

Kristiansand kommune
Plan og bygg
Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Kristiansand, 23.03.2020

PLANINITIATIV FOR DETALJREGULERING AV DEL AV MONSØYA GNR/BNR 421/116.

1. Generell informasjon

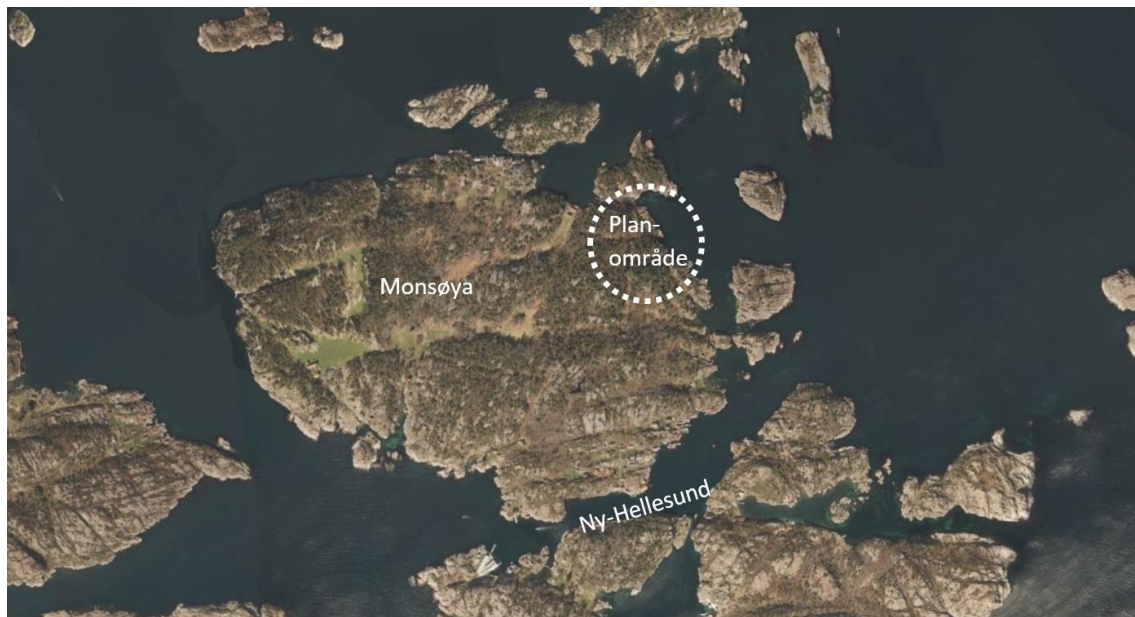
Navn på forslagsstiller: Ottar Aase
Plankonsulent: Asplan Viak AS.
Forslag til navn på planen: Detaljregulering for del av Monsøya, gnr/bnr 421/116.

2. Formålet med planen, jf. § 1a

Formålet med planen er å etablere en hytte med en privat og en offentlig tilgjengelig brygge på eiendommen gnr/bnr 421/116 i Kristiansand kommune. En offentlig tilgjengelig brygge vil gjøre området på Monsøya mer tilgjengelig for allmenheten. Planen skal følge opp vedtak av kommunestyret i tidligere Søgne kommune 28.02.19, jf. kap. 5 i dette dokumentet.

3. Planområdet og virkningen utenfor planområdet, jf. § 1b

Planområdet ligger like sør for Vragevika, øst på Monsøya.



Figur 1: Oversiktskart med planområdets plassering.

