



Del av Monsøya 421/116 - detaljregulering

Plannummer 1582
Saksnummer 2020007963
Møtedato 20.11.20
Saksbehandler Ørjan Olsen Furnes
Sidemannskontrollør Anne Marit Tønnesland
Byggesaksbehandler

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller Ottar Aase
Konsulent Asplan Viak - Eirik Sand
Fra kommunen Plan og bygg - Ørjan Olsen Furnes, Eirik Heddeland Martens,
Venke Moe

REFERAT SENDES

Møtedeltakere
Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter
By- og stedsutviklings ledergruppe
Planleder
Agder fylkeskommune, postmottak.

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen Forslagsstiller ønsker å:

- Regulere inn hytte på ca. 70 m BYA og BRA 100m² og mønehøyde ca. 5-6 m.
- Anlegge privat brygge med sti.
- Anlegge offentlig brygge med tilhørende tursti mot eksisterende stinett.



Figur 1 - Foreslått beliggenhet for fritidsbolig, privat og offentlig brygge. Tursti er ikke inntegnet.

TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Planideen kan ikke vurderes slik det foreligger nå. I utgangspunktet virker plassering av hytte, brygger og stier OK, men det vil bli nødvendig med bedre illustrasjoner og snitt, i tillegg til mulig befaring for å kunne ta stilling til hovedgrep.

Tema

Formål

Formålet fritidsbolig er i strid med formål i overordnede planer, men dette anses som avklart etter vedtak i formannskapet på bakgrunn av intensjonsvedtak i gamle Søgne kommune.

I gjeldende reguleringsplan for Ny-Hellesund er området avsatt til bevaring-/ vernearealbruksformål - nærmere bestemt *kulturlandskapsområde*.

I Kommuneplanen arealdel er området avsatt til LNF med skravur over at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Utnyttelse

Utnyttelse i planinitiativet er på 70 m² BYA, med 100 m² BRA og tilbaketrukket på et 10 m høyt platå.

Turstier

Det vil bli stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av turstier fra offentlig brygge mot eksisterende turstier. Eventuell påkobling til eksisterende turstier vurderes i saken.

Standard på tursti må avklares nærmere med kommunen.

Kvalitet og opparbeidelse vurderes i videre prosess.

Utforming

I tråd med planinitiativet skal bebyggelsen gis en god arkitektonisk utforming som gir bygget en god tilpasning til landskapet. Bebyggelsen skal oppføres i tre som bærende konstruksjon og fasade.

Offentlig brygge

Det vil bli stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av offentlig brygge før igangsettelse.

I planprosessen må det vurderes hva som er den beste plasseringen av den offentlige bryggen med tilhørende sti. Alternativer må vises.

Det avklares med parkvesenet om området må befares for å avklare lokasjon av stier og brygger.

Det settes ikke krav til landfast brygge og biloppstilling i denne saken da det bare gjelder oppføring av en fritidsbolig, samt at offentlig brygge ikke vil kobles til et eksakt landfast punkt.

Barn og unges interesser

Barn og unges representant følger saken i samarbeidsgrupper.

Miljøhensyn

Klima/areal er kontakt vedr. eventuelle separate utslipp.

Grønnstruktur

Plan og bygg mener eiendom for offentlig brygge må overføres til kommunalt eie. Utbygger er uenig i dette punktet da han mener eierskap må vurderes opp mot total kostnader, samt praksis for eierskap av offentlige brygger i Ny-Hellesund.

Det må settes krav om utomhusplan for brygge og sti mv.

Tiltaket forutsetter utbygging/ utbedring av følgende anlegg:

- Tursti fra offentlig brygge til eksisterende tursti.
- Offentlig brygge.
- Oppholdsplass ved brygge bør vurderes.

Kommunaltekniske anlegg

Det må fremlegges dokumentasjon fra utbygger på at avløpsanlegget har kapasitet og at det er godkjent med ferdigattest.

Det må fremlegges av utbygger at felles vannforsyningsanlegg har kapasitet.

Ordinært krav til hytterrenovasjon.

Overvannshåndtering/

Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder.

**blågrønne
løsninger**

**Mulige/sannsynlige
rekkefølgekrav**

- Opparbeidelse av offentlig brygge før IG.
- Opparbeidelse av turstier før IG.

Byggesak

Det blir ikke aktuelt med felles plan- og byggesaksbehandling.

**Kunnskapsgrunnla
g**

- Kulturminnevernregistreringen
- Strøksanalysen
- Grønnstrukturutredningen
- Barns bruk av arealer (Registreringer i sharepoint)
- Forurensa masser (Kartløsning på nett)
- Naturmangfold (GisLine)
- Flom-/ rasfare ([NVE kartveileder](#), [NVE atlas](#), [kvikkleirerapport for Kristiansand](#) og kommuneplanen)
- Bygge/delesaker som har betydning for planarbeidet
- Kjente støykilder
- Ev. annet

Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes.

Illustrasjoner

Plassering av hytte og brygger med tilhørende turstier.

**Særskilte
utredninger**

Det blir krav om utredning av naturmangfold og kulturminner.

**Konsekvens-
utredning og
planprogram**

Forslaget er i strid med gjeldende planer, men vurderes etter KU-forskriften å ikke utløse krav om konsekvensutredning da det bare er en hytte som ønskes bygd.

