



Dato 7. september 2023
Saksnr.: 2021013397-45
Saksbehandler Marit Svaland
Godkjent av Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

Areal- og miljøutvalget
Bystyret

Møtedato

16.11.2023
22.11.2023

20020823E1 Detaljregulering, Ny-Hellesund - endring av plan - Sluttbehandling

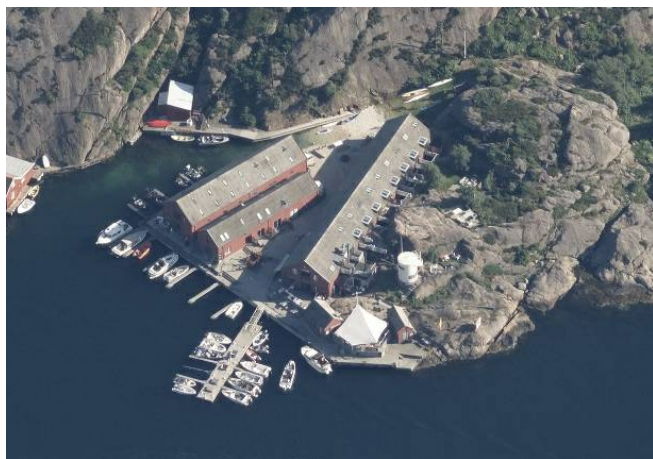
Forslag til vedtak

Bystyret vedtar endring av detaljregulering for Ny-Hellesund med plankart sist datert 15.08.23 og bestemmelser sist datert 15.08.23.

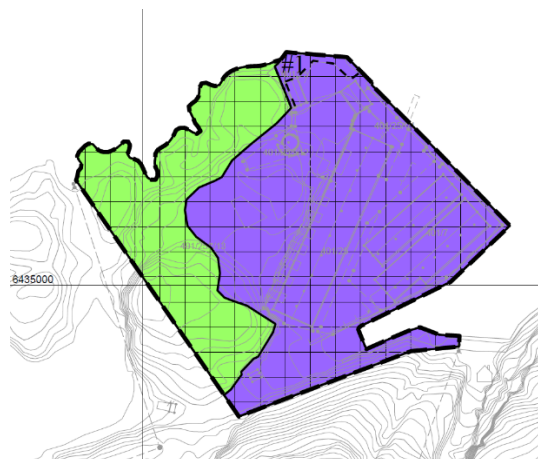
Sammendrag

Sammendrag

Planområdet ligger på Kapelløya i Ny-Hellesund som er en av de best bevarte uthavnene.



Figur 1 - Verftet



Figur 2 – Forslag til plankart

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

For å sikre næringsdriften på Kapelløya er restaurant, konferanselokale og utleieleilighetene forankret i plan. Det stilles krav til at utleieleilighetene skal utleies gjennom et felles driftsselskap i minst 9 måneder i året. Dette er standard for slike utleieområder regulert til næring. To av månedene for næringsmessig utleie foreslås skal være i perioden juni-august. Bakgrunnen for å konkretisere utleieperioden er å gi bedre

grunnlag for drift av næringsvirksomheten, da sommeren er høysesong. I dag kan eierne av leilighetene selv velge når de ønsker å disponere de 3 resterende utleiemånedene. Dersom utleie skulle legges til vinterstid vil mye av poenget med næringsmessig utleie være borte.

Allmenhetens tilgang til Kapelløya er sikret med bestemmelsesområde #1 i plankart. Dette sikrer allmenhetens tilgang til dampskipsbrygga hvor rutebåten legger til. Herfra kan allmenheten få tilgang til kyststien som går videre til Olavsundet, det offentlige toalettet og besøke restauranten.

Den vestlige delen av planområdet er endret fra «næring/industri» til «LNF, friluftsmål». Dette er arealer som i dag framstår som uberørt natur, som er ønskelig å ivareta. Større tiltak i dette området vil kreve omfattende inngrep i terrenget. Det er tilføyd i bestemmelsene at det tillates mindre tiltak som fremmer friluftsliv.

Planområdet er omfattet av forskrift om fredning av Ny-Hellesund kulturmiljø. Dette betyr at særlige fredningsbestemmelser gjelder for planområdet. Tiltak må derfor, uavhengig av reguleringsplanen, skje i samråd med fylkeskonservator.