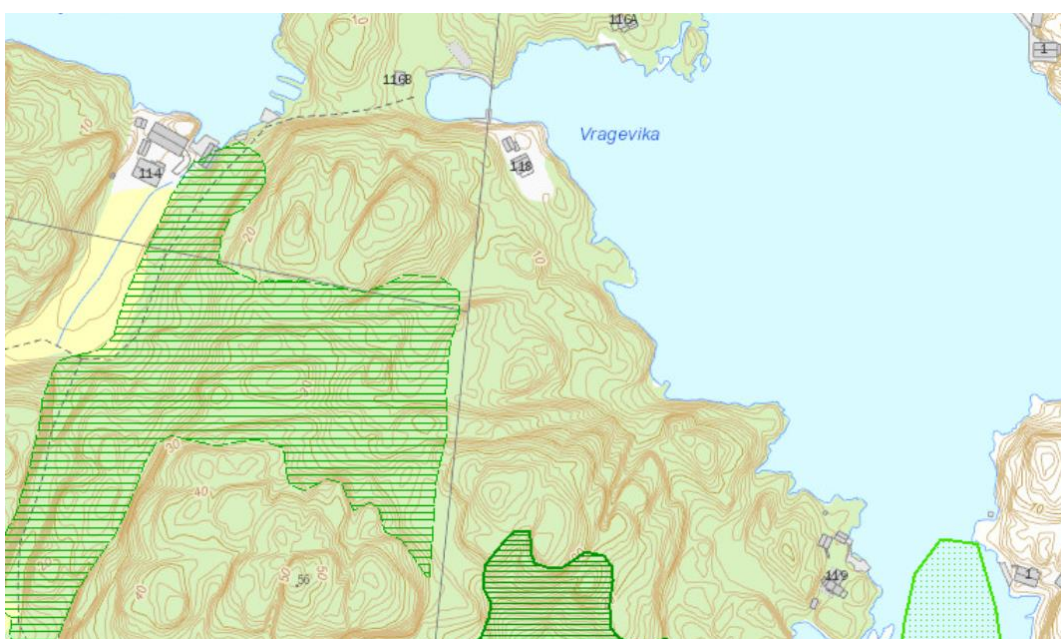


Figur 2: Forslag til planavgrensning. Planavgrensningen er her satt slik at hele området mellom privat brygge, offentlig tilgjengelig brygge, og hytten er med. Plangrensen kan bli mer avgrenset til byggeområde for hytte og brygger underveis i planarbeidet.

Planen vil gi konsekvenser utenfor planområdet i form av at hytten blir synlig fra sjøen og fra enkelte nabohytter, samt at en ny offentlig tilgjengelig brygge kan gi flere brukere av områdene på Monsøya.

I dag er området preget av skog og kratt. Bak området som er tenkt til hytte går det kraftledninger. Det er ikke registrert utvalgte naturtyper eller arter av stor forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Nær området er det registrert følgende naturtyper:

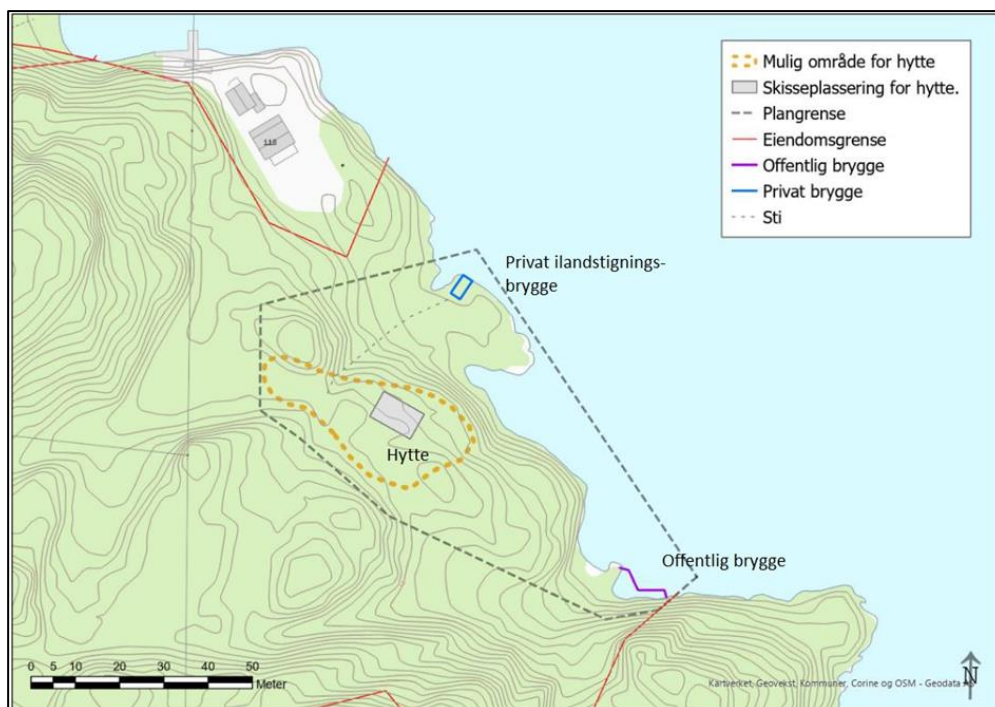
- Monsøya NØ: Gammel fattig edellauvskog. Verdi: lokalt viktig
- Døbla: Rik edellauvskog. Verdi: viktig.



