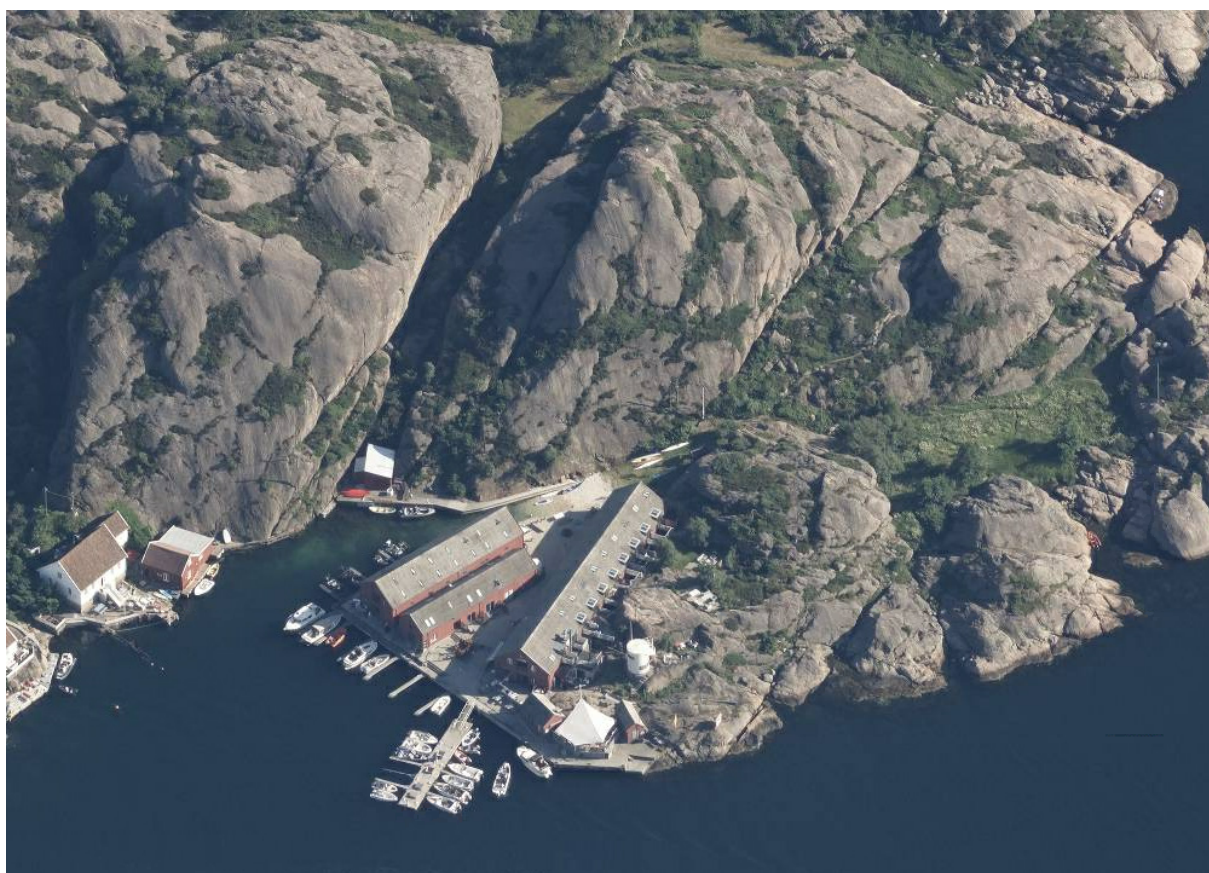


NY-HELLESUND – ENDRING AV REGULERINGSPLAN

PLAN ID 20020823 – E1

PLANBESKRIVELSE – 15.08.2023
REVIDERT ETTER VEDTAK I BYSTYRET 4.04.2024



INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	Bakgrunn for planarbeidet	3
1.1.	Hensikt med planarbeidet	3
1.2.	Krav om konsekvensutredning	3
2.	Planområdet	3
2.1.	Planavgrensning	3
2.2.	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	5
3.	Rammer og premisser	6
3.1.	Kommuneplan	6
3.2.	Reguleringsplaner	7
3.3.	Forskrift om fredning	7
3.4.	Strandsonen	7
4.	Planforslaget	8
4.1.	Hovedgrep	8
4.2.	Beskrivelse av endringer	8
4.3.	Arealbruk	11
4.4.	Grønnstruktur	11
4.5.	Barn og unges interesser	11
4.6.	Universell utforming	11
4.7.	Kulturminner	11
4.8.	Næringsinteresser	11
4.9.	Risiko- og sårbarhetsanalyse	11
4.10.	Naturmangfold	11
4.11.	Landbruk	11
4.12.	Luftkvalitet	11
4.13.	Lyd og støy	11
4.14.	Forurensning	11
4.15.	Energiforbruk	12
4.16.	Miljøkonsekvenser	12
4.17.	Folkehelse	12
5.	Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen	12
6.	Planprosess og medvirkning	12
6.1.	Varsel om oppstart av planarbeid	12
6.2.	Medvirkning	15
7.	Kommunens vurdering av planforslaget	15
8.	Vedlegg	16

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Dispensasjonssøknad for bruksendring av konferanselokale til leilighet ble godkjent av kommunen d. 30.04.20. Vedtaket ble påklaget og opphevet av Statsforvalteren i brev datert 04.11.20. Spørsmålet vedrørende bruksendring ble tatt opp under eventuelt i by- og stedsutviklingsutvalgsmøte 22.10.20:

«By- og stedsutviklingsutvalget ber administrasjonen fremme en endring av reguleringsplan for Kapelløya 1H slik at areal for bevertning og det offentliges tilgang til brygger sikres i plan og bestemmelser».

