



Dato 20. september 2021
Saksnr.: PLAN-20/01686-33
Saksbehandler Ørjan Furnes
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

Saksgang

Møtedato

Del av Monsøya 421/116 - detaljregulering - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Del av Monsøya 421/116 med plankart sist datert 10.09.2021 og bestemmelser sist datert 10.09.2021, ut til offentlig ettersyn.

Sammendrag

- Tiltaket befinner seg i Vrageviga, nord-øst på Monsøya i Ny-Hellesund.
- Planforslaget omfatter formål for en hytte på opp til 100 BYA med tilhørende areal for brygge, en offentlig tilgjengelig brygge og bestemmelsesområde for tilhørende ryddet areal på land, friluftsmål og krav om rydding av sti mot eksisterende stinett.
- Planforslaget legger til rette for oppføring av en mindre tilbaketrasket hytte, i tillegg til å bedre tilgjengeligheten for allmenheten ved oppføring av en brygge og oppholdsplass, samt sti.
- Sentrale problemstillinger er vern av strandsonen, konflikt med overordnet plan, og utforming av servituttavtale for bestemmelsesområde #2. Konflikt med overordnet plan ble avklart i prinsippavklaring i by- og stedsutviklingsutvalget 24.09.2020.
- Plan- og bygningssjefens legger tidligere politisk vedtak til grunn, og på bakgrunn av dette vurderes forslaget som godt mtp. terrengtilpasning, plassering av fritidsbolig, privat og allmenn tilgjengelig brygge, og oppholdsareal for allmenheten.

Med bakgrunn i tidligere vedtak anbefaler plan- og bygningssjefen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Lovpålagte vedlegg

1. Plankart, sist datert 10.09.2021
2. Bestemmelser, sist datert 10.09.2021
3. Planbeskrivelse, sist datert 10.09.2021

Bakgrunnsstoff

4. Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse
5. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.

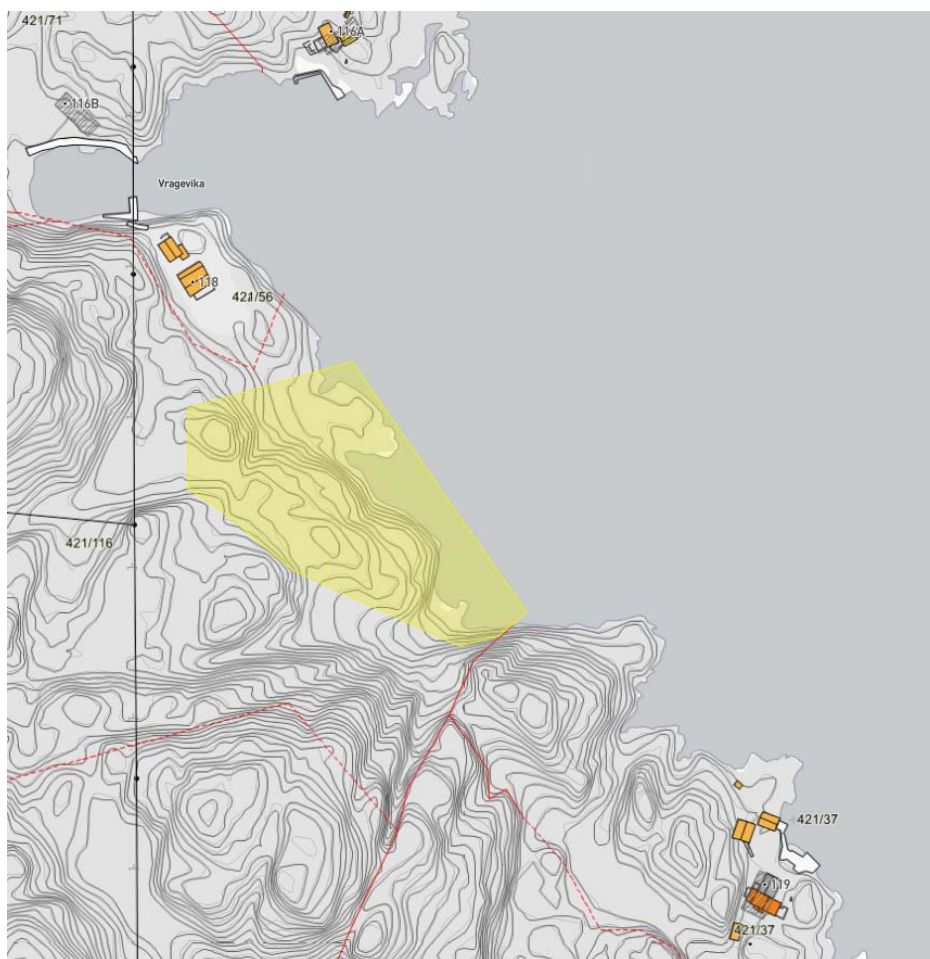
BAKGRUNN FOR SAKEN

Planforslaget fremmes av Asplan Viak på vegne av grunneier av 421/116 Ottar Aase.

Dagens situasjon



Figur 1 - Tiltaket befinner seg på nord-vest på Monsøya i Ny-Hellesund



Figur 2 - Planområdet omfatter et mindre område i strandsonen hvor hytte og brygger er tenkt oppført

Planens innhold

Planforslaget omfatter formål for en hytte på opptil 100 BYA med tilhørende areal for brygge, en offentlig tilgjengelig brygge og bestemmelsesområde for tilhørende ryddet areal på land, friluftsmål og krav om rydding av sti mot eksisterende stinett.

Planforslaget legger til rette for oppføring av en mindre tilbaketrukket hytte, i tillegg til å bedre tilgjengeligheten for allmenheten ved oppføring av en brygge og oppholdsplass, samt sti.

Det er ingen veier eller samferdselsanlegg innenfor planområdet.

Området ligger med god avstand til naboer, og vil dermed ikke påvirke solforhold. Det settes krav til estetikk i form av saltak, byggematerialer i tre og ikke-reflekerende, mørke farger. Hytten vil også legges på et noe tilbaketrukket platå i det bratte terrenget.



Figure 1 - Utklipp av forslag til plankart hvor BFR viser byggegrenser for hytte og opparbeidet uteareal, #1 viser plassering av bebyggelse, BBS2 privat brygge, BBS1 offentlig tilgjengelig brygge, #2 viser området servituttavtale tilknyttes og LF er friluftsområde.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Rikspolitiske retningslinjer

Planforslaget strider med planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

«Retningslinjene skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8»

Regionplan Agder 2030

Planforslaget strider med regionplanens mål om å ivareta landskap, naturmangfold, friluftsområder, landbruksområder, strandsonen og kulturmiljø for fremtidige generasjoner gjennom utvikling, bruk og vern.

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

Forslaget strider med arealstrategiens mål om å bevare 100-metersbeltet, men legger samtidig til rette for allmenn tilkomst og ferdsel.

Kommuneplanens arealdel for tidligere Søgne kommune

Planforslaget strider med arealformål i kommuneplanens arealdel for tidligere Søgne kommune hvor området er avsatt til landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR). Samtidig er det i planbeskrivelsen lagt inn en intensjon om å tillate bebyggelse med én fritidsbolig dersom reguleringsplanen blir revidert med forbehold om at det legges rekkefølgekrav om etablering av offentlig tilgjengelig brygge for allmenheten før igangsettelsestillatelse. Senere ble det også lagt inn tilleggskrav om forslag til sti-system fra offentlig brygge og inn mot etablert stisystem på Monsøya.

Reguleringsplan for Ny-Hellesund

Planforslaget er i strid med gjeldende reguleringsplan for Ny-Hellesund hvor området er regulert til bevaring-/ vernearealbruksformål – nærmere bestemt kulturlandskapsområde. Reguleringsplanen ble stadfestet av Miljøverndepartementet den 23.08.2002.

Tidligere saksgang

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 hytten 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 Aase om 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.

Andre aktuelle saker i området

Det er ikke noen byggesaker i området med betydning for planforslaget.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 09.12.2020 med frist 11.01.2021. Det kom inn 10 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Hovedproblemstillingene i innkomne merknader omfatter følgende:

Strid med de nasjonale og regionale føringer for å ivareta 100-metersbeltet langs sjøen og generelle hensyn bak byggeforbud i strandsonen. Det gis sterke anbefalinger om å avslutte planarbeidet fra Agder fylkeskommune. Dette ble tatt opp til prinsippavklaring i by- og stedsutviklingsutvalget 24.09.2020 med vedtak om å starte planarbeidet. Innsigelser fra Statsforvalteren i Agder og Agder Fylkeskommune kan ikke utelukkes.

Virkninger for friluftsliv og rekreasjon – vurderes som godt belyst.

Presedensvirkning ved å tillate ny fritidsbebyggelse i strandsonen i strid med overordnet plan. Forslaget vurderes som uheldig med hensyn til presedens.

Hensyn til ferdsel i sjø - vurderes som lite relevant da bryggen ligger skjermet uten å være til hinder for sjøfarende.

Begrensning av inngrep knyttet til sti - vurderes som ivaretatt da stien planlegges med minimale inngrep.

Området hvor stitrasè er tenkt er omstales som tilnærmet urskogområde med vesentlige naturverdier. Samtidig argumenteres det for at allmenhetens adkomst allerede er godt ivaretatt gjennom oppankrings- og ilandstigningsmuligheter i Vragevika, og gjennom friområdet i Kjelkevika/ Springdansen. Friområdet i Kjelkevika/ Springdansen vurderes i dag som lite tilgjengelig, og foreslått stitrasè vil tilrettelegges med minimal naturinngrep.

Ikke er aktuelt å tilrettelegge for sti over sin naboeiendom - vurderes som lite problematisk da allmenn ferdsel tillater ferdsel i utmark selv om det ideelt sett ville vært best å tilrettelegge for sti som møter dagens veisystem.

Ekstern medvirkning

Det er ikke gjennomført medvirkning utenom lovens minstekrav ettersom planen ikke påvirker naboer, barn- og unge eller andre interessenter i nevneverdig grad. Plan- og bygg mener dette er tilstrekkelig.

Intern medvirkning

Planforslaget har vært drøftet i samarbeidsgruppen og i videre dialog med parkvesenet og ingeniørvesenet. Representant fra parkvesenet har vært med på befaring. Det har ikke vært noen uenigheter av betydning for planforslaget.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Kulturminner

Se planbeskrivelse.

Barn og unges interesser

Krav om erstatningsareal, jf. RPR, vurderes som ikke relevant da området ikke er mye brukt i dag og får økt tilgjengelighet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ingen spesielle forhold som krever nærmere utredning eller tiltak.

Matjord

Matjord omdisponeres ikke.

Klima- og miljøkonsekvenser

Forslaget innebærer noe nedbygging av lite produktiv blandingskog.

Utslipp knyttet til transport vurderes som lave da det bare legges til rette for en enkelt fritidsbolig med tilkomst via sjø. Det vurderes også som liten sannsynlighet at bedre tilkomst for allmennheten i betydelig grad vil føre til økt motorferdsel.

Planområdet er i dag ubebygget. Tiltaket medfører ikke riving eller mulighet for gjenbruk av bygningsmasser.

Det er ikke krav om fornybar energiproduksjon eller tiltak for å redusere energibruk grunnet planens omfang og karakter.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

- Området er tidligere undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i kommunens kartdatabase. Det er ikke foretatt tilleggsregistreringer i forbindelse med dette planarbeidet. Det er registrert taksvale som er nær truet, Lampronia morosa som er sårbar og markellterne som er sterkt truet langs kysten i nærheten av planområdet, og fiskeørn som er nær truet og sivhauk som er sårbar lenger inne på Monsøya.
- Effekten av tiltakene vil føre til at noe av strandsonen blir bygd ned, i tillegg til at det tilrettelegges for økt ferdsel. Konsekvensene for fuglelivet vil trolig være små da det er mindre områder som blir berørt og det ikke er påvist at de berørte områdene er spesielt viktige for artene.

§ 9 Føre-var prinsippet

- Konsekvensene av tiltaket er kjent. Viktige naturverdier, truede eller sårbare arter/naturtyper og viktige viltområder vil (ikke) bli berørt av tiltakene i planforslaget. Konsekvensene vil være noe nedbygging av blandingskog og sjøarealer. Dette er av irreversibel karakter.

§ 10 Samlet belastning

- Denne lokaliteten er en av flere områder som brukes av artene. Samlet belastning for artene i distriktet vil ikke bli skadelidende.

§ 11 Kostnader

- Det er ikke knyttet kostnader til tiltaket.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

- Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode skjer ved at det under anleggsfasen benyttes skånsomme metoder som tar vare på vegetasjon, slik at det ikke felles flere trær enn nødvendig.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av offentlig tilgjengelig brygge. Kostnadene er anslått til ca. 1000 kr per år (2021-priser). Kommunen ved ingeniørvesenet vil ikke få økte investerings-/ driftsutgifter.

Grønnstruktur

Planforslaget har noe privatiserende effekt på ferdsel i strandsonen, men tilgjengeliggjør samtidig både strandsonen og Monsøya for øvrig gjennom anleggelse av offentlig tilgjengelig brygge med tilhørende oppholdsareal og sti mot eksisterende veinett. Alle tiltak tilrettelegges for minst mulig inngrep i natur og terreng.

Infrastruktur

Se planbeskrivelsen.

Estetikk

Fritidsboligen skal ha et moderat volum, saltak, krav om tre i bærende konstruksjon og fasade, og krav til fargebruk. I tillegg vil den ligge noe tilbaketrukket på et platå i terrenget. Samlet sett vurderes de estetiske konsekvensene av planforslaget som godt ivaretatt.

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Overflatevannet i området renner naturlig til sjø. Det er derfor ikke behov for noen tiltak for å sikre overvannshåndtering og blågrønne løsninger.

Oppsummering

Planforslagets forhold til overordnede planer ble avklart i tidligere politisk behandling i by- og stedsutviklingsutvalget 24.09.2020 og er førende for plan- og bygnings sjefens anbefaling.

Tiltaket vurderes til ikke å ha noe presendensvirkning for byggeforbud i strandsonen, siden dette gjøres som en reguleringsplan der hver sak er unik. Forslaget bidrar til noe økt tilgjengeliggjøring av Monsøya for allmennheten gjennom anleggelse av offentlig brygge. Tiltaket er godt tilpasset gjennom estetikk og terrengtilpasning.

Plan- og bygnings sjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Ørjan Olsen Furnes, 10.09.2021