

Vedlegg

Arealvurderinger – alternativer for utvidelse av småbåthavn

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Innledning

Oppstart av planarbeid ble varslet i desember 2020. Kommunen mottok en rekke innspill til ønsker om endret arealformål, utnyttelse m.m. Arealinnspillene er vurdert i flere trinn. I [kommunestyret](#) 02.03.2022, sak 011/22, ble om lag 1/3 av arealinnspillene avvist på bakgrunn av en «grovsiling». Arealinnspill ble avvist dersom de var i klar motstrid med vedtatt arealstrategi og/ eller de ble avvist som følge av politiske vedtak. Disse innspillene er derfor ikke behandlet i den videre prosessen. Øvrige arealinnspill pluss kommunens egne ønsker om arealbruksendringer har vært konsekvensutredet (KU), gjennomgått i en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)¹ og vurdert i det videre arbeidet¹.

Anbefalinger i dokumentet er knyttet opp til hvor vidt arealinnspillet bygger oppunder de arealstrategiske føringene, men også ut fra andre forhold som kommunens totalbehov for vekst, demografiske endringer i befolkningen og/ eller ut fra prinsippet om at senterområdene skal fortettes innenfra og ut.

Dette vedlegget omfatter vurderinger rundt mulige småbåthavnutvidelser.

Kort om småbåthavnvurderingene

Den voksende befolkningens behov for utfoldelse og aktivitet fordrer nytenkning om bruken av strand- og sjøarealene. Strandsonen og fjorden er viktige rekreasjonsområder som bidrar til god folkehelse, både fysisk og psykisk. Tilgjengelighet til fellesskapsverdier, som fjorden, er kvaliteter som er særegne for Norge og Osloområdet. Friluftsliv, rekreasjon, naturmangfold og småbåttaktiviteter på sjøen kan stedvis være i konflikt med hverandre. Vannareal som benyttes til allment friluftsliv, vannsport, idrett og marint naturmangfold, reduseres bl.a. ved utfyllinger i sjøen og/eller når det tilrettelegges for småbåthavner for private fartøyer.

Da [Lakseberget friluftsområde - detaljregulering](#) ble vedtatt 27.10.2021 ble følgende vedtak fattet: «*Omfang av småbåthavnen utenfor landutvidelsen ved Lakseberget skal utredes i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel.*»

En parallellforskjøvet småbåthavn som reguleringsplanen for Lakseberget viser, vil beslaglegge en stor del av indre fjordareal i Sandviksbukta, til tross for at det ikke vil bli like mange brygger og båtplasser som i dagens situasjon ved Lakseberget.

Proessen med utfylling av Lakseberget forutsetter tidlig flytting av brygger og båter og disse må være fjernet i hele utfyllingsperioden. I KPA utforskes derfor muligheter for permanent omplassering av så mange brygger og båter fra Lakseberget som mulig. Det finnes noe ledig båthavnkapasitet innenfor arealer som er avsatt til formål småbåthavn i dagens kommuneplan, især om arealutnyttelsen effektiviseres.

¹ Dette gjelder dog kun for arealinnspill som er foreslått til utbyggingsformål og/ eller endret utnyttelse.

Hvem som skal bekoste tiltak og planarbeid for å bedre kapasiteten er ikke avklart. Utfyllingsprosjektet utreder og følger opp alternativer for midlertidig omplassering.

I KPA-prosessen er det undersøkt om og eventuelt hvor det kan være mulig å legge inn nye arealer med formål «fremtidig småbåthavn». Bare utvidelser av eksisterende småbåthavner er vurdert som aktuelle for utleggelse til høring. Dette gjelder Lakseberget (FBB²), Solvik (FBB), Sarbuvollen Syd (Bærum seilforening), Holtekilen båthavn AS, Strand (FBB), Oksenøya marina AS.

Før 2. gangsbehandling av kommuneplanen skal det foretas en samlet vurdering av hvilke båthavner som anses egnete og/eller minst konfliktfylt å utvide. Nye arealer som foreslås med formål «fremtidig småbåthavn» i KPA, skal kun benyttes til omplassering av brygger og båter fra Lakseberget, eventuelt til anlegg for deling/utlån/utleie av båter. En mulig utvidelse og tilrettelegging for småbåthavner må vurderes opp mot hensynet til en voksende befolknings behov for tilgang til strand- og sjøarealer og fjordens tålegrense.

I vurderingen av egnede steder å ha småbåthavner må det også tas hensyn til farleden inn mot kaianlegget innerst ved Kadettangen. Dette er kommunens eneste havn med mulighet for skipsanløp.

Ny [Forskrift om fartsgrenser for fritidsfartøy, Bærum kommune](#) trådte i kraft 15.02.2022. Den sier bl.a. at fem knop er høyeste tillatte fart innenfor en avstand av 200 m fra land eller øyer, samt noen definerte soner. Viktig å bemerke mht. småbåthavner at motorisert ferdsel under Kalvøyabrua nå er forbudt.

