



Kristiansand  
kommune

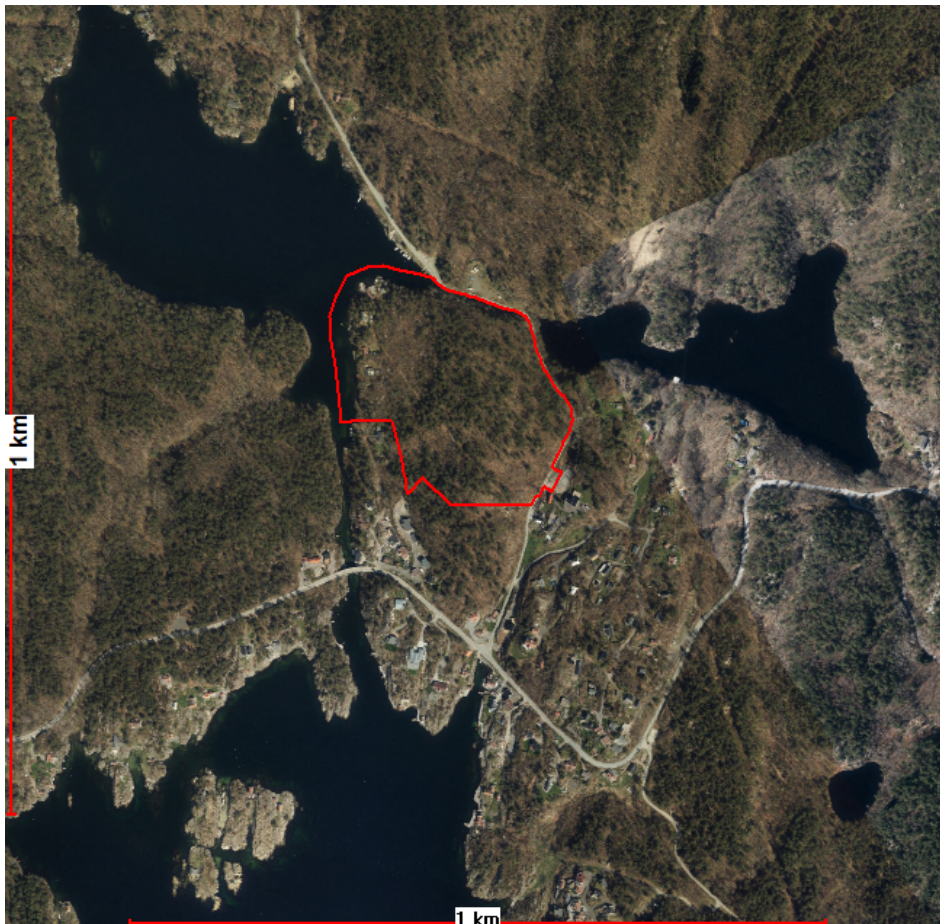
Se adresseliste

Vår ref.:  
PLAN-20/01962-74  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
27.09.2024

## 1564 Detaljregulering, Ronåsen - Stangenes - 85/2 - begrenset høring

Vi viser til pågående reguleringsarbeid med detaljregulering for Ronåsen - Stangenes. Hensikten med planen er å tilrettelegge for nye hytter ved sjøen i Randesund. Du mottar dette brevet siden du tidligere har fått tilsendt informasjon angående planforslaget eller kommet med innspill i høringsperioden.



Planområde

Sikker digital post  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

E-postadresse  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Postadresse  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Besøksadresse  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

Kommunalområde  
Plan

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
45189240

Telefon  
38 07 50 00

Nettadresse  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

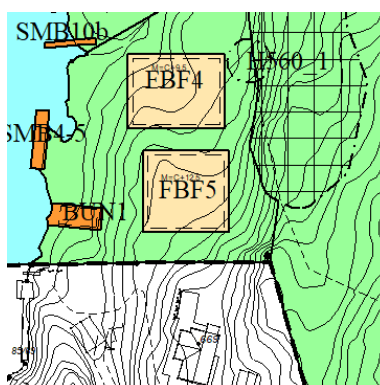
Org. nummer NO985713529

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 08.08.2022 til 19.09.2022. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i to alternativer når det gjelder fellesbrygga nord i planområdet – en større brygge med 7 båtplasser og en mindre brygge uten faste båtplasser.

