

DEL AV MONSØYA, GNR/BNR 421/116 – DETALJREGULERING
PLAN ID 1582

PLANBESKRIVELSE – 10.06.2021, REV. 09.09.2021



Område for planlagt offentlig tilgjengelig brygge med sti mot turveinett.

INNHALDSFORTEGNELSE

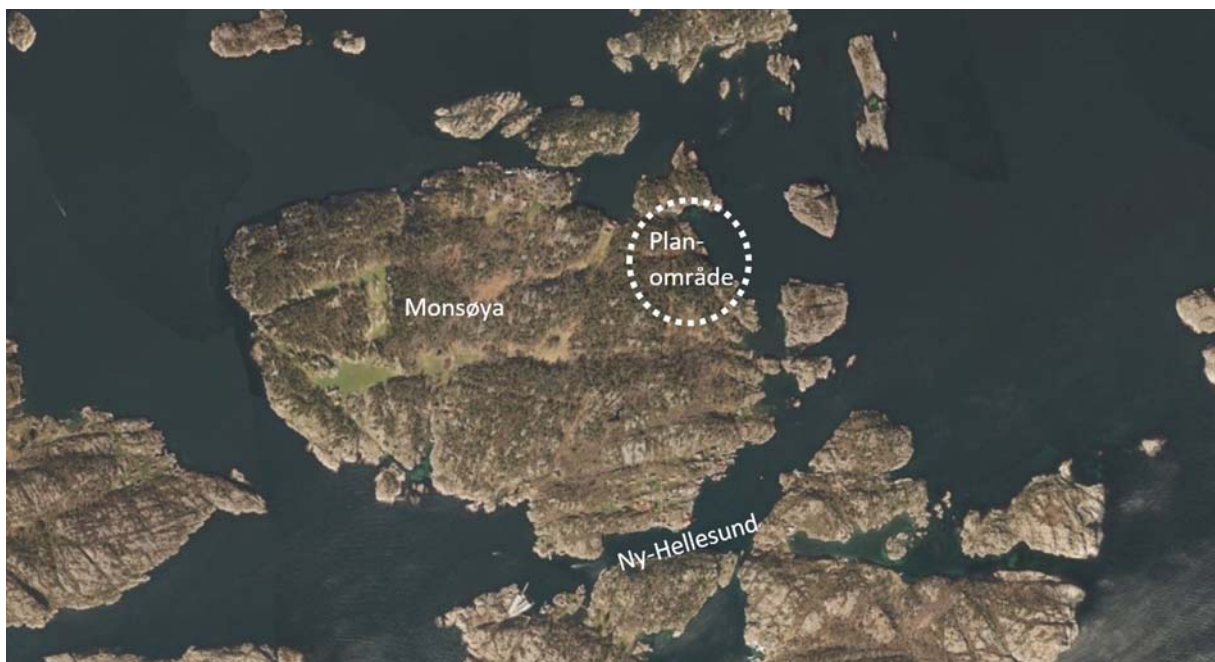
1.	Bakgrunn for planarbeidet.....	3
2.	Planområdet	5
2.1.	Planavgrensning	5
2.2.	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet.....	5
3.	Rammer og premisser	10
3.1.	Overordna føringer og planer	10
3.2.	Reguleringsplaner	11
4.	Planforslaget.....	13
4.1.	Hovedgrep	13
4.2.	Arealbruk	14
4.3.	Bebyggelse, struktur og tiltak	14
4.4.	Teknisk infrastruktur	19
4.5.	100-metersbelte, friluftsliv og allmennhetens interesser	19
4.6.	Barn og unges interesser	24
4.7.	Kulturminner	24
4.8.	Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	24
4.9.	Naturmangfold.....	24
4.10.	Forurensning og støy.....	25
4.11.	Miljøkonsekvenser	25
4.12.	Klima- og miljøkonsekvenser	25
4.13.	Kriminalitetsforebygging	25
4.14.	Folkehelse	25
5.	Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen	26
6.	Planprosess og medvirkning	26
6.1.	Oppstartsmøte	26
6.2.	Varsel om oppstart av planarbeid	27
6.3.	Medvirkning.....	32
7.	Forslagsstillers vurdering av planforslaget	32
8.	Vedlegg	33

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

På vegne av Ottar Aase fremmer Asplan Viak forslag til detaljregulering for del av Monsøya, gnr/bnr 421/116.

Formålet med planen er å etablere en fritidsbolig, sammen med en offentlig tilgjengelig brygge og en privat brygge, på eiendommen gnr/bnr 421/116 på Monsøya i Kristiansand kommune.

Det er ingen offentlig tilgjengelig brygge for småbåter og friluftsliv på Monsøya i dag. Samtidig har det lenge vært et offentlig uttalt ønske om en slik brygge, blant annet i forbindelse med reguleringsplanen for Ny-Hellesund på 2000-tallet. I 2019 vedtok kommunestyret i tidligere Søgne kommune at det kan bygges en hytte på eiendommen, med forbehold om at det kommer en offentlig brygge for allmennheten. Planen bidrar til å løse behovet for å gi allmennheten bedre tilgang til øya enn i dag. Samtidig legger den ene fritidsboligen ikke vesentlige begrensinger på viktige områder i strandsonen, og sett opp mot fordelene med brygga vurderes konsekvensene å være akseptable. Planen legger dermed opp til at grunneier får realisert sitt ønske om ny fritidsbolig samtidig som flere får tilgang til både strandsonen i nærområdet og friluftsområdene på Monsøya.



Figur 1 – Oversiktskart med planområdets plassering.

Tidligere vedtak og 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 28.02.19 vedtok å beskrive en positiv intensjon om hytta i kommuneplanens tekstdel:

Kommunen er 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.

Det ble 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 brev av 27.9.2019 anbefalte tidligere Søgne kommune å gå videre med søknad om dispensasjon eller full reguleringsprosess for å få prøvd saken.

Et planinitiativ for detaljregulering av tiltaket ble sendt til nye Kristiansand kommune 23.3.2020. I svarbrev datert 11.05.2020 ble planinitiativet avvist. Hovedbegrunnelse for avvisningen var at tiltaket ikke er i samsvar med kommuneplanen.

Med bakgrunn i intensjonsvedtaket fra tidligere Søgne kommune 28.02.19 ba grunneier om å få saken forelagt til by- og stedsutviklingsutvalget for endelig avgjørelse. Saken ble behandlet 24.09.2020, med følgende vedtak:

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.

Saken ble anket til formannskapet 14.10.2020 for prinsippavklaring. Formannskapet fattet et likelydende vedtak som By- og stedsutviklingsutvalget.

Utbyggingsavtale

Det er varslet om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, som avklart på oppstartsmøtet for planen.

Krav om konsekvensutredning

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 fritidsbolig på generelt grunnlag ikke inn under «fritidsområde». Lokaliseringen eller egenskapene ved planen kommer ikke i direkte konflikt med kriterier nevnt i forskriftens §10 på en måte som tilsier at planen gir vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Vi har særlig vurdert følgende:

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 fritidsbolig vil ikke legge vesentlige begrensninger på friluftslivet i området, på en del av øya som regnes for å være mindre

tilgjengelig. En offentlig brygge som følge av planen vil også gi friluftslivet bedre vilkår. En tursti mellom brygga og turveinettet på øya vil støtte opp om dette.

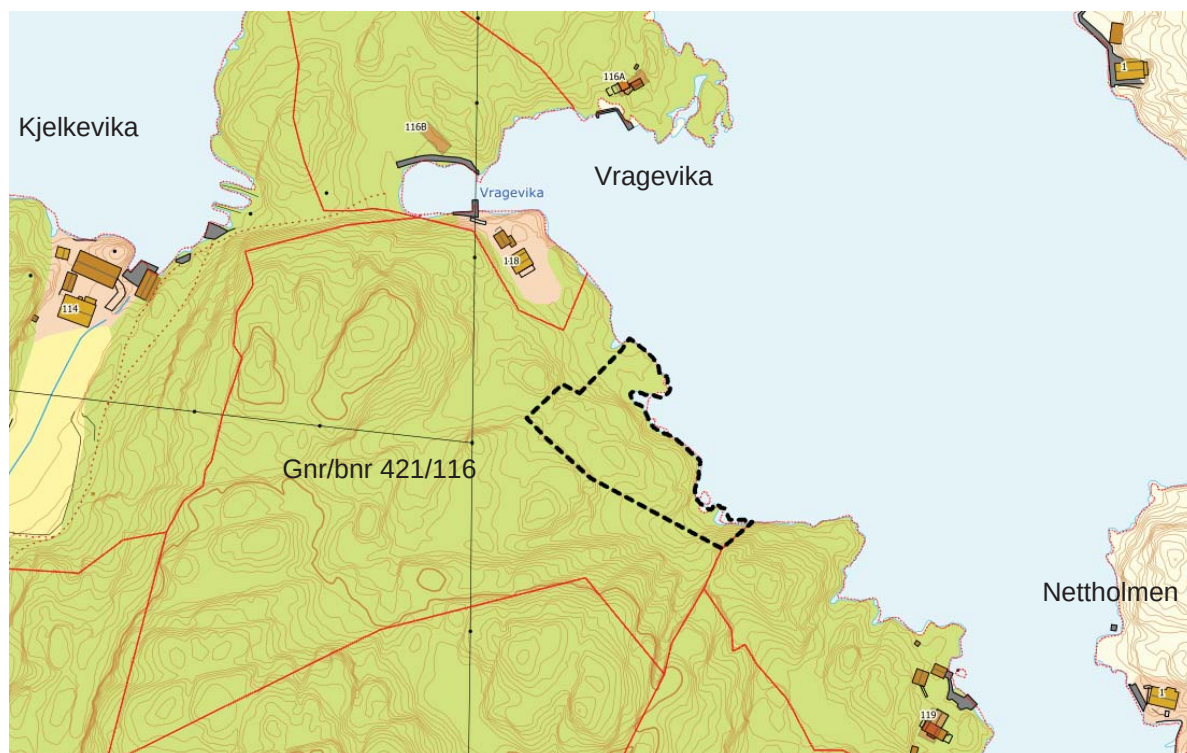
c) statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. I dette tilfellet blir det utarbeidet reguleringsplan, noe retningslinjene i utgangspunktet krever ved vesentlig utbygging av ny fritidsbebyggelse. Planforslaget kommer ikke i direkte konflikt med retningslinjene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

Med bakgrunn i dette er det ikke lagt opp til konsekvensutredning av planen.

2. PLANOMRÅDET

2.1. Planavgrensning

Planområdet er først og fremst avgrenset av de tre elementene i planen, fritidsboligen, den private brygga og den offentlig tilgjengelige brygga. Mot sjø er det kystlinja som avgrenser planen.



Figur 2 – Oversiktskart over planens avgrensning markert med stiplet svart linje.