² Fellesforeningen for Båtforeninger i Bærum

NR 137 – Lakseberget båtforening -FBB

Bærum kommune v/ By- og områdeutvikling

Innspillet innhold i korte trekk



Sjøarealet som foreslås til "Fremtidig småbåthavn", omfatter arealet som ble foreslått til formål "Fremtidig småbåthavn" ved offentlig ettersyn av detaljregulering Lakseberget. Lakseberget båtforening har senest i brev av 11.05.22 etterspurt begrunnelse for endringen.

Da [Lakseberget friluftsområde- detaljregulering](#) ble vedtatt 27.10.2021 ble følgende vedtak fattet:
«Omfang av småbåthavnen utenfor landutvidelsen ved Lakseberget skal utredes i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel.»

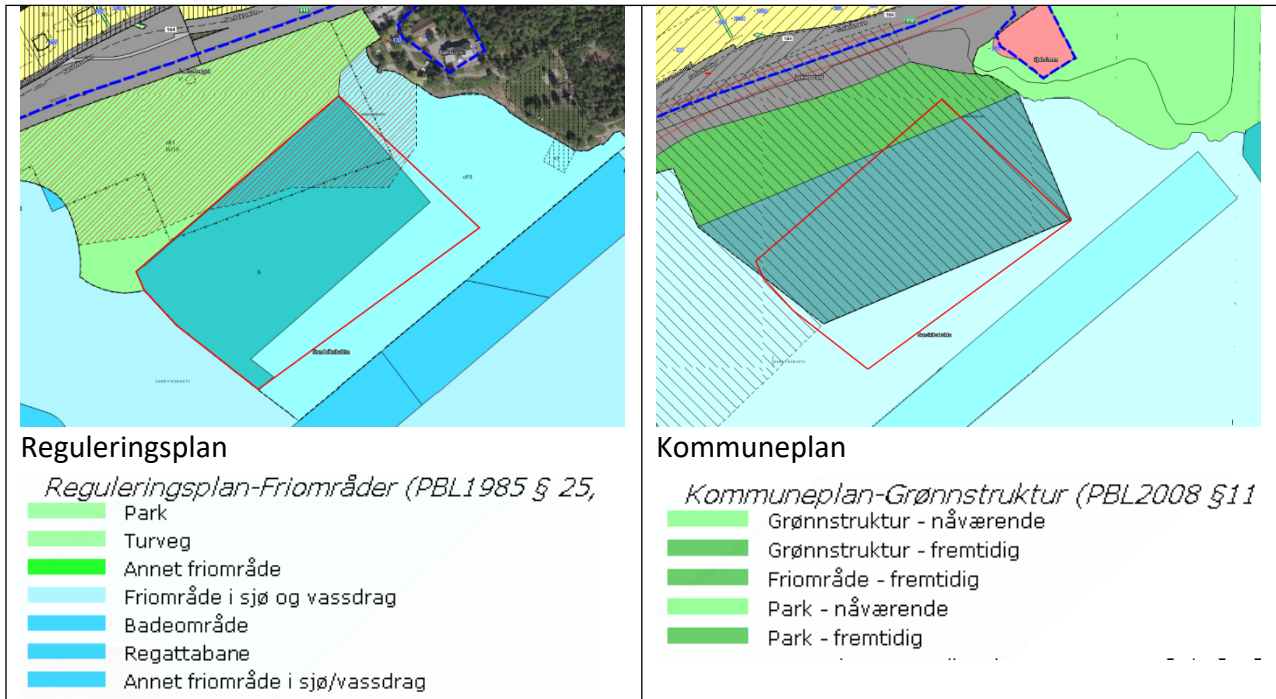
Reguleringsplanen viser eksisterende småbåtanlegg parallellforsjøvet utover i fjorden, men de om lag 40 dekalene regulert til småbåthavn er noe mindre enn båt plassarealet ved offentlig ettersyn. Arealet ble justert i løpet av planprosessen slik at utfyllingen stemte bedre med en «moderat utfylling», som var anbefalinger fra arbeidet med mulighetsstudiet for sjøfronten. Om det ikke lar seg gjøre å finne bedre alternativer, kan det bli behov for å utvide regulert areal for ny/forsjøvet småbåthavn ved Lakseberget. Det var viktig å få vedtatt Laksebergplanen og være parat til å ta imot masser fra utbygging av store samferdselsanlegg. Statsforvalteren i Oslo og Viken behandler søknad om utfylling etter forurensningsloven. Pr mai 2022 gjenstår en del utredninger. Under utfyllingsarbeidet må alle brygger og båter være fjernet, fordi det må settes opp siltgardin rundt hele utfyllingsområdet. Flytting av flytebrygger og etablering av nye moringer og eventuelt også bølgebrytere, er krevende og kostbart. I KPA utredes derfor mulige alternativer for permanent omplassering av så mange brygger og båter fra Lakseberget som mulig.