Kristiansand kommune ved Plan og bygg følger opp By- og stedsutviklingsutvalgets føringer gjennom forslag til endring av reguleringsplan for Ny-Hellesund.

1.1. Hensikt med planarbeidet

Hensikten med planendringen er å sikre næringsdriften på Kapelløya ved å forankre arealbruken for konferanselokale, restaurantdrift og utleieenheter. I tillegg skal allmenhetens tilgang til brygge sikres.

1.2. Krav om konsekvensutredning

Reguleringsendringen utløser ikke krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredning §§6 og 8, da endringen i sin helhet er en utvidet formalisering av eksisterende forhold for å opprettholde hensikten med området som ligger i gjeldende reguleringsplan for Ny Hellesund.

2. PLANOMRÅDET

Ny-Hellesund ligger i Søgne skjærgården og er en av de best bevarte uthavnene i Norge. Øygruppen består av tre øyer; Helgøya, Kapelløya og Monsøya. Planområdet omfatter areal på Kapelløya.

2.1. Planavgrensning

Arealet utgjør 4,5 daa. Planområdet er regulert til «industri/næring».

Grunneierforhold

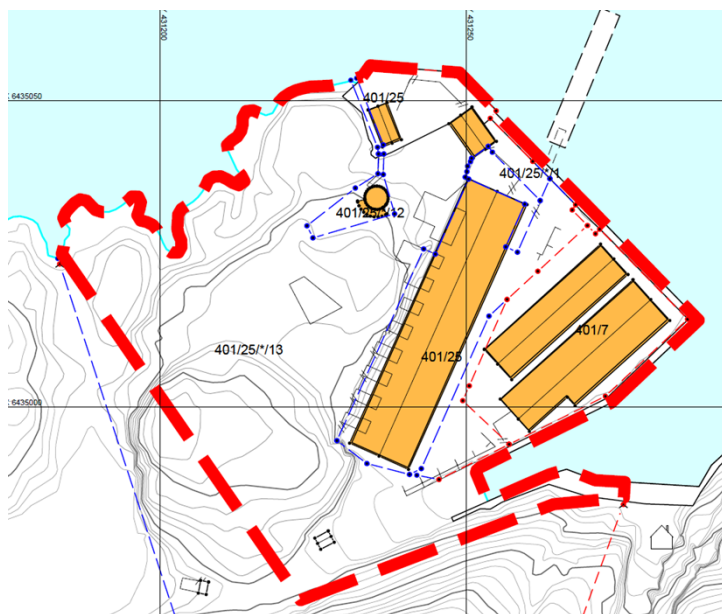
Planområdet er privateid og omfatter gbnr. 401/25 og 401/7. Disse er seksjonert.



Figur 1 - Eiendomsgrenser

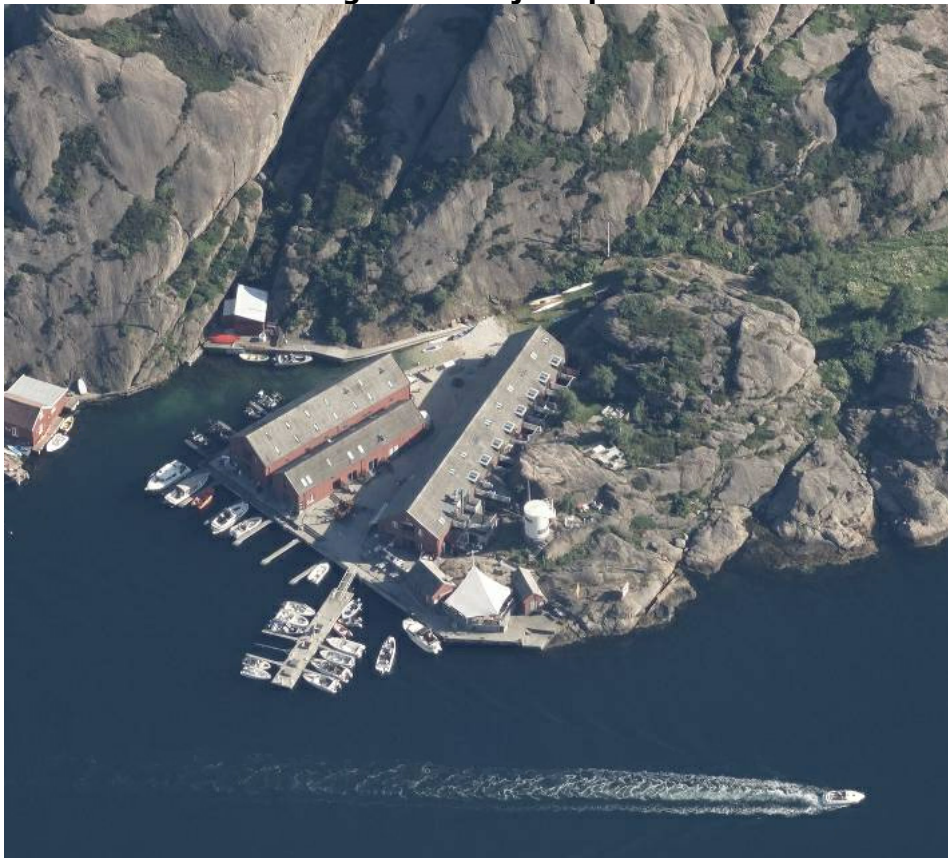


Figur 2 - Planområdet (vist med rød sirkel) sett i kontekst.