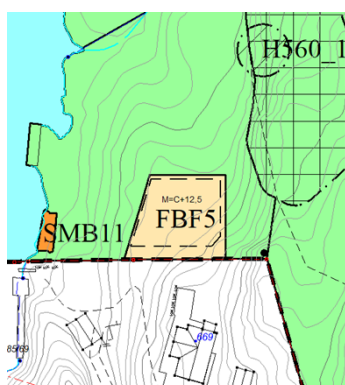
Det er kommet innsigelser fra Statsforvalteren til planforslaget. Innsigelsene gjelder konflikt med viktig økologisk funksjonsområde for fisk og andre ferskvannsorganismer og manglende ivaretagelse av den utvalgte naturtypen hul eik. Planforslaget er etter Statsforvalterens vurdering i strid med plan- og bygningslovens § 1-8 (forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag) og Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Det er avholdt drøftingsmøte med statsforvalteren og endringene som nå høres er i hovedsak en oppfølging av denne drøftelsen. Det foreslås også samtidig noen andre justeringer i planforslaget.

#### For å løse innsigelsene foreslår plan og bygg følgende endringer:

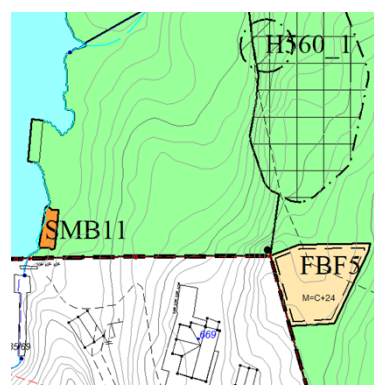
- Alternativ 2 for stor fellesbrygge er tatt ut. Adkomstbrygge alternativ 1 SMB20, liten brygge, er valgt. Det er satt inn rekkefølgekrav om at brygga må være tilgjengelig for allmennheten før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse.
- Båthus BUN er tatt ut av planforslaget.
- Hyttetomt benevnt FBF4 er tatt ut av planforslaget.
- Eksisterende brygge (tidligere benevnt SMB4-5) er regulert til formål grønnstruktur. Det er satt inn rekkefølgekrav til at denne brygga må være allmenn tilgjengelig før det kan gis igangsettingstillatelse til bygging av nye hytter.
- Det er regulert inn en ny brygge SMB11 helt sørvest i planområdet som skal være felles for hyttetomt FBF5 og gården (gnr./bnr. 85/2).
- Det er utarbeidet to nye alternative plasseringer for ny hytte FBF5:
  - o Alternativ 1: FBF5 flyttes helt sør mot plangrensen, slik at den ligger inntil eiendom 85/69. Her samles inngrepene slik at mindre av strandsonen berøres.
  - o Alternativ 2: FBF5 flyttes til området sør for hensynssonen kulturmiljø. I dette alternativet ligger hytta lengre vekk fra sjøen og bak eksisterende bebyggelse.