Lakseberget båtforening (LBF) har festeavtale med kommunen for 54577,3 m² sjøareal, foreningen har 2294 bryggemeter; 688 båt plasser (hvorav 80 oppsitterplasser) fordelt på 13 flytebrygger. I tillegg er det 22 bøye plasser. Oppsitterplassene er erstatning de med strandparseller fikk da dagens E-18 ble etablert. Kommunen har forkjøpsrett til disse og har nylig begynt å kjøpe opp oppsitterplasser som legges ut for salg. Pr 7.4.2022 har kommunen kjøpt to av de 80 oppsitterplassene, slik at disse ikke må videreføres ved flytting.

Beliggenhet og dagens bruk

Lakseberget ligger øst i Sandvika. Sjøarealet trafikkeres intensivt av ulike fritidsfarkoster på fine sommerdager. Skipsled til Bærums eneste havn i sørvest. Robane i sørøst.

Planstatus



Nylig regulert areal for småbåthavn omfattes av «Felles planprogram med byplangrep for Sandvika sjøfront og nytt lokalveisystem», som ble lagt på høring mai -22. Sørøst for foreslått småbåthavn er sjøareal (lys turkis farge) avsatt til robane. («Friluftsområde i sjø» brukes i mangel av et kommuneplanformål for «Idrettsareal på sjø»). Sjøarealet nærmest robanen har formål “Nåværende -bruk og vern av sjø og vassdrag” i KPA.

Vurdering av forslaget

Privat småbåthavn som vist i innspillet, vil dekke en svært stor del av indre fjordareal i Sandvika. Dette vil fortrenge øvrig fjordaktivitet. Gjennomførte, planlagte og foreslåtte utfyllinger medfører at det stadig blir mindre fjordareal tilgjengelig for allment friluftsliv og vannsport.

I sørvest må skipsled til/fra havnen holdes åpen. Kaianlegget innerst på Kadettangen er Bærums eneste anløpssted for større skip.

Indre fjordområder markeres i dette KPA-forslaget med hensynssone for å ivareta anadrome fisk/laksefisk som beiter i fjordbassenget før vandring opp Sandvikselven for gyting. Utfylling og en forskjøvet småbåthavn med nye moringer som dekker ca. 50 da kan til sammen ødelegge fiskenes livsgrunnlag. Dette, samt dybder og bunnforhold bør undersøkes nærmere. Oppvirvling av forurensede sedimenter regnes som ny forurensning.

Før 2. gangs behandling av KPA må det gjøres en samlet vurdering av hvilke båthavner det anses mest hensiktsmessig å gi utvidelsesmuligheter i form av areal “fremtidig småbåthavn” i KPA. Nye arealer med formål “fremtidig småbåthavn” skal kun benyttes til omplassering av båter fra Lakseberget eventuelt til anlegg for deling/utlån/utleie av båter. Det er på kort og lang sikt ønskelig å få redusert antallet private småbåtplasser av hensyn til en voksende befolknings tilgang til sjøarealer, marin biologi og fjordens tålegrense.

Anbefaling

Innspillet anbefales lagt ut på høring. Før 2. gangs behandling må småbåthavnarealer vurderes samlet.

