

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 06/699

SAMLET SAKSFREMSTILLING - TJUVHOLMEN FRIOMRÅDE - PLAN... AV BÅTHAVNSLUTTBEHANDLING

Saksbehandler:	Johanne Aasnæs Sørum	Arkiv: P23
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
76/06	HAMAR FORMANNSKAP	05.04.2006
98/06	HAMAR FORMANNSKAP	26.04.2006
225/06	HAMAR FORMANNSKAP	15.11.2006

Behandling/vedtak i HAMAR FORMANNSKAP den 15.11.2006 sak 225/06

Vedtak:

Hamar formannskap som kommunens faste utvalg for plansaker vedtar "Tjuvholmen, Hamar, Forprosjekt utviklingsplan" datert januar 2006 med tilleggsrapporten "Beskrivelse og landskapsvurdering av alternativt forslag" som retningsgivende for videre utvikling av Tjuvholmen i hht bestemmelse i §3 i kommunedelplan for Strandsonen:

- Båthavna utvides ved å flytte ytre moloarm nordover slik at småbåthavna utvides. Før endelig plassering fastsettes skal landskapskonsekvensene vurderes.
- Antall båtplasser skal begrenses til det antall framtidig utvidelse kan gi rom for mht landskaphensyn, dog ikke mer enn maks 500 båtplasser totalt inkludert eksisterende antall plasser.
- Det kan ikke påregnes utvidet areal til båtopplag, og eksisterende båtopplag forutsettes avviklet på sikt.
- Skibladners framtidige anløpssted må avklares før moloutvidelse jfr saksutredning.
- Intensjon om tilrettelegging for friluftsliv på moloen jfr kommunedelplan strandsonen vurderes ivare tatt ved tilrettelegging for utsiktspunkter, oppholdssteder, terrassering ned mot vannet etc framfor breddeutvidelse av moloen fordi utredning viser at breddeutvidelse jfr vedtatt kommunedelplan er uforholdsmessig kostbart i forhold til nytteverdien.
- Det tillates etablert anlegg for jolleaktivitet på sydsiden av Tjuvholmen. Bygning for jollelager kan tillates inntil parkeringsplassens sydside, basert på transport med håndtraller i friområdet.
- Friområdet skal tilrettelegges bedre for bruk ved utvikling av stinett, belysning m.m.
- Det skal etableres en sentral plass ved enden av adkomstvegen til Tjuvholmen.
- Båthavna skal i tillegg til tilrettelegging for båtplasser også rustes opp for turgåere og andre besøkende med havnepromenade/kaikant, oppholdsplasser med mer.
- Universell utforming/tilgjengelighet skal legges til grunn for detaljutforming av anleggene.

- For øvrig vises til vedlagte utredninger.

Alle kostnader knyttet til utvidelse og utvikling av båthavn på Tjuvholmen i hht forprosjekt utviklingsplan skal finansieres av brukere av båtplassene. Dette omfatter også framtidig flytting av molo for utvidelsen av båthavna jfr etappe 2 inkl. bryggeanlegg jfr utviklingsplan, sikringstiltak og overflateopparbeiding av landarealer i båthavnanlegget.

Evt utvidelse av moloareal og tilrettelegging for friområdebruk og overflateopparbeiding til friområdeformål skal finansieres av kommunen eller på annen måte som ledd i utvikling av friområdene på Tjuvholmen.

Før tiltak igangsettes skal det legges fram en detaljplan for tiltaket med et naturlig avgrenset omland. Slik detaljplan skal vise detaljert utforming, redegjøre for tiltaket i forhold til vedtatte prinsipper for med utviklingsplan for Tjuvholmen.

Vesentlig vekst i verksted/marinavirksomhet kan ikke påregnes tillatt på Tjuvholmen, jfr bl.a. Kommunedelplan for Strandsonen som ikke viser byggeområde for næringsvirksomhet langs vannkanten.

Ved utvidelse av båthavna på Tjuvholmen skal vurderes reservert inntil 20 plasser for overflytting av båtplasser fra Brygga båthavn til Tjuvholmen for å sikre mulighet til utvikling av besøksplasser ved Skibladnerbrygga, men også med tanke på framtidig redusert båthavnareal ved Brygga båthavn jfr kommunedelplan for Strandsonen.

Før tillatelse gis til Etappe 2 for utvidelse av båthavna, skal:

- berørte fagmyndigheter, herunder fylkesmannen gis anledning til å uttale seg
- framtidige anløpssted for Skibladner vurdere nærmere og avklares med Oplandske damskipselskap.

Framdrift ved utbygging/utvidelse av båthavn etappe 1 og 2 skal tilpasses formannskapet tidligere vedtak av 26.04.2006 og formannskapet særskilte behandling av Hamars rolle i utvikling av småbåthavner i Hamarregionen (jfr separat saksutredning).

Behandling:

Kulepunkt 3.

Anne Lise Bakken fremmet slikt endringsforslag til innstillingens kulepunkt 3 slik ”Det kan ikke påregnes utvidet areal til båtopplag, og man tar stilling til eksisterende båtopplag senere.”

Innstillingen med unntak kulepunkt 3 ble enstemmig vedtatt.

Deretter ble innstillingens kulepunkt 3 vedtatt med 7 mot 4 stemmer som ble avgitt for forslag fremmet av Anne Lise Bakken.