Figur 3 - Planområdet (merket i rødt) med flyfoto som bakgrunn.

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet



Figur 4 – Planområdet sett fra innseilingen i nord

På Kapelløya lå det tidligere et skipsverft. Den gamle industrivirksomheten er i dag revet med unntak av den 50m³ store tanken for solarolje. Kunstneren Per Fronth har stått for ombygningen av tanken til en leilighet. Derutover ligger det tre bygninger, samt et par mindre bygninger, alle en del av det som kalles Verftet og som er fellesbetegnelsen på virksomheten som er der i dag. Bygningene er plassert på bryggekannten, med lange smale bygningskropper. To av bygningene ligger parallelt, mens den tredje ligger asymmetrisk og tilbaketrukket fra de andre, noe som åpner opp et parti mellom bygningene som fungerer som et tun. Bygningene er i tre, malt røde og har saltak. Kortsiden på bygningene vender ut mot sundet og gir en silhuett som tilpasser seg godt det eldre bygningsmiljøet som finnes i Ny-Hellesund. Bygningene rommer til sammen 19 leiligheter, et konferanselokale og et restaurantlokale.

Eksisterende bebyggelse skal i henhold til gjeldende reguleringsplan benyttes til industri-/næringsformål. For å kunne betraktes som næring er det krav om at leilighetene skal leies ut 9 måneder i året. I dag skjer utleien gjennom et utleieselskap som driver utleievirksomheten på vegne av eierne. I dag får eierne selv velge de tre månedene de ønsker å ha leilighetene til disposisjon.

Langs planområdet i nord er det etablert brygge til fortøyning av båter i tilknytning til drift av virksomheten, rutebåt og gjestebrygger. I forkant av bryggene er det etablert en betongforsterkning, samt en lavere anløpsbrygge i tre. For å forenkle fortøyningen for båter er det etablert utriggere mellom båtplassene. For gjester til restaurant- og konferansevirksomheten er det etablert en flytebrygge. Mot nordvest er det etablert en betongbrygge for anløp av rutebåt og større fartøyer. I tilknytning til denne er det et mindre toalettanlegg som kan benyttes av besøkende til øya, og som supplement til restaurantvirksomheten. I øst er det etablert en liten sandstrand.

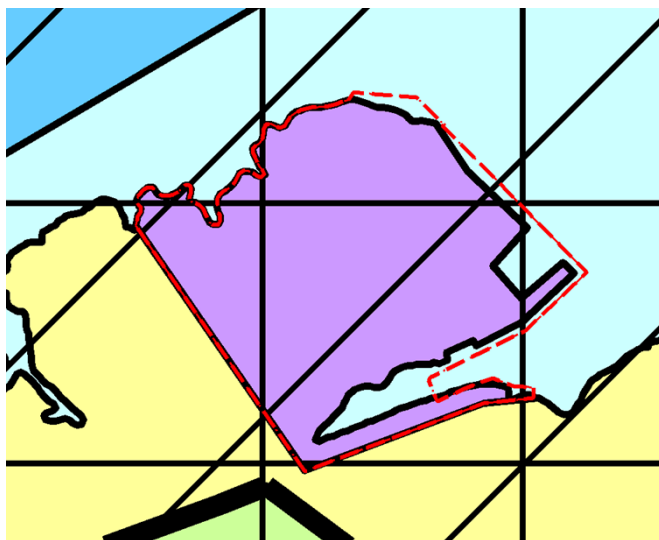
Kapelløya er et populært turområde. Det er etablert en ca. 800 meter lang kyststi som binder sammen Verftet, hvor rutebåten legger til, og friarealene i Olavsundet hvor det er etablert grillplasser, jorder, teltplasser og sandstrand. I Olavsundet er det mulig for allmenheten å legge til med egen båt.



Figur 5 - Grønn linje viser tursti på Kapelløya

3. RAMMER OG PREMISER

3.1. Kommuneplan



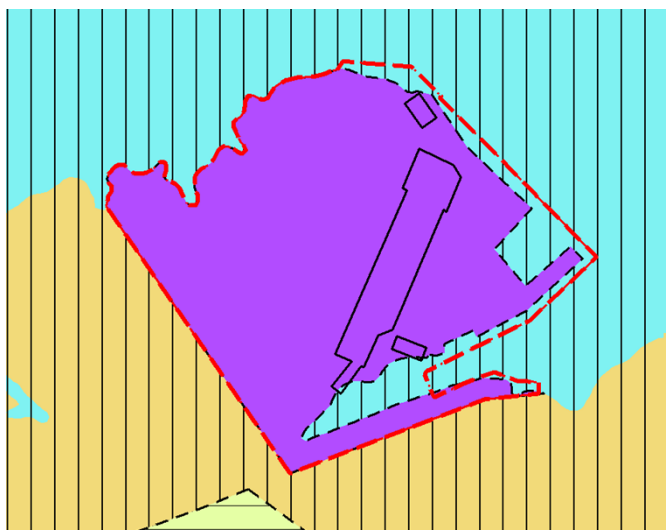
I kommuneplanens arealdel, kommuneplan for Søgne 2018-2030, er planområdet avsatt til «Næringsvirksomhet».

Diagonal skravur viser hensynssone «bevaring kulturmiljø».

Vertikal skravur viser hensynssone «båndlegging etter lov om kulturminne».

Horisontal skravur viser «båndlegging etter lov om naturvern».

Figur 6 - Planområdet (merket i rødt) med gjeldende reguleringsplan som bakgrunn.