Planområdet ligger innenfor 100-meters beltet, som betyr at det må søkes om dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 1-8 for eventuelle tiltak innenfor planområdet.

Areal i sjø er ikke tatt med i planendringen, men det påpekes at brygger og tilstøtende sjøarealer er en nødvendighet for å sikre næringsvirksomhetens drift. Eksisterende brygger er godkjent som del av byggetillatelsen for Verftet fra 30.06.2011.

Planforslaget ble lagt på 1. gangs høring i perioden 07.06.22-18.08.22. Etter høringsperioden ble plandokumentene revidert hvor flere av innspillene ble innarbeidet. Planforslaget ble deretter lagt ut på ny høring. Det kom inn flere innspill. Innspill er oppsummert og kommentert i vedlagte dokument, vedlegg 6.

By- og stedsutviklingsdirektøren har i tråd med forvaltningslovens § 6 meldt seg inhabil i saken grunnet nært kjennskap til flere parter som er omfattet av planendringen. I tråd med lovgivningen er da også underordnede inhabile og saken legges derfor frem av kommunedirektøren.

Kommunedirektøren vurderer at planendringen svarer ut By- og stedsutviklingsutvalgets bestilling.

Kommunedirektøren anbefaler at endringen vedtas.

Camilla Dunsæd
Kommunedirektør
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Lovpålagte vedlegg

1. Endret plankart, sist datert 15.08.23
2. Endrede bestemmelser, sist datert 15.08.23
3. Planbeskrivelse, sist datert 15.08.23

Bakgrunnsstoff

4. Høringsinnspill

5. Oppsummering av innspill med plan og byggs kommentar
1. Plankart datert 15.08.23 869805_2_0
 2. Bestemmelser datert 15.08.23 869806_351033_0
 3. Planbeskrivelse datert 15.08.23 869807_351033_0
 4. 1. gangshøring - Samlet innspill 976786_1_1
 5. 2. gangshøring - Samlet innspill 976787_1_1
 6. Høringsinnspill oppsummering 976788_351033_0

BAKGRUNN FOR SAKEN

Dispensasjonssøknad for bruksendring av konferanselokale til leilighet ble godkjent av kommunen 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».

By- og stedsutviklingsutvalget befarte Kapelløya d. 28.04.22. Saken var til politisk behandling d. 02.06.22. Det ble da vedtatt:

By- og stedsutviklingsutvalget legger endring av detaljregulering for Ny-Hellesund med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse sist datert 04.04.2022, ut til offentlig ettersyn. (Enst)

- a) Når planen legges ut til offentlig ettersyn bes det om innspill på hvordan det kan legges til rette for utvidelse av bryggeanlegg med flytebrygger.*
- b) Når planen legges ut til offentlig ettersyn bes det om innspill på hvordan det kan legges til rette for ny næringsbebyggelse innenfor regulert område.*

Kristiansand kommune ved Plan og bygg har fulgt opp By- og stedsutviklingsutvalgets føringer gjennom endring av gjeldende reguleringsplan for Ny-Hellesund, planid 20020823, vedtatt av bystyret 22.10.2009.

Dagens situasjon



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

På Kapelløya lå det tidligere et skipsverft. Den gamle industrivirksomheten er i dag revet med unntak av den 50m³ store tanken for solarolje som er ombygget til en leilighet. Videre ligger det tre bygninger, samt et par mindre bygg, som alle en del av det som kalles Verftet og som er fellesbetegnelsen på virksomheten som er der i dag. Bygningene rommer 19 leiligheter, et konferanselokale og et restaurantlokale.