Innstilling:

Hamar formannskap som kommunens faste utvalg for plansaker vedtar "Tjuvholmen, Hamar, Forprosjekt utviklingsplan" datert januar 2006 med tilleggsrapporten "Beskrivelse og landskapsvurdering av alternativt forslag" som retningsgivende for videre utvikling av Tjuvholmen i hht bestemmelse i §3 i kommunedelplan for Strandsonen:

- Båthavna utvides ved å flytte ytre moloarm nordover slik at småbåthavna utvides. Før endelig plassering fastsettes skal landskapskonsekvensene vurderes.
- Antall båtplasser skal begrenses til det antall framtidig utvidelse kan gi rom for mht landskaphensyn, dog ikke mer enn maks 500 båtplasser totalt inkludert eksisterende antall plasser.
- Det kan ikke påregnes utvidet areal til båtopplag, og eksisterende båtopplag forutsettes avvirket på sikt.
- Skibladners framtidige anløpssted må avklares før moloutvidelse jfr saksutredning.
- Intensjon om tilrettelegging for friluftsliv på moloen jfr kommunedelplan strandsonen vurderes ivaretatt ved tilrettelegging for utsiktspunkter, oppholdssteder, terrassering ned mot vannet etc framfor breddeutvidelse av moloen fordi utredning viser at breddeutvidelse jfr vedtatt kommunedelplan er uforholdsmessig kostbart i forhold til nytteverdien.
- Det tillates etablert anlegg for jolleaktivitet på sydsiden av Tjuvholmen. Bygning for jollelager kan tillates inntil parkeringsplassens sydside, basert på transport med håndtraller i friområdet.
- Friområdet skal tilrettelegges bedre for bruk ved utvikling av stinett, belysning m.m.
- Det skal etableres en sentral plass ved enden av adkomstvegen til Tjuvholmen.
- Båthavna skal i tillegg til tilrettelegging for båtplasser også rustes opp for turgåere og andre besøkende med havnepromenade/kaikant, oppholdsplasser med mer.
- Universell utforming/tilgjengelighet skal legges til grunn for detaljutforming av anleggene.
- For øvrig vises til vedlagte utredninger.

Alle kostnader knyttet til utvidelse og utvikling av båthavn på Tjuvholmen i hht forprosjekt utviklingsplan skal finansieres av brukere av båtplassene. Dette omfatter også framtidig flytting av molo for utvidelsen av båthavna jfr etappe 2 inkl. bryggeanlegg jfr utviklingsplan, sikringstiltak og overflateopparbeiding av landarealer i båthavnanlegget.

Evt utvidelse av moloareal og tilrettelegging for friområdebruk og overflateopparbeiding til friområdeformål skal finansieres av kommunen eller på annen måte som ledd i utvikling av friområdene på Tjuvholmen.

Før tiltak igangsettes skal det legges fram en detaljplan for tiltaket med et naturlig avgrenset omland. Slik detaljplan skal vise detaljert utforming, redegjøre for tiltaket i forhold til vedtatte prinsipper for med utviklingsplan for Tjuvholmen.

Vesentlig vekst i verksted/marinavirksomhet kan ikke påregnes tillatt på Tjuvholmen, jfr bl.a. Kommunedelplan for Strandsonen som ikke viser byggeområde for næringsvirksomhet langs vannkanten.

Ved utvidelse av båthavna på Tjuvholmen skal vurderes reservert inntil 20 plasser for overflytting av båtplasser fra Brygga båthavn til Tjuvholmen for å sikre mulighet til utvikling av besøksplasser ved Skibladnerbrygga, men også med tanke på framtidig redusert båthavnareal ved Brygga båthavn jfr kommunedelplan for Strandsonen.

Før tillatelse gis til Etappe 2 for utvidelse av båthavna, skal:

- berørte fagmyndigheter, herunder fylkesmannen gis anledning til å uttale seg
- framtidige anløpssted for Skibladner vurderes nærmere og avklares med Oplandske damskipselskap.

Framdrift ved utbygging/utvidelse av båthavn etappe 1 og 2 skal tilpasses formannskapet tidligere vedtak av 26.04.2006 og formannskapet særskilte behandling av Hamars rolle i utvikling av småbåthavner i Hamarregionen (jfr separat saksutredning).

Utredning:

VEDLEGG:

- Forslag til Utviklingsplan for Tjuvholmen, Feste AS, datert januar 2006.
- Tilleggsrapport "Beskrivelse og landskapsvurderinger av alternativt forslag"
- Orientering om Hamar seilforenings vedtak om etablering av regionanlegg for seilspport, datert 15.05.2006
- Protest mot utviklingsplan....Tjuvholmen, Hamar fra Fjelking service, datert 13. mars 2006

TILLEGG ETTER DRØFTING I ARBEIDSUTVALGET FOR PLANSAKER 28.04.2006

Formannskapet vedtok 26. april 2006 om utarbeiding av helhetlig plan for utvikling av båthavn(er) og tilhørende serviceanlegg i Hamar-regionen er fulgt opp i egen utredning og saksframstilling som fremmes parallelt med foreliggende sak. Se denne.

Tjuvholmens framtid ble drøftet i arbeidsutvalget for plansaker den 28. juni 2006 der også regionale løsninger for båthavn var tema.

Etter at formannskapet behandlet saken har seilforeningen og båtforeningen søkt kontakt med hverandre og med roklubben. Foreningene har åpenbart hatt en god dialog og har i fellesskap kommet med en rekke konstruktive innspill. Disse innspillene er delvis overlevert skriftlig og delvis muntlig i en dialog med kommunens representanter gjennom en rekke møter. For å samle disse innspillene og relatere dem til den tidligere fremlagte utviklingsplanen, har kommunen engasjert Feste Lillehammer AS til et tilleggsoppdrag der de har sammenfattet innspillene fra båtforeningene og gjort en vurdering av disse i forhold til landskapshensyn med mer.

Dette er presentert i en tilleggsutredning "Beskrivelse og landskapsvurdering av alternativt forslag" (se vedlegg).

I korte trekk omfatter dette en samlokalisering av seilforeningens og båtforeningens klubblokaler, samlet ungdomsaktivitet med seiljoller, motorjoller og robåter på sydsiden av Tjuvholmen. Videre foreslår de å legge den nordre delen av moloen lenger nord enn vist i utviklingsplanen fra januar 2006. Dette for å kunne forlenge moloen innover mot politihuset uten å komme i konflikt med et dypt parti på Mjøsas bunn. Båtforeningen har etter nærmere vurdering kommet til at de ikke ønsker flytende bølgebryter men heller molo fordi en molo gir bedre beskyttelse mot vind og bølger.