**Samarbeid og
medvirkning**

Parkvesenet, ingeniørvesenet og barn og unges representant følger saken videre i samarbeidsgruppe.

Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstiller, både på skissenivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet.

Fagkyndighet

Kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd vurderes som oppfylt.

Fremdrift

Plan- og bygningsloven har behandlingsfrist på 12 uker for private planforslag. Denne kan fravikes ved avtale. Både forslagsstiller og kommunen er tjent med mest mulig forutsigbarhet i saken og ønsker et konstruktivt samarbeid og mener det er hensiktsmessig at planforslaget bearbeides før det legges fram politisk. Partene er innstilt på at det er aktuelt å avtale en annen framdriftsplan enn lovens hovedregel på 12 uker, for at kommunen kan gi en skriftlig tilbakemelding på mottatt planforslag, og forslagsstiller kan revidere planforslaget før politisk behandling.

Konklusjon

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid. Kommunen samtykker til å gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. pbl § 12-8, 3. ledd.

Ørjan Olsen Furnes, 04.12.2020
Referent

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

VEDLEGG

OVERORDNA PLAN OG STYRINGSVERKTØY

Regionalplan for Kristiansands- regionen

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 - 2030

Tre satsingsområder:

- Attraktiv og miljøvennlig
- Inkluderende og mangfoldig
- Skapende og kompetent

Kommunedelplan for Søgne 2018 – 2030

Formål: LNF - Hensynssone for at reguleringsplan skal gjelde.
Bestemmelser:

Reguleringsplan for Ny-Hellesund

Formål: Kulturlandskapsområde
Bestemmelser:
Ny reguleringsplan vil gjelde foran hele/ deler av denne reguleringsplanen.

Kommunale føringer

Samferdselsanlegg skal planlegges i henhold til kommunens veinormal.
Offentlig grønnstruktur skal planlegges i henhold til kommunens normaler for utomhusanlegg.
VA-anlegg skal planlegges i henhold til kommunens VA-norm, herunder kommunens overvannsveileder.
Renovasjonsløsning skal planlegges i henhold til kommunens avfallstekniske norm.
Det vil bli stilt krav om godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp) samt utomhusplan (grønnstruktur).

Aktuelle politiske vedtak

Kommunestyret i Søgne 28.02.2019:
*Følgende innarbeides i kommuneplanen:
Innspill nr. 66:
G/B 21/116 Ottar Aase. Innspillet innarbeides i kommuneplanens tekstdel. Kommunen er positive til at det kan bebygges med 1 fritidsbolig dersom reguleringsplanen blir revidert. Det legges inn rekkefølgekrav om at det på eiendommen skal etableres en offentlig brygge for allmennheten, før det kan gis igangsettingstillatelse vor oppføring av fritidsbolig.*

*By- og stedsutviklingsutvalget 24.09.2020, sak nr. 111/20:
By- og stedsutviklingsutvalget ber byutviklingsdirektøren om å igangsette forslagsstillers planforslag. Samtidig ber by- og stedsutviklingsutvalget om at byutviklingsdirektøren innarbeider følgende i planforslaget: Forslag til sti-system fra offentlig brygge og inn mot etablert stisystem på Monsøya.
(6/5)*

Formannskapet 14.10.2020, sak nr. 132/20:

By- og stedsutviklingsutvalget ber byutviklingsdirektøren om å igangsette forslagstillers planforslag. Samtidig ber by- og stedsutviklingsutvalget om at byutviklingsdirektøren innarbeider følgende i planforslaget: Forslag til sti-system fra offentlig brygge og inn mot etablert stisystem på Monsøya.
(8/6)

- Nasjonale føringer** Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)
Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08
Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1078, 1994)
Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520, 2012)
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442, 2016)
- Aktuelle lover** Plan- og bygningsloven
Naturmangfoldloven (§8-§12)
Folkehelseloven (§4)

GENERELL INFORMASJON

- Oppstartsmelding** Kommunens mal for avisannonse, adresseliste og brev til grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser skal benyttes.
- Adresseliste må bestilles fra plan og bygg.
- Oppstartsvarsel sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
- Det varsles samtidig oppstart av arbeid med utbyggingsavtale.
- Dersom det er krav om konsekvensutredning, skal normalt forslag til planprogram legges ut til høring samtidig med oppstartsmeldingen.
- Hører ikke tiltakshaver fra fylkeskommunen innen fristen angitt i melding om oppstart, vil det ikke komme ytterligere innspill fra fylkeskommunen. Fylkeskommunen kan likevel komme med faglige råd og innsigelser ved offentlig ettersyn.
- Planmateriale** Komplette planmateriale skal være i henhold til plan- og bygningsloven § 12-1 og kart- og planforskriften §§ 9 og 10 samt plan-, bygg- og oppmålingsetatens krav til detaljreguleringsplaner, se internett: www.kristiansand.kommune.no – teknisk og eiendom –

Reguleringsplaner – [Skal du utarbeide en detaljregulering?](#) eller kortadressen kristiansand.kommune.no/detaljregulering

Plangebyr

Det må betales gebyr for behandling av regulerings saker i samsvar med en hver tids gjeldende gebyrregulativ når planen legges ut til offentlig ettersyn. Det er også gebyr på saker som fremmes til by- og stedsutviklingsutvalget for avklaring etter pbl § 12-8, 1. eller 2. ledd.

Gebyr sendes:
Ottar Aase, Ida vei 148, 0981 Oslo