Planforslag til offentlig ettersyn

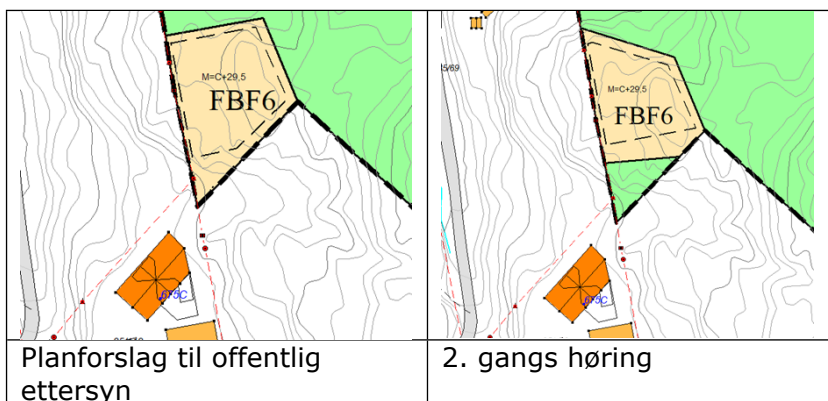


2. gangs høring alternativ 1

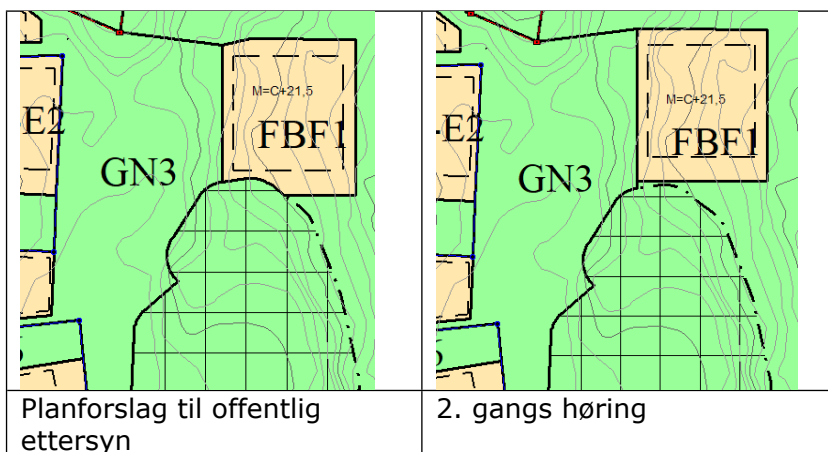


2. gangs høring alternativ 2

- Plassering av ny hyttetomt FBF6 er justert for å imøtekomme nærmeste nabo.



- Plassering av hytte FBF1 er justert (flyttet 3m mot nord) for å imøtekomme merknader fra fylkeskommunen i forhold til ivaretagelse av kulturminnet.



- Den store eika (H560\_1) er målt inn og plasseringen og omkretsen er korrigert på plankart.
- En av de store furuene er målt inn og markert med hensynssone på plankartet (H560\_3).
- Det er laget en bestemmelse om adkomststien til hyttene gjennom område GN2 som sikrer at terrenginngrep begrenses.
- Bestemmelsen knyttet til tinglyste båtplasser innenfor GN8 er tatt ut.
- Størrelsen på nye brygger er redusert, slik at den er i tråd med kommuneplanen.

Endringene er av slik karakter at de krever en ny begrenset høring. Høringsperioden er **fra 01.10.2024 til 29.10.2024**.