Når det gjelder antall båtplasser og fordeling av båtplasser internt i småbåthavna er dette detaljer innenfor rammen av gjeldende arealplaner og foreliggende utviklingsplan. Dette er normalt en sak for administrasjonen. Intern fordeling av båtplasser drøftes videre på administrativt plan og i samarbeid med båtforeningen og seilforeningen med sikte på løsning i lys av at det er fordeler ved en slik løsning både mht sikring av området for allment friluftsliv og fordi det er tilpasset foreliggende forslag til utviklingsplan.

Antall brygger, plassering av brygger og størrelse på båtplasser bør kunne vurderes av foreningene. Det antas at foreningene selv vil søke optimal utnyttelse av disponibelt havneareal. På bakgrunn av utredningen for utviklingsplanen, disponibelt parkeringsareal og generelle hensyn til andre friluftsinnteresser på Tjuvholme, bør utvidelse av båthavna begrenses oppad til maks 500 båtplasser.

Forholdet til skibladners framtidige anløp må vurderes nærmere og avklares med Oplandske damskipselskap. Dette er viktig av to hensyn:

- Det må avklares om kommunen skal holde fast ved eller utelukke mulighet for framtidig anløpssted ved Jernbanebrygga som forutsatt i kommunedelplan for Strandsonen. Dersom en utelukker framtidig anløp ved jernbanebrygga, må annen løsning avklares.
- Dersom Skibladners framtidige anløpssted skal være på Tjuvholmen, (som foreslått av Oplandske damskipselskap i møte med repr. for kommunen) må det påregnes krav om bilvei og snuplass for bil/buss nær anløpssted. Dette vil ha konsekvenser for parkeringsplass, -kapasitet og trafikkmengde og -mønster på Tjuvholmen (og også for opplagsplass dersom dette ikke allerede er avviklet på Tjuvholmen når evt nytt anløpssted tas i bruk).

Administrasjonen har merket seg at det i arbeidsutvalget ble gitt uttrykk for at Tjuvholmen ikke var riktig sted for vesentlig vekst i verksted/marinavirksomhet. Denne holdningen er også i samsvar med kommunedelplan for Strandsonen som ikke viser næringsareal ved vannkanten. Arealet mellom båtforeningens klubbhus/kaféen og nåværende marinasenter er vist som friområde. Større satsing på marina/båtverksted bør som følge av dette legges til andre områder regionalt.

Nedenfor er tidligere behandlinger og vedtak gjengitt. For øvrig er saksutredningen lik saksutredningen til formannskapetets møte 5. april 2006.

TIDLIGERE BEHANDLING:

Behandling/vedtak i HAMAR FORMANNSKAP den 26.04.2006 sak 0098/06**Vedtak 26.04.2006:**

Hamar formannskap godkjenner at det kan foretas en utvidelse av båthavna etappe 1 med bølgebryter som forlengelse av nåværende molo. Formannskapet forutsetter at en kommer tilbake til behandling av langsiktig utvikling etter at saken er drøftet med arbeidsutvalget for plansaker og båtforeningene.

Formannskapet ber om at det iverksettes arbeid med en helhetlig plan for utvikling av båthavn(er) og tilhørende serviceanlegg i Hamar-regionen. Mulighet for en vesentlig mer omfattende utbygging knyttet til Tjuvholmen skal vurderes.

Enstemmig vedtatt.

Behandling 26.04.2006:

Fung. Ordfører Terje Selnes fremmet slikt forslag:

"Hamar formannskap godkjenner at det kan foretas en utvidelse av båthavna etappe 1 med bølgebryter som forlengelse av nåværende molo. Formannskapet forutsetter at en kommer tilbake til behandling av langsiktig utvikling etter at saken er drøftet med arbeidsutvalget for plansaker og båtforeningene."

Morten Finborud fremmet slikt tillegg til forslaget fra fung. Ordfører Terje Selnes:

"Formannskapet ber om at det iverksettes arbeid med en helhetlig plan for utvikling av båthavn(er) og tilhørende serviceanlegg i Hamar-regionen. Mulighet for en vesentlig mer omfattende utbygging knyttet til Tjuvholmen skal vurderes."

Anne-Lise Bakken fremmet slikt forslag:

"Hamar formannskap som kommunens faste utvalg for plansaker gir klarsignal til igangsetting av utvidelse av båthavn etter følgende retningslinjer.

- Moloen mot nord flyttes (i henhold til planens etappe 2), men muligheter for ca 80 nye båtplasser i eksisterende havn ved å forleng nåværende brygger.
- Tilrettelegging av ytterligere 80 plasser ved eksempelvis betongbølgebrytere og bygging av ny brygge.
- Gjestebrygga opprettholdes.

Tiltak knyttet til utvikling av friområder og videre utbygging av båthavna behandles av formannskapet etter at arbeidsutvalget for plasser har drøftet saken."

Forslag framsatt av Terje Selnes/Morten Finborud ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer som ble avgitt for forslag framsatt av Anne-Lise Bakken.

Behandling/vedtak i HAMAR FORMANNSKAP den 5.04.2006 sak 0076/06**Vedtak 05.04.2006:**

Saken utsatt.

Behandling 05.04.2006:

Ordfører Einar Busterud fremmet forslag om at saken utsettes.
Ordfører Einar Busteruds utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling 05.04.2006:

Hamar formannskap som kommunens faste utvalg for plansaker vedtar "Tjuvholmen, Hamar, Forprosjekt utviklingsplan" datert januar 2006 som retningsgivende for videre utvikling av Tjuvholmen i hht bestemmelse i §3 i kommunedelplan for Strandsonen.

Ved etappe 1 for utvidelse av båthavna på Tjuvholmen skal det på bakgrunn av framtidig redusert båthavnareal ved Brygga båthavn jfr kommunedelplan for Strandsonen, reserveres ca 20 plasser for overflytting av båtplasser fra Brygga båthavn til Tjuvholmen.