Figur 3 - Planområdet (vist med rød sirkel) sett i

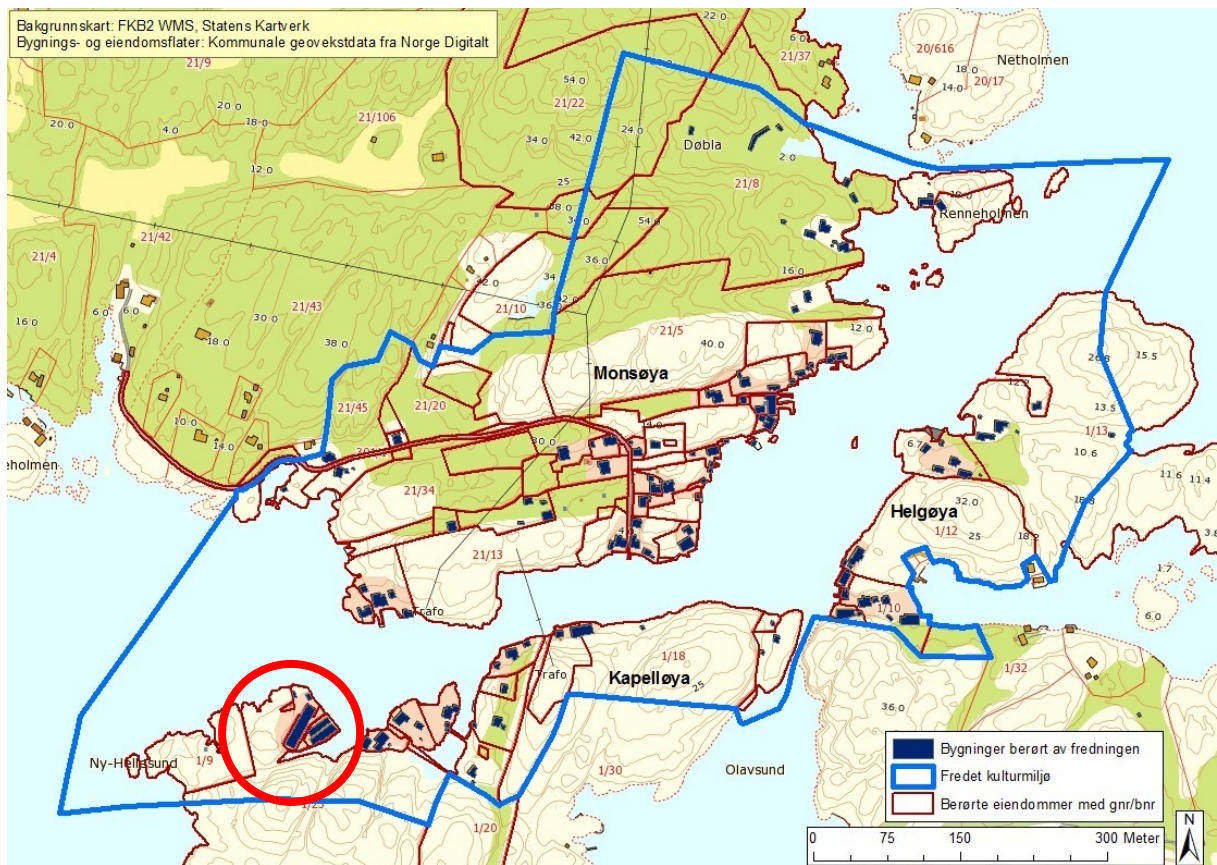


Planområdet er privateid og omfatter gbnr. 401/25 og 401/7. Disse er seksjonert.

Figur 4 - Eiendomsgrenser

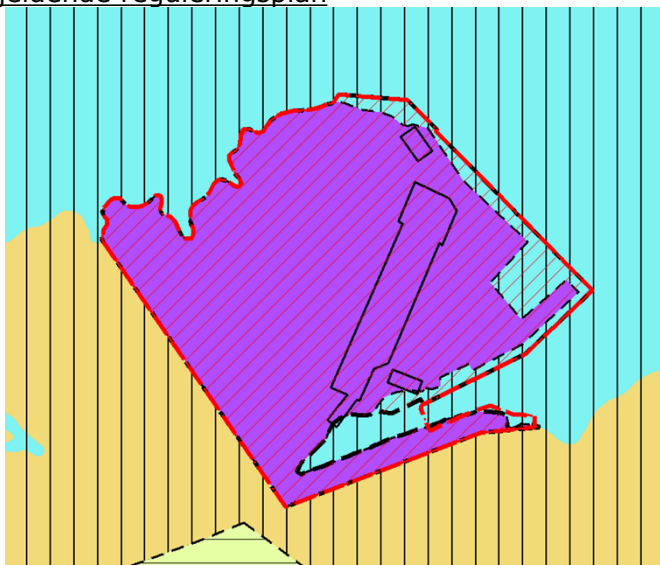
Fredning

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.



Figur 5 - Område omfattet av fredning

Gjeldende reguleringsplan



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

Planområdet er omfattet av reguleringsplan for Ny-Hellesund.

I gjeldende reguleringsplan er planområdet avsatt til «industri/næring». Det gamle skipsverftet er vist som «bebyggelse som inngår i plan». Vertikal skraver 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.»

