

PLANINITIATIV for regulerings sak:

Seilerbakken - Sarpsborg Seilforening

Dette dokumentet skal synliggjøre viktige hensyn som skal ivaretas gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven. Planinitiativet er forslagsstillers vurdering og skal gi kortfattet informasjon om prosjektet som grunnlag for tidlig avklaring og medvirkning av kommunens ulike fagmiljøer.

Gårds- og bruksnummer/adresse: 1112/1/15, 1112/1/93 m.fl.

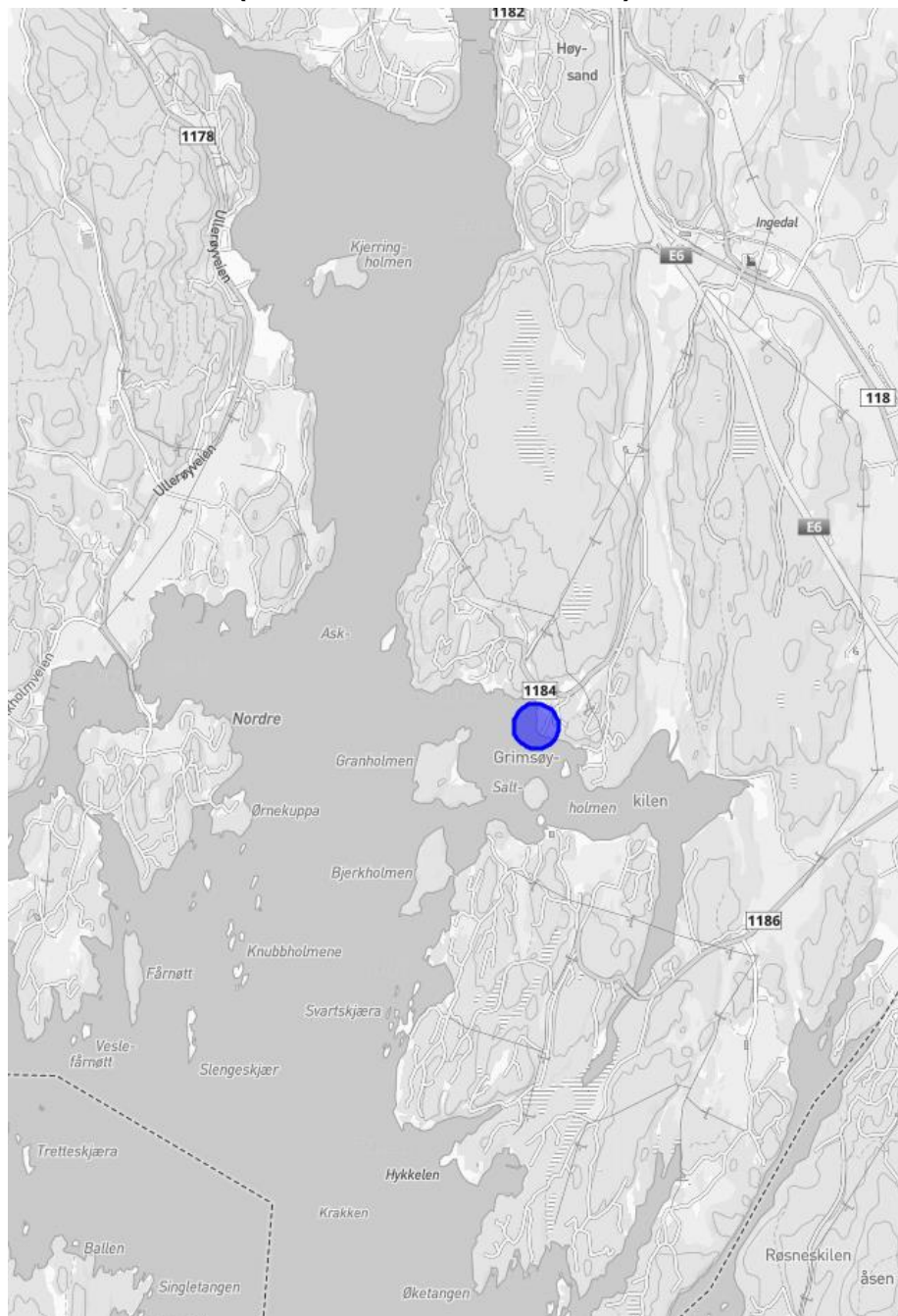
Konsulent: Sweco Norge AS

Forslagsstiller: Sarpsborg Seilforening

Kart – hvor

Kartgrunnlag skal hentes fra [kommunens kartløsning](#).