Alle kostnader knyttet til utvidelse og utvikling av båthavn på Tjuvholmen i hht forprosjekt utviklingsplan skal finansieres av brukere av båtplassene. Dette omfatter også framtidig flytting av molo for utvidelsen av båthavna jfr etappe 2 inkl. nødvendig sikring og overflateopparbeiding. Evt utvidelse av moloareal for tilrettelegge for friområdebruk og overflateopparbeiding til friområdeformål skal finansieres av kommunen eller på annen måte som ledd i utvikling av friområdene på Tjuvholmen.

Før tiltak med etablering av nye båtplasser igangsettes skal det legges fram en detaljplan som redegjør for helhetlig gjennomføring av båthavnutvidelse/utvikling etappe 1 i samsvar med utviklingsplan for Tjuvholmen.

Før tillatelse gis til Etappe 2 for utvidelse av båthavna, skal berørte fagmyndigheter, herunder fylkesmannen gis anledning til å uttale seg.

FAKTA:

I kommunedelplan for Strandsonen vedtatt av kommunestyret 25.06.03 sak 0036/03 er det i planbestemmelsenes §3 fastsatt at

"Det forutsettes at tiltak i friområdet på Køigen og Tjuvholmen kan igangsettes uten reguleringsplan"

I retningslinjene er dette mer utfyllende beskrevet slik:

"Tjuvholmen: Tiltak i friområdet vil ikke trenge reguleringsplan, men utomhusplan eller annen form for detaljplan. Tiltak innenfor byggeområde for kontor vil kreve reguleringsplan. Det samme gjelder for eventuell bygging av skole/barnehage."

Dette er bakgrunnen for igangsetting av planarbeid for Tjuvholmen jfr formannskapets vedtak 13.04.2005, sak 0084/05.

Hamar formannskap vedtar følgende føringer for Hamar kommunes arbeid med utredning av fritidsbåthavner:

Hamar kommune tar initiativ til et samarbeid med Stange og Ringsaker med sikte på en helhetlig planlegging av småbåthavner i Hamar området både når det gjelder lokalisering av småbåthavner og like vilkår for gjennomføring av utbygging. Arbeidet skal skje i samarbeid med båtforeningene.

For å skaffe grunnlag for konkret beslutning om Tjuvholmens framtidige funksjon og utforming samt for å undersøke Tjuvholmens tålegrense for båthavnutvidelse, skal det parallelt med regionalt samarbeid også igangsettes et planarbeid for friområde og båthavn på Tjuvholmen. Dette planarbeidet skal finansieres med midler avsatt til oppfølging av strandsonenplanen.

Hamar formannskap forutsetter at utredning og gjennomføring av båthavnutvidelse på Tjuvholmen ses i sammenheng med den reduksjon i småbåtplasser i indre havn slik det er forutsatt i Kommunedelplan for Strandsonen.

I arbeidet med plan for Tjuvholmen har landskapsarkitektene Feste AS på Lillehammer vært engasjert. Planarbeidet har pågått fra mai/juni – desember 2005 med en siste finpuss av planen i starten av 2006.

Planarbeidet er gjennomført i en veksling mellom utredning/planlegging ved konsulent/plan og utviklingsavdelingen og møter med berørte parter der planene har vært presentert og drøftet. Den ferdige planen ble oversendt berørte parter og faginstanser til orientering og eventuell siste uttalelse i mars 2006.

Som svar på denne siste oversendelsen har **Hamar seilforening, Hamar båtforening og Hamar Roklubb av 1881** har gitt en uttalelse med et helt nytt planforslag som avviker vesentlig fra kommunedelplan for Strandsonen. Deres nye planforslag viser en utvidelse av båthavna som berører vesentlige arealer som i kommunedelplan Strandsonen er reservert til friområde. Deres uttalelse/planforslag følger vedlagt.

Fjelking service, Marinesenteret på Tjuvholmen har gitt uttalelse om at foreliggende utviklingsplan for Tjuvholmen vil være til hinder for drift av marina/bensinstasjon.

Fylkesmannen i Hedmark har varslet at de vil gi uttalelse, men den foreligger ikke konkret i skrivende stund. Fylkesmannen sier at de støtter hovedgrepet i planen med at de ytre områdene er friområder mens de indre områdene får et mer urbant preg. Videre påpekes det at det er påvist forurensede sedimenter samt mistanke om forurensede fyllmasser i området. Før tiltak må det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke mer informasjon om forurensningssituasjonen. Fylkesmannen varsler at dette kan føre til at båthavnutvidelse etappe 2 kan være problematisk.

VURDERING:

Mandatet for planarbeidet

Arbeidet er igangsatt med bakgrunn i § 3 bestemmelser/retningslinjer til kommunedelplan for Strandsonen som fastsetter at det må lages en samlet utomhusplan/detaljplan forut for videre utvikling av Tjuvholmen.

For dette planarbeidet er det en forutsetning at kommunedelplan for Strandsonen gir rammebetingelser for planarbeidet gjennom sin anvisning av arealbruk. En utvikling av Tjuvholmen som avviker vesentlig fra kommunedelplanen vil utløse krav om reguleringplan.

På bakgrunn av de omfattende ønskene om utvidelse av båthavna fra båtmiljøet på Hamar, var det også viktig å utforske tålegrensene for utvidelse av båthavna i forhold til andre friluftssinteresser i området.

Videre er opprusting/utvikling av friområdene på Tjuvholmen nær knyttet til utbygging av Strandsonen og finansiering

Om utviklingsplan for Tjuvholmen

Utviklingsplanen legger opp til en utvikling av Tjuvholmen som er i samsvar med hovedtrekkene i kommunedelplan Strandsonen. Utarbeiding av utviklingsplan har blitt prioritert fordi utvikling av Tjuvholmen har nær sammenheng med utbygging av Godsområdet og Jernbanebrygga og kan være tema for utbyggingsavtaler jfr kommunedelplan for strandsonen.