Figur 3 - Registrerte naturtyper (edellauvskog) nær planområdet.

4. Detaljer i planen, jf. § 1 c-f

Planen skal legge til rette for bygging av en hytte på eiendommen. Utforming av bebyggelsen er tenkt med maks bebygd areal (BYA) på 70 m² og maks bruksareal (BRA) på 100 m². Maksimal mønehøyde er ca. 5 meter. Hytten trekkes tilbake på et ca. 10 meter høyt platå som ligger bort fra sjøen. Det vil gi gode muligheter for andre enn grunneier til å bevege seg langs sjølinjen.



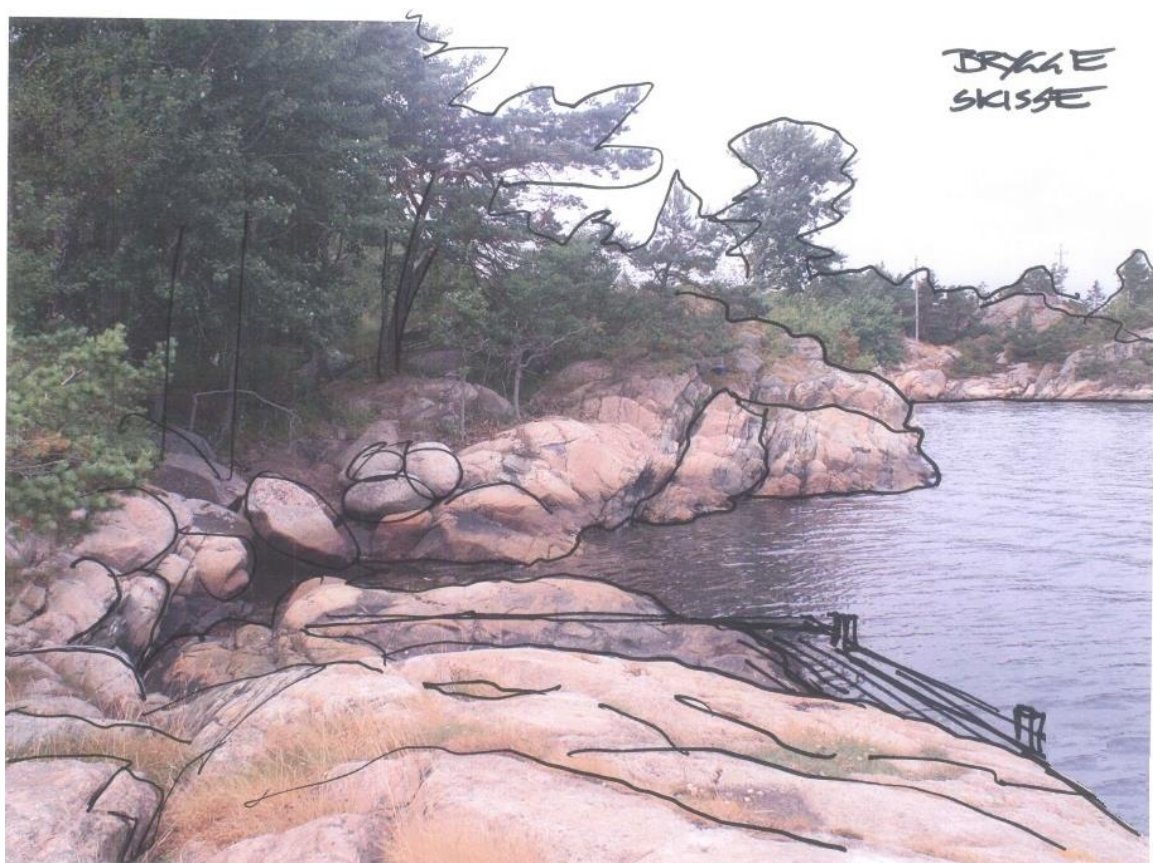
Figur 4 – Illustrasjon av hytte og brygger.