Figur 7 - Planområdet (merket i rødt) med gjeldende reguleringsplan som bakgrunn

3.2. Reguleringsplaner

I gjeldende reguleringsplan er planområdet avsatt til «industri/næring». Det gamle skipsverftet er vist som «bebyggelse som inngår i plan». Vertikal skravur viser «bevaring av bygninger og anlegg».

I gjeldende bestemmelser § 2, b) står det følgende:

«Næringsformål - Området disponeres til næringsformål og gis mulighet for videre utvikling. Nye anlegg, utforming og plassering av disse skal i hvert tilfelle godkjennes av kommunen.»

3.3. Forskrift om fredning

Planområdet er omfattet av forskrift om fredning av Ny-Hellesund kulturmiljø, Søgne kommune, Vest-Agder. Formålet med fredningen er å ta vare på en uthavn på Agderkysten som kilde til kunnskap og opplevelse for dagens og fremtidens generasjoner.

Dette betyr at særlige fredningsbestemmelser gjelder for planområdet og det er spesifisert hvilke tiltak som er forbudt i det fredete området. Tiltak må godkjennes av fylkeskommunen.



Figur 8 - Blå strek viser området som er omfattet av fredning

3.4. Strandsonen

Planområdet ligger i strandsonen innenfor 100-meters beltet. Etter plan- og bygningslovens § 1-8 er det byggeforbud innenfor 100-meters beltet i strandsonen. Selv

om det er et generelt forbud mot bygging i strandsonen, foreligger det muligheter for å søke dispensasjon for å gjøre tiltak.

4. PLANFORSLAGET

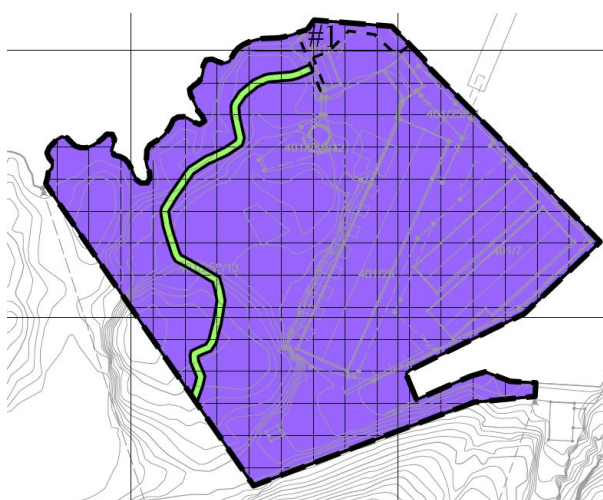
4.1. Hovedgrep

Hovedformålet med planendringen er å tydeliggjøre og sikre intensjonene for planområdet. Målsettingen er å sikre grunnlaget for næringsvirksomhet, sikre allmennhetens tilgang og unngå en privatisering av området på Kapelløya. Dette innebærer å tydeligere forankre arealbruken for bebyggelsen og tilgang til brygge langs sjø.

Planområdet er allerede regulert. Endringene det legges opp til i denne prosessen vil derfor være en endring/supplering i gjeldende bestemmelsene samt justeringer i gjeldende plankart.



Figur 9 - Gjeldende plankart

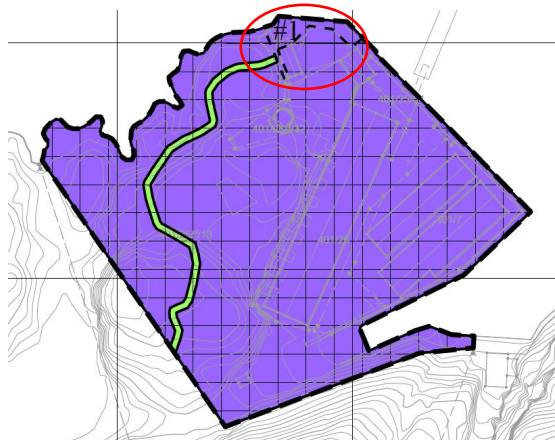


Figur 10 - Nytt plankart

4.2. Beskrivelse av endringer

Tilgang til brygger

For å sikre allmenhetens tilgang til brygga hvor rutebåten legger til er det lagt inn bestemmelsesområde # 1 med tilhørende bestemmelser om at området skal være åpent for fri ferdsel for allmenheten.



Figur 11 - Bestemmelsesområde vist med rød linje

Det åpnes ikke opp for at eksisterende båtplasser kan benyttes av allmenheten. Restaurantgjester kan benytte gjestebrygga. Besøkende til Kapelløya kan legge til i Olavsundet.

Planendringen tar ikke med areal i sjø. Eksisterende båtplasser er godkjent og vil ikke bli berørt av endringen.

Næringsmessig utleie

Leilighetene inngår i et felles konsept for Verftet og er, sammen med eiendommen, regulert til næringsvirksomhet.

Restaurantdriften, konferanselokale og utleieenheterne er gjensidig avhengige av hverandre for å opprettholde næringsvirksomheten på Kapelløya. Faller det ene fra, vil potensielt grunnlaget for videreføring av driften ikke lengre være til stede. Sekundært kan dette resultere i en utøvd praksis med dispensasjonssøknader for å gjøre utleieenheterne om til helprivate ferieboliger. Dette kan føre til en privatisering av området.