Hovedtrekk i planens innhold

Planen følger vedlagt i sin helhet. Den forholder seg til kommunedelplan for Strandsonen og viser skisser for utvikling av friområdene på Tjuvholmen og utreder tålegrensen for utvidelse av båthavna på Tjuvholmen. Bakgrunn for vurdering av tålegrense for utvidelsen av båthavna, er det faktum at Strandsonenplanen legger opp til utbygging og ei framtid med 3000-4000 nye innbyggere i nærområdet til Tjuvholmen. Tjuvholmen har et begrenset areal og det er ikke plass til nye arealkrevende aktiviteter. Bruk av vannareal til båthavn er i seg selv ikke noe problem, men båtplasser på vann medfører også bilparkering og andre aktiviteter på land. Derfor er det viktig å sikre gode strandstrekninger og tilstrekkelig areal for generell rekreasjon. På grunn av begrenset areal, begrenser planen seg i hovedtrekk til å vise utvikling av stinettet, ideer for opparbeiding av arealer med lekeplasser, oppholds- og aktivitetssoner og muligheter for å skape litt variasjon i fyllingsfront/strandsoner.

I tillegg har det kommet forslag om å jobbe særskilt med belysningen i området. Dette er en god ide både fordi det øker området attraksjon som turområde i den mørke årstiden og fordi god miljøbelysning kan gi opplevelser i seg selv. I tillegg er Tjuvholmen en sentral del av utsikten fra Hamar by slik at spennende lyssetting av stier, bygninger og vegetasjon faktisk kan komme hele byen til gode.

Landskapsanalyse viser at utvidelse av båthavn/forlengelse av Tjuvholmen mot sørvest fort vil kunne stenge siktlinjer mellom sentrumsområdet og Mjøsa og gi havneområdet i Hamar et innestengt preg, avsondret fra den åpne vannflaten på Mjøsa.

Planarbeidet har påvist en mulighet for vesentlig utvidelse av båthavna ved å flytte moloen litt lenger nord enn eksisterende posisjon. Dette gir større utvidelse enn skissert i kommunedelplanen, men uten at det går på bekostning av prioriteringen av friområder og allmenn rekreasjon.

Om formelle forhold til kommunedelplan for Strandsonen

Utviklingsplanen forholder seg i store trekk til vedtatt arealbruk i kommunedelplan for strandsonen. Når det gjelder arealbruk er det følgende avvik:

- Forslag om utfylling av en odde på sydsiden av Tjuvholmen for å gi mer variert terreng/strand. Dette har to funksjoner; tilrettelegge for jolleanlegg for seilforeningens barne- og ungdomsarbeid samt unngå en rett og ”kjedelig” fyllingsfront.
- Utvidelse av båthavna løses med flytting av moloen mot nord (etappe 2) og ikke forlengelse som vist i kommunedelplanen. Årsaken er at planarbeidet har bekreftet det mange visste fra før, nemlig at moloforlengelsen i kommunedelplanen fører ut i ei grop på Mjøsas bunn som fører til at moloforlengelse vil bli uforholdsmessig kostbart, teknisk veldig vanskelig og med usikkert resultat.

Rådmannen mener at disse avvikene er detaljering innenfor kommunedelplanens rammer og at de derfor ikke utløser krav om reguleringsplan. Dette begrunnes med at den foreslåtte odden på sydsiden er en detaljering av fyllingsfronten som gir mer variasjon og opplevelsesmuligheter jfr intensjonen om utvikling av friområdet relatert til utbygging av boliger og økt bosetting i nærområdet til Tjuvholmen (Jernbanebrygga, Godsområdet, Espen). Begrunnelsen for endringen i moloutvidelse, er som nevnt ovenfor av tekniske og økonomiske årsaker, men det er også viktig at utvidelsen ligger på samme side av Tjuvholmen og med innseiling i samme området. Dersom utvidelsen hadde ført til forlengelse av Tjuvholmen, eller at sydsiden hadde blitt tatt i bruk til båthavn, ville dette forholdt seg annerledes.

Generelt om utvikling av bryggeområdene i Hamar

Plan og utviklingsavdelingen vurderer også muligheter for utvikling av området Skibladnerbrygga/Brygga båthavn. Tema er mulighetene for med enkle midler å foregripe intensjonene i strandsonen og utvikle de sentrumsnære bryggeområdene til mer publikumsrettede funksjoner bl a med besøksbrygge/kai og bedre tilrettelegging for opphold i bryggeområdene. Dette vurderes i sammenheng med formannskapets ønske om utvikling av områdene mellom Koigen/Heidmannsgate og Skibladnerbrygga til servicefunksjoner som tjener brukere av Koigen.

Kommunedelplan for Strandsonen legger opp til en mulig reduksjon av antall private båtplasser i Brygga båthavn. Dette er vurdert og en har kommet til at en bør forutsette at i hvert fall 20 båtplasser flyttes fra Brygga til Tjuvholmen. Formannskapet vil bli orientert om dette arbeidet senere i år relatert til vedtaket om utviklingsområder ved Koigen.

Skibladners representanter har i møte med kommunens konsulenter for planarbeid på Tjuvholmen og på Jernbanebrygga vurdert planen og de er skeptiske til innseiling til framtidig brygge ved Jernbanebrygga fordi de mener det vil bli for trangt. Skibladners representanter peker selv på den ytterste sørvestre siden av Tjuvholmen som et ideelt bryggested fordi det er romslig, åpent farvann og lett og manøvrere. Siden Skibladner kan bruke eksisterende brygge i mange år ennå, og det heller ikke er endelig avgjort hvordan fylling/utbygging i jernbanebryggaområdet skal gjennomføres, er dette et tema som en bør komme tilbake til senere.

Flytting av moloen (etappe 2) er ikke til hinder for Skibladners framtidige anløp på Jernbanebrygga, men Skibladners anløp kan ha betydning for lengden på bølgebryteren. For etappe 1 vil beregning av plass for Skibladner ha liten betydning for lengden på bølgebryteren.