Planen vil også tillate en privat og en offentlig tilgjengelig brygge slik som vist i illustrasjonen under. Den private bryggen vil ha ca. 3 m lang bryggekant mot sjøen og ca. 5 m mot land. Bryggen vil bli bygd over et lite steinparti i sjøkanten som ligger litt under vann ved flo. Det er behov for en sti som adkomst til hytta. Grunneier ønsker å ikke legge opp til andre privatiserende tiltak mot sjøen enn bryggen med sti.

Den offentlig tilgjengelige bryggen vil sikre adkomst for friluftsliv i et område som ellers er lite tilgjengelig. Bryggen vil fungere som en invitasjon til å ta området i bruk, selv om det også blir bygd en hytte i nærheten. Fra bryggen er det mulig å opparbeide landområdet på innsiden med plen. Grunneier ser for seg på sikt å opparbeide en mindre sti et stykke inn mot øya.



Figur 5 – Illustrasjon av ny offentlig tilgjengelig brygge (Kilde: Ottar Aase).



Figur 6 – Skisse av tenkt privat brygge (Kilde: Møvik byggetjenester AS).



Figur 7 – Illustrasjon av hytten, der fargene kun er for illustrasjon av hytten i landskapet og ikke gjenspeiler hvordan hytten er tenkt. Bildet over viser hytten på dagens terreng. Det nederste bildet viser hytten omgitt av dagens vegetasjon i området. Det er planer om å ta bort noe vegetasjon rundt hytten. Det nederste bildet er kun med for å vise at det er potensial i å begrense landskapsvirkningen ved å ta vare på en del av vegetasjonen rundt hytta.

Det finnes infrastruktur for vann- og avløp med forbindelse til fastlandet. Nærmeste punkt for påkobling er innerst i Vragevika.