Kommunal- og moderniseringsdepartement som har ansvar for plan- og bygningsloven, har bl.a. i uttalelse av 14.06.2016 lagt til grunn følgende:

Ut fra det som er lagt til grunn må det være næringsmessig utleie minst 9 måneder i året. Det innebærer at dersom det er privat eie, må enheten stilles til disposisjon for felles utleie størstedelen av året. Videre må det skje som næringsvirksomhet i fellesdrift, slik at det må være en fellesordning for utleievirksomheten. Private utleieordninger der hver enkelt hytte leies ut separat vil ikke være tilfredsstillende. Ut over dette er det vanskelig å utlede spesielle krav; som nevnt vil dette måtte vurderes konkret. Felles utleie er nødvendig for å kunne sikre at det faktisk skjer utleie, og dessuten er det nødvendig for å ha mulighet til kontrollere bruken. Når det gjelder kravet om fellesdrift, antar departementet at det vil være i strid med reguleringsformålet dersom det overlates til hver enkelt grunneier å benytte Finn.no og lignende. Departementet legger til grunn at det må være en felles ordning.

Intensjonen bak kravet til felles utleie er å sikre at det faktisk skjer utleie. Derfor er eierne av leilighetene, herunder også utleier, forpliktet til å stille de enkelte leilighetene til disposisjon for utleie igjennom et driftsselskap i minimum 9 måneder av året. Resterende del av året, 3 måneder, har kjøper rett til å disponere leiligheten. I dag kan eier selv velge når de ønsker å disponere de 3 månedene. Planforslaget foreslår at dette grepet videreføres. Bakgrunnen for å ikke konkretisere utleieperioden er at det er et vanskelig krav å overse/utlede, samt at grunnlaget for drift av næringsvirksomheten anses å være godt nok, også i høysesongen, slik det er med dagens løsning.

For å tydeliggjøre at utleie av leilighetene skal skje gjennom et felles driftsselskap, den primære bruken skal være knyttet til næring og at tre av månedene kan disponeres av eier er det foreslått følgende tilleggsbestemmelse:

Næringsmessig utleie

Innenfor regulert område inngår ikke ordinære private fritidshytter/leiligheter.

Ved driftsmodell salg/tilbakeleie skal følgende vilkår være oppfylt:

- *Seksjonene på Verftet har 3 mnd egenbruk som eier selv bestemmer og forøvrig 9 mnd utleieplikt.*
- *Utleie må skje som næringsvirksomhet i fellesdrift, slik at det må være en fellesordning for utleievirksomheten.*
- *Kravet gjelder hver enkelt utleiehytte/-leilighet.*

Konferanse- og restaurantlokale

I dag er det etablert restaurant med tilhørende konferanselokale. For å sikre at næringsdriften med bevertning på Verftet kan opprettholdes, er det tilføyd i bestemmelsenes §2, b:

Innenfor regulert område skal det etableres utleieleiligheter og restaurant med tilhørende konferanselokale.

Restaurant skal ha et konferanselokale med kapasitet på 40 personer.

Kurs- og konferanselokalet i 2. etasje kan benyttes til overnatting for korttidsutleie. Lokalet tillates ikke ombygget til leilighet/-er.

Bebyggelse

I gjeldende plankart er det gamle skipsverftet vist med linje «bebyggelse som inngår i plan». Den forhenværende bebyggelse er i dag revet og det er bygget opp ny bygning i samme stil og proporsjoner. I forslag til plankart er linjen derfor fjernet. Plan og bygg anser dette for å være en teknisk justering.

Justering av arealformål

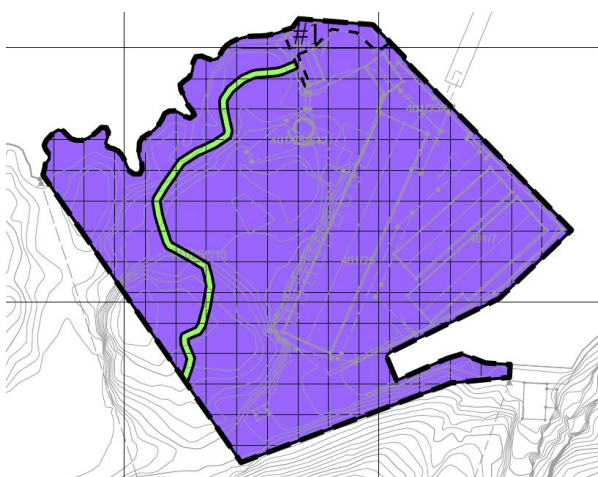
- **Næringsformål**

I gjeldende plankart er planområdet regulert til «næring/industri». Innregulering av industri er sannsynligvis blitt videreført da det tidligere lå et skipsverft på Kapelløya. For å tydeliggjøre intensjonene for bruken av området, er arealformålet endret til rent næringsformål. Kommunen mener det er lite trolig at det er ønske om å etablere ny industri på øya.

Oppført brygge/bryggekant langs sjø er ikke innregulert i gjeldende plankart. Brygge er et nødvendig element av hensyn til båttrafikk og sjøveis bruk av området, blant annet til rutebåt, drift av næringsvirksomheten og gjestebrygger. I forslag til plankart er arealformålet «næring» tilpasset slik det omfatter eksisterende brygge/bryggekant. Arealet hvor den tidligere slippen lå er også tatt med. Plan og bygg anser dette for å være en teknisk justering i tråd med dagens situasjon og byggetillatelsene som er gitt.

I bukta i sørøst er det etablert en liten sandstrand. I gjeldende plan er arealet regulert til «trafikkområde i sjø og vassdrag». Plan og bygg mener dette gir et misvisende bilde av tiltenkt bruk av området og opparbeidet tiltak, da arealet benyttes til bading, utsetting av kajakk og lignende. I forslag til plankart er arealet derfor omregulert til næringsformål. Det er tilføyd i bestemmelsene at eksisterende sandstrand kan vedlikeholdes.