Kostnader vedrørende utvikling av Tjuvholmen

Fullstendig kostnadsoverslag følger vedlagt som del av utviklingsplanen. Hovedtrekkene er gjengitt nedenfor. Det er beregnet både opparbeidelseskostnader og drifts-og vedlikeholdskostnader. Nedenfor er det fokusert på opparbeidelseskostnader med det er helt klart at nytt/utvidet friområde vil gi økte driftsutgifter. Økt bruk av området på sikt og endret opparbeidelsesgrad bør også føre til at en vurderer om skjøtselsstandarden skal heves for Tjuvholmen. Drift og vedlikehold av båthavna forutsettes betalt av brukere av båthavna. For deres eget utstyr forutsettes det dekket ved at de selv drifter. Leieinntekt til kommunen skal minimum dekke kommunens kostnader til drift og vedlikehold i de båtrelaterte områdene i tillegg til leiebeløp for "verdien" av tomte og allerede gjennomførte kommunale investeringer i området.

Det er absolutt aktuelt å vurdere om også parkeringsplassen på Tjuvholmen skal avgiftsbelegges. Dette tas opp til egen vurdering.

Etappe 1 Utvikling av friområdene og båthavnutvidelse har følgende kostnadsbilde for opparbeidelse:

- Ca 5 millioner kroner for utvikling av Tjuvholmen friområde inkludert ny odde mot syd samt overflateoppbeidning, vegetasjon, lekeplaz, belysning, møbler m.m.
- 1 million kroner til utvikling/forbedring av vegnett / hovedadkomstområdene til Tjuvholmen inkl utvikling av "sentralplass".
- Inntil 20 millioner kronerer beregnet kostnad for oppfylling av nye arealer mot sørvest jfr kommunedelplan (16 mill kr er kostnader til kjøp av fyllmasse hvis det ikke kommer tilgjengelig overskuddsmasser).
- Snautt 2 millioner kroner til utvikling/forbedring av parkeringsanlegg
- 2,5 millioner kroner til båthavnutstyr som brygger og bølgebryter m.m.

Kostnadene til utvikling og forbedring av parkeringsanlegg og eventuelt deler av veganlegg/adkomstareal må vurderes fordelt mellom kommunen og båthavna.

Kostnadene til utvikling av friområdet og evt veganlegg/adkomstareal må forutsettes dekket av kommunen selv og gjennom utbyggingsavtaler knyttet til utvikling/utbygging i Strandsonen (Godsområdet, Jernbanebrygga og evt Espern).

Kostnadene til utfylling av friarealer mot sydvest er meget omfattende. Utvidelsen er tatt med i planen siden den er vedtatt/hjemlet i strandsonenplanen men økonomien tilsier at denne utvidelsen bør vurderes redusert, eventuelt avvntes og vurderes i et langsiktig perspektiv.

Tiltak knyttet til utvikling av friområder og båthavnutvidelse Etappe 1	Antatt opparbeidelses-kostnad inkl 40 % usikkerhet og 25 % mva	Finansieres av kommunen/utbyggere	Finansieres av båteiere/brukere av båtplasser
Eksisterende natur og parkområder, rydding og istandsetting av eks. vegetasjon	595 000,-	X	
Nye parkområder, grasbakke, trær, kanting av p-plasser m.m.	1 125 000,-	X	
Nye stier, fundament, bærelag, toppdekke grus, benker m.m.	665 000,-	X	
Ny odde på sydsiden av Tjuvholmen, fylling, plastring, toppdekke, grasbakke, brygge m.m.	1 830 000,-	X	
Utfylling av sørvestre molo Utvidelse av fylling for å etablere større areal for friområde, naturlig avslutning av Tjuvholmen mot sørvest, fylling, plastring, toppdekke, grasbakke og trær	19 653 000,-	X	
Utvidelse av båthavn etappe 1, nye utriggere, flottører, forøyningsbommer, bølgedemper i PVC-rør m.m.	2 459 00,-		X
Parkering ved småbåthavn, asfaltering, oppmerkning, nye trær	2 065 000,-	(x)	X
Diverse utstyr, lekeplaz, sandbasseng, grillplasser, avfallsdunker m.m.	368 000,-	X	
Belysning	15 000,- per	X	X

	lampe + 126 000,- til prosjektering og prøvebelysning		
Møteplass/sentralpunkt ved endepunkt veg v/båtforeningshus, belegg, murer, trær, møbler m.m.	949 000,-	X	(x)

Etappe 2 Flytting av molo og utvidelse av båthavna har følgende kostnadsbilde for opparbeidelse:

- 5 millioner kroner for flytting av molo for utvidelse av båthavna
- 20 millioner kroner for utvidelse/utfylling av ekstra molobredde mot nord for etablering av friområde *).
- 3 millioner kroner til båthavnutstyr som brygger, bølgedemper m.m.

Tiltak båthavnutvidelse etappe 2 og eventuell etablering av ekstra bred molo med friområdearealer.	Antatt opparbeidelses-kostnad inkl 40 % usikkerhet og 25 % mva	Finansieres av kommunen/utbyggere	Finansieres av båtseiere/brukere av båtplasser
Flytting av nordre molo(alt 1 "minimum" der moloen er smal) , flytting og gjenbruk av eksisterende fyllmasser, plastring	4 856 000,-		X
Utfylling av nordre molo (alt 2 bredere molo som gir areal for friluftsliv) Fylling, plastring, toppdekke, ny grasbakke, trær m.m. *)	19 736 000,-	X	
Utvidelsen av båthavn etappe 2, Skjøting av eks utriggere, bølgedemper PVC, m.m.	2 643 000,-		X

*) Underveis i planarbeidet har det vært utredet to alternativer for etappe 2, kalt alternativ 1 og alternativ 2. Alternativ 1 tilsvarer foreliggende plan for etappe 2 med en smal molo mot nord. Alternativ 2 utredet en bredere molo med god plass til friområder. Begge er kostnadsberegnet og selv om alternativ 2 ville gi verdifulle friområder langs moloen, er en estimert kostnad på 20 millioner så utforholdsmessig kostbart i forhold til nytteverdien, at løsningen ikke anbefales.

Antall nye båtplasser og "stykkpris" knyttet til etablering av disse.