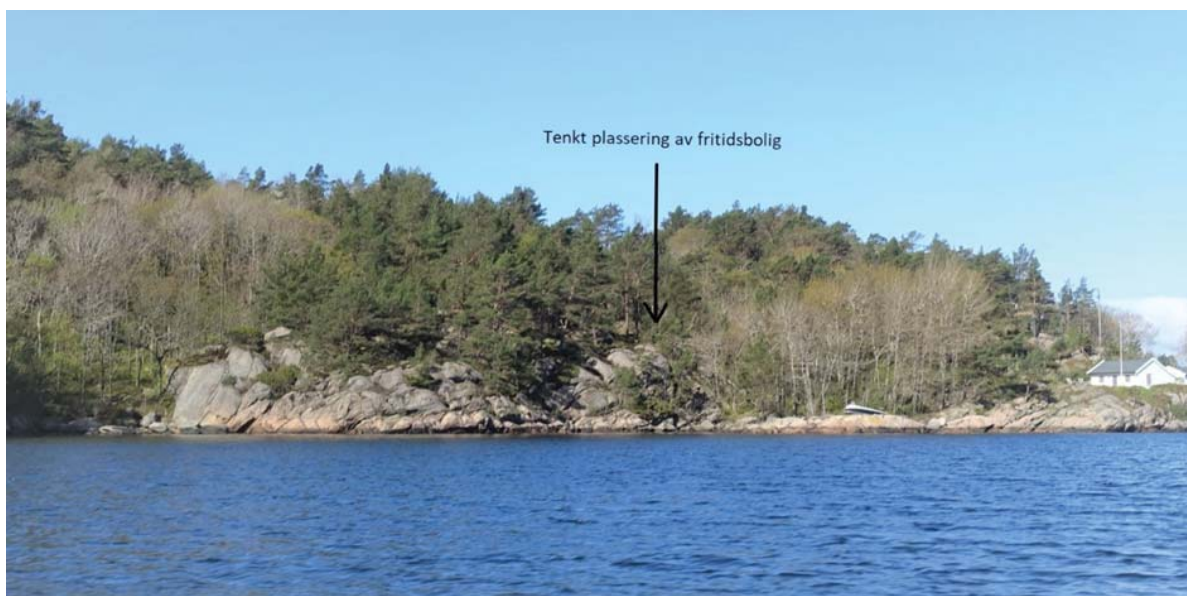
2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Eksisterende bebyggelse og grunneierforhold.

Området er ikke bebygget per i dag. Hele planområdet inngår i eiendommen til utbygger.

Landskap

Området fremstår som et relativt ordinært småkupert kystlandskap. Området opp fra sjølinja er preget av skog og bart fjell enkelte steder. Bak området som er tenkt til fritidsbolig går det kraftledninger. På utsiden av planområdet er det noe spredt hyttebebyggelse.

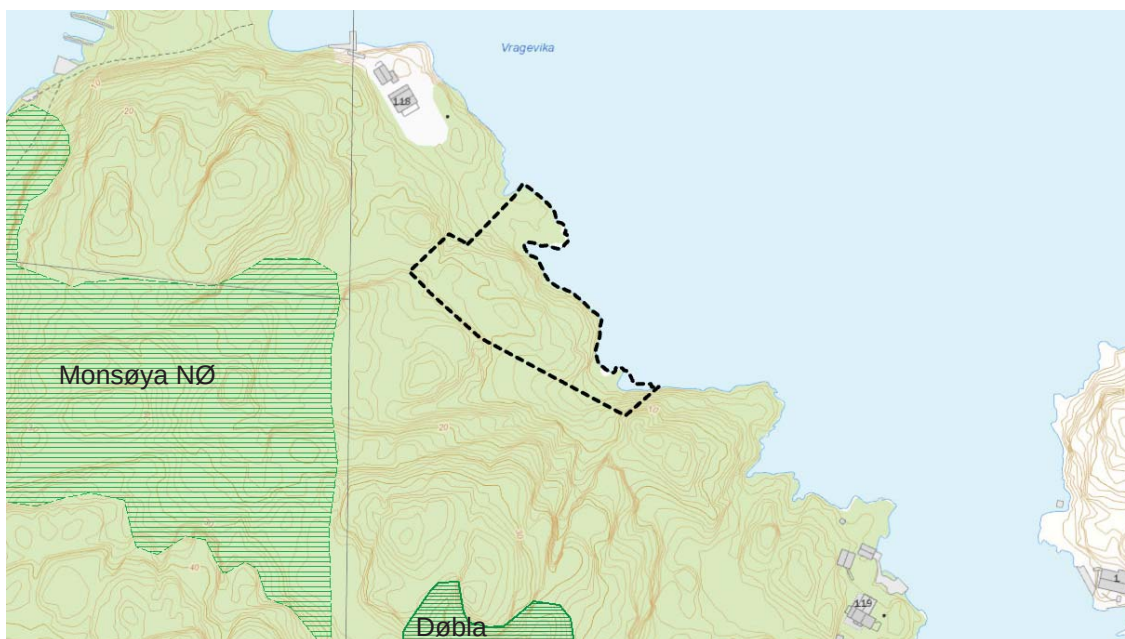


Figur 3 – Dagens situasjon. Fritidsboligen er tenkt opp på platået i midten av bildet (Kilde: Ottar Aase).

Naturforhold.

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 4 - Registrerte naturtyper (edellauvskog) nær planområdet.

Friluftsliv og rekreasjon

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

Båter legger ofte til langs bergsiden utenfor planområdet nær den foreslåtte offentlige brygga, se de to figurene under. Disse båtene ligger stort sett kun fortøyd og tar vanligvis ikke nærområdet i bruk. Det er vanskelig å ta seg i land her per i dag.

Ifølge grunneier er det aktuelle planområdet på land ikke i bruk til friluftsliv i dag. Det er mye skog og kratt i området, og terrenget skråner relativt bratt mot sjøen de fleste steder.



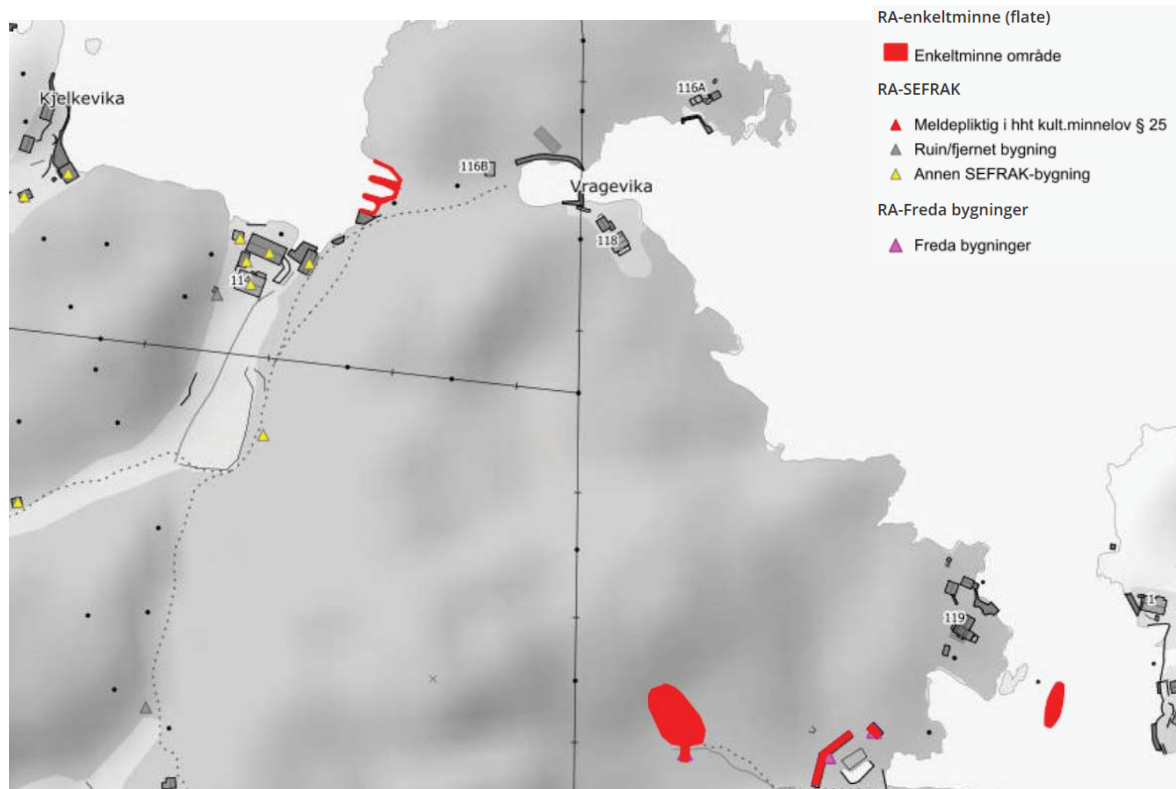
Figur 5 - Bildet illustrerer oppankringsplass langs bergvegg.



Figur 6 - Båter ligger ofte til langs berget midt på bildet. Det er vanskelig ilandstigning her (Kilde: Ottar Aase).

Nyere tids kulturminner, fornminner mv.

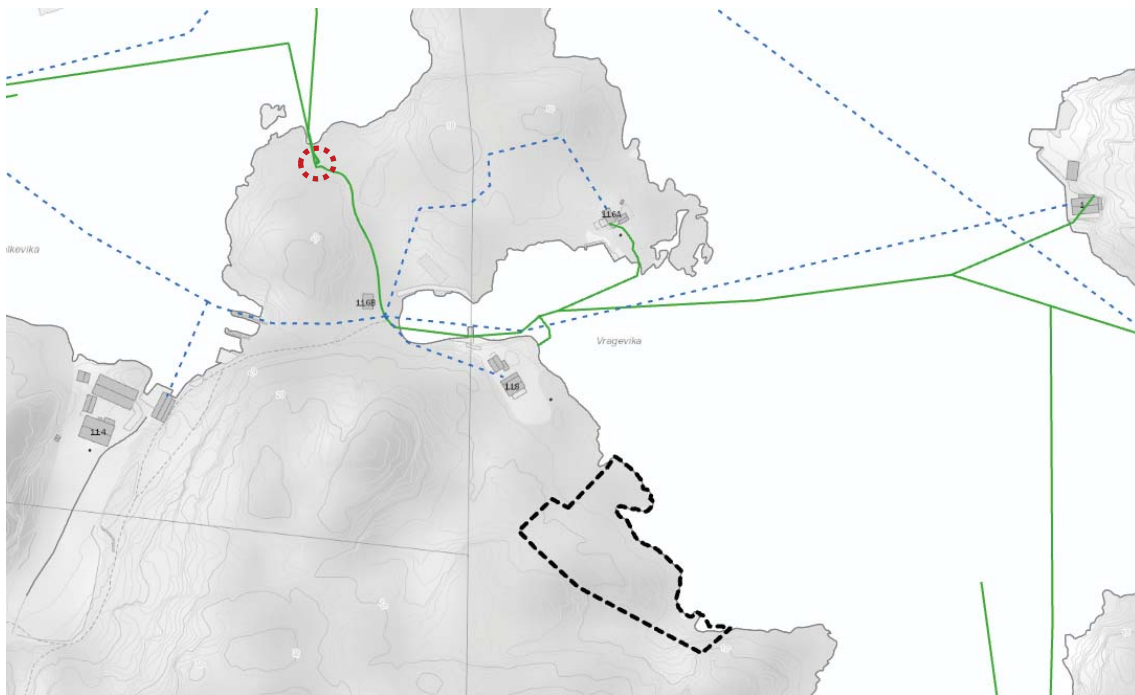
Det er ikke registrert kjente kulturminner eller SEFRAK-registrerte bygninger i planområdet. En stor del av Monsøya, inkludert det aktuelle planområdet, er skravert med hensynssone for bevaringsområde i gjeldende reguleringsplan.



Figur 7 - Registrerte kulturminner (Kilde: Agderkart).

Infrastruktur:

Det går høyspentlinje over eiendommen. Det finnes infrastruktur for vann- og avløp med forbindelse til fastlandet. Nærmeste punkt for påkobling er innerst i Vragevika. Pumpestasjon som fører kloakk fra Monsøya til fastlandet ligger på friområdet mot nord.



Figur 8 – Oversiktsbilde over infrastruktur. Vannledninger er vist med blå linje, spillvannsledninger med grønn. Pumpestasjon er vist med rød sirkel. Høyspentledning i tynn svart linje.