- **LNF, friluftsmål**



Figur 12 - Den grønne stien er i gjeldende plan regulert til «næring/industri»

Fra anløp rutebåten går det en kyststi som binder sammen Verftet og friarealene i Olavsundet. For å tydeliggjøre intensjonen med bruken av området som friluftsområde er det foreslått å endre deler av området som er regulert «næring/industri» i gjeldende plan til «LNF, friluftsmål». Herunder er kyststien, med en bredde på 1,5 m, regulert inn som friluftsmål.

Gjeldende bestemmelse: «§ 5.1 Friluftsområde: I områdene skal ikke tillates oppført ny bebyggelse.» vil gjøre seg gjeldende for arealene som omreguleres. I tillegg er det tilføyd at det tillates mindre tiltak som fremmer friluftsliv.

Areal i sjø

Areal i sjø er ikke tatt med i planendringen. Sjøarealene er regulert til «trafikkområde i sjø og vassdrag». Selv om areal er i sjø ikke er tatt med i planendringen er det viktig å påpeke at bruk av brygger og tilstøtende sjøarealer er helt nødvendig for å sikre grunnlaget for næringsvirksomhetens drift, blant annet til fortøyning av båter i tilknytning til drift av anlegget, rutebåt, gjestebrygger, mv. I tillegg er det behov for brygge i forbindelse med varelevering og søppelhåndtering. Eksisterende brygger er godkjent som del av byggetillatelsen for Verftet fra 30.06.2011.

4.3. Arealbruk

Arealformålet er tilpasset dagens situasjon ift. opparbeidede og godkjente tiltak. Det medfører at planområdet er utvidet 4,5 da til 5,1 da.

4.4. Grønnstruktur

Kapelløya er et populært turområde for allmenheten. Endringen vil sikre allmenhetens tilgang til dampskipsbrygga hvor rutebåten legger til. Kyststien binder sammen Verftet og friarealene i Olavsundet.

4.5. Barn og unges interesser

Barn og unges interesser vil ikke bli påvirket av planendringen. Det er positivt at planendringen sikrer allmenhetens tilgang, herunder barn og unge.

4.6. Universell utforming

Universell utforming vil ikke bli påvirket av planendringen. Kravene vil bli ivaretatt av Byggt teknisk forskrift.

4.7. Kulturminner

Kulturmiljøet i Ny-Hellesund er fredet, da miljøet er typisk for uthavnene langs sørlandskysten mellom 1650 og 1880. Kulturminner vil ikke bli påvirket av planendringen. I forslag til plankart er lagt inn hensynssone «Båndlegging etter lov om kulturminner». Tiltak må skje i samråd med Agder fylkeskommune ved Fylkeskonservator.

4.8. Næringsinteresser

Intensjonen med planendringen er å ivareta eksisterende næringsdrift. Planendringen viderefører arealformålet for næring, men industriformålet er ikke foreslått videreført, da det er lite trolig med ny industrivirksomhet på Kapelløya.

4.9. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Planendringen legger opp til å sikre grunnlaget for næringsvirksomhet samt sikre allmennhetens tilgang til brygger. Plan og bygg mener derfor risiko og sårbarhet i planområdet blir forandret/ påvirket.

4.10. Naturmangfold

Planendringen påvirker ikke naturmangfoldet i området. Forholdet til §§ 8 – 12 i Naturmangfoldloven anses for å være ivaretatt.

4.11. Landbruk

Arealene er i gjeldende plan regulert til «næring/industri. Landbrukshensyn vil ikke bli berørt av planendringen.

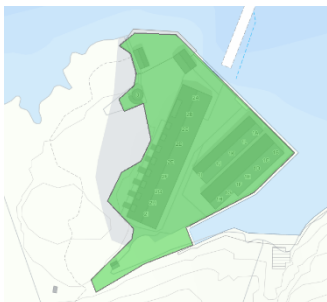
4.12. Luftkvalitet

Planendringen er vurdert opp mot T-1520, og berører ikke hensyn som skal ivaretas av retningslinje for luftkvalitet i arealplanlegging, da planendringen legger til rette for innregulering av eksisterende forhold.

4.13. Lyd og støy

Planendringen er vurdert opp mot T-1442, og berører ikke hensyn som skal ivaretas av retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, da planendringen legger til rette for innregulering av eksisterende forhold.

4.14. Forurensning



Figur 13 - Kilde: Temakart, kristiansand kommune

Området er kartlagt og viser påvirkningsgrad «1 - Lite/ikke forurensset».

4.15. Energiforbruk

Intensjonen med planendringen er å sikre eksisterende forhold. Energiforbruk er derfor i denne omgangen ikke et tema for planendringen.

4.16. Miljøkonsekvenser

Intensjonen med endringen er å sikre eksisterende forhold og vil ikke ha noen endret konsekvenser for miljø.

4.17. Folkehelse

Forslag til endring tydeliggjør og sikrer allmenhetens tilgang til Kapelløya og turområdet på Kapelløya. Å ha tilgang til gode turområder er et positivt tiltak som kan bidra til å fremme folkehelse.

5. GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Intensjonen med planendringen er å sikre eksisterende næringsdrift og det offentliges tilgang til brygger. Planendringen vil ikke utløse rekkefølgekrav eller få noen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

6. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1. Varsel om oppstart av planarbeid

Det ble utsendt varsel om oppstart 23.08.21 med frist for innspill 17.09.21.

Oppsummering av innkomne merknader med plan og byggs kommentarer:

Statsforvalteren i Agder, brev datert 23.08.2021

Statsforvalteren er enige i endringen om å sikre grunnlaget for næringsvirksomheten og allmenhetens tilgang og slik unngå en privatisering av området.