Det er ca 250 båtplasser på Tjuvholmen i dag. Etappe 1 (utvidelse ved etablering av bølgebryter) gir et tillegg på ca 70 båtplasser, altså til sammen ca 320 båtplasser. Utvidelse av båthavna jfr etappe 2 ved flytting av moloen vil gi en ytterligere økning på ca 180 båtplasser, til sammen ca 500 båtplasser.

Alle kostnader til etablering av nye båtplasser er forutsatt belastet båthavna/båtplasseiere. I tillegg til direkte kostnader til etablering av båtplasser, må de også være forberedt på å dekke kostnader til tilleggsarealer som parkering etc. Dette kan dekkes direkte ved investering eller gjennom leieavtale med kommunen.

For å danne seg et bilde av kostnadsnivå for etablering av nye båtplasser, kan følgende regnestykke gi et bilde:

Dersom kostnadene til de nye bryggeanleggene og bølgebryter med mer for båthavnutvidelsen etappe 1 fordeles på ca 70 nye plasser, er kostnaden per båtplass ca 36.000 kr. Dersom er tar hensyn til overflytting av eksisterende båtplasser fra brygga, bør kostnadene muligens fordeles på ca 50 nye plasser, noe som gir ca 50 000 kr per ny båtplass dersom en ikke ser for seg at de plassene som sies opp/flyttes i Brygga båthavn belastes med kostnadene til nyetablering på Tjuvholmen. Dette kan synes som forholdsvis høye kostnader, men inne i dette ligger også landfaste bryggeanlegg som øker de funksjonelle, estetiske og opplevelsesmessige sidene ved båthavna.

Båthavnutvidelse jfr etappe 2 vil gi en kostnad på 8 mill. kroner. Dersom dette fordeles på de ca 180 nye båtplassene som utvidelse i etappe 2 gir rom for, gir det en kostnad på ca 45.000 kr per ny båtplass. I tillegg er det viktig å være oppmerksom på forurensningssituasjonen jfr uttalelse fra fylkesmannen og at denne kan føre til merkostnader.

Framdrift/gjennomføring av opprusting/utvikling/utvidelse.

Opparbeiding av friområdet og istandsetting/opprusting av veganlegg bør gjennomføres så fort som mulig. Kommunen baserer seg på at dette for en stor del finansieres gjennom utbyggingsavtaler for utvikling av Strandsonen. Begrunnelsen for dette er at høy utnyttelse "inne på land" forutsetter at Tjuvholmen dekker beboernes behov for utendørs rekreasjonsområder i nærområdet og således er grunnlag for høy utnyttelse av byggeområdene.

Forlengelse av Tjuvholmen/utfylling av friarealer i hht kommunedelplanen er veldig kostbart dersom man er avhengig av innkjøpte fyllmasser. Prosjektet bør derfor gjennomføres hvis eller når det skulle bli tilgjengelige overskuddsmasser eller hvis bruken av friområdet i framtida blir så intens at en anser det som økonomisk forsvarlig å gjennomføre prosjektet ut fra friområdebehov.

Arealutvidelse av nordre del av moloen for friområdeformål jfr kostnadsberegning anses som så marginal i hht nytteverdi at det anses som uaktuelt å gjennomføre.

Framdrift og gjennomføring av utvidelse av båthavn etappe 1 og etappe 2 bør styres av økonomiske innsatsvilje i båtmiljøet og betalingsviljen knyttet til etablering av nye båtplasser. Kommunen antar at lokalisering av nye båtplasser da vil styres av markedet og at det båtplassprosjektet i regionen som har best forhold mellom kostnader og nytte vil vinne fram.

Utvikling av parkeringsanlegget må vurderes i sammenheng med arbeidet med å finne/tilrettelegge annen båtopplagsplass regionalt før en kan avvikle båtopplaget på Tjuvholmen og opparbeide parkeringsplassen ferdig. I utgangspunktet tenker en seg at en venter med parkeringsplassen til båtopplaget er avviklet, men dersom det trekker i langdrag med å finne ny opplagsplass, må kommunen kunne revurdere dette avhengighetsforholdet. Dette er særlig aktuelt dersom utbygging i strandsonen kommer raskt i gang.

Drift

Båtforeningene forutsettes å ha driftsansvar for havna. Kommunen forutsettes å ha driftsansvar for friområdene. Når det gjelder parkeringsanlegg, vegger etc må det legges til grunn at båtfolket skal dekke sin del av kostnadene også for dette, men at dette kanskje best løses ved at kommunen har det praktiske ansvaret for drifta og at dette (del)finansieres gjennom leicinntekter fra båthavna. Fordeling av drifts- og økonomiansvar mellom

båtforeningene og kommunen må løses gjennom revisjon/fornyelse av foreliggende avtaler mellom kommunen og båtforeningene.

Kommentarer til siste uttalelser

Båthavn og marina. Det felles forslaget fra seilforeningen, Båtforeningen og roklubben er et planforslag som isolert sett har mange kvaliteter og som sikkert kunne være et godt grunnlag for utvikling av Tjuvholmen som område for båttaktivitet. Hovedinnvendingen mot forslaget er at det bryter med kommunedelplan for strandsonen både med hensyn til utviklingsretning for båthavna og fordi det beslaglegger strandkant/arealer som i kommunedelplanen er vedtatt brukt til friområder og generell rekreasjon. Båthavna er en attraksjon også for andre enn båtfolket, men sikring av generelle friområdene for rekreasjon er likevel et svært viktig element i utbygging av Hamars strandsonen der en på sikt forventer noen tusen innbyggere i nærområdene til Tjuvholmen.

Dersom er ønsker å arbeide videre med en slik plan, vil det utløse krav om reguleringsplan for å håndtere avvik fra den vedtatte kommunedelplanen.