Oversiktskart (ca. målestokk 1: 10 000):



Figur 0-1: Planområde (blå prikk) i Løkkevika, Grimsøykilen.

Detaljkart som viser planavgrensningen:



Figur 0-2: Viser foreløpig planavgrensning (rød linje) for planen.

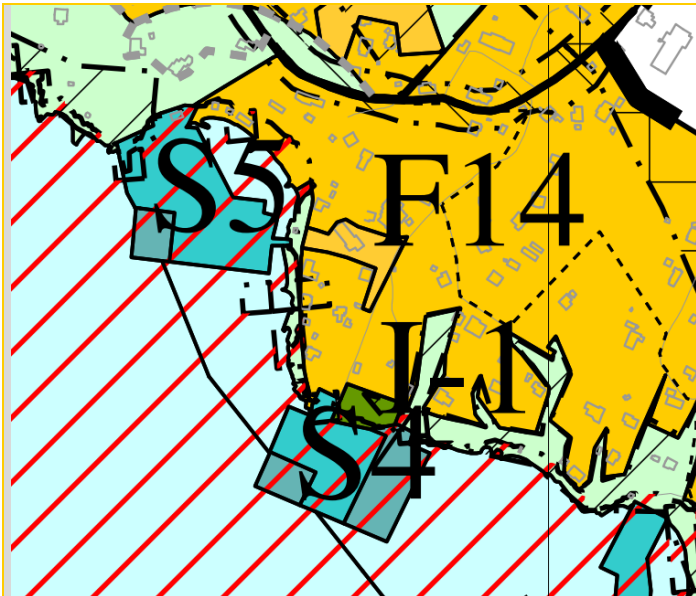
Skråfoto eller flyfoto av planområdet:



Figur 0-3: Viser kartutsnitt med flyfoto.

Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g¹)

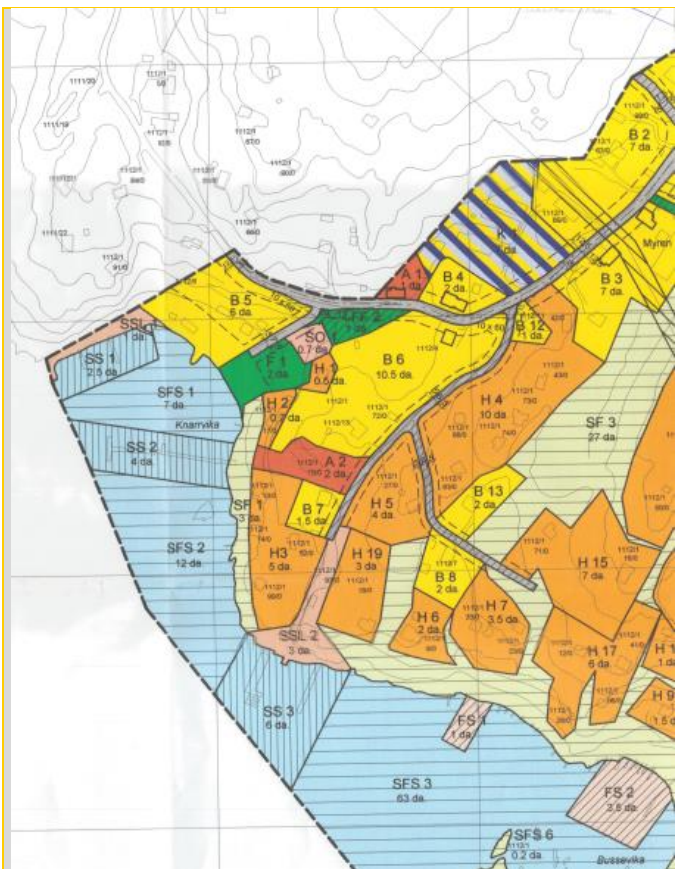
Kystsoneneplan Sarpsborg 2021 – 2033 (høringsutkast) (Kdp KY):



Et hovedgrep er å gi foreninger mulighet til å sikre et godt aktivitetstilbud for barn og unge. Planen åpner for nytt klubbhus med garderobefasiliteter (I-1), ny fritidsbolig (F-14) på tomten til nåværende klubbhus og utvidelse av bryggeanlegg (S4-5). Kdp KY § 4.1 stiller plankrav ved tiltak i områder for bebyggelse og anlegg.

Videre gis en rekke føringer for ulike temaer som må vurderes i planarbeidet.