Innspillet innhold i korte trekk

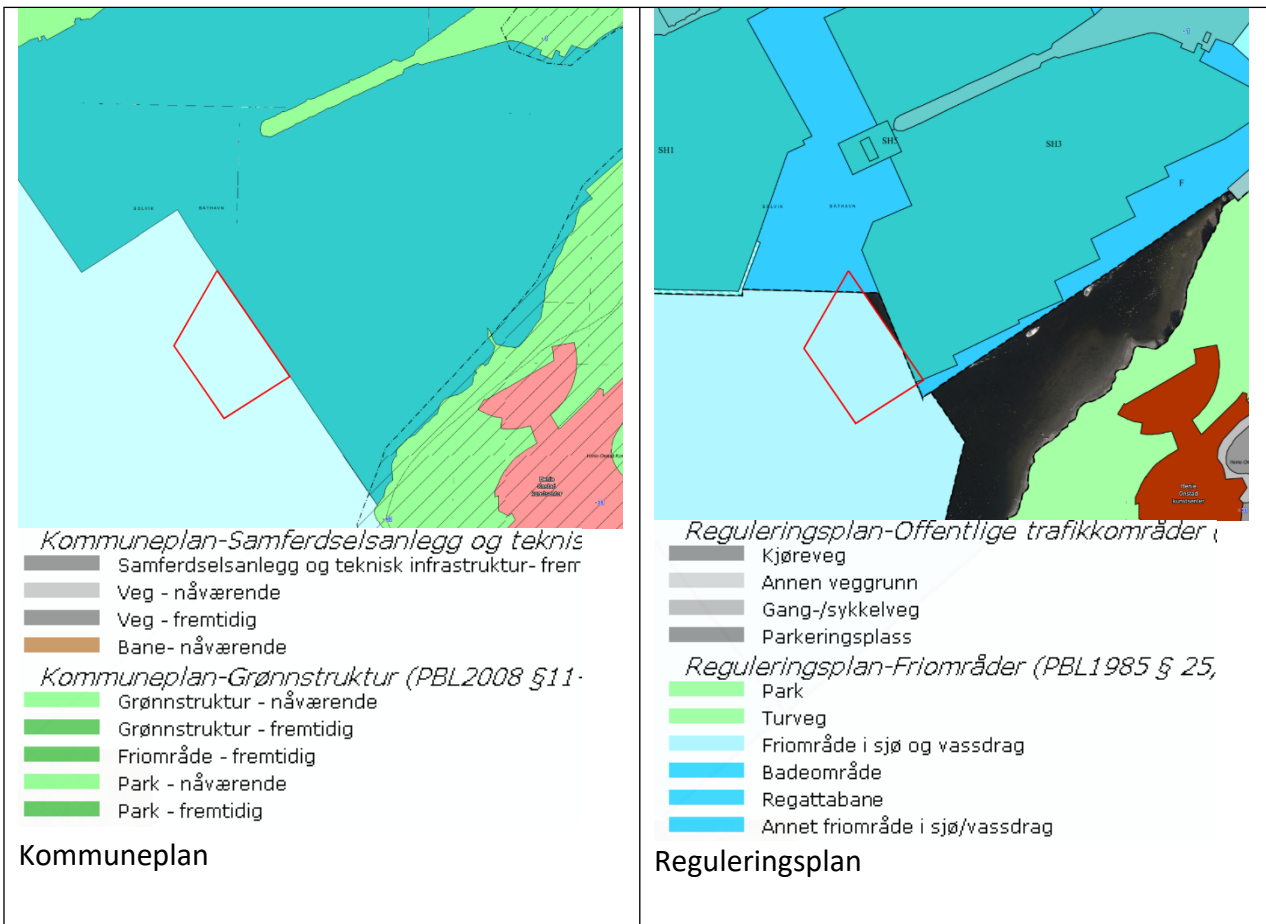


Utvidelse som vist av areal for “fremtidig småbåthavn” i KPA gir en mulighet for å utvide regulert areal til formål småbåthavn. Vilåårene for båtplass er ikke så ulike de på Lakseberget ettersom Solvik også er en båtforening omfattet av FBBs fellesavtale med kommunen.

Beliggenhet og dagens bruk

Den ytterste bryggepiren i Solvik er kraftig for å skjeme båtplassene på innsiden. Piren er en populær badebase for ungdommer sommerstid. Det åpne fjordarealet utenfor fungerer som tumleplass for barn som deltar i organiserte sommeraktiviteter (- bading, padling, rumperister ...) med base på Høvikodden. Åpent fjordareal i Bærum er generelt mye brukt for ferdsel, lek og idrett i sommerhalvåret og til vandringer og annen fritidsaktivitet på fjordisen om vinteren.

Planstatus



KPA: "nåværende - bruk av sjø og vassdrag"

Reguleringsplan: friområde i sjø og vassdrag

Vurdering av forslaget

Sårbare strandarealer og bløtbunn berøres i liten grad direkte. Flytteavstand for brygger fra Lakseberget er overkommelig. Eksponeringen ytterst mot åpen fjord vil formodentlig kreve forsterket forankring og bølgebryter. Båttrafikken vil øke noe når flere brygger og båter lokaliseres som vist. Dette kan være konfliktfylt og uheldig mht. sikkerhet for barns aktiviteter i området. Organisert sommeraktivitet for barn med base i strandsonen på Høvikodden vil få et mindre sjøareal å boltre seg på. Motorbåter forårsaker forurensning av badevann bl.a. ved lekkasje av olje og bensin, i tillegg til septik som slippes i fjorden, spesielt fra eldre båter. Det foregår bading sommerstid fra mange lokasjoner i nærområdet.

Det kreves imidlertid nærmere undersøkelser av dybde, - og bunnforhold samt marin biologi.

Anbefaling

Innspillet anbefales lagt ut på høring. Før 2. gangs behandling må småbåthavnarealer vurderes samlet.

NR 139 – Sarbuvollen Syd- Bærum seilforening

Bærum kommune v/ By- og områdeutvikling

Innspillet innhold i korte trekk

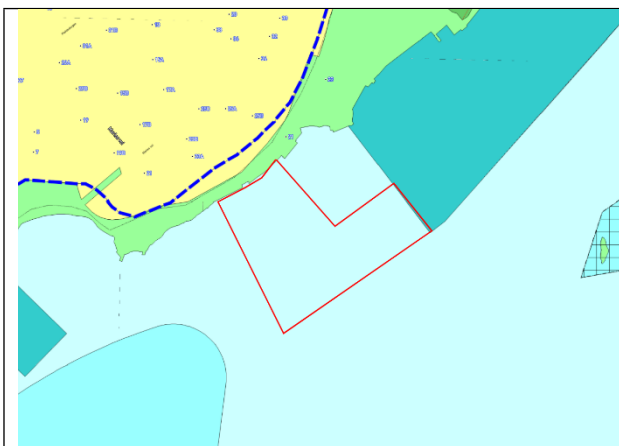


Utvidelse som vist av areal for “fremtidig småbåthavn” i KPA gir en mulighet for å utvide regulert areal til formål småbåthavn. Flytteavstanden for omplassering av brygger og båter fra Lakseberget er liten. Bærum seilforening har p.t. flere av sine følgebåter og større seilbåter liggende ved Lakseberget. Klubben er interessert i å få flyttet noen brygger og båtplasser dit virksomheten har base.