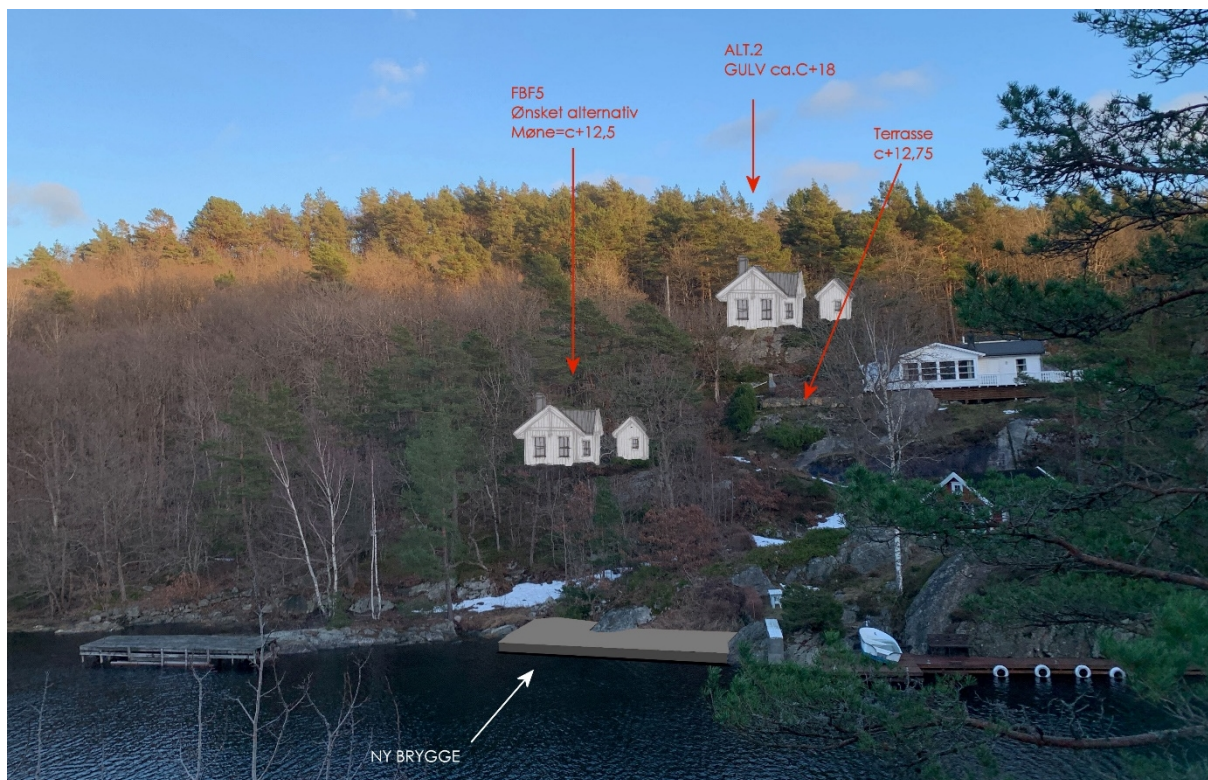
### Innspill til revidert planforslag

Plan og bygg ønsker i denne begrensede høringen kun innspill som er relevante for de foreslåtte endringene.

Tidligere innsendte innspill vil følge med til sluttbehandlingen og vil bli kommentert i saksfremlegget. Det er ikke nødvendig å sende inn tidligere innspill på nytt. Ut over dette besvares ikke innspillene skriftlig til den enkelte. Nye innspill som ikke omhandler endringene, vil heller ikke bli vurdert.



## Omtale av endringene



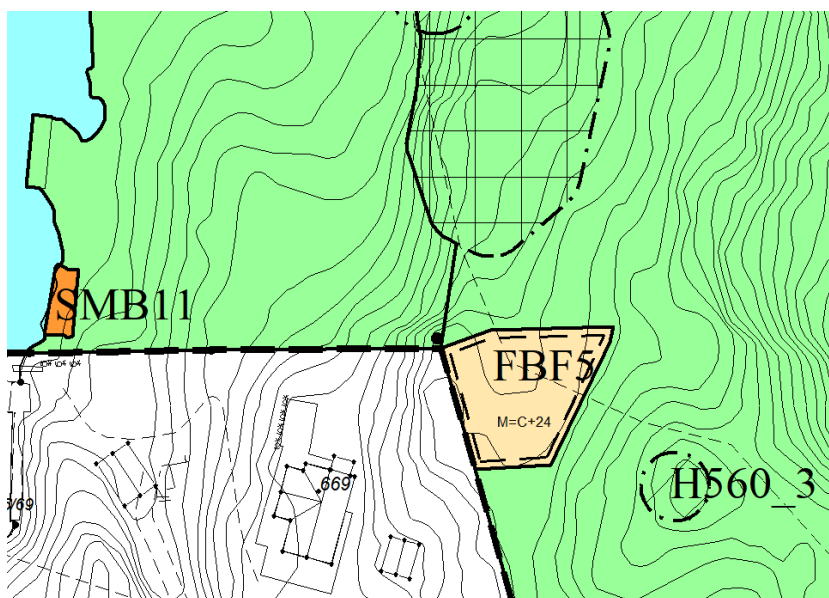
### Alternativ 1 for hyttene FBF4/ FBF5:

I dette alternativet flyttes den nye hytta FBF5 helt sør i planområdet, slik at det ubebygde området mot vannet får større areal og dermed bedre allmenn tilgjengelighet/ mindre privatisering. Hytte FBF4 tas