Grunnforhold: stabilitet, ras- og flomfare.

Det er ingen registrerte fare- eller aktsomhetsområder i planområdet. Området ligger innenfor tidligere marin grense, men er småkupert, og registrerte løsmasser er «bart fjell, stedvis tynt løsmassedekke». Det er også synlig fjell i dagen flere steder innenfor området, både ovenfor og nedenfor den planlagte fritidsboligen.

Forurensning:

Det er ikke vei eller næringsvirksomhet i nærheten, eller noen andre forhold som tyder på at området er utsatt for forurensning.

Barn og unges bruk av området.

Det er ikke kjent at barn og unge bruker området til lek eller opphold. Området er per i dag ikke godt tilgjengelig. Det er en naturtomt som ikke skiller seg vesentlig ut fra omgivelsene. Det er derfor heller ingen grunn til å anta at området har noen spesiell funksjon for barn og unge.

3. RAMMER OG PREMISSE

3.1. Overordna føringer og planer

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, revidert 21.05.2021

Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Strandsoneforvaltningen skal bidra til en bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekraftsmål.

I retningslinjene er landet delt inn i tre hovedområder, hvorav Kristiansand kommune ligger i «andre områder der presset på arealene er stort». For denne sonen er det gitt egne retningslinjer. Under følger en oppsummering av de mest relevante retningslinjene for saken:

- Som hovedregel skal byggeforbudet praktiseres strengt i planleggingen. Dispensasjoner skal unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort.
- Ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
- Ny bebyggelse bør trekkes så langt unna sjøen som mulig. Eventuell fortetting i eksisterende områder skal være godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan. Alternative plasseringsmuligheter skal vurderes før bygging tillates. Byggets funksjon vil ha betydning for plasseringen.
- Terrenginngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det skal legges vekt på å oppnå god tilgjengelighet til strandsonen.
- Det bør legges vekt på løsninger som gir allmennheten bedre tilgang til sjøen og en forbedret landskapssituasjon gjennom terrengbehandling, planting av vegetasjon og lignende.

Hvordan planforslaget forholder seg til retningslinjene og hensynet bak det generelle byggeforbudet i 100- metersbeltet kommer fram i kap. 4.5. og kommentarer til innspill til planen i kap 6.2.

Kommuneplan:

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

Ved vedtak av kommuneplanen i Søgne kommune 28.02.19 ble vedtaket supplert med en positiv innstilling til en fritidsbolig på gnr/bnr 21/116, jfr. kap. 1.



Figur 9: Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Planområdet er markert med rød sirkel.

3.2. Reguleringsplaner

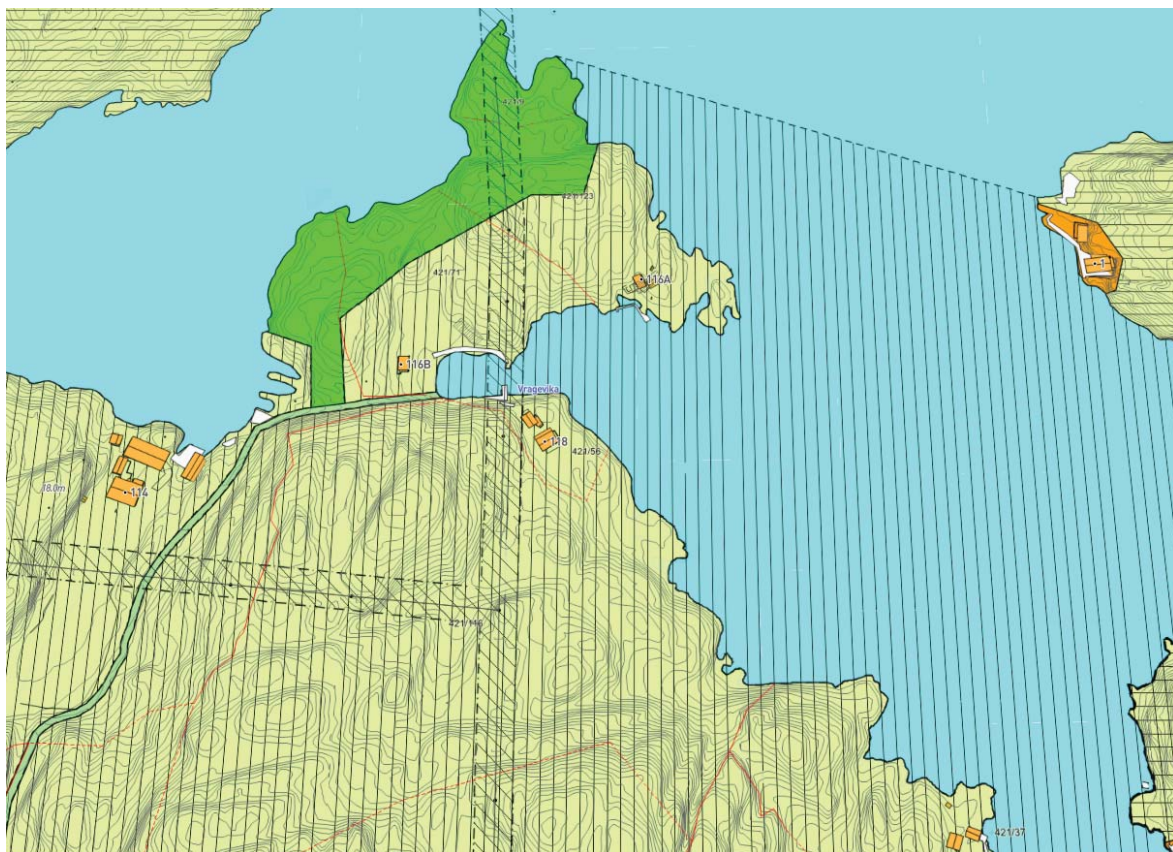
Reguleringsplan for Ny Hellesund:

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 fritidsbolig 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, se Figur 10:

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. anneks, 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. bestemmelsen § 2 må følges. I området skal ut over dette ikke tillates oppført ny bebyggelse.



Figur 10 – Utsnitt av gjeldende reguleringsplan. Området eiendommen ligger på er satt av til jordbruk med skravert spesialområde for bevaring.

4. PLANFORSLAGET

4.1. Hovedgrep

Planen skal legge til rette for bygging av en fritidsbolig, sammen med en privat og en offentlig tilgjengelig brygge.

Den offentlig tilgjengelige brygga skal sikre adkomst for friluftsliv i et område som ellers er lite tilgjengelig. Brygga vil fungere som en invitasjon til å ta området i bruk, selv om det også blir bygd en fritidsbolig i nærheten. Det vil bli foretatt tynning av vegetasjon i området rundt brygga for opparbeidelse av et åpent naturområde. For å koble brygga på resten av Monsøya vil det bli lagt sti i retning syd/vest på eiendommen mot turveinettet på øya.

Fritidsboligen trekkes minst 15 m bort fra nærmeste sjølinje, og skal legges på et ca. 10 meter høyt platå. Det vil gi muligheter for andre enn grunneier til å oppholde seg langs sjølinja.



Figur 11 – Utsnitt av arealplankart.

4.2. Arealbruk

Planområdet er ca. 2,7 dekar stort. Areal og innhold på regulerte formål i planen er vist i tabell under.

Tabell 1 – Arealtabell.

	Areal (daa)
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
Fritidsbebyggelse	0,8
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	0,1
§12-5. Nr. 5 - Landbruks- natur og friluftsmål	
Friluftsliv	1,8
Totalt alle kategorier	2,7

Tillatt bebygd areal (BYA) for fritidsbolig og ev. bod, uthus, eller lignende er maks 100 m².

Arealet rundt tiltakene i planen er regulert til friluftsmål med hensynssone for bevaring kulturmiljø.

4.3. Bebyggelse, struktur og tiltak

Planen tillater en fritidsbolig og bod, uthus eller lignende. Bebyggelsen vil være begrenset, maksimal BYA er satt til 100 m².

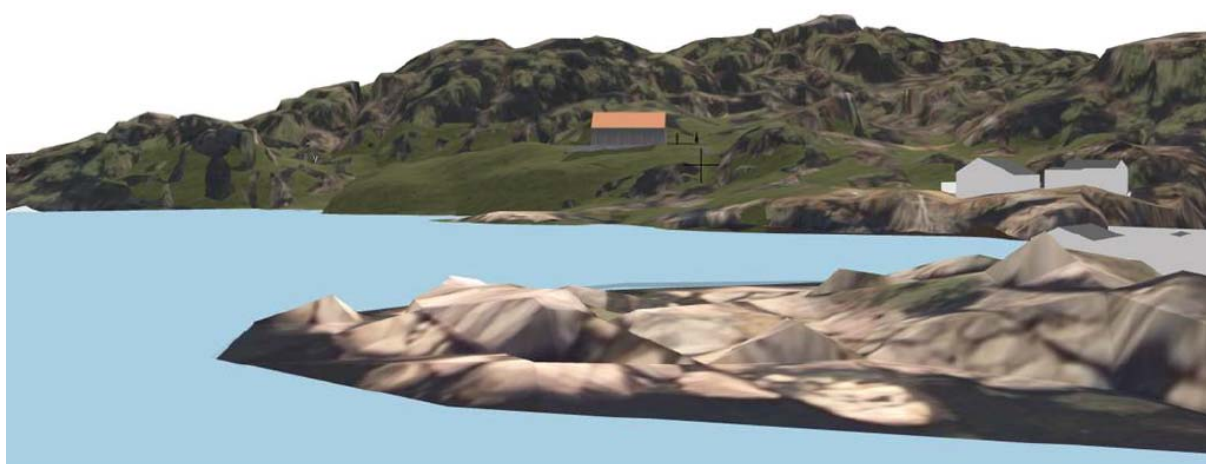
Arealet satt av til fritidsbebyggelse er på ca. 843 m². Byggegrensen tar høyde for at det skal være mulig å opparbeide en enkel uteplass på et platå mellom fritidsboligen og sjøen. Grunneier ønsker å sikre plassen med et smijernsgjerde langs det bratte berget som vender ned mot sjøen. Høyde på gjerdet skal være maks 1 m, for å begrense virkningen sett fra sjøen. For å sikre at selve fritidsbebyggelsen ikke blir lagt for nært sjøen er det satt en egen bestemmelsesgrense for fritidsbolig som er trukket lenger tilbake, som vist i Figur 11 – Utsnitt av arealplankart.

Maksimal mønehøyde på fritidsboligen er 5,5 meter. Terrenget stiger jevnt oppover også bak bygningen, slik at det ikke vil oppstå silhuettvirkning. Det er mye vegetasjon i området, og ved riktig bruk av vegetasjon kan hytta passes enda bedre inn i landskapet.