PLANENS INNHOLD

Hensikten med planendringen er å tydeliggjøre og sikre intensjonene for planområdet. Målsettingen er å sikre grunnlaget for næringsvirksomhet og sikre allmenhetens tilgang på Kapelløya.

Tilgang til brygger

Allmenhetens tilgang til brygger er begrenset til bryggen som er anlagt for rutebåten. Området er vist med bestemmelsesområde #1 i plankart. Dette gir allmenheten mulighet for å få tilgang til kyststien, det offentlige toalettet og besøke restauranten.

Næringsmessig utleie

Det er lagt inn i forslag til bestemmelser at utleie av leilighetene skal skje gjennom et felles driftsselskap, den primære bruken skal være knyttet til næring og to av månedene for næringsmessig utleie skal skje om sommeren. Det er foreslått følgende tilleggsbestemmelse:

Næringsmessig utleie:

Innenfor regulert område inngår ikke ordinære private fritidshytter/leiligheter.

Ved driftsmodell salg/tilbakeleie skal følgende vilkår være oppfylt:

- *Det må være næringsmessig utleie minst 9 måneder i året, hvorav to av månedene skal være i perioden juni-august.*
- *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

Planendringen forankrer restaurant- og konferanselokale. Det er tilføyd i bestemmelsenes §2, b):

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

Restaurant med tilhørende konferanselokale skal ha et samlet areal på min. 180 m² BRA. Dette arealet tillates ikke omdisponert til andre formål.

Plantekniske justeringer

Det er foretatt følgende plantekniske justeringer:

- Fjernet linje «bebyggelse som inngår i plan» (var fra det gamle verftet)

- Tilpasning av arealformål for næring i henhold til dagens situasjon og byggetillatelsene som er gitt.

LNF, friluftformål

I vest er deler av planområdet endret fra «næring/industri» til «LNF, friluftformål». Bestemmelsene åpner opp for at det kan tillates mindre tiltak som fremmer friluftsliv.

Det er foretatt endringer i plankart, bestemmelser og utarbeidet en planbeskrivelse som beskriver endringene. For utfyllende informasjon vises det til vedlagte dokumenter.

Høring av endringen

Forslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 07.06.22-18.08.22. Det kom inn flere merknader. Oppsummering av merknader med plan og byggs kommentar er vedlagt saken.

Hovedmomentene i merknadene fra:

Eierseksjonssameierne, Ny-Hellesund utleie og Cafe:

- *Allmenhetens tilgang til brygger:* Allmenhetens tilgang begrenses til dampskipsbrygga, slik det ikke blir fri ferdsel langs bryggene på utsiden av leilighetene.
- *Næringsmessige utleie:* Det anmodes om at det spesifiseres i plandokumentene at ny bestemmelse om næringsmessige utleie kun gjelder nybygg og ikke dagens seksjoner.
- *Konferanse og restaurantlokale:* Det bør være fleksibel bruk at arealene, slik en kan ha mulighet for å etablere flere soverom.
- *Justering av arealformål:* Omgjøring fra næring til friluftformål ødelegger fornuftig bruk av området til næringsutvikling.
- *Bruk av sandstrand:* Det er behov for å kunne tilby et uteoppholdsareal som kun er forbeholdt gjestene.

Foreningen Losskøyta og Ny Hellesund velforening:

- Er bekymret for at planendringen vil sette begrensninger for planer om liggeplass for Losskøyta Songvaar og etablering av loshytta på toppen av Kapelløya.

Statsforvalteren i Agder

- Mener det er uheldig å privatisere badestranden.

Agder Fylkeskommunen:

- Anlegget inngår i fredning av kulturmiljøet i Ny-Hellesund, slik det framstår i dag. De oppfatter det som feil å innregulere økt utnyttelse og høyde. Eventuelle endringer må tas som dispensasjon.

Endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn er det foretatt følgende endringer i plandokumentene:

- Det er tilføyd i planbeskrivelsen at den nye bestemmelsen om «Næringsmessige utleie» ikke vil få tilbakevirkende kraft for eksisterende leiligheter, men kun vil gjelde nye leiligheter/nyoppføring.
- Det er konkretisert i planbeskrivelsen at eksisterende brygger utenfor planområdet er godkjent.
- Innregulering av byggegrense, utnyttelse og byggehøyde er fjernet etter innspill fra fylkeskommunen.
- Det er lagt til avsnitt hvor det er presisert at tiltak innenfor planområdet må godkjennes av Agder fylkeskommune ved Fylkeskonservator da planområdet er omfattet av forskrift om fredning av Ny-Hellesund kulturmiljø.