Beliggenhet og dagens bruk

Der er en populær offentlig badestrand i kroken mellom Sarbuvollen båtforening (FBB) og seilkubbvirksomheten. Bærum seilforening driver opplæring i jolleseiling, brettseiling mv.. i sjøarealet som omfattes av innspillet.

Planstatus



Kommuneplan



Reguleringsplan

Arealet er uregulert. Det har formål “nåværende -bruk og vern av sjø og vassdrag” i gjeldende KPA.

Vurdering av forslaget

Sjøarealet som omfattes av innspillet er mye større enn det som er aktuelt å bruke til brygger og båtplasser, for å gi spillerom for hensiktsmessig løsning der jolleseileaktiviteten ikke hindres og badende ikke forstyrres. Det er kun båter tilknyttet seilkubbaktiviteten som er tenkt flyttet hit. Detaljprosjektering i samråd med brukerne vil kunne gi en formålstjenlig omplassering av brygger og de av seilkubbens båter som nå ligger ved Lakseberget.

Det kreves imidlertid nærmere undersøkelser av dybde, - og bunnforhold samt marin biologi.

Anbefaling

Innspillet anbefales lagt ut på høring. Før 2. gangs behandling må småbåthavnarealer vurderes samlet.

NR 140 - Oksenøya Marina AS

Bærum kommune v/ By- og områdeutvikling

Innspillets innhold i korte trekk



Oksenøya Marina AS er en kommersiell småbåthavn. Firmaet har ikke selv sendt innspill i KPA-prosessen, men har gitt innspill til prosessen for å finne alternativ plassering, midlertidig eller permanent, av brygger og båter fra Lakseberget. Flytteavstanden for omplassering av brygger og båter fra Lakseberget er overkommelig. Marinaens forslag til utvidelse mot sydvest ble i ROS- og KU-utredningen frarådet av hensyn til naturreservatet på land og naturverdiene i strandsonen. By- og områdeutviklings innspill er derfor innskrenket til kun å omfatte rom for utvidelse/forlengelse av eksisterende brygger nordover. Det vil ikke være aktuelt å utvide småbåthavnareal som vist dersom det legges opp til utvidelse av bryggene ved Strand.

