

Til parter i saken

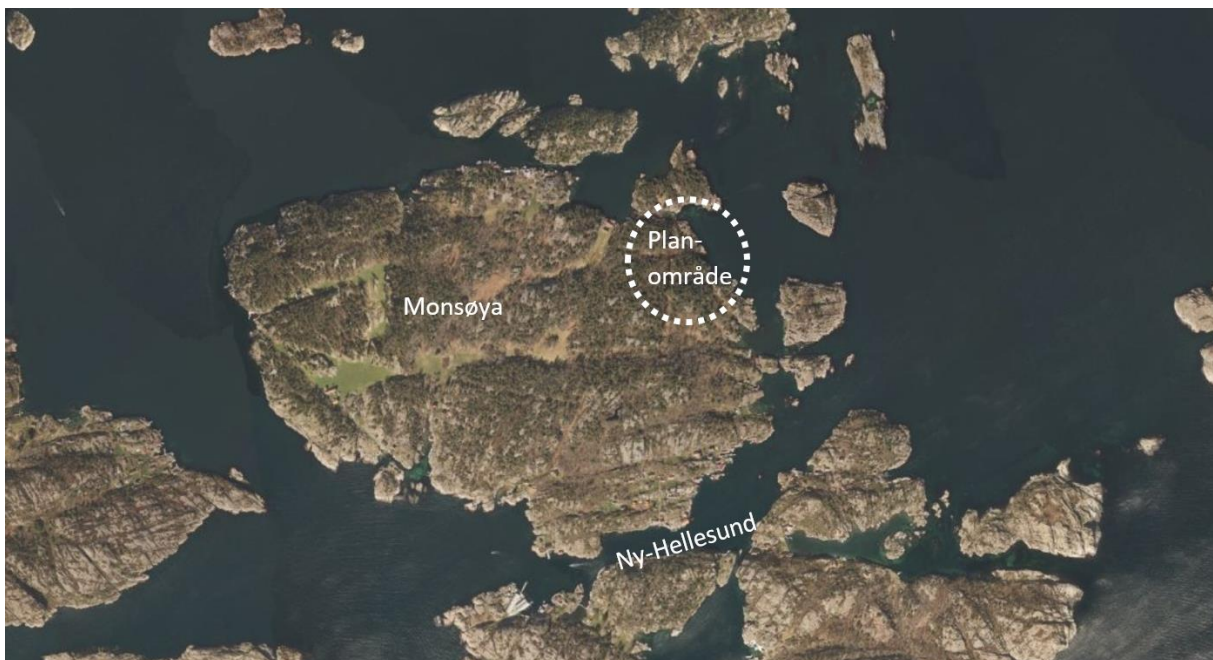
Kristiansand, 07.12.2020

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID FOR DEL AV MONSØYA, GNR/BNR 421/116

På vegne av Ottar Aase starter Asplan Viak AS opp arbeid med privat forslag til detaljregulering for del av Monsøya, gnr/bnr 421/116 jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og § 12-8. Vi varsler også om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale etter § 17-4.

Oversikt

Planområdet ligger like sør for Vragevika, øst på Monsøya, som vist på bildet under.



Figur 1 - Oversiktsbilde. Planområdet er markert med hvit sirkel.