- Arealformålet ved sandstranda er endret fra friluftsmål til næringsformål i plankartet.
- Allmenhetens tilgang er begrenset til uteområdet ved restauranten og dampskipsbrygga. Området er vist med bestemmelsesområde #1 i plankart.

Politisk vedtak

Da planforslaget var til behandling i By- og stedsutviklingsutvalget ble det vedtatt at det ønskes innspill på:

1. hvordan det kan legges til rette for utvidelse av bryggeanlegg med flytebrygger.

Da planarbeidet ble igangsatt ble ikke meldt oppstart for areal i sjø. Vurdering av nye brygger har derfor ikke vært et tema i denne saken. Eksisterende båtplasser er godkjent og vil ikke bli berørt av endringen. Det er omtalt i planbeskrivelsen at brygger og tilstøtende sjøarealer er en nødvendighet for å sikre næringsvirksomhetens drift. Eventuell oppføring av nye brygger må derfor søkes om.

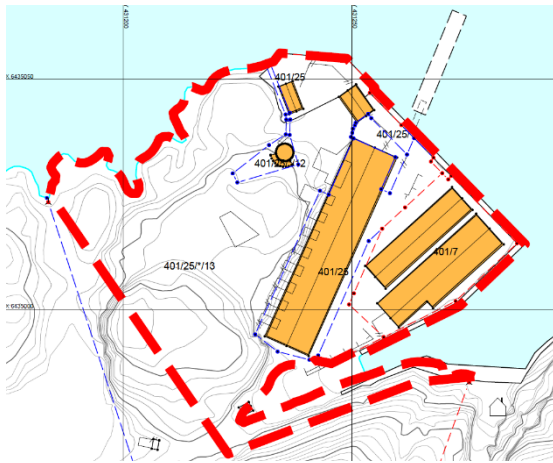
2. hvordan det kan legges til rette for ny næringsbebyggelse innenfor regulert område.

Gjeldende plan har ikke byggegrense, utnyttelse og byggehøyde. Plan og bygg foreslo derfor å innregulering byggegrense, utnyttelse og byggehøyde for å unngå dispensasjon og mulighet for noe fleksibilitet i form av oppgradering, oppføring av mindre bygg og på-/tilbygg eksisterende bygningsmasse. I høringsperioden kom det innspill fra fylkeskommunen. De opplyste om at det ble gitt dispensasjon fra midlertidig fredning av kulturmiljøet Ny-Hellesund for anlegget, med den utnyttelse og byggehøyde det har i dag. Endringer ut over vanlig vedlikehold vil derfor kreve dispensasjon fra fredningen, jf. Forskrift om fredning av Ny-Hellesund kulturmiljø § 7 og kulturmiljøloven § 20 tredje ledd. Av den grunnen er byggegrense, utnyttelse og byggehøyde tatt ut. Dette vil ikke nødvendigvis bety at det ikke kan tillates ny bebyggelse, men tiltak innenfor planområdet må skje i samråd med Agder fylkeskommune ved Fylkeskonservator.

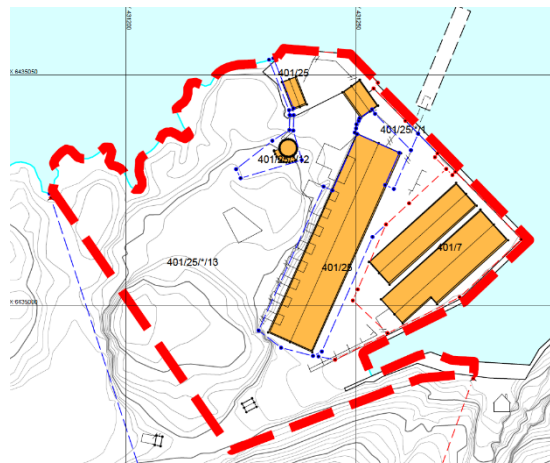
Etter plan- og bygningslovens § 1-8 er det byggeforbud innenfor 100-meters beltet i strandsonen. Selv om det er et generelt forbud mot bygging i strandsonen, foreligger det muligheter for å søke dispensasjon for å gjøre tiltak. Planområdet ligger innenfor 100-meters beltet, som betyr at det må søkes om dispensasjon for eventuelle tiltak innenfor planområdet.