Plan og byggs kommentar
Ok.

Agder Fylkeskommune, brev datert 31.08.21

Agder Fylkeskommune har ingen merknader til oppstartsmeldingen.

Plan og byggs kommentar
Ok.

Christianssands Byselskab, brev datert 25.08.2021

- Gjeldende reguleringsformål «industri/næring» gir ingen føring for type næring. Planendringen synes derfor meget fornuftig.
- Planområdet inngår i et kulturmiljø av nasjonal verdi som er fredet av Staten. Ny-Hellesund er ett av 12 slike kulturmiljø i Norge. Fredningene forvaltes av Riksantikvaren. Riksantikvaren og fylkeskonservator bør gis anledning til å delta i planprosessen. De er ikke med på adresselisten.
- Det er viktig å sikre tilstrekkelig bryggeplass for allmennheten. Det vil styrke muligheten for friluftsliv på øya og driften av virksomheten.

Plan og byggs kommentar

- Ok.
- Varselbrev er ettersendt til Riksantikvaren.
- Areal i sjø er ikke tatt med i planavgrensningen. Eventuelle utvidelser av bryggeplasser er derfor ikke et tema som vurderes i planendringen.

Statens vegvesen, epost datert 25.08.2021

Vegvesenet har ikke merknader til endringen.

Plan og byggs kommentar

Ok.

Norsk handikapforbund, brev datert 17.09.21

- Norges handikapforbund Agder mener ved utbygging av konferanselokaler, restaurantdrift og utleieenheter må dette være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne med rom og toalett som er universelt utformet
- Nye bryggeanlegg må så langt som mulig tilrettelegges slik at adkomst er mulig for alle uansett funksjonsevne. Det sammen gjelder utleieenheterne.
- I ett folkehelseperspektiv er det viktig å tenke på barn og unge med nedsatt funksjonsevne. Allerede er det laget flott til rette med turstier som kan brukes. Et flott miljø for sjøaktivitet som har stor betydning for denne gruppen.

Plan og byggs kommentar

- Hovedregelen er at ved alle nybygg og oppgraderinger skal byggteknisk forskrift følges.

Eierseksjonssameiet Slippen Ny-Hellesund og Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund, brev datert 09.09.21

1. Det er vanskelig å forholde seg til hva som foreslås, da det ganske upresist. Det er derfor vanskelig å gi en konkret tilbakemelding.
2. Det vises til BSU's vedtak om at offentlig tilgang til brygger skal sikres. Styret presiserer at det ikke er nok båtplasser til besøkende, utover gjestemoloen ved restauranten. Besøkende må legge til i Olavsundet og gå langs kyststien derfra. Bryggene på Verftet er privateide, og tilhører seksjonene og brukes enten av eier eller leier. Styret er ikke kjent med at det foreligger avtale mellom eier av 1H og kommunen, når det gjelder tilgang til 1H sin brygge.
3. Styret mener næringsdrivende selv må kunne råde over sine lokaler. For eksempel ved å ha en flerbruksmulighet på konferanselokalene som kan være både leilighet og konferanselokale. Dagens driver ønsker å ha mulighet til å lage midlertidige/demonterbare vegger, slik lokalet over restauranten kan brukes til leilighet og konferanserom.
4. Styret mener at dersom kommunen ønsker næringsvirksomhet må de selv i større grad legge til rette for kommunikasjon som fungerer. Det vil si fergeanløp med

større regularitet. Det er dyrt og vanskelig å leie inn båttaxi, derfor velger mange å avholde arrangementer på fastlandet.

5. Det vises til at det i oppstartsvarslet står at allmenhetens tilgang må sikres, slik privatisering unngås. Styret presiserer at tomteområdet tilhører sameierne og ikke er tilgjengelig for allmenheten. De er tilgjengelige for restaurantgjester, leietakere og eiere. Friarealene på Kapelløya/Olavsundet er derimot tilgjengelige for allmenheten.
6. Det vises til at det i oppstartsvarslet står at det være aktuelt å endre arealformål fra «industri/næring» til kun «næring». Styret presiserer at utleieseksjonene ble solgt som fritidsbolig med utleieplikt i 9 måneder. Dersom det er intensjonen at seksjonene må leies ut på 12 måneders basis eller innskrenke egenbruk, vil styret protestere på dette og trolig gå til søksmål, da dette vil redusere verdien av seksjonene. Det vil også stride mot forutsetningene som kjøper la til grunn ved kjøp. Det strider også mot det kommunen selv godkjente da utleieavtalene ble etablert.

Plan og byggs kommentar

1. Formålet med planarbeidet er å fremme en planendring slik at eksisterende næringsdrift og det offentlige tilgang til brygger sikres i plan og bestemmelser. Det åpnes ikke opp for at eksisterende båtplasser kan benyttes av allmenheten.
2. Forslag til bestemmelser sikrer allmenhetens tilgang til brygger. Dette er i tråd med by- og stedsutvalgets «bestilling» til administrasjonen.
3. Restaurant, konferanselokale og utleieenheter er gjensidig avhengige av hverandre for å kunne opprettholde næringsvirksomheten på Kapelløya. Det er viktig å opprettholde og sikre konferanselokale som et tilbud. Det er derfor ikke ønskelig å åpne opp for bruksendring av konferanselokalet.
4. Vurdering av ferjetilbud er ikke noe som vurderes av planavdelingen.
5. Se punkt 2.
6. I forslag til bestemmelser er det tydeliggjort at leilighetene skal stilles til disposisjon for utleie igjennom et driftsselskap i minimum 9 måneder av året. I dag kan eier selv velge når de ønsker å disponere de resterende 3 måneder av året. Planendringen viderefører dette grepet.