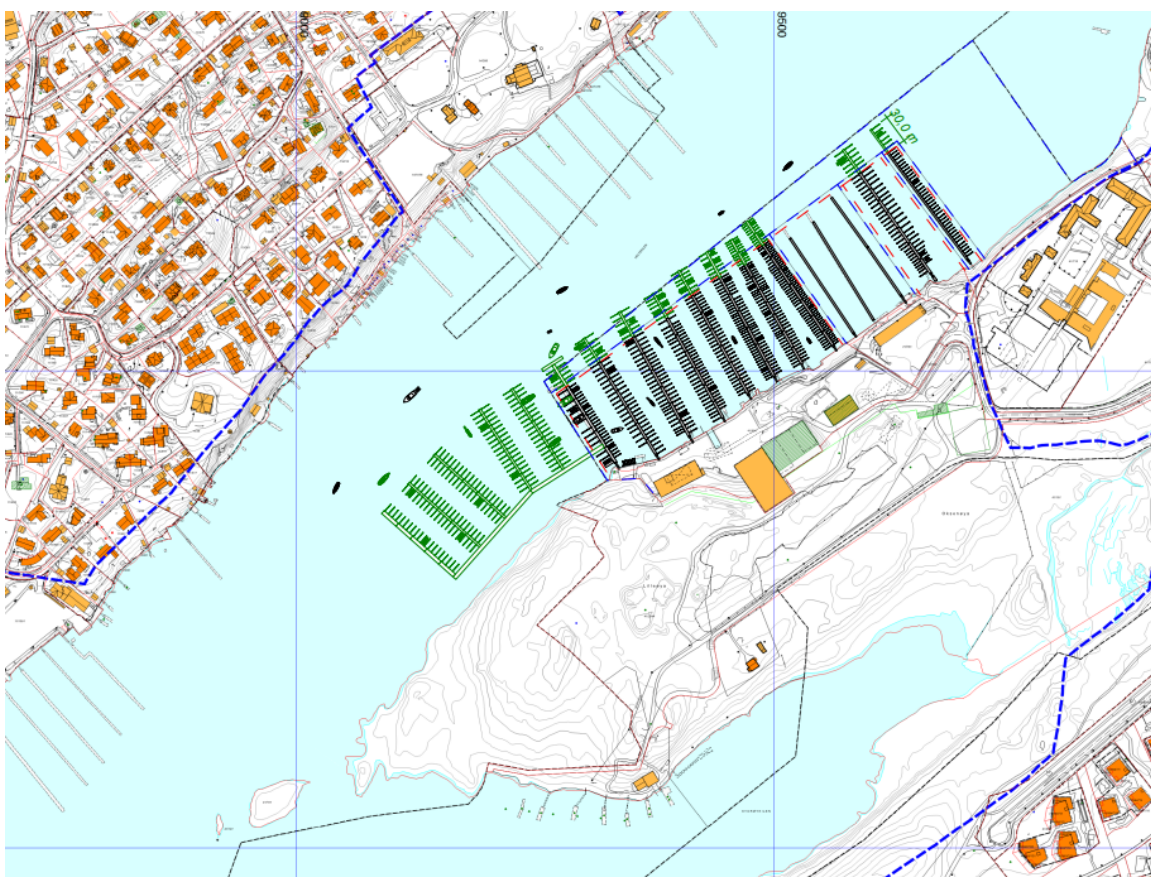
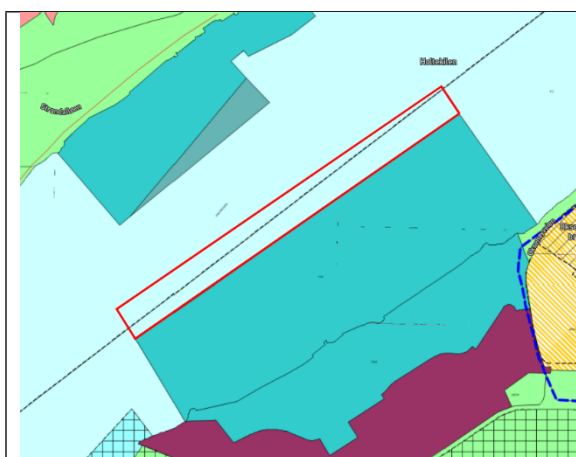


Fig. Viser Oksenøya marinas forslag til utvidelse (grønne brygger)

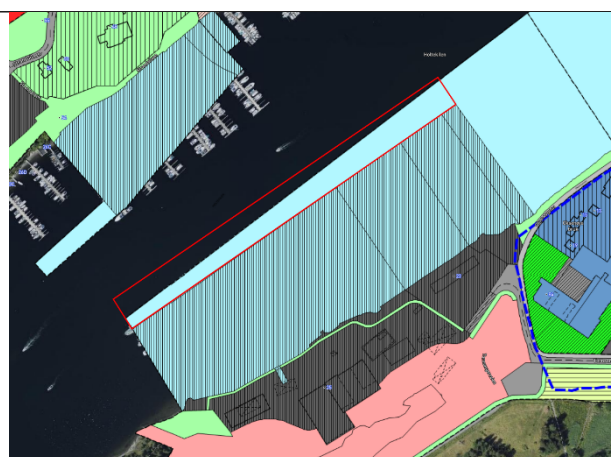
Beliggenhet og dagens bruk

Oksenøya Marina AS ligger på Fornebusiden av Holtekilen. Der er også lagring av båter på land.

Planstatus



Kommuneplan



Reguleringsplan

Arealformål i KPA: Bruk og vern av sjø og Vassdrag med tilhørende strandsone

Reguleringsplan: friområde i sjø og vassdrag, privat småbåthavn og delvis uregulert

Vurdering av forslaget

Forlengelse av eksisterende brygger på dypt vann et stykke fra land vurderes å være mindre konfliktfylt enn å etablere anlegg i strandsonen, med tanke på sårbare naturverdier og/eller fare for oppvirvling av forurensede sedimenter. Det kreves imidlertid nærmere undersøkelser av dybde, - og bunnforhold samt marin biologi.

Utvidelse av formål "fremtidig småbåthavn" som innspillet viser, vil gi rom for å ta imot en del brygger og båter fra Lakseberget. Utvidelse som vist vil ikke beslaglegge et vannareal som er mye brukt for allment friluftsliv som bading og lek, men der foregår en god del ferdsel med ulike farkoster. Vilårene for omplassering kan imidlertid være mer krevende å imøtekomme for alle parter, enn omplassering til en av de fem FBB-havnene ettersom dette er en privat båthavn som drives kommersielt. Om småbåthavnen skal utvides, blir anlegget så stort at det må settes vilkår om etablering av tømmeanlegg/mottak for septik fra fritidsbåter.

Holtekilen er ikke bred nok til at brygger kan forlenges både hos Strand båtforening og ved Oksenøya Marina AS. Det vil ikke være aktuelt å ta med utvidelse på begge sider i KPA.