Utvidelse av planområde

I forbindelse med planarbeidet har planområdet blitt utvidet ifht. den planavgrensningen det ble meldt oppstart for. Bakgrunnen for dette er at det i bukta i sørøst er 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 «næring». Det er tilføyd i bestemmelsene at eksisterende sandstrand kan vedlikeholdes.



Figur 7a – Område det ble meldt oppstart for



Figur 7b – Utvidelse av planområde

PLAN OG BYGGS VURDERING AV ENDRINGEN

Dagens reguleringsplan er tilpasset det tidligere verftet som lå der. Dagens bebyggelse er bygd siden, og reguleringsplanen er ikke tilpasset den nye situasjonen med dagens bebyggelse, restaurant, konferansefasiliteter og utleieleiligheter. Planendringen forankrer dagens næringsdrift og tydeliggjør arealbruken for planområdet.

Tilgang til brygger

Det er lagt inn bestemmelsesområde #1 i plankart ved dampskipsbrygga hvor rutebåten legger til. Intensjonen er å sikre allmenhetens tilgang til kyststien, det offentlige toalettet og besøke restauranten. Det spesifiseres at planendringen ikke åpner opp for at eksisterende båt plasser kan benyttes av allmenheten.

Næringsmessig utleie

Leilighetene inngår i et felles konsept for Verftet og er regulert til næringsvirksomhet. Eierne av leilighetene, herunder også utleier, er derfor forpliktet til å stille de enkelte leilighetene til disposisjon for fremutleie 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 endres til at to av månedene for utleie skal være i perioden juni-august.

Intensjonen bak å sikre fellesutleie i bestemmelsene er å tydeliggjøre intensjonene og sikre at det faktisk skjer utleie. Bakgrunnen for å konkretisere utleieperioden er å gi bedre grunnlag for drift av næringsvirksomheten, da sommeren er høysesong.

Friluftsmål

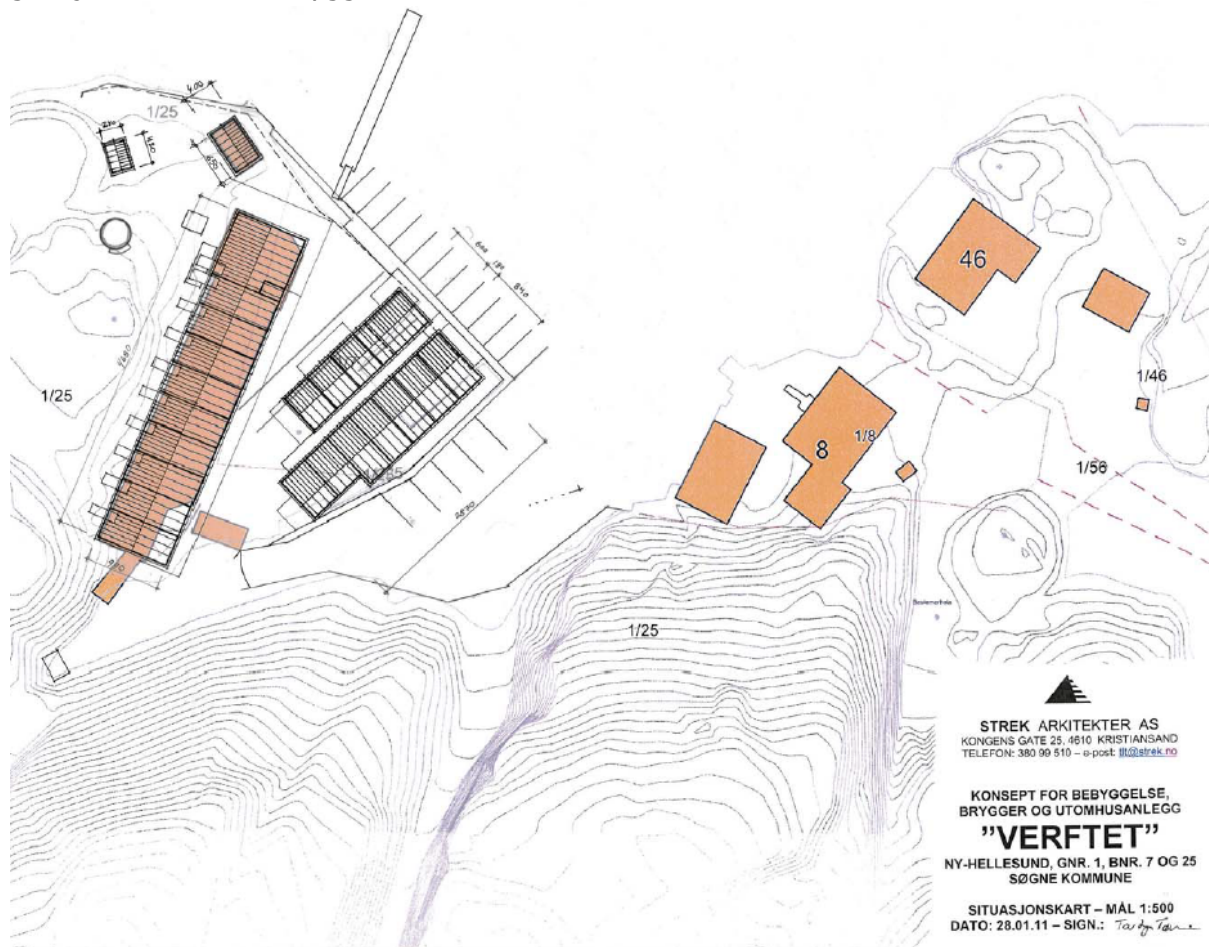
Bakgrunnen for å endre deler av arealene regulert til «næring/industri» til «LNF, friluftsmål» er å tydeliggjøre intensjonen med bruken av området som friluftsområde. Fra anløp rutebåten går det en kyststi som binder sammen Verftet og friarealene i Olavsundet. Området består av fjell og uberørt natur. Større tiltak i dette området vil kreve større terrengarbeider. Dette er ikke ønskelig.