Det er også et tankekors at båt- og seilforeningene har reist en form for motforslag mot den kommunalt utarbeidede utviklingsplanen for Tjuvholmen. Især tatt i betraktning at alle de tre foreningene har fulgt planarbeidet og deltatt i drøftingsmøter med kommunen, landskapsarkitekt m.fl. underveis i planarbeidet, uten at noe slikt forslag er fremmet som ledd i dette. *(dette arbeidet har gått videre, se kommentar forrest i saksutredningen i tilføyelse etter arbeidsutvalget for plansaker sin drøfting)*

Fjelking service gir uttrykk for at utvidelse av båthavna vil være til hinder for drift av deres marina og båtservicevirksomhet. Til det bemerkes at det underveis i planarbeidet er tatt ut igjen foreslåtte brygger slik at det nå skal være akseptabel plass rundt marinaen. Når det gjelder drift relatert til løfting av båter og opplag, må dette sees i sammenheng med en langsiktig/framtidig avvikling av båtopplag, men også i denne sammenheng presiseres at båtopplag på Tjuvholmen neppe vil bli avvirket uten at det er etablert andre opplagsplasser i Hamar-regionen. Orientering om arbeidet med regionale løsninger for båthavner vil bli gitt senere i vår/sommer.

Forurensning. Merknaden fra fylkesmannen om forurensningssituasjonen bygger på nye opplysninger som er kommet fram som følge av undersøkelser gjennomført i forbindelse med regulering av jernbancbryggaområdet. Påvisning av PCB-holdige sedimenter i området ved båthavnmoen var ikke kjent i tidligere faser av planarbeidet med Tjuvholmen, selv om det var kjent at det fins slike masser i vannområdene ved Hamar og kjent at det er mistanke om forurensning i eksisterende fyllmasser på Tjuvholmen. Foruten at PCB-holdige sedimenter kan vanskeliggjøre gjennomføring av båthavnutvidelse etappe 2, vil det ganske sikkert føre til økte kostnader pga krav til ekstra undersøkelser og evt masseutskifting eller sikringstiltak.

KONSEKVENSER FOR BARN OG UNGE:

Utvikling av Tjuvholmen som friområde er et grunnleggende prosjekt som ledd i utviklingen og utbyggingen av Strandsonen. Arealene langs jernbanelinja er smale og trange og har høye krav til tetthet og utnyttelse. Tjuvholmen vil derfor bli det eneste større friområdet i nærheten av framtidige boliger i området og er derfor avgjørende for bokvaliteten i området ikke minst for barn og unge.

Kommunedelplanen for Tjuvholmen har anvist eventuell framtidig tomt for skole eller barnehage. Dette er en mulig løsning dersom det blir behov for skole eller barnehage i området, men det er å håpe at man ikke kommer i en situasjon der man bli nødt til å bruke verdifulle friområder til skolebygging. Utviklingsplanen for Tjuvholmen er basert på eksisterende situasjon der fotballbanen er fotballbane og ikke byggetomt, men planen er utformet med tanke på at den ikke skal være til hinder for en framtidig skole eller barnehage dersom det blir nødvendig. For å sikre at Tjuvholmen blir attraktiv for mange aldersgrupper er det tatt sikte på å tilrettelegge både lekeplass, grillplasser, benker og bedre og mer variert stinett samtidig som det er prioritert plass til jollenaust/brygga for seilforeningens barne- og ungdomsarbeid.

RÅDMANNENS ANBEFALING

Formannskapet som planutvalg bør vedta foreliggende Forprosjekt Utviklingsplan for Tjuvholmen som grunnlag for videre utvikling av friområde og båthavn. Det presiseres at de tiltakene som er beskrevet som etappe 1 er viktigst og at en bør søke gjennomført opprusting og utvikling av friområdene og adkomstområdene i nær framtid. Utvidelse av friområde ved forlengelse av Tjuvholmen mot sørvest bør avventes fordi det er et uforholdsmessig kostnadskrevende prosjekt. Dette er et prosjekt en kan komme tilbake til dersom det dukker opp tilgjengelige masser og/eller framtida viser at bruksintensiteten gir grunnlag for en så stor investering.

Utvikling av parkeringsplass må inntil videre avvente nye løsninger for opplagsplass.

Etappe 2 slik den er vist i vedlagte plan gir stor utvidelse av båtplasser, men har begrenset verdi for friområdet og bør derfor i sin helhet finansieres av båtmiljøet. Kostnadene per båtplass kan være et viktig element i drivkraften i båtmiljøet i Hamarregionen for etablering av nye båtplasser utenfor Hamar sentrum. Planen åpner for vesentlig utvidelse av Tjuvholmen båthavn, men forutsatt at kommunen ikke subsidierer etablering av båtplasser i Hamar vil planen være uproblematisk i forhold til arbeidet med regionale løsninger for båthavn, fordi markedet vil avgjøre hvor det er økonomisk og praktisk mest fornuftig å bygge ut båtplasskapasiteten innen Hamar regionen.

Rådmannen mener det er viktig å holde fast ved Tjuvholmens framtidige rolle som friområde for nye boliger i Strandsonen, og at det er viktig å prioritere arealer for allment friluftsliv og avveie veksten i båtrelaterte aktiviteter til allmenne rekreasjonsbehov.

På denne bakgrunn frarådes det å arbeide videre med innspill fra seil- og båtforeningene selv om dette sikkert er en god plan for utvikling av Tjuvholmen dersom en velger å legge størst vekt på båtinteressene.

Det er også viktig å understreke at Feste Lillehammer AS gjennom sine landskapsmessige vurderinger påpeker at havnebassenget ved Hamar stenges inne og at naturlige siktlinjer fra bysentrum mot Mjøsa kan bli redusert/sperret hvis Tjuvholmen forlenges eller ytre del av Tjuvholmen tilføres terrengformasjoner eller andre elementer som rager opp over vannflaten.

Kostnader knyttet til opparbeiding må en komme tilbake til i handlingsplan og budsjett for kommende år. Det er også viktig å sikre bidrag til opparbeiding gjennom utbyggingsavtaler knyttet til utvikling av byggeområdene i Strandsonen, noe som er tema for egen sak senere i år.

Svein M Skaaraas