



Til:	Bystyret
Kopi til:	
Fra:	Kommunedirektør

Vår ref.  
23/25064-12

Dato  
08.11.2023

## Notat om flytende badstuer i Landeparken

I januar 2022 fikk Badet Sarpsborg ved Marie Moksness og Lotte Maria Larsen tillatelse til å sette opp en flytende badstu på Tunevannet, ved Prestegårdstangen i Landeparken. Tillatelsen gjelder for 2 år, og går dermed ut i januar 2024.

Badet Sarpsborg sendte 17.10.2023 en søknad om forlengelse av tillatelsen med ytterligere 2 år. Søknaden er under behandling.

I tillegg har Badet Sarpsborg kommet med planer om å utvide til to badstuer. Den nye badstua er tenkt koblet til eksisterende badstue og landgang. I dag er badstua plassert på en flåte som er 10 m lang og 4 m bred. Badet Sarpsborg ønsker å utvide flåten slik at den blir 14 m lang og 10 m bred.

Kommunedirektøren har tidligere lagt til grunn at funksjonene på og rundt Tunevannet skulle avklares i en områdereguleringsplan. En områdereguleringsplan for Tunevannet er ikke prioritert i kommunedirektørens forslag til handlingsplan 2024-2027. Kommunedirektøren mener derfor det kan være riktig å avklare spørsmålet om badstue(r) gjennom arealplanen. Dette er ikke vurdert i arbeidet med arealplanen så langt. Kommunedirektøren har derfor utarbeidet en konsekvensutredning og en anbefaling som nå forelegges bystyret.

### Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren mener det er positivt med flytende badstu på Tunevannet ved Landeparken. Dette kan bidra til at Sarpsborg blir et mer attraktivt sted å bo, jobbe og oppleve. I konsekvensutredningen er det ikke avdekket direkte negative konsekvenser. Dette fordi areal til badstu er begrenset. Endringen vurderes samlet sett å ha positive konsekvenser på rekreasjon og friluftsliv, da det vil bidra til å gi et attraktivt tilbud som gjør at flere vil oppdage Landeparken, Tunevannet og friluftsområdet rundt. Det er en fare for privatisering når tiltaket ikke er gratis og det kun er få som har tilgang til enhver tid. Kommunedirektøren mener imidlertid at tiltaket tar opp såpass lite areal at faren for at denne delen av parken oppleves som privatisert, er liten. For å sikre friluftsverdiene og landskapshensyn er det avgjørende at tiltaket utformes slik at det ikke blir dominerende. Tunevannet er i dårlig økologisk tilstand. Det er viktig at tiltaket ikke forringer vannmiljøet.



Figur 1 Kartskisse som viser anbefalt område for badstu(er) i utkast til arealplan

Området som anbefales tatt inn i arealplanen er ca. 25 m lang og 14 m bred, i tillegg til en 10 meter lang kobling til eksisterende brygge, jf. figur 1. Det anbefales ikke tillatt badstuer som dekker hele området, men det er ønskelig med noe handlingsrom for å få til en plassering og utforming som best ivaretar både badstuenes attraktivitet samt rekreasjonsverdien knyttet til både badstuene og omgivelsene.

### **Kommunedirektørens anbefaling**

Kommunedirektøren anbefaler at følgende område avsettes til arealformål Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (begrenset til brygge og badstu) i utkast til kommuneplanens arealdel:



Figur 2 Kartskisse som viser anbefalt område for badstu(er) i utkast til arealplan

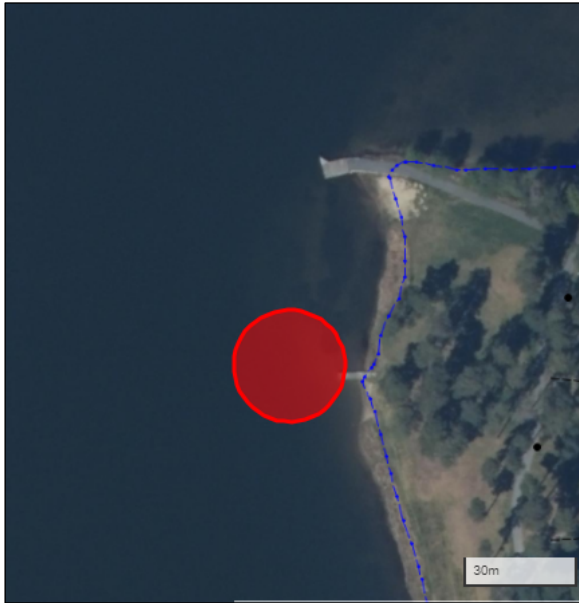
Kommunedirektøren mener området må ha følgende bestemmelser:

- Tiltak som forringer vannmiljøet tillates ikke.
- Tiltak må utformes slik at det ikke er dominerende i landskapet. Det tillates ikke tiltak på land som kan redusere allmenhetens tilgang til parken.