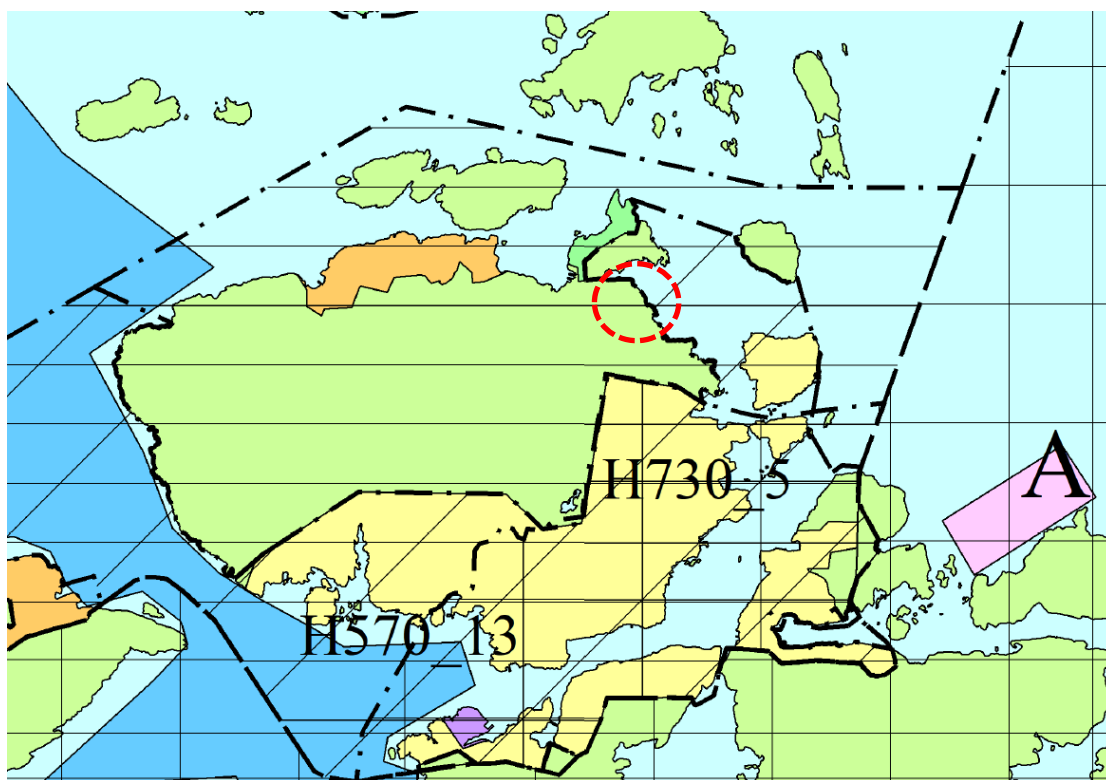
5. Gjeldende planstatus og forhold til overordnet planverk, jf. § 1g

Kommuneplan:

I kommuneplanen er området satt av til LNF. Det er skravert en detaljeringsone over området som sier at reguleringsplan for området skal gjelde.

Ved vedtak av kommuneplanen i Søgne kommune 28.02.19 ble det blant annet vedtatt følgende supplement til tekstdelen:

Kommunen er en positive til at det kan bebygges med 1 fritidsbolig på GB 21/116, dersom reguleringsplanen blir revidert. Det skal legges inn rekkefølgekrav om at det på eiendommen skal etableres en offentlig brygge for allmenheten, før det kan gis igangsettingstillatelse for oppføring av fritidsbolig.



Figur 8: Utsnitt av kommuneplanen. Planområdet er markert med rød sirkel.

Reguleringsplan for Ny Hellesund:

Gjeldende reguleringsplan ble opprinnelig stadfestet av Miljøverndepartementet 23.02.02. Planen ble revidert av Søgne kommune 27.03.2008 da landskapsvernområdet Oksøy-Ryvingen ble tatt ut av reguleringsplanen.

I planen er det aktuelle planområdet for ny hytte satt av til jordbruk med skravert spesialområde for bevaring. Bak det aktuelle planområdet er det fareområde for høyspentanlegg, samt en turvei som går til friområde nord for Vragevika. Følgende bestemmelser gjelder for området skravert med bevaring:

Det tillates tradisjonell landbruksvirksomhet i området som ivaretar kulturlandskapets mangfold. Kulturminner og eksisterende utomhusanlegg som veier, stier, steinbrygger, steingarder, terrassering, rydningsrøyser, tufter, eldre gjerder, trapper, hageanlegg, karakteristisk vegetasjon o.a. skal bevares. Eksisterende bekkeløp og oppmurte grøfter skal ikke tildekkes.

Bestående fritidsbebyggelse opprettholdes og gis mulighet for utvidelse inntil 100m² T-BRA inkl. annekset, uthus, sjøbu m.m. etter nærmere vurdering.

Tidligere fradelte tomt gnr. 21 bnr. 112 (beliggende rett nord for Melkebakken) kan bebygges med 1 fritidsbolig. Krav til bebyggelse som angitt i reg. bestemmelsenes § 2 må følges. I området skal ut over dette ikke tillates oppført ny bebyggelse.



Figur 9 – Utsnitt av gjeldende reguleringsplan. Høyspentlinje går over eiendommen. Pumpestasjon som fører kloakk fra Monsøya til fastlandet ligger nær eiendommen.