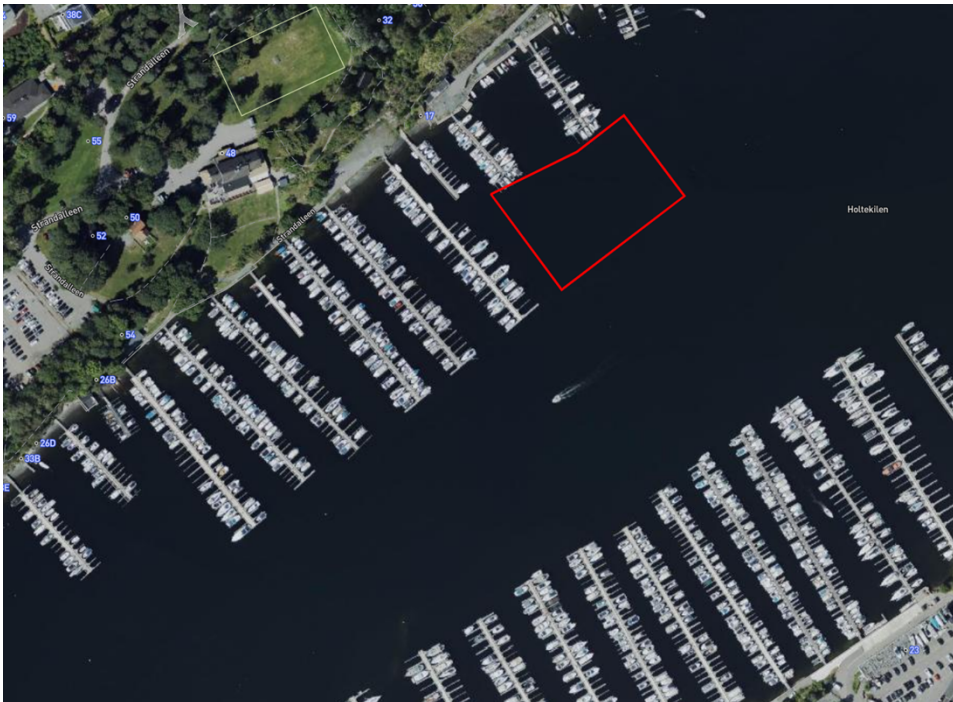
Anbefaling

Innspillet anbefales lagt ut på høring. Før 2. gangs behandling må småbåthavnarealer vurderes samlet.

NR 141– Holtekilen båthavn AS

Bærum kommune v/ By- og områdeutvikling

Innspillets innhold i korte trekk



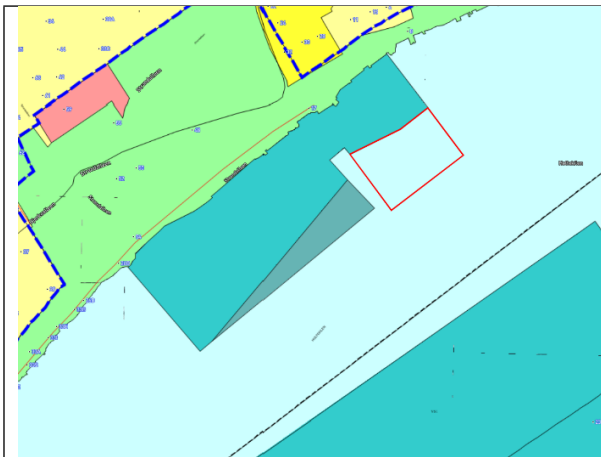
For omplassering av båter fra Lakseberget har Kommunedirektøren vært på utkikk etter muligheter for permanent utvidelse av eksisterende småbåthavner. Flytteavstanden for omplassering av brygger og båter fra Lakseberget er overkommelig. Den private båthavnen vil i sin generalforsamling i mai drøfte forslag om permanent eller midlertidig forlengelse av sine to brygger for å avhjelpe situasjonen ved Lakseberget. Styreleder mener permanent forlengelse utover 10 meter er uaktuelt. Antall bilparkeringsplasser er begrenset.

Kommunen har lenge forsøkt å komme til enighet med båthavnen om fjerning av stengsler i øst og vest slik at kyststi kan anlegges/allmennheten gis mulighet for gjennomgang. Permanent utvidelse forutsetter at passering for gående/kyststi sikres.

Beliggenhet og dagens bruk

Holtekilen båthavn AS er nærmeste nabo på nordøstsiden av Strand båtforenings bryggeanlegg.

Planstatus



Kommuneplan



Reguleringsplan

Kommuneplanens arealdel: bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Uregulert

Vurdering av forslaget

Bryggeutvidelse som innspillet gir rom for, vil kunne ta imot noen brygger og båter fra Lakseberget. Utvidelse som vist vil ikke beslaglegge et vannareal som er mye brukt av allmennheten. Vilårene for omplassering kan imidlertid være mer krevende å imøtekomme for alle parter, enn omplassering til en av de fem FBB-havnene, ettersom dette er en avstengt privat båthavn. Det kreves imidlertid nærmere undersøkelser av dybde, - og bunnforhold samt marin biologi.