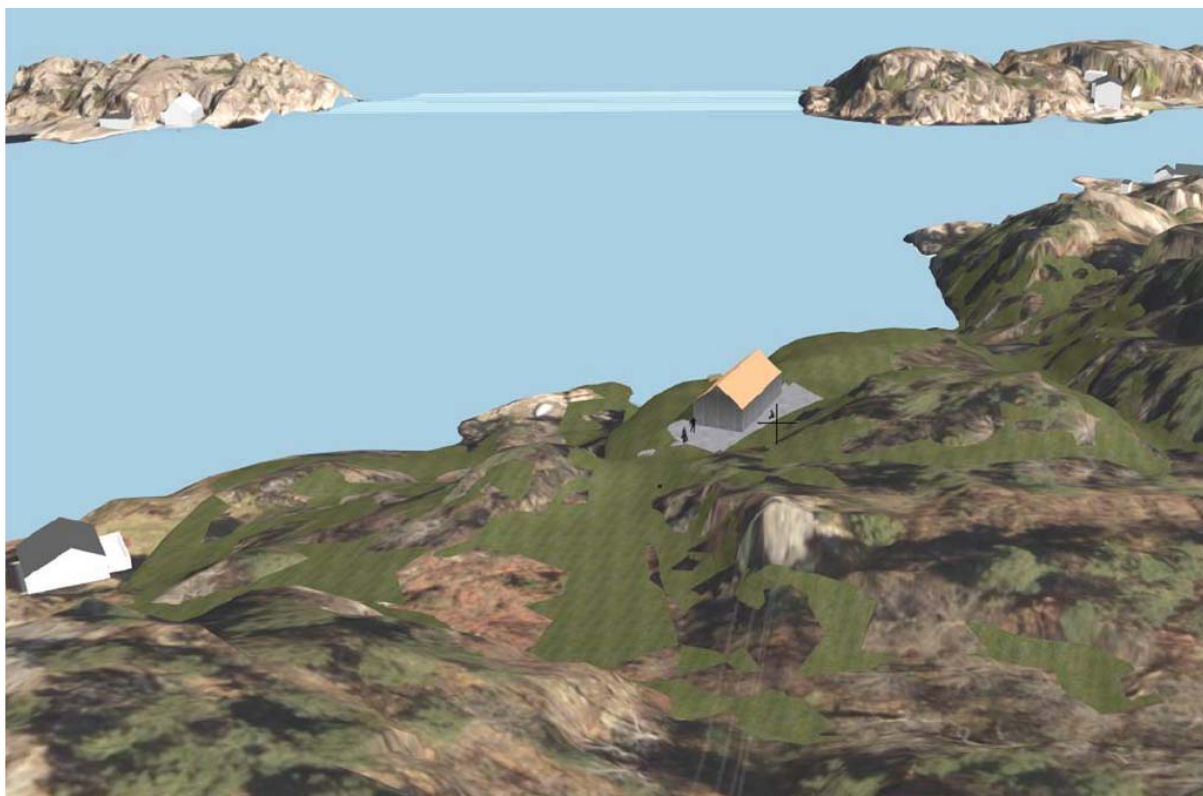
Takform skal være saltak, for tilpassing til størsteparten av eksisterende fritidsboliger på Monsøya. Bestemmelsene stiller krav om at materialtype for bebyggelsen i hovedsak skal være i tre. Taket skal være i et ikke-reflekterende materiale.



Figur 12 – Enkel illustrasjon av fritidsbolig sett ovenfra fra sjøsiden. Utforming av bebyggelse og uteområder er kun skissemessig, men indikerer omtrentlig plassering. Fritidsboligen er vist med grunnflate på ca. 80 m², som er en realistisk maks grunnflate med tanke på ev. mulig hems, uthus eller bod i tillegg til fritidsboligen. Maks utnyttelse er 100 m². BYA.



Figur 13 – Enkel illustrasjon av fritidsbolig sett fra nord- nordøstlig retning.



Figur 14 – Enkel illustrasjon av fritidsbolig sett fra nordvestlig retning.

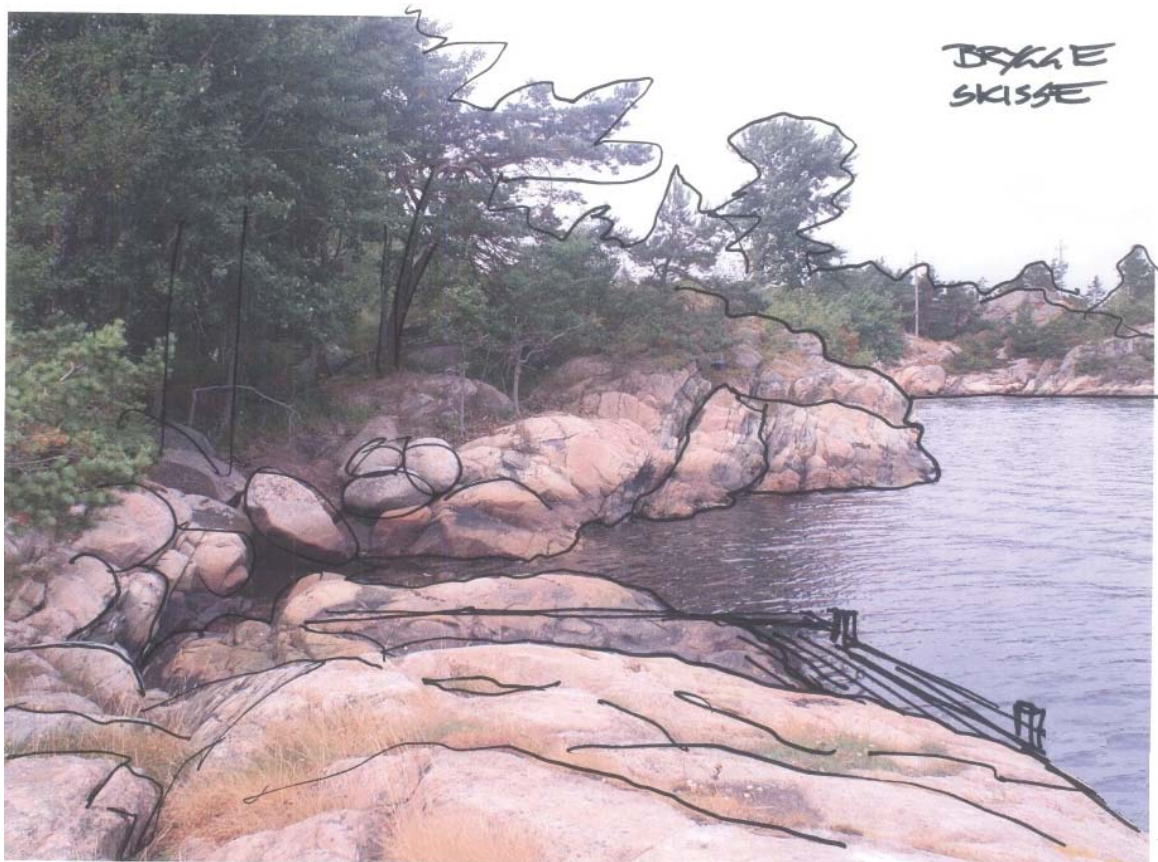
Den offentlige brygga er tenkt anlagt inn mot berget syd i vika og i en vinkel ut i vika som illustrert i Figur 15. Brygga utformes i stil med bryggene på Helgøya og Kapelløya som ligger i nærområdet. Grunneier har innhentet tilbud på brygge i stein og i tre fra Skjærgårdsbygg AS.



Figur 15 – Illustrasjon av ny offentlig tilgjengelig brygge (Kilde: Ottar Aase).

Den private brygga vil ha ca. 2,5 m lang bryggekant mot sjøen og ca. 5 m mot land. Brygga vil bli bygd over et lite steinparti i sjøkanten som ligger litt under vann ved flo, se Figur 16. Det er behov for en enkel sti som adkomst fra brygga til fritidsboligen.

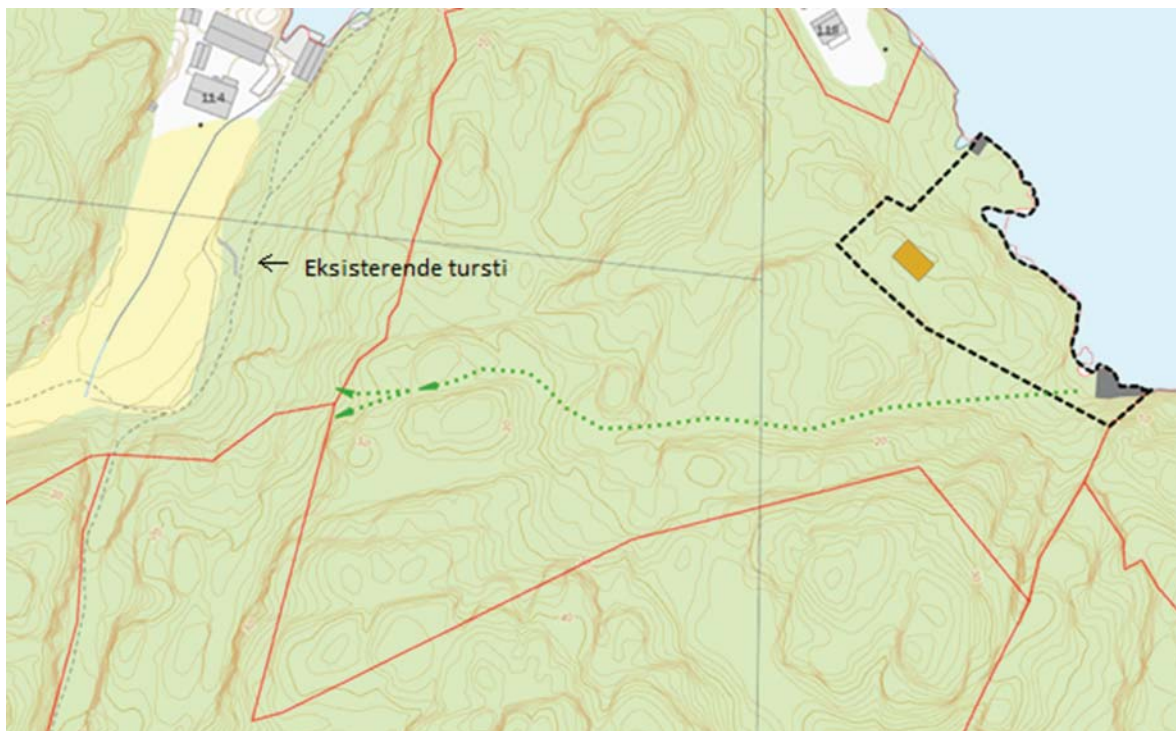
Begge bryggene har byggegrense i digitalt plankart som går i samme grense som formålsgrensa.



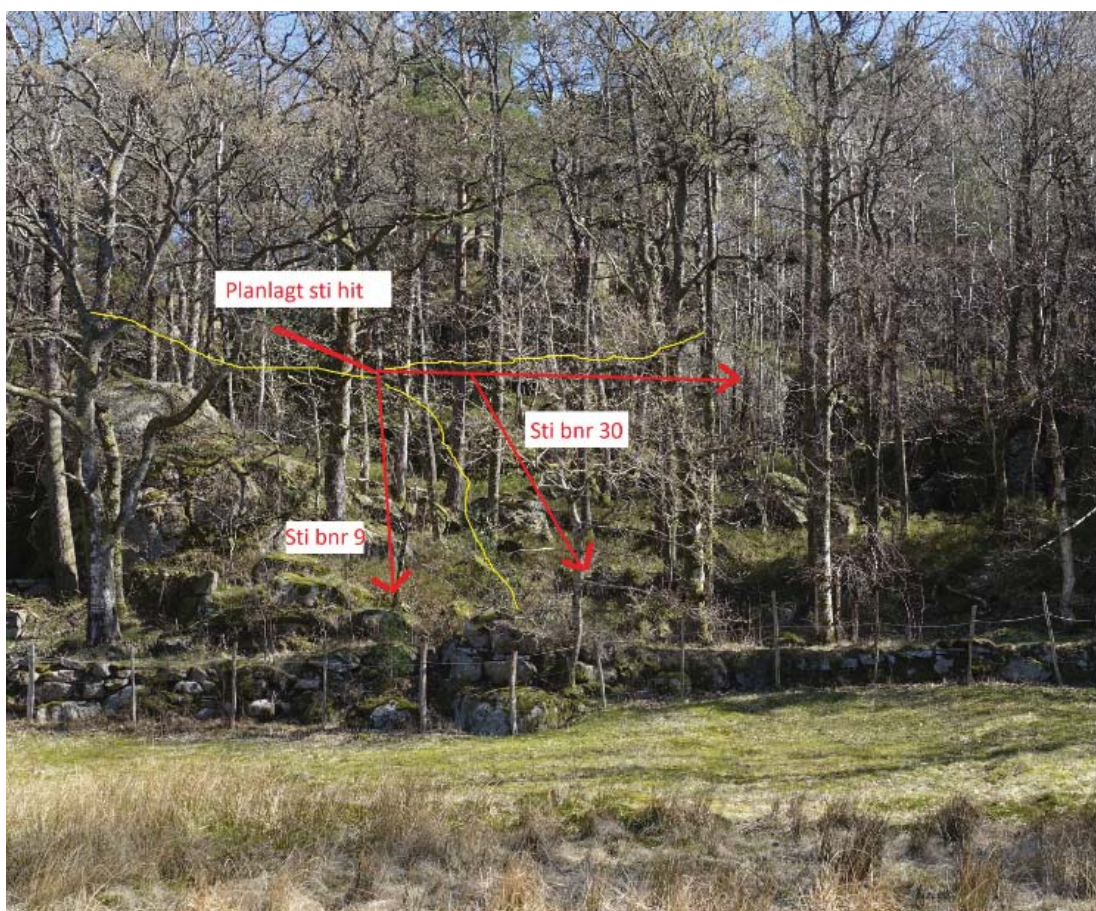
Figur 16 – Skisse av tenkt privat brygge (Kilde: Møvik byggetjenester AS).