Sakshistorikk:

Grunneier har tidligere søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens formål, og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen. Søknaden ble avslått av plan- og miljøutvalget i tidligere Søgne kommune 10.12.2014.

Deretter fremmet grunneier innspill til kommuneplanen for Søgne 2017-2030, hvor kommunestyret vedtok 28.02.19 å beskrive en positiv intensjon om hytten i kommuneplanens tekstdel, jf. kap. 5 - kommuneplanen.

Før kommunens behandling av innspillet til kommuneplan ble det så søkt om mindre endring av reguleringsplan, via Flatnes Bygg Consult AS i brev av 19.02.19. Administrasjonen i tidligere Søgne kommune vurderte saken slik at den ikke kunne behandles med forenklet saksbehandlingsprosess. I svarbrevet fra kommunen anbefalte tidligere Søgne kommune 27.9.2019 å gå videre med søknad om dispensasjon eller full reguleringsprosess for å få prøvd saken. Saken fremmes derfor nå som full reguleringsprosess.

6. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet, jf. § 1h

Friluftsliv/landskap:

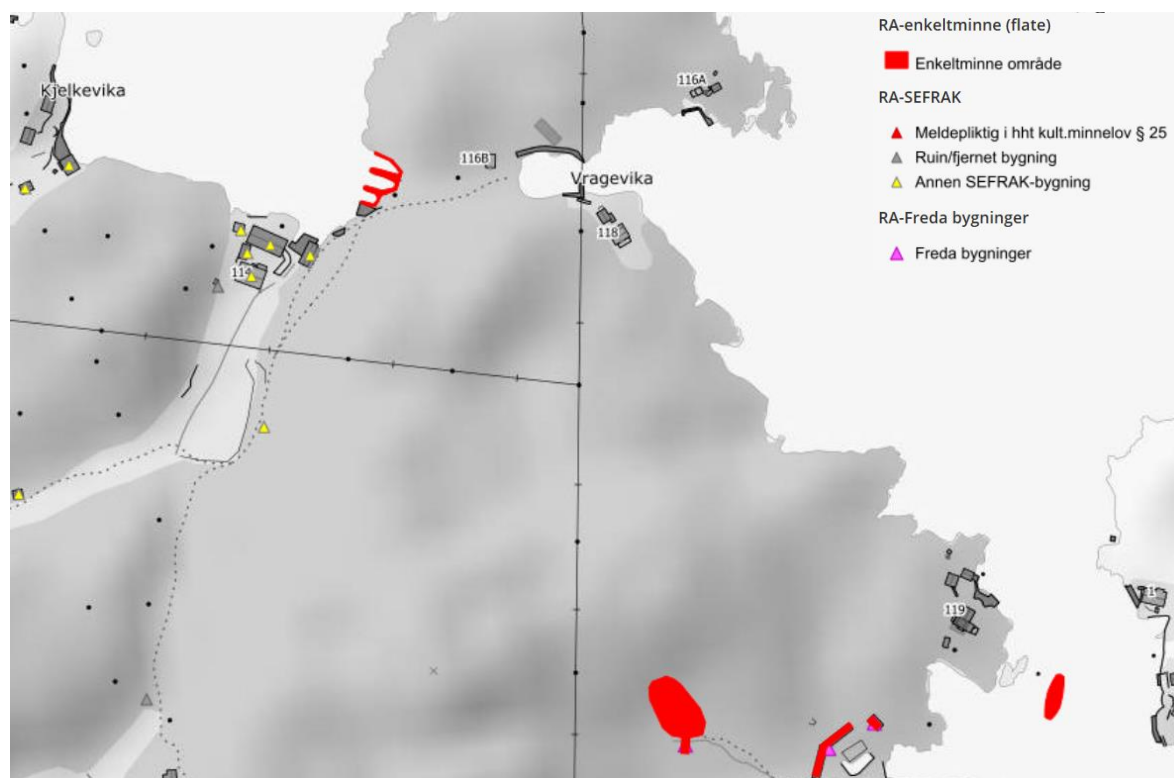
Planområdet området ligger innenfor 100-metersbeltet. Det er ikke statlig sikrede friområder på Monsøya. Hele Monsøya er registrert som friluftsområde som del av arbeidet med regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2014 – 2020.

Ifølge grunneier er det aktuelle planområdet ikke i bruk til friluftsliv i dag. Det er mye skog og kratt i området, og terrenget skråner relativt bratt mot sjøen. Det er ikke uvanlig at det ligger båter fortøyd til fjellet like nord for den foreslåtte offentlig tilgjengelige bryggen. Disse båtene ligger stort sett kun fortøyd og tar ikke nærområdet i bruk. Med en ny brygge vil flere få enkel tilgang til stedet og mulighetene for å ta hele området i bruk blir vesentlig forbedret. Bryggen vil ligge lunt til, særlig ved vind fra vest.

Hytten er trukket tilbake fra sjøen for å gi flere mulighet til å passere langs sjøkanten. Terrenget stiger jevnt oppover også bak hytten, slik at det ikke vil oppstå silhuettvirkning. Det er også mye vegetasjon i området, og ved riktig bruk av vegetasjon kan hytta passes enda bedre inn i landskapet. Det blir lagt opp til at planen skal stille krav om tilpassing i forhold til utforming, materialvalg og farger på hytta.

Kulturarv:

En stor del av Monsøya, inkludert det aktuelle planområdet, er skravert med hensynssone for bevaringsområde i gjeldende reguleringsplan. Det er ikke registrert kjente kulturminner eller SEFRAK-registrerte bygninger i planområdet.



Figur 10 - Registrerte kulturminner (Kilde: Agderkart).

7. Samfunnssikkerhet, jf. § 1i

Etter en innledende undersøkelse i offentlige databaser har vi ikke funnet forhold som tilsier særlig risiko for samfunnssikkerhet. Som del av planprosessen vil vi lage en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) basert på veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017)*.

8. Varsel om oppstart og medvirkning, jf. § 1j-k

Vi ser for oss en ordinær planprosess, etter plan- og bygningslovens krav om medvirkning. Det innebærer kunngjøring i lokalavis, på kommunens hjemmeside, og eget brev til private og offentlige berørte parter, velforening, m.fl. Vi vurderer planen til å ha relativt liten negativ konsekvens for nærmiljøet og foreslår ikke å legge opp til offentlig informasjonsmøte. Møter med enkelte naboer underveis kan være aktuelt.

8. Vurdering om konsekvensutredning, jf. § 1l

Ifølge forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854) vedlegg I og II nr. 25 skal nye bolig- og fritidsområder som ikke er i samsvar med overordnet plan vurderes etter forskriften. Etter vår vurdering faller en enkelt hytte på generelt grunnlag ikke inn under «fritidsområde». Lokaliseringen eller egenskapene ved planen kommer ikke i direkte konflikt med kriterier nevnt i forskriften på noen måter som tilsier at planen medfører vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Dette er særlig vurdert mot forskriftens §10, punkt b. og c.:

b) om planen kommer i konflikt med områder som er særlig viktige for friluftsliv. Området er ikke statlig sikret eller kartlagt av kommunen som et viktig friområde. Likevel regnes Monsøya som viktig for friluftsliv og er registrert som friluftsområde av fylkeskommunen. En enkelt hytte vil ikke legge vesentlige begrensinger på friluftslivet i området, på en del av øya som regnes for å være mindre tilgjengelig. Tvert imot vil en offentlig tilgjengelig brygge som følge av planen gi friluftslivet bedre vilkår.

c) statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. I dette tilfellet blir det utarbeidet reguleringsplan, noe retningslinjene i utgangspunktet krever ved vesentlig utbygging av ny fritidsbebyggelse. Planforslaget kommer ikke i direkte konflikt med retningslinjene på en måte som tilsier at planen må utredes etter forskriften.

9. Særskilte delutredninger som skal inngå i planforslaget

Etter vår vurdering er det ikke behov for delutredninger som følge av planen.