Kirkeveien 2 AS, epost datert 16.09.21

Eier gnr. 1, bnr. 7, snr. 4 og gnr. 1, bnr. 25, snr. 1 og 13

- Kirkeveien 2 AS eier 3 seksjoner på Verftet. Dette er bl.a. restaurantseksjonene, tomtearealer og brygger. De ser et klart behov for innstramning og tilpassing av reguleringsplanen og stiller seg positive til reguleringsendringen. Det kommes med innspill på 10 punkter:
 1. Gjennomgang og innstramning av privat bruk av utleieenheter. Alle enheter må stilles til utleie. Bestemmelsene må tilpasses, slik at det gir best mulig grunnlag for drift av stedet som et samlet «Hotellkonsept», med helårsdrift.
 2. Sikre helhetlig drift og unngå dagens situasjon med delt drift av restaurant og utleieleiligheter. Seksjonseier må ikke kunne legge hindre i veien for å unngå utleie, utenom den definerte egenbruksperioden for eksempel ved å sette prisen høy.
 3. Tilrettelegge for utvidelse av lagerkapasitet til restauranten
 4. Konferanserom med kombibruk for å gi bedre grunnlag for økonomisk forsvarlig drift. Dvs. konferanse ved behov og overnatting i sommersesong.
 5. Legge til rette for utvidelse av bryggeplasser på ny flytebrygge. Vurdere utvidelse av planområde til også å gjelde sjø.
 6. Rutebåt brygga eies av Kirkeveien 2 AS. Det er ikke noe rettighet på denne for det offentlige pr. idag. De er positive til innløsning til det offentlige om ønskelig.
 7. Sikre mulighet for innglassing av restaurantens utearealer, ihht. tidligere tillatelse fra riksantikvaren. Dette vil forlenger sesongen og gi nye muligheter.

8. Sikre muligheten for oppføring av enkel driverbolig innenfor det regulerte område. Drivere må kunne bo på øya.
9. Vurdere muligheten for ny bebyggelse innenfor det regulerte område, for å øke overnattingskapasiteten øker. Dette danner grunnlag for bedre økonomi. I dag er stedet for lite til større arrangementer rettet mot næringslivet.
10. Bestemmelsene må tilpasses slik at man unngår at leilighetseierne og dagens utleieselskap privatiserer uteområdene og områdene rundt. Eksempelvis gjøres tiltak for at restaurantgjester skal nektes adgang til stranda og gangstier langs sjøen.

Plan og byggs kommentar:

1. I forslag til bestemmelser er det tydeliggjort at leilighetene skal stilles til disposisjon for utleie igjennom et driftsselskap i minimum 9 måneder av året. I dag kan eier selv velge når de ønsker å disponere de resterende 3 måneder av året. Planendringen viderefører dette grepet.
2. Se punkt 1.
3. Planendringen legger til rette for oppføring av mindre tiltak knyttet til næringsdriften.
4. Restaurant, konferanselokale og utleieenheter er gjensidig avhengige av hverandre for å kunne opprettholde næringsvirksomheten på Kapelløya. Det er viktig å opprettholde og sikre konferanselokale som et tilbud. Det er derfor ikke ønskelig å åpne opp for bruksendring av konferanselokalet.
5. Planavgrensningen tar ikke med areal i sjø. Bruk av areal i sjø, herunder etablering av flytebrygge og utvidelse av brygge-/båtplasser, vurderes derfor ikke.
6. Eventuell innløsning av ferjetilbud er ikke noe som vurderes av planavdelingen.
7. Innglassing av uteareal må søkes på vanlig måte. Det vil da bli vurdert.
8. Intensjonen med planendringen er ikke å legge til rette for ny bebyggelse herunder etablering av driverbolig.
9. Se punkt 8.
10. Det er lagt inn i forslag til bestemmelser at bryggene skal være åpne for fri ferdsel for allmenheten og det ikke tillates innretninger som hindrer ferdsel.

6.2. Medvirkning

Formålet med planendringen er å sikre eksisterende næringsdrift og allmenhetens tilgang til brygger. Plan og bygg har derfor ikke anset det for nødvendig med medvirkning.

7. KOMMUNENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Forslag til planendring er resultatet av et politisk ønske om å sikre eksisterende næringsdrift på Kapelløya og allmenhetens tilgang til brygger.

For å sikre næringsdriften legger forslag til endring opp til å forankre restaurant, konferanselokale og utleieleilighetene i plan. Det stilles krav til at utleieleilighetene skal utleies gjennom et felles driftsselskap, den primære bruken skal være knyttet til næring.

Det er lagt inn i bestemmelsene at uteområdet til restauranten og dampskipsbrygga skal være åpen for fri ferdsel for å sikre allmenhetens tilgang. Området er vist i plankart som bestemmelsesområde #1. I tillegg er deler av næringsarealene regulert til friluftsmål, for å tydeliggjøre intensjonene med bruken av området som friluftsområde. Det åpnes opp for mindre tiltak som fremmer friluftsliv.

Areal i sjø ikke tatt med i planendringen, men det påpekes at brygger og tilstøtende sjøarealer er en nødvendighet for å sikre næringsvirksomhetens drift.

Administrasjonen vurderer at endringene det her legges opp til svarer opp by- og stedsutviklings utvalgets ønske om å sikre eksisterende næringsdrift på Kapelløya og allmenhetens tilgang til brygger.

8. VEDLEGG

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Merknader