Anbefaling

Innspillet anbefales lagt ut på høring. Før 2. gangs behandling må småbåthavnarealer vurderes samlet.

NR 142 – Strand- FBB

Bærum kommune v/ By- og områdeutvikling

Innspillet innhold i korte trekk

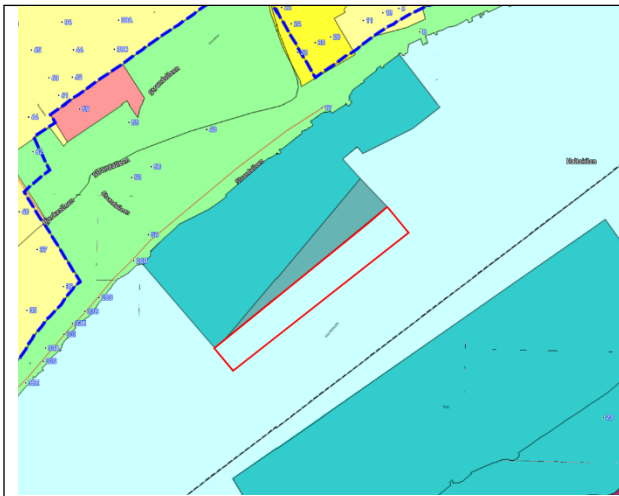


Utvidelse som vist av areal for “fremtidig småbåthavn” i KPA gir en mulighet for å utvide regulert areal med formål småbåthavn. Flytteavstanden for omplassering av brygger og båter fra Lakseberget er overkommelig. Villkårene for båtplass er ikke så ulike de på Lakseberget ettersom Strand også er en båtforening omfattet av FBBs fellesavtale med kommunen. Holtekilen er imidlertid for trang til å utvide bryggeanleggene på begge sider.

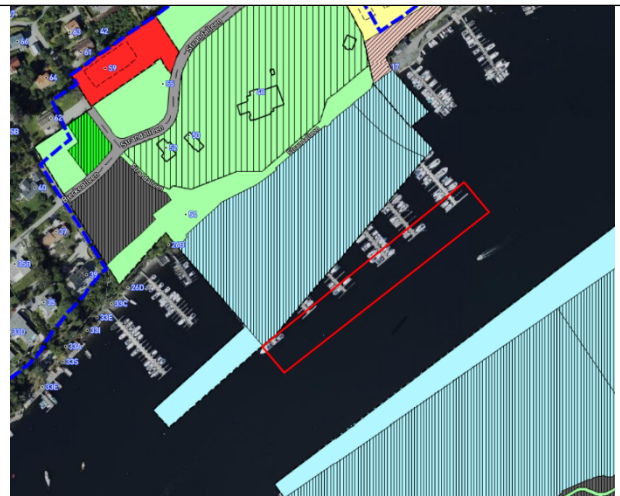
Beliggenhet og dagens bruk

Strand båtforening benytter sjøarealene utenfor Strandparken med Strand restaurant til bryggeanlegg med båtplasser. Arealet der utvidelse er foreslått brukes til ferdsel med ulike farkoster i sommerhalvåret.

Planstatus



Kommuneplan



Reguleringsplan

Kommuneplanens arealdel; bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Det går frem av vist planstatus at brygger er utvidet uten at dette er reguleringsmessig avklart. Dette forutsettes fulgt opp når det er avklart hvilken utstrekning arealformål "fremtidig småbåthavn" får i pågående KPA-prosess. Innspillet omfatter areal som i gjeldende KPA har formål "nåværende -bruk og vern av sjø og vassdrag"

Vurdering av forslaget

Utvidelse av formål "fremtidig småbåthavn" som innspillet viser, vil gi rom for å ta imot en del brygger og båter fra Lakseberget. Forlengelse av eksisterende brygger på dypt vann et stykke fra land vurderes å være mindre konfliktfylt enn å etablere anlegg i grunne vik og/eller langs strandsoner, med tanke på sårbare naturverdier og/eller fare for oppvirvling av forurensede sedimenter. Det kreves imidlertid nærmere undersøkelser av dybde, - og bunnforhold samt marin biologi.

Utvidelse som vist vil ikke beslaglegge et vannareal som er mye brukt for allment friluftsliv som bading og lek, men der foregår en god del ferdsel med ulike farkoster.

Det vil kun være aktuelt å gi rom for å forlenge bryggene her hvis det ikke legges inn mulighet for forlengelse av bryggene ved Oksenøya Marina. (Ved en inkurie er ikke forlengelse her ved Strand ROS eller KU-utredet pr 18.05.2022.).

Anbefaling

Innspillet anbefales lagt ut på høring. Før 2. gangs behandling må småbåthavnarealer vurderes samlet.