Reguleringsplan Løkkevika:



Hensikten med planen er å tilrettelegge for ny grendebebyggelse, å avgrense fritidsboligområdet og samle enkeltvise brygger til felles anlegg. Nåværende klubbhus er regulert til almenntilrettelegging (A2), adkomstvegen er felles avkjørsel, bryggeanleggene er regulert til småbåtanlegg på land kombinert med friluftsområde (SSL2) og i sjø (SS2 og 3). Småbåtanlegget i SS2 ligger direkte til spesialområde friluftsliv på land.

¹ Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

Planlagt arealbruk (jf. § 1 c)

For å underlette den kommunale behandlingen, er det viktig å få en tidlig oversikt hvilke arealtyper som ønskes regulert. Sett kryss i nedenstående tabell. Suppler skjemaet dersom arealtyper mangler og fjern gjerne de overflødige!

Arealtype	Sett kryss
Parkeringsareal	<input checked="" type="checkbox"/>
Småbåthavn	<input checked="" type="checkbox"/>
Idrettsanlegg	<input checked="" type="checkbox"/>
Fritidsbolig	<input checked="" type="checkbox"/>

Beskrivelse – hva og hvem

[FOR-2017-12-08-1950](#)² § 1: Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

a) formålet med planen	<p>Sarpsborg Seilforening er en idrettsforening med aktive seilere og tilrettelagte aktiviteter for barn og unge. Foreningens idrettsanlegg i Løkkevika er et senter for seiling i regionen. Foreningen ønsker å tilrettelegge for dagens og fremtidig aktivitet gjennom en utvikling av seilmiljøet, en fysisk oppgradering av sitt idrettsanlegg og tilrettelegging for allmennhetens bruk. For allmennheten kan prosjektet gi merverdi i form av forbindelse til Kyststien, tilgang til brygger for bading, fising og rekreasjon, rampe for utsetting av kano, kajakk og toalettløsning i sommersesongen. Til gjengjeld ser foreningen stor verdi i at deres aktiviteter blir mer synlige, noe som kan bidra til økt rekruttering.</p> <p>Planarbeidet skal omdefinere bruk av deler av Sarpsborg seilforenings område i Seilerbakken. Planen skal tilrettelegge for at dagens klubbhus, Seilerhytta, kan brukes til fritidsbolig, etablering av nytt klubbhus, oppgradering av bryggeanlegg (B og C) med tilhørende parkering, interne trafikk løsninger og teknisk infrastruktur. Planen skal også ivareta allmennhetens interesser i området.</p>
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	<p>Planområdet er avgrenset til de to eiendommene forslagsstiller disponerer (11121/15, 1112/1/93), adkomst fra offentlig vei og områder utenfor</p>

² Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

	forslagsstillers eiendom som vil bli inkludert i tiltaket. Areal i sjø tas med i den utstrekning som er nødvendig for regulering av småbåthavn.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Fritidsbolig, nytt klubbhus, bryggeanlegg, parkering, interne trafikk-løsning og teknisk infrastruktur.
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Vurderes i planarbeidet med utgangspunkt i føringer fra Kdp KY.
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Vurderes i planarbeidet med utgangspunkt i føringer fra Kdp KY.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Nytt klubbhus vil bli plassert i terrenget og vil ikke dominere strandsonen sett fra sjøen. Landskapsvirkningen vil bli vurdert i planarbeidet.
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Kdp KY § 3.8 angir at reguleringsplan for Løkkevika gjelder foran Kdp KY.
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Ikke kjent på nåværende tidspunkt.
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	ROS-analysen vil kartlegge risiko og sårbarhet. Eventuelle forhold vil bli vurdert og hensyntatt i planen.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	I utgangspunktet tilsvarende varslingsliste som ved varsel om oppstart av samme område i 2017.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Utover lovpålagte minstekrav planlegges grunneierdialog med berørte grunneiere/festere i planprosessen og informasjonsmøter ved varsel om oppstart og offentlig ettersyn.
l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger , og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.	Tiltak i planen dekkes ikke av vedlegg I og planen omfattes derfor ikke av § 6 b). Planen omfattes av § 8 a), vedlegg II nr. 13 om utvidelse eller endring av lystbåthavn nevnt i vedlegg II, og skal vurderes nærmere etter kriteriene i § 10. Vurderingen etter § 10 tilsier at planen ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn i et slikt omfang at krav om konsekvensutredning utløses.
Fullstendig vurdering i eget vedlegg til planinitiativet.	