Gjeldende bestemmelser tillater ikke ny bebyggelse innenfor arealer regulert til friluftsområde. Plan og bygg mener at det kan tillates mindre tiltak som fremmer friluftsliv, dette er lagt inn i bestemmelsene.

Areal i sjø

Areal i sjø er ikke tatt med i planendringen. Sjøarealene er regulert til «trafikkområde i sjø og vassdrag». Plan og bygg mener at 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 et helt nødvendig grunnlag for næringsvirksomhetens drift, blant annet til fortøyning av båter i tilknytning til drift av anlegget, rutebåt, gjestebrygger, mv. I tillegg er det behov

for løsninger knyttet til varelevering og søppelhåndtering. Eksisterende brygger er godkjent som del av byggetillatelsen for Verftet fra 30.06.2011.



Figur 8: Utsnitt av situasjonskart som fulgte byggesøknad i 2011.

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 innenfor planområdet må skje i samråd med Agder fylkeskommune.

Barn og unges interesser

Det er positivt at planendringen sikrer allmenhetens tilgang, herunder barn og unge.

Universell utforming

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

Matjord

Det finnes ikke matjord innenfor planområdet.

Klima- og miljøkonsekvenser

Planområdet er regulert og opparbeidet i dag. Planendringen legger opp til å sikre grunnlaget for næringsvirksomhet og sikre allmenhetens tilgang til brygger. Det åpnes ikke opp for å ta nye arealer i bruk. Plan og bygg vurderer at planendringen ikke vil få negative klima- og miljøkonsekvenser.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

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

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

Oppsummering

Plan- og bygningssjefen vurderer at endringene det her legges opp til svarer opp by- og stedsutviklingsutvalgets ønske om å sikre eksisterende næringsdrift på Kapelløya og allmenhetens tilgang til brygger. Planområdet er omfattet Forskrift om fredning av Ny-Hellesund kulturmiljø § 7 og kulturmiljøloven § 20 tredje ledd. Det må derfor søkes dispensasjon for tiltak innenfor planområdet og dette må skje i samråd med Agder fylkeskommune ved Fylkeskonservator. I tillegg må det søkes om dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 1-8 da planområdet ligger innenfor 100-meters beltet.

Plan og bygg anbefaler bystyret å vedta endring av reguleringsplan for Ny-Hellesund, slik det fremgår av plankart sist datert 15.08.23 og reguleringsbestemmelser sist datert 15.08.23.

Joann Rexen Busk, 15.08.23