavna i Djupeklo. Dette danner underlag for en reguleringsplanprosess.

Det ble underveis besluttet å forespørre Fredrikstad kommune om det var mulig å foreta enkelte forbedringer av dagens båthavn basert på en ordinær byggesaksbehandling.

Vedlegg 1 – brev datert 1. september 2022.

Tilbakemelding kom ved brev fra kommunen datert 22. september 2022.

Vedlegg 2 - brev datert 22. september 2022.

Kommunen har tre tydelige anbefalinger:

1. Kommunen ser at det er behov for å se på det fremtidige utviklingspotensialet for området via en reguleringsplan.
2. Kommunen anbefaler at DVB tar kontakt med et firma som kan bistå i prosessen og via dem fremme et planinitiativ før et oppstartsmøte.
3. Innspill til arbeidet med kommuneplan og formål i sjøen bør også vurderes

Fra saksbehandlingsdokumentene til de andre båthavnene fant vi fram til firmaet HS Arealplan. Det ble gjennomført befarings i båthavna 3. oktober 2022 og vi mottok tilbud på reguleringstjenester med prosessbeskrivelse samme dag.

Vedlegg 3 – tilbud med prosessbeskrivelse datert 3. oktober 2022.

Tilbudet har et prisestimat ekskl. mva på NOK 241.500,- for en Fase 1 og Fase 2. Omfanget av Fase 3 er ikke medregnet og det beskrives følgende i tilbudet:

«Omfanget av arbeidet etter førstegangs oversendelse (etter fase 2) til kommunal behandling varierer veldig fra sak til sak. Timeantallet for dette er derfor meget vanskelig å forutse og dette inngår derfor ikke i estimatet.»

Videre er medtatt følgende forutsetninger som kan berøre kostnader:

- I budsjettet inngår ikke digitalt kartgrunnlag, eventuell oppmåling, tilleggsutredninger, portokostnader mv.
- Konsekvensutredning inngår ikke i tilbudet. Plankonsulents foreløpige vurdering tilsier imidlertid at slikt krav ikke utløses

Kommunens saksbehandlingsgebyrer må også medregnes.

Realistisk vil derfor kostnadene ved en reguleringsplanprosess ligge godt over foreløpig estimat på om lag kr. 250.000,- ekskl. mva. Eksakt beløp er foreløpig vanskelig å si noe bestemt om.

For å få et bedre bilde på hva vi kan forvente å få av krav fra kommunen i en reguleringsplanprosess, har vi forespurt HS Arealplan AS om vi kan gjennomføre et første møte med kommunen som innebærer utarbeidelse av Planinitiativ, Oppstartsmøte med Fredrikstad kommune og et formelt Referat fra Oppstartsmøtet. Det er også bedt om pris på gjennomføringen av et slikt første møte. Et Oppstartsmøte vil gi oss et grunnlag for å vurdere omfanget av videre planprosess og da også gi et grunnlag for å mene noe mer kvalifisert om mulig kostnadsnivå.

Hvorfor reguleringsplan for båthavna?

Spørsmålet er relevant fordi en planprosess vil ta tid og vil koste en sum penger.

Båthavna er trangbodd – ikke fordi båtene har blitt så mye lengre, men båtbreddene har økt betydelig de senere årene. Tiden for eker og tunejoller er for lengst forbi.

I Oslofjordområdet er det også en nær sagt løpende debatt om vern og ulike vernetiltak.

Generelt gjelder at alle krav til aktivitet i strandsonen blir strengere.

Båthavna er av stor verdi for Djupeklo som friluft- og fritidsområde. For å sikre disse verdiene og mulighetene til en fornuftig utvikling i årene som kommer, er det nødvendig å få på plass en reguleringsplan for båthavnområdet med reguleringsbestemmelser. Når en reguleringsplan først er vedtatt, er den juridisk bindende.

Oppsummering:

Arbeidsgruppa med støtte fra flere i styret har kommet et stykke på vei i oppfølging av vedtaket fra sak 4 på årsmøtet 2022. Det er avklart at det må gjennomføres en reguleringsplanprosess. Det er også innhentet tilbud på bistand til en planprosess.

For å komme videre anbefaler arbeidsgruppa overfor styret at det gjennomføres et første møte med kommunen som innebærer utarbeidelse av Planinitiativ, Oppstartsmøte med Fredrikstad kommune og et formelt Referat fra Oppstartsmøtet.

Det anbefales også at det gis en grundig orientering i kommende Årsbrev om arbeidet så langt med reguleringsplan for båthavna og veien videre slik styret ser det. Dette slik at medlemmene i god tid foran årsmøtet har relevant informasjon. Styret bør vurdere å forberede medlemmene på innkalling av ny andelskapital til dekning av utgifter ved reguleringsplanprosess, jf. vedtektene. Her kan det nok diskuteres når det er fornuftig å gå ut med slik informasjon. Det er mulig det vil være riktig å sende ut ytterligere informasjon et stykke ut på våren 2023, men i god tid før årsmøtet.

Med vennlig hilsen
Arbeidsgruppa

28. november 2022

Terje Inglingstad og Jarle Stensrud