Tursti

For å koble den offentlig tilgjengelige brygga til resten av Monsøya har planen rekkefølgekrav om at en sti skal opparbeides inn mot etablert stisystem, i tråd med vedtak i formannskapet 14.10.2020. Fra brygga vil stien følge en naturlig trasé vestover, fram til en høyde i terrenget mellom brygga og det etablerte stinettet. Fra høyden og videre kan stien gå flere ulike mulige traséer. Stien skal være enkel og basert på dagens terreng uten vesentlig opparbeiding og inngrep i natur og landskap. Det er altså ikke mål om at standard skal være som de eksisterende turveiene som binder deler av Monsøya sammen.



Figur 17 – Illustrasjon av mulig sti/tråkk fram til hovedstinettet på Monsøya, sammen med skisseplassering av hytte og brygger innenfor planområdet. Stien er vist fram til eiendomsgrense til tiltakshaver. Det er potensielt flere mulige traséer videre.



Figur 18 - Illustrasjon av Ottar Aase som viser siste del av stien ned mot etablert veinett. Gule linjer illustrerer tomtegrenser og røde linjer illustrerer mulige traséer.

4.4. Teknisk infrastruktur

Alle som eier fritidsbolig plikter å ha en hytterenasjonsordning, jfr. forskrift om husholdningsavfall for Kristiansand, Songdalen, Søgne og Vennesla kommuner.

Overflatevannet i området renner naturlig til sjø og det er ingen spesielle forhold med overvann som bør vurderes konkret i saken.

Det er relativt kort vei til nærmeste tilknytningspunkt for vann- og avløp. Avløp og vann driftes av Ny-Hellesund Avløp SA og Ny-Hellesund Vannverk SA. Det er kapasitet på avløpet til fritidsboligen, noe som ble bekreftet per epost fra Ny-Hellesund Avløp SA 31.05.2021. Ny-Hellesund Vannverk SA behandler forespørsel om vannforsyning i styre. Avklaring forventes i løpet av sommeren 2021.

4.5. 100-metersbelte, friluftsliv og allmennhetens interesser

Forslaget til ny fritidsbolig henger tett sammen med forslaget til ny offentlig brygge i planen. Det er stilt rekkefølgekrav om at brygga må være ferdig bygd før igangsetting av fritidsboligen. Dette gjør at begge tiltakene må vurderes samlet, også i forhold til planens virkning på friluftsliv og hensynene bak det generelle byggeforbudet i 100- metersbeltet.

Forholdet mellom en enkelt fritidsbolig kombinert med rekkefølgekrav i plan om utbygging av en offentlig brygge bør vektas opp mot hensynet til friluftsliv, allmennhetens interesser m.m. mot følgende:

- hvor stor negativ virkning fritidsboligen vil gi
- hvor stor gevinst en offentlig tilgjengelig brygge vil gi

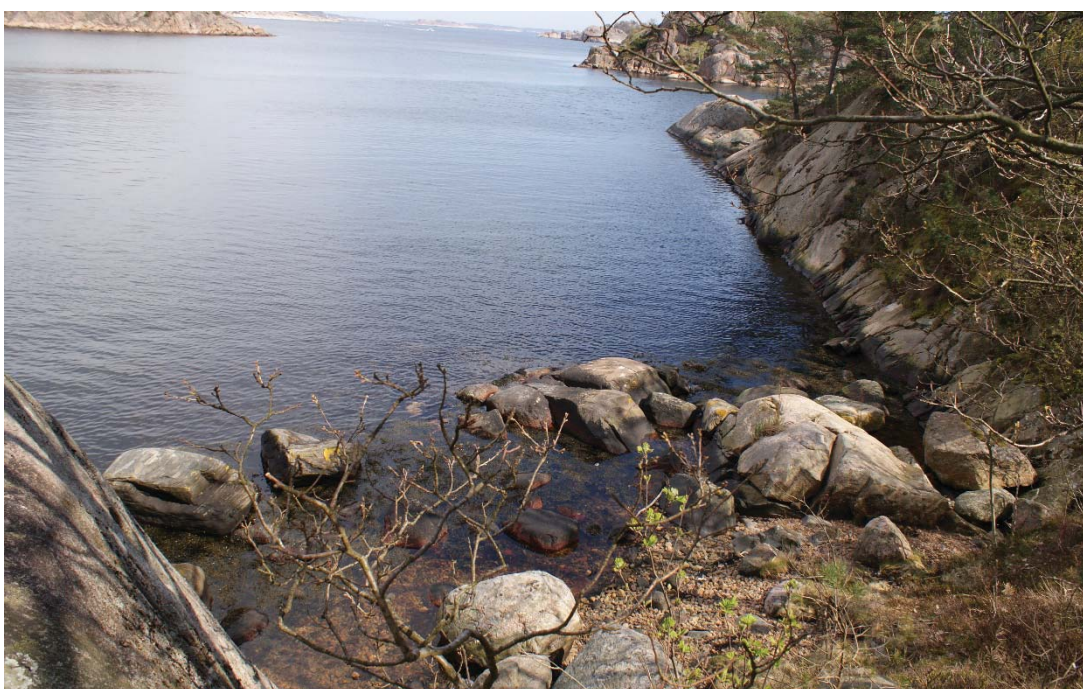
Etter vår vurdering er gevinsten av brygga større enn ulempen ved fritidsboligen. Dette er gjort rede for under. Til slutt har vi gjort en innledende vurdering av presedensvirkningen for denne typen kombinerte tiltak i strandsonen.

Fritidsboligen er trukket tilbake ca. 15 meter på et ca. 10 m høyt platå fra sjøen for å gi flere mulighet til å bruke området fra sjøkanten. En ny fritidsbolig og privat brygge kan medføre at enkelte vil oppleve restriksjoner på bruken av området like ved. Det vil likevel være fullt mulig å fortøye i sjøkanten eller oppholde seg i strandsonen.

Det er ifølge grunneier mer attraktivt og vanlig at båter legger seg til langs bergsiden utenfor området for den foreslåtte offentlige brygga. Båtene ligger inntil bergsiden, men adkomst til land er vanskelig, se *Figur 15*. Store steiner innerst i viken hvor den tiltenkte offentlige brygga vil komme hindrer i dag båter å komme til et fint skrått terreng fra sjøen som gir god mulighet for videre adkomst til øya, se *Figur 20*.



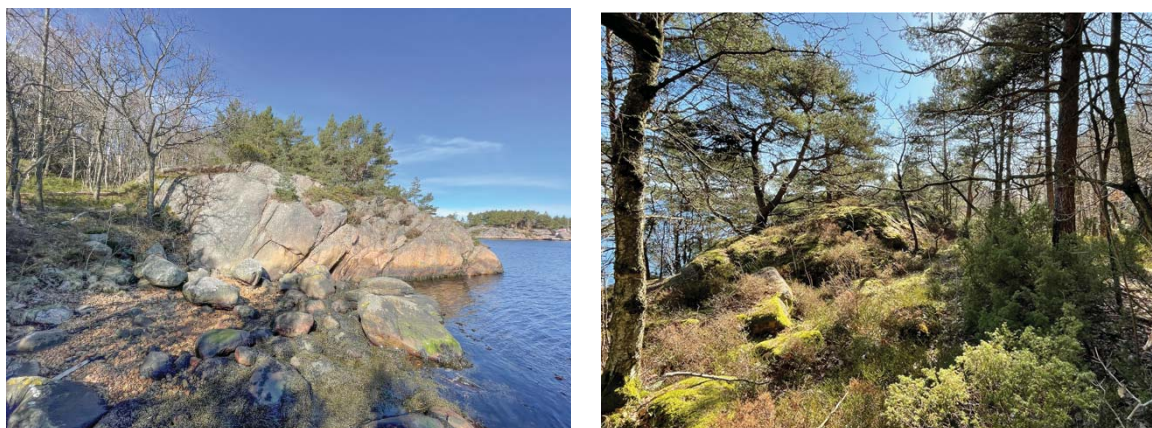
Figur 19 - Gammelt fortøyingsfeste innenfor planområdet nær den foreslåtte private brygga. Den offentlige brygga vil komme bak knausen til høyre i bildet (Kilde: Ottar Aase).



Figur 20 - Store steiner i bukten for den tiltenkte offentlige brygga hindrer adkomst til land hvor det er et fint skrått terreng som gir adkomst videre inn på øya. (Kilde: Ottar Aase).

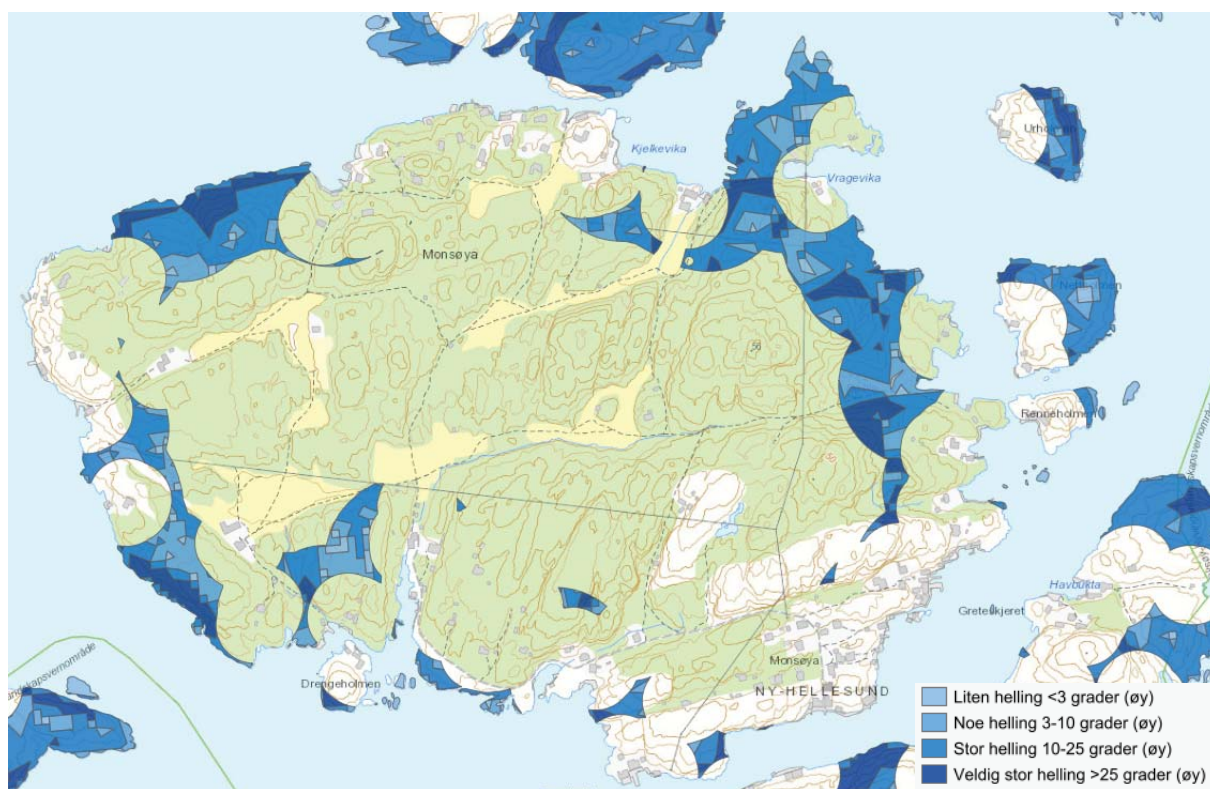
Med en ny offentlig brygge vil flere få enkel tilgang til stedet og mulighetene for å ta hele området i bruk blir forbedret. Terrenget like ved brygga er slakt skrånende og ligger bedre til rette enn flere andre steder langs strandsonen, så lenge adkomsten til området sikres med brygge. Brygga vil ligge i le for den dominerende vestavinden sommerstid. En høyde mot syd vil skape noe skygge. På grunn av dette vil stedet som lokalitet for opphold i seg selv trolig være mest

attraktivt innenfor sommersesongen. Som innfallsvinkel til Monsøya vil brygga være godt egnet året rundt.



Figur 21 – Bildet til venstre viser området rundt den offentlige brygga, i retning fritidsboligen. Høydeforskjellen vil være med på å skjerme området. Steinen på bildet til høyre vil ligge foran fritidsboligen i retning mot den offentlige brygga og vil bidra til ytterligere skjerming.

En stor del av Monsøya er ikke godt tilgjengelig fra sjøsiden. Tidligere utbygging av fritidsboliger og anlegg er grunnen til dette, ettersom de «beste» stedene er blitt prioritert for slik bebyggelse. Som det kommer fram av kartet for potensielt tilgjengelig strandsone under, består det meste av gjenværende tilgjengelig strandsone av terreng med stor helling. Det er i hovedsak områder helt nordøst på øya, ved friluftsområdet mot Springdansen, som har områder av en viss størrelse med mindre helling. Også friområdet framstår i dag som kupert, og virker mer egnet til opphold i båt og strandsonen enn som egnet adkomst til turveiene på øya.



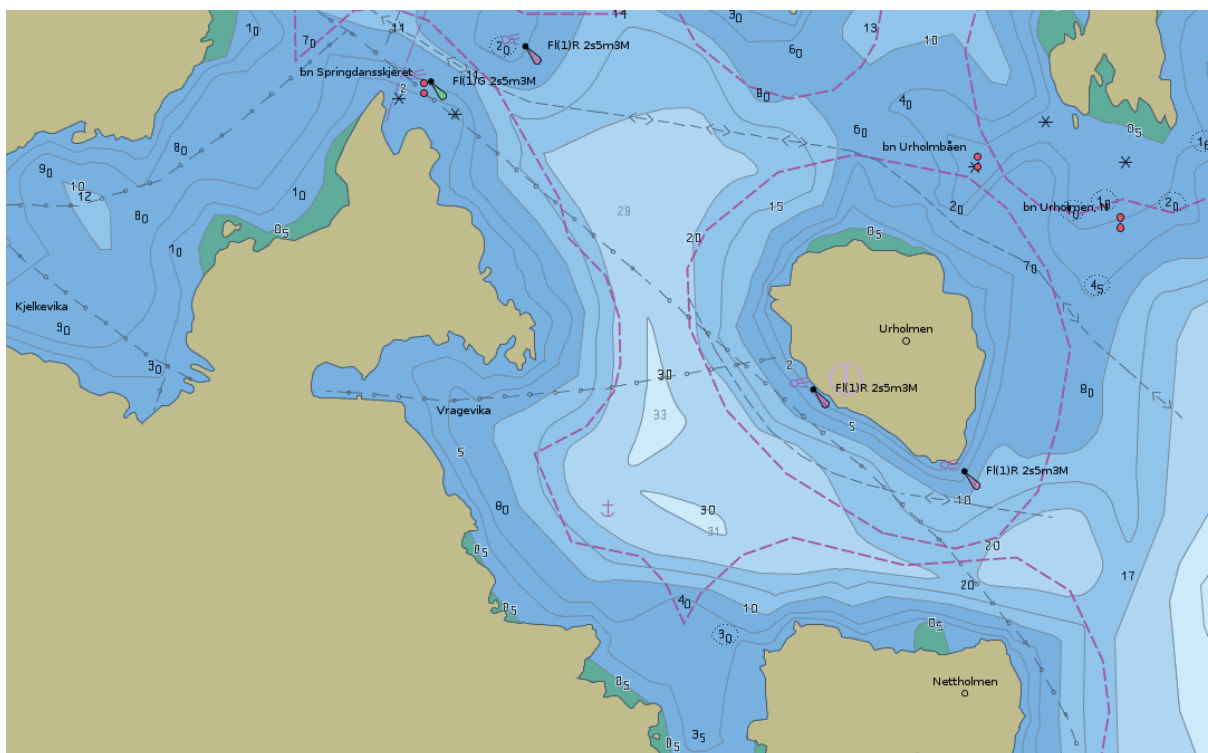
Figur 22 – Potensielt tilgjengelig strandsone i 2020, basert på helling og avstand til eksisterende bygg og anlegg (kilde: SSB).

Adkomst til Monsøya har vært tema over tid. Flere har hevdet at adkomsten ikke er god nok. Dette var også tema under arbeidet med reguleringsplan for Ny-Hellesund på begynnelsen av 2000-tallet. Miljøverndepartementet viser blant annet til følgende i avgjørelse i innsigelsessak 23.08.02.:

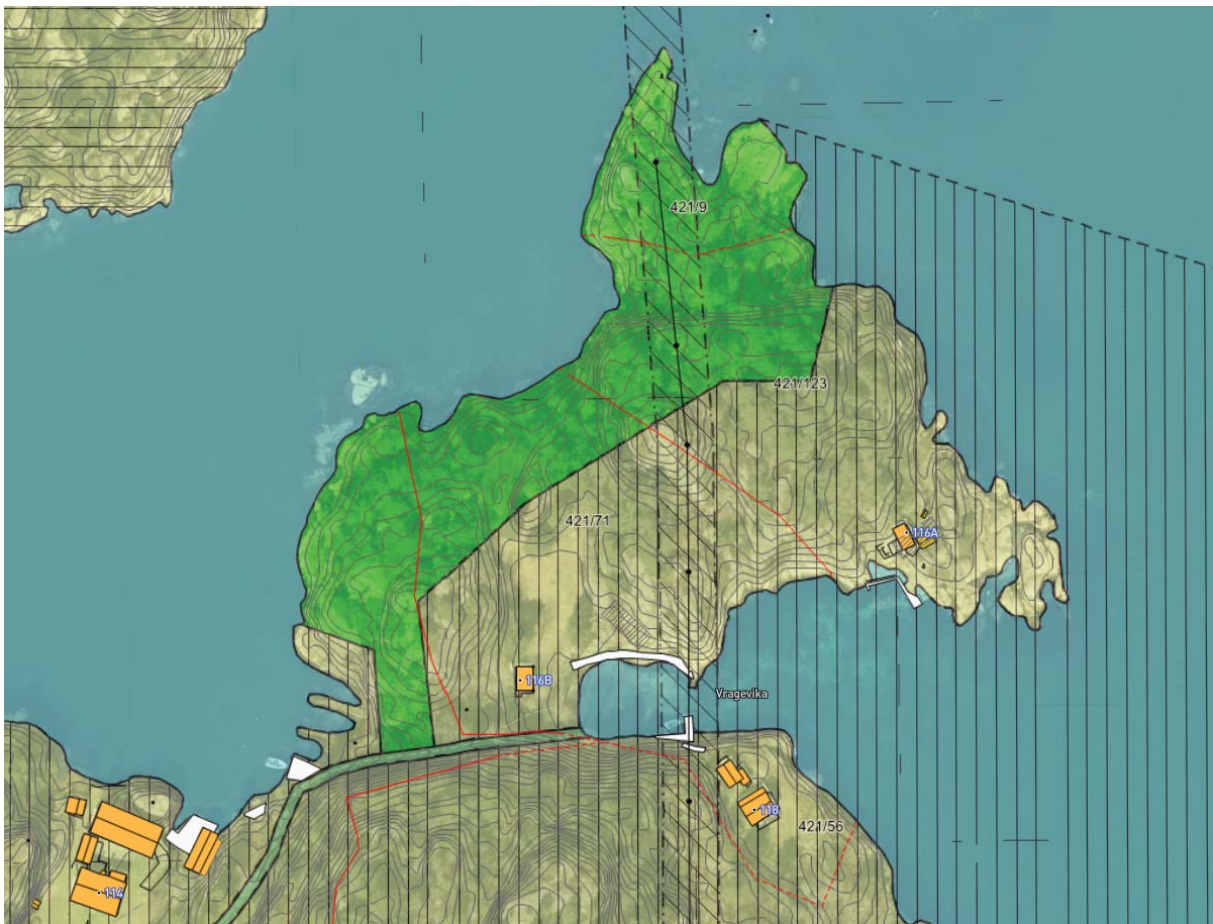
Både fylkesmannen og fylkeskommunen har innsigelse til mangelfull atkomst for allmennheten på Monsøya. De ønsker et friområde ved Springdansen, der det skal etableres brygge for å sikre allmennhetens atkomst. I meklingen ble det enighet om den løsningen for dette friområdet som er vedtatt av kommunens planutvalg 22. august 2001. Løsningen anbefales av fylkesmannen ved oversendelsen av saken til departementet.

Den offentlige brygga ved Springdansen ble aldri bygd. Per i dag er det ingen offentlig brygge hvor man kan legge til Monsøya. Wilhelm Kraags brygge i Ny-Hellesund er for rutebåten, men brygga er privateid og det er ikke lagt opp til at småbåter skal bruke brygga.

Kartet under viser at området utenfor planområdet og Vragevika er velegnet for oppankring. Ved Springdansen fremstår forholdene ikke optimale, der det ligger flere ledninger på kryss og tvers i sjøen. Med rett vinkel bør det likevel være fullt mulig å ankre opp innenfor deler av området. Kartet viser også at det er grunnlendt, noe som gjør at en vesentlig del av friområdet er best for små båter. Mot nord ligger Springdansksskjæret. Trolig er området helt mot øst (av friområdet) best egnet for noe større båter.



Figur 23 – elektronisk sjøkart (ENC) for området (kilde: Kystinfo). Nordvestsiden av friområdet er grunt og best egnet for småbåter.



Figur 24 – Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for friområdet nord på Monsøya. Området vist med grønt er regulert friområde med kobling til turveg. Det er ingen sti på friområdet i dag, området er kupert og tilgrodd, og vanskelig å ta seg fram i.

Presedens

Som innspill til oppstart av planarbeid er faren for presedens tatt opp som tema. Det er kommunen som har best oversikt og er best egnet til å vurdere presedensvirkning. Vi har gjort noen innledende vurderinger som utforsker temaet overordnet.

En vanlig situasjon i dag, når noen ønsker å bygge en enkelt fritidsbolig som ikke er i tråd med gjeldende plan, er at det blir søkt om dispensasjon. Det er relativt sjelden å se reguleringsplaner med hensikt å bygge én fritidsbolig. Det at denne saken dreier seg om nettopp det reduserer, men utelukker ikke, faren for presedens.

At det følger offentlig brygge sammen med én fritidsbolig er desto mer uvanlig. Vi har ikke kjennskap til at det finnes en annen identisk sammenheng mellom én enkelt fritidsbolig og en offentlig brygge i en reguleringsplan.

I tillegg er Monsøya viktig for friluftslivet og det har vært et offentlig uttalt ønske om offentlig brygge gjennom minst 20 år (jf. innsigelse), uten at brygga er realisert. Dette gir en situasjon som er såpass sjelden at det er minimal fare for å etablere en praksis som danner mønster for senere avgjørelser. Saken bygger dessuten på et vedtak fra tidligere Søgne kommune jf. kap. 1. Det er meget lav sannsynlighet for nye likelydende vedtak i nye Kristiansand kommune.

4.6. Barn og unges interesser

Det er lite sannsynlig at hytta vil ha noen vesentlig virkning på barn og unges bruk av området, ettersom det ikke er kjent at arealet rundt den planlagte fritidsboligen er brukt til lek og opphold i dag. En offentlig brygge vil åpne området opp for barn og unge i større grad enn i dag.

4.7. Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner i området, jf. avsnitt om kulturminner i kap. 2.2. Fylkeskommunen var på befaring i området 17.03.2021. Etter befaringen er det gitt følgende konklusjon om potensialet for kulturminner i området:

Området hvor hytta er tenkt plassert vurderes til å ha lavt potensiale for funn. Det er derfor ikke nødvendig å foreta ytterligere undersøkelse. Men vi vil minne om varslingsplikten. Om det under arbeidets gang skulle dukke opp noe av arkeologisk interesse skal arbeidet stanses umiddelbart og kulturminnemyndighetene varsles.

Hensynssonen for bevaring kulturmiljø stiller krav om bevaring av kulturlandskapet. Det tillates tradisjonell landbruksvirksomhet i området.

4.8. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko for planforslaget er vurdert ut fra sjekkliste for ROS- analyser til Kristiansand kommune. Det er ikke identifisert noen potensielle uønskede hendelser som må utredes nærmere. Dette henger sammen med at tiltakene etter planen er relativt begrensede i omfang og at det ikke er noen typiske risiko-elementer i planområdet fra før. Etter vår vurdering er det ikke spesiell risiko for liv, helse, materielle verdier eller stabilitet ved gjennomføring av planen.

4.9. Naturmangfold

Vurdering av naturmangfoldlovens §§ 8-12:

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)

Kunnskapsgrunnlaget om planen og planområdet er tilstrekkelig, og står i et rimelighetsforhold til tiltaket. Området er kartlagt av BioFokus i 2014 i forbindelse med naturtypekartlegging i Vest-Agder i 2014.

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper eller arter av stor forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Nær området er det registrert to viktige naturtyper; Monsøya NØ med gammel fattig edellauvskog og Døbla med rik edellauvskog (se kapittel 2.2). Tiltaket vil ikke berøre eller forringe disse naturtypene.

§ 9 (føre-var-prinsippet)

Planen legger kun til rette for en fritidsbolig, med beskjedne grad av utnytting. Omfanget av tiltaket er svært lite, sett i forhold til mange hytteutbygginger. Bortsett fra brygga, skal det ikke bygges ut noe infrastruktur som bygger ned

natur. Det er dermed liten risiko for ukjente konsekvenser for naturmangfoldet av planen.

§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Planområdet er lite av omfang og det er ingen åpenbare økosystemfunksjoner eller landskapsøkologiske trekk som trues av tiltaket.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse)

Det er ikke kjent at tiltaket medfører noen bestemt miljøforringelse. Forholdet er derfor ikke nærmere vurdert. Generelt forutsettes det at tiltakshaver bekoster eventuelle skadereduserende tiltak og sørger for at utbyggingen ikke får unødige konsekvenser for naturen i området.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Det forutsettes at det under anleggsfasen benyttes skånsomme metoder som tar vare på vegetasjon, slik at det ikke felles flere trær enn nødvendig.

4.10. Forurensning og støy

Tiltakene etter planen skaper ikke nevneverdig forurensning. Økt småbåttrafikk til bukta kan gi noe mer støy, men ikke på et nivå vi mener bør utredes eller vurderes nærmere.

4.11. Miljøkonsekvenser

Planen medfører marginale miljøkonsekvenser, ettersom tiltaket er relativt begrenset. Den offentlige brygga kan medføre økt båttrafikk til området lokalt, men det er lite trolig at brygga i seg selv vil føre til økt båttrafikk generelt, ved at mange reiser ut på sjøen først og finner brygge eller plass å legge til etter forholdene.

4.12. Klima- og miljøkonsekvenser

Planforslaget legger til rette for noe nedbygging av areal, men det er i svært begrenset omfang. Det bygges ikke ned myr. Som nevnt i kapittel 4.11, så kan det å tilrettelegge for en offentlig brygge øke båttrafikken i dette området noe, men trolig ikke totalt i skjærgården. Brygga vil gi tilgang til mye brukte friluftsområder på øya. Gjenbruk og destruksjon er ikke et tema her.

4.13. Kriminalitetsforebygging

Hytta vil ikke være i bruk i perioder av året, men på grunn av nærhet til sjøen vil den kunne være under oppsyn. Nærhet til den offentlige brygga vil gi flere mennesker til området og skape en mindre avskjermet sone for ev. kriminell virksomhet.

4.14. Folkehelse

En offentlig brygge vil være et bidrag til å motivere flere ut til de viktige friluftsområdene på Monsøya. Fritidsboligen i seg selv vil ha marginal innvirkning på folkehelsen.

5. GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Planen medfører ikke noen direkte behov for kommunale investeringer.

Planen stiller krav om følgende rekkefølgekrav:

- Den offentlig tilgjengelige brygga skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for fritidsbolig. Grunneier ønsker å eie den offentlig tilgjengelige brygga selv og planen legger opp til dette. Allmennhetens tilgang må sikres gjennom avtaleklausuler og tinglysning.
- Det skal være etablert sti fram mot etablert stisystem på Monsøya.

Det ble varslet forhandlinger om utbyggingsavtale sammen med oppstart av planarbeid. Parter i avtalen er Kristiansand kommune og Ottar Aase. Avtalen vil blant annet omfatte håndtering av rekkefølgekrav og oppfølging av allmennhetens tilgang til området.

Det vil også være aktuelt å forhandle om servituttavtale for brygga og bestemmelsesområdet #2, som skal sikre allmennhetens tilgang til øya. En avtale vil foreligge før sluttbehandling.

6. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1. Oppstartsmøte

Det ble holdt oppstartsmøte for planen med Kristiansand kommune 20.11.2020. Under følger en kort oppsummering (se referat fra møtet for fullstendig oversikt):

- Planideen kan ikke vurderes slik det foreligger i planinitiativet. I utgangspunktet virker plassering av hytte, brygger og stier OK, men det vil bli nødvendig med bedre illustrasjoner.
- Det vil bli stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av offentlig brygge før igangsettelse.
- 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.
- 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 totalkostnader, samt praksis for eierskap av offentlige brygger i Ny-Hellesund.
- 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.
- Bebyggelsen må gis en god arkitektonisk utforming som gir bygget en god tilpasning til landskapet. Bebyggelsen skal oppføres i tre som bærende konstruksjon og fasade.
- Det må settes krav om utomhusplan for brygge og sti mv.
- 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.

6.2. Varsel om oppstart av planarbeid

Det ble varslet om oppstart av planarbeid 9. desember 2020, med frist for merknader 11. januar 2021. Det er kommet inn uttalelser fra følgende 10 parter:

- Agder Energi Nett, 11.01.2021
- Liv og Stein Bjørge, 10.01.2021
- Mona Ertzeid Opsahl, 09.01.2021
- Naturvernforbundet, 08.01.2021
- Peder Johan Pedersen, 07.01.2021
- Agder Fylkeskommune, 06.01.2021
- Fiskeridirektoratet, 05.01.2021
- Peder Vigemyr, 23.12.2020
- Statsforvalteren (Fylkesmannen) i Agder, 22.12.2020
- Kystverket, 17.12.2020

Det har også kommet et tilleggsbrev fra Liv Bjørge 20.01.2021 til merknader fra Naturvernforbundet til planen. Dette er en oppfølging av Naturvernforbundets innspill og følger derfor som vedlegg til planforslaget, som et privat tilsvare til innspillet. Innholdet er relevant for saken. Derimot er innspillet ikke kommentert, som følge av at det i all hovedsak gjelder eiendomsforhold utenfor planområdet.

Under følger en oppsummering av uttalelsene som kom inn, med forslagstillers kommentar og vurderinger for hver uttale.

Offentlige høringsinstanser

Agder Energi Nett, 11.01.2021

Oppsummering:

Minner om byggeforbudssonen på minimum 6 m fra bestående 22 kV luftledning vest for det regulerte området.

Forslagsstillers kommentar:

Tatt til orientering.

Naturvernforbundet, 08.01.2021

Oppsummering:

Fra Vragevika, Springdansen og Kjelkevika øst og nord på Monsøya har båtfolk fortøyd båt og oppholdt seg i årevis. Allmennhetens interesser var et av de viktige temaene da reguleringsplanen for Ny-Hellesund ble revidert i 2002. Under behandling av planen ble det forutsatt at den innerste hytta i Vragevika skulle bli fjernet og bygges opp igjen på et sted som ikke hindret adkomst til bukta og tilgang til veien. Denne forutsetningen har imidlertid ikke blitt fulgt opp under byggesaksbehandlingen for den nye hytta som nå er under oppføring et annet sted enn forutsatt under reguleringsprosessen.

Det ble bygget ny pumpestasjon i friområdet i 2019. Fra friområdet vil det være kort adkomst uten behov for tilrettelegging til veien over Monsøya.

Naturvernforbundet forutsetter dialog med grunneier, men mener adkomsten kan hjemles i angitt dom i høyesterett «Hvalerdommen». Naturvernforbundet mener allmenheten har ferdselsrett fra friområdet til den private veien. Med denne adkomsten vil forslag om offentlig brygge og vei gjennom viktig kulturlandskapsområde være unødvendig og bør ikke realiseres.

Forslagsstillers kommentar:

Naturvernforbundet tar opp eiendomsforhold utenfor denne sakens planområdet. Det ligger utenfor dette planforslagets virkningsområde å besvare forhold knyttet til Hvalerdommen og hvilke rettslige forhold som gjelder rundt fritidsboligen innerst i Vragevika. Det mangler en skikkelig offentlig brygge, hvilket også ble pekt på under behandling av Ny-Hellesund-planen i 2002. På grunn av bratte berg langs friområdet, grunt vann flere steder, rørledninger fra etablert pumpestasjon for kloakk, samt skjær og kabel for strøm som går fra Springdansen til fastlandet er det ifølge utbygger vanskelig å anlegge en offentlig brygge her. Om sommeren legger båter seg til langs bergvegg i friområdet. Det er imidlertid vanskelig å ta seg i land her og terrenget i friområdet gjør det vanskelig å ta seg frem mot veinettet på øya.

Forslagstiller ønsker her å vise til at det gjennom dette planforslaget er mulig å realisere en offentlig brygge som letter allmennhetens adkomst til øya.

Agder Fylkeskommune, 06.01.2021

Oppsummering:

Monsøya er et regionalt svært viktig friluftslivsområde som benyttes mye. Hytta vil både kunne gå utover landskapsinteressene som knytter seg til strandsonen, men også ha en privatiserende effekt for de som benytter området til friluftsliv. Området hvor det er foreslått en privat brygge blir i dag mye brukt av båtfolk. Konsekvensene av en eventuell ny hytte må vurderes uavhengig av om det bygges offentlig brygge.

Forslaget er i strid med nasjonale og regionale føringer for å ivareta 100-metersbeltet langs sjøen. Det er også i strid med de generelle hensynene bak byggeforbudet i 100-meters beltet, samt gjeldende planer for området. Fylkeskommunen vil derfor sterkt anbefale kommunen å avslutte planarbeidet. Det er potensiale for funn av automatisk fredede kulturminner innen planområdet. Det må foretas en befaring for å vurdere potensiale og eventuelt

omfang. Det kan også bli aktuelt å gjennomføre en arkeologisk registrering på sjøbunnen i planområdet.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget legger til rette for en offentlig brygge som vil støtte opp om friluftslivet. Tyngden av en offentlig brygge gir etter vår vurdering mer til friluftslivet enn den ene fritidsboligen vil ta. Dette er nærmere vurdert i kap. 4.5.

Etter vår vurdering bør fritidsboligen ikke vurderes uavhengig om det bygges offentlig brygge, slik fylkeskommunen anbefaler. Tiltakene henger ufravikelig sammen i planforslaget og planen stiller krav om at brygga skal bygges før fritidsboligen. Ut fra sakens natur virker dette også motsatt, slik at det ikke vil være aktuelt for grunneier å realisere den offentlige brygga dersom det ikke finnes noen fritidsbolig rekkefølgekravet knyttes opp mot. Det er helt vanlig praksis ellers at alle forhold i en plan vurderes i en større sammenheng. For eksempel i en boligsituasjon, der også fortau, lekeplasser, krav til opparbeidelse av grøntstruktur m.m, utgjør grunnlaget for en samlet vurdering av planen.

Fylkeskommunen påpeker at forslaget er i strid med hensynene bak byggeforbudet i 100-meters beltet, uten at dette er nærmere utdypet. Det skal være en restriktiv holdning til utbygging i 100- metersbeltet. Samtidig er ikke 100-metersbeltet ment som et absolutt vern for alle tiltak som er innenfor sonen. Retningslinjene sier at arealbruken skal vurderes konkret i forhold til de interesser som gjør seg gjeldende i ulike deler av strandsonen. Mangelen på adkomst og offentlig brygge til Monsøya – og allmennhetens interesser knyttet til dette - er forhold som etter vår vurdering må vektes inn i en vurdering av hvordan planforslaget skal vurderes i forhold til utbygging i 100- metersbeltet. Dette er også nærmere vurdert i kap. 4.5.

Det var befaring med arkeolog fra Agder Fylkeskommunen 17.03.2021. Konklusjonen fra befaringen var at området har lavt potensial for funn.

Fiskeridirektoratet, 05.01.2021

Oppsummering:

Har ingen merknader til planen.

Forslagsstillers kommentar:

Tatt til orientering.

Fylkesmannen (Statsforvalteren) i Agder, 22.12.2020

Oppsummering:

Viser til det nasjonale målet om å unngå nedbygging av strandsonen og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning langs sjø. Monsøya er et område med stor verdi for friluftsliv. Øya er vurdert som svært viktig i regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet, 2014 – 2020. Arealet ligger langs en del av

strandsonen nordøst på øya som er relativt lite bebygd. Området er tilgjengelig fra sjø og fremstår som godt egnet for oppankring.

Basert på oppstartsvarselet anser Fylkesmannen det som sannsynlig at planforslaget kan komme i konflikt med de hensyn som ligger til grunn i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, samt hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet, jf. plan- og bygningsloven §1-8.

Planforslaget er ikke i samsvar med overordnet plan, men er ifølge referat fra oppstartsmøtet vurdert å ikke falle inn under forskrift om konsekvensvurdering. Dersom planarbeidet videreføres ber Fylkesmannen uansett om at planens virkninger, særlig for friluftsliv og rekreasjon, belyses grundig. Det vil også være relevant å legge vekt på presedensvirkningen ved å tillate ny fritidsbebyggelse i strandsonen i strid med overordnet plan.

Forslagsstillers kommentar:

Informasjon om områdets verdi er tatt til orientering. Fylkesmannen viser til at planforslaget kan komme i konflikt med de hensynene som ligger til grunn for forvaltning i 100-metersbeltet. Samtidig kommer det foreløpig ikke fram av vurderingen om det er gjort en konkret vurdering av retningslinjene sett opp mot sakens egenart. Her sikter vi til forholdet mellom allmennhetens interesser, adkomstmulighetene til Monsøya og muligheten til å få realisert en offentlig brygge, opp mot den ulempen en enkelt fritidsbolig vil medføre opp mot hensynene det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet skal ivareta. Vi har lagt fram en nærmere vurdering av dette i planforslaget kap. 4.5. I samme kapittel har vi også lagt fram noen innspill til myndighetenes vurdering om presedensvirkning. Oppsummert er vår vurdering at saken er såpass unik at den ikke danner særlig grunnlag for presedens.

Kystverket, 17.12.2020

Oppsummering:

Planarbeidet må ta hensyn til sjøtrafikk/ferdsel i området og beskrive eventuelle konsekvenser for sjøfarende. Det må ikke legges til rette for tiltak eller aktiviteter som kan svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i farvannet.

Forslagsstillers kommentar:

Planen legger kun opp til en offentlig brygge beregnet for friluftsliv på sjøen. Brygga ligger skjermet til og vil ikke være til hinder for ferdsel for sjøfarende.

Private

Liv og Stein Bjørge, 10.01.2021

Oppsummering:

Foreslår at tilkobling til eksisterende turveinett fra foreslått offentlige brygga konkretiseres i planen. Eventuelt om det er et alternativ å ikke koble seg på eksisterende turveinett pga. terrengutfordringer samt begrense naturinngrepene.

Forslagsstillers kommentar:

Stien er med som rekkefølgekrav i planen. Det blir lagt opp til at traséen går vestover fra den offentlige brygga og inn mot eksisterende turveinett. Se eget avsnitt om sti i kap 4.3 samt Figur 17. Stien vil ikke gå over deres eiendom.

Mona Ertzeid Opsahl, 09.01.2021

Oppsummering:

Kan ikke se at forslag til stisystem følger saken. Vil gjøre det klart at de motsetter seg at det etableres stier over sin eiendom 421/22 fra offentlig brygge til eksisterende sti-system på øya. Området er åpent for allmennheten gjennom frilufsloven uten å etablere nye stier i kulturlandskapet.

Forslagsstillers kommentar:

I henhold til vedtak fra Formannskapet 14.10.2020 skal planen komme med forslag til sti fra offentlig brygge og inn mot etablert stisystem på Monsøya. En mulig trasé fram til eiendomsgrense er vist i Figur 17. Stien videre kan potensielt gå i flere mulige traséer. Stien vil bære mer preg av et tråkk, ikke en oppgruset og bred turvei. Stien vil trolig fungere bra og kan være til glede for mange på tur, uten at de tilsynelatende gir nevneverdige ulemper for grunneier eller landskapet.

Peder Johan Pedersen, 07.01.2021

Oppsummering:

Mener det ikke er et turveinett på Monsøya i dag, men en privat anlagt vei åpen for allmenn ferdsel, og en kommunal vei. Ut over dette er det ikke noe turveinett, men ferdsel med retten i frilufsloven. Vil ikke akseptere at en ny tursti etableres på egen eiendom. Delen av Monsøya øst for den private veien er et tilnærmet urskogområde med vesentlige naturverdier. Allmennhetens adkomst er godt ivaretatt ved friområdet i Kjelkevika/Springdansen, der båtfolk har nær direkte adkomst til den private veien over Monsøya. Strandområdet i Vragevika har i alle år vært et sted for oppankring og ilandstigning for frilufsformål, med kulturminner – fortøyningsfester tilbake til seilskutetiden.

Reguleringsplanen for Ny-Hellesund ble stadfestet i 2002 etter en lang prosess med sterkt engasjement fra interesseorganisasjoner, kontaktgruppe for grunneiere, lokalpolitikere og overordnede myndigheter. Det var bred enighet om verdien av kulturlandskapet på Monsøya. Et forslag om turveisystem på øya ble derfor tatt bort tidlig under reguleringsprosessen. Monsøya skulle ikke ha nye tiltak i kulturlandskapsområdet.

Om en ny fritidsbolig skulle vinne fram, vil dette ut fra et likhetsprinsipp åpne for tilsvarende søknader fra andre, også ut over Ny-Hellesund.

Forslagsstillers kommentar:

Det er ikke aktuelt å legge sti over denne eiendommen. Den vil gå i sydenden av forslagstillers eiendom som vist i Figur 17.

Friområdet nord på øya vil fortsatt brukes til fortøyning av båter og friluftsliv. Det mangler likevel en skikkelig offentlig brygge på disse områdene, hvilket også ble pekt på under behandling av Ny-Hellesund-planen i 2002. Forholdet er nærmere belyst i kap. 4.5. Her har vi også vurdert forholdet til likhetsprinsipp eller presedens.

Peder Vigemyr, 23.12.2020

Oppsummering:

Påpeker at et forhold ved planen synes å være å føre en sti over eiendommen. Har grense mot eiendommen for planen. Det er ikke aktuelt for eier å gi anledning til en allmenn gangsti over eiendommen.

Forslagsstillers kommentar:

I henhold til vedtak fra Formannskapet 14.10.2020 skal planen komme med forslag til sti fra offentlig brygge og inn mot etablert stisystem på Monsøya. En mulig trasé fram til eiendomsgrense er vist i Figur 17. Stien videre kan potensielt gå i flere mulige traséer. Stien vil bære mer preg av et tråkk, ikke en oppgruset og bred turvei. Stien vil trolig fungere bra og kan være til glede for mange på tur, uten at de tilsynelatende gir nevneverdige ulemper for grunneier eller landskapet.

6.3. Medvirkning

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, foreninger, m.fl. Vi ser ikke behov for formelle informasjonsmøter i denne saken. Uformelle møter og dialog med naboer eller foreninger kan være aktuelt i forbindelse med høringsperioden.

7. FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget er en enkel plan med relativt begrenset omfang. Likevel dreier den seg om viktige avklaringer, om hvorvidt det er mulig å bygge en ny fritidsbolig i 100-metersbeltet innenfor et område som ble regulert i 2002 gjennom en omfattende prosess. Manglende adkomst og offentlig brygge ble løftet fram allerede i 2002, uten at hverken adkomst eller brygge er tilstrekkelig løst per i dag. Det gir grunn til å se på saken på nytt. Reguleringsplanforslaget inneholder en relativt sjelden kombinasjon av én enkelt fritidsbolig kombinert med rekkefølgekrav om en ny offentlig brygge til Monsøya. Den offentlige brygga utgjør en viktig del av planen, og de positive virkningene for allmennheten gjør at saken ikke bør behandles og vurderes som en vanlig strandsonesak med spørsmål om utbygging av fritidsboliger.

8. VEDLEGG

- Plankart i A3
- Reguleringsbestemmelser
- ROS-analyse sjekkliste