## Konsekvensutredning

### Flytende badstue(r) på Tunevannet, Landeparken

Formål i kommuneplanens arealdel 2015-2026	Friområde på land. Bruk og vern av sjø og vassdrag på vannet.
Reguleringsstatus	Ikke regulert.
Fylkesplan	Nåværende tettbebyggelse.
Nytt formål	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (begrenset til brygge og badstuer)
Arealstørrelse	25x14 m pluss landgang
Dagens bruk	Vann, steinbrygge, en badstue (midlertidig dispensasjon, har søkt om permanent dispensasjon i oktober 2023)
Konflikt med igangsatt planarbeid	Nei



Tema	Konsekvens (farge)	Beskrivelse av faktiske forhold Vurdering av mulige konsekvenser (positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige) Evt. svakheter i datamaterialet, behov for oppfølging ved regulering
Rett virksomhet på rett sted		Badstuer regnes som del av turisme-/opplevelsesnæringen. De er stedsbasert og det er derfor ikke naturlig å vurdere opp mot prinsipp om rett virksomhet på rett sted/ABC-prinsipp. Landeparken ligger sentralt i tettstedet. Det er heller ikke direkte relevant å vurdere tiltaket opp mot målet om fortetting/transformasjon. Badstuene kobler seg til eksisterende brygge, noe som er positivt for å unngå for mange brygger i Tunevannet.
Mål om fortetting og transformasjon før nyutbygging		Området ligger ca. 300 m fra hovedsykkelveinettet, og det er gang- og sykkelvei nesten helt fram til området. Det er ca. 600 m til bussholdeplasser (hovedbusslinje). To badstuer anses ikke å generere mye transport. Forholdene ligger til rette for at mange kan gå, sykle eller ta buss til badstua, noe som tilsier at tiltaket ikke vil generere store klimagassutslipp fra transport. Det er en stor parkeringsplass for biler ca. 300 m fra området. Dagens badstue er vedfyrt.
Transportbehov, klimagassutslipp fra transport, energiforbruk, energiløsninger		
Rekreasjon og friluftsliv		Landeparken og Tunevannet inngår i et friluftsområde som er registrert som svært viktig. Det vurderes at badstuene ikke kommer i konflikt med friluftsverdiene. De bidrar positivt ved at flere kan oppdage og ta i bruk Landeparken. Hvis anlegget blir dominerende, vil det derimot kunne ha negative konsekvenser for opplevelsen av parken og Tunevannet. Siden badstuene leies ut til noen få om gangen, og det må betales for å leie dem, er det en mulig fare for privatisering av denne delen av parken. Det er imidlertid tilrettelagt med en nokså stor strand ca. 300 m fra området. I et slikt, begrenset omfang vurderes tiltaket derfor å ha flere positive enn negative konsekvenser for

		rekreasjon og friluftsliv. Det bør sikres mot at anlegget blir for dominerende, slik at friluftsverdier ikke forringes.
Barn og unge		Landeparken er registrert gjennom barnetråkkregistreringer (2012) som brukt av barn og unge til lek. Tiltaket vurderes ikke å komme i konflikt med barn og unges lek.
Landskap og kulturmiljøer		Landeparken inngår i et bestemmelsesområde for bevaring av kulturmiljøet. Området ligger like utenfor områder vurdert som viktig kulturmiljø og viktig motorveilandskapsområde i fylkesplanen. Det vurderes at to badstuer ikke virker for dominerende i landskapet. Det er likevel viktig at utforming og fargebruk bidrar til et dempet uttrykk. Tiltaket vurderes å ikke ha verken positive eller negative virkninger på landskap og kulturmiljø.
Kulturminner		Det er ingen registrerte kulturminner i eller like ved området.
Naturmangfold		Området er ikke registrert som viktig naturtype. Det er ingen viktig naturtype i nærheten. Det er registrert en observasjon av hettemåke (trua art) i 2012. Badstuene kobles til eksisterende brygge. Det er ikke behov for store terrenginngrep for selve badstuene. Eventuell strøm- og VA-infrastruktur vil kunne innebære noen terrenginngrep. Området på land er avsatt til parkformål. Terrenginngrep for å anlegge rør i bakken vurderes å være i tråd med formålet. Dette må gjøres på en skånsom måte. Tiltaket vurderes å ikke komme i konflikt med naturmangfoldsinteresser.
Dyrket mark		Området består av vann, brygge og 1 badstue (midlertidig tillatelse foreløpig). Det er ikke dyrket mark innenfor området.
Dyrkbar jord		Området består av vann, brygge og 1 badstue (midlertidig tillatelse foreløpig). Det er ikke dyrkbar jord innenfor området.
Skogbruk		Området består av vann, brygge og 1 badstue (midlertidig tillatelse foreløpig). Det er ikke skog innenfor området.
Mineralske ressurser		Det er ikke registrert mineralske ressurser innenfor området.
Drikkevannskilder og vannmiljø		Drikkevann: Tunevannet er ikke en drikkevannskilde. Tunevannet renner ut i Vestvannet via en utløpsbekk (Stenbekken) i nordvestenden av Tunevannet, ved Bekkhus. Isnesfjorden, som ligger vest i Vestvannet, er drikkevannskilde. I farekartlegging av Isnesfjorden/Vestvannet som drikkevannskilde (2023) er det vurdert at hverken Tunevannet eller østlig del av Vestvannet trenger å inngå i en hensynssone for sikring av drikkevannskilden. Dette fordi det er vurdert at det stort sett er vann fra Glomma og Minge vannet som havner i Isnesfjorden. Vannmiljø: Tunevannet er i dårlig økologisk tilstand. Målet er å oppnå god økologisk tilstand. Det er ikke tillatt med tiltak som kan forringe vannmiljøet. Det bør ikke tillates utslipp fra badstuene.
Forurensing (grunnforurensing, støy, luftkvalitet, stråling)		Området er ikke registrert som utsatt for støy, grunnforurensning, luftforurensning eller stråling. Området ligger mer enn 300 m fra nærmeste bolig, noe som tilsier at tiltaket ikke vil føre til støyplager for naboene.
Flomfare/fare for oversvømmelser		Området er på vannet. Tiltaket kobler seg til eksisterende brygge.
Skredfare		Det er ikke registrerte kvikkleiresoner i området eller i nærheten. Det er middels og stor mulighet for marin leire i dette området. Tiltaket innebærer ikke terrenginngrep utover moringer/fester.
Beredskap og ulykkesrisiko		Området ligger sentralt til i byområdet. Det er kort vei og enkel tilgang til området for utrykningskjøretøy.
Områdets fysiske kvaliteter/Stedbundet næring		Området vurderes å være godt egnet til formålet. Det er solrikt, det er i tilknytning til Landeparken, og har flott utsikt over vannet og Tune kirke.
Infrastruktur (vann og avløp, vei, gang- og sykkelvei)		Tiltaket innebærer ikke behov for ny eller oppgradering av eksisterende vei eller gang- og sykkelvei. Når det gjelder vann og avløp, er ikke det aktuelt og det vurderes derfor ikke. Om det er behov for et sanitæranlegg i nærheten av badstua, vil dette måtte vurderes i en byggesøknad. Det vil i tilfelle være innenfor området avsatt til park.
<b>Oppsummering og samlet vurdering</b>		
Positive konsekvenser: Åpning for to flytende badstuer på Tunevannet i Landeparken vurderes samlet sett å ha flere positive enn negative konsekvenser for rekreasjon og friluftsliv. Det er en forutsetning at tiltaket utformes slik at det ikke blir dominerende, og at området fortsatt skal framstå som allment tilgjengelig. Plasseringen vurderes å være godt egnet til formålet. Tiltaket vurderes å bidra til det overordnede målet i samfunnsplanen om at Sarpsborg skal være et attraktivt sted å bo, jobbe og oppleve.		

Negative konsekvenser: Tiltaket vurderes å ikke ha nevneverdige negative konsekvenser innenfor temaene i denne konsekvensutredningen. Tunevannet er i dårlig økologisk tilstand. Det er en forutsetning at tiltaket ikke påvirker vannmiljøet negativt.

På de fleste temaer i denne konsekvensutredningen vurderes tiltaket å ikke ha hverken positive eller negative konsekvenser. Tiltaket vil generere noe transport fra besøkende, men forholdene ligger til rette for at folk kan gå, sykle og ta buss.

Det vurderes at området er egnet til revidert arealformål. Det bør tas inn krav i bestemmelser om at tiltaket ikke forringer vannmiljøet, og at tiltaket ikke skal være dominerende (størrelse og utforming) av hensyn til rekreasjon/friluftsliv og landskap/kulturmiljø.

Det er ikke identifisert forhold som tilsier at det er behov for å utarbeide en regulering av tiltaket. Flytende badstuer innenfor formålsområdet må ikke reguleres.