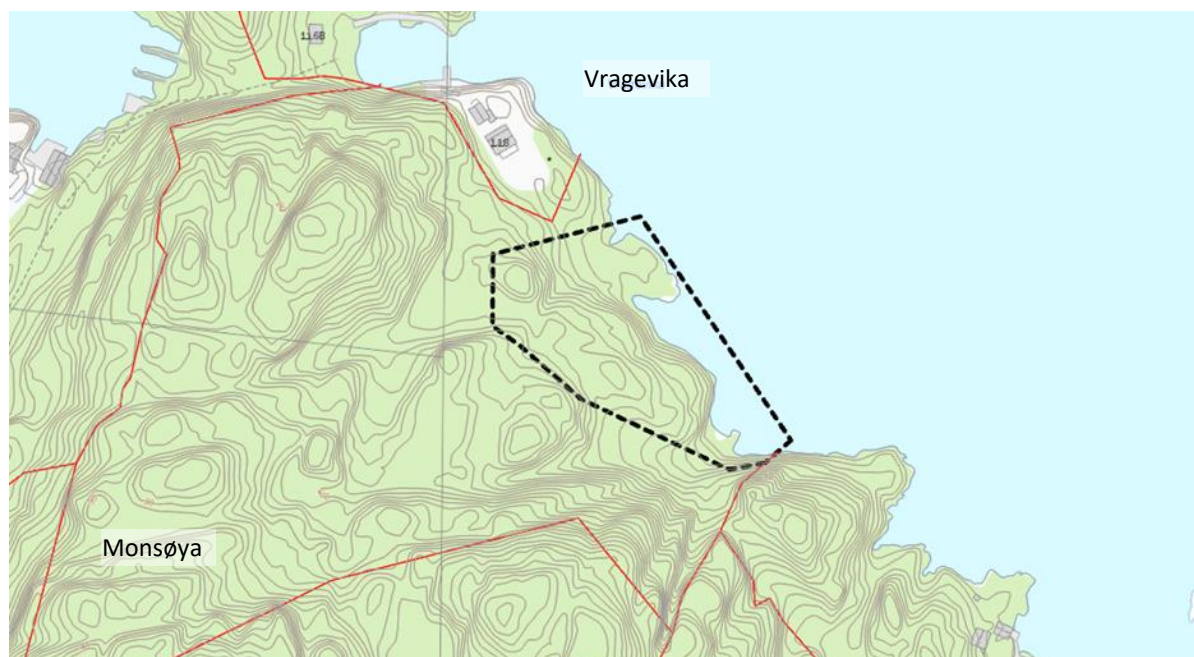
Mål med planarbeidet

Formålet med planen er å etablere en hytte, med en offentlig tilgjengelig brygge og en mindre privat brygge, på eiendommen gnr/bnr 421/116 i Kristiansand kommune. Tillatt bruksareal (BRA) for hytten og ev. bod, uthus, eller lignende skal være maks 100 m². Vi ønsker å vurdere mønehøyde inntil 5-6 m over topp gulv.

Monsøya har en lang og bratt kystlinje som vanskeliggjør adkomst til øya. Det er bare en offentlig brygge på øya (Vilhelm Krags brygge) som brukes av rutebåten. En offentlig tilgjengelig brygge med tursti vil gjøre området på Monsøya mer tilgjengelig for allmennheten. Det er uvanlig at det bygges offentlig tilgjengelig brygge ved utbygging av en enkelt hytte i reguleringsplan. Dette gjør også at forholdet til allmennheten stiller seg noe annerledes enn den typiske hyttesak innenfor 100-metersbeltet. I denne saken vil allmennheten få adkomst til en del av Monsøya som er vanskelig tilgjengelig og ikke brukes i dag.

Avgrensning av planområdet

Området hvor offentlig brygge, hytte og privat brygge er planlagt innregulert innenfor gnr/bnr 421/116 er vist i figur 2 nedenfor.



Figur 2 – Planområdet vist med sort stiplet linje.

Planområdet kan bli mer avgrenset til hytte og brygger under arbeidet med planen.

Overordnet planstatus

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

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 Vrageviga. 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. anneksthus, 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.

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

Kommunen er en positiv 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.

I Nye Kristiansand kommune er saken behandlet som prinsippavklaring i By- og stedsutviklingsutvalget i møte 24.9.20 (sak 111/20) og i Formannskapet møte 14.10.20 (sak 132/20). Formannskapet vedtok følgende:

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.

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 hytte 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 hytte vil ikke legge vesentlige begrensinger på friluftslivet i området, på en del av øya som regnes for å være mindre tilgjengelig. En offentlig brygge som følge av planen gi også gi friluftslivet bedre vilkår. En tursti mellom bryggen 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.

Innspill, samråd og medvirkning

Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger mv. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan sendes skriftlig til:

Asplan Viak AS/v Plan
Vestre Strandgate 27
4611 Kristiansand
Eirik.Sand@Asplanviak.no

innen **11.1.2021**.

Dersom planen vil ha innvirkning for eventuelle leietakere, ber vi deg informere disse.

Det er ikke nødvendig å sende kopi til kommunen. Innspill til planarbeidet vil følge saken som vedlegg når den sendes over til kommunen. Kommunen vurderer og kommenterer innspillene når planen legges ut til offentlig ettersyn/ høring. Det blir normalt ikke gitt skriftlig svar på innspillene utover dette.

Underveis i planarbeidet kan det bli aktuelt med møter med involverte parter.

Spørsmål om planarbeidet kan rettes til planlegger Eirik Sand tlf.: 975 04 501, e-post: eirik.sand@asplanviak.no.

Med vennlig hilsen

Eirik Sand
Asplan Viak AS

Vedlegg

Planinitiativ
Referat fra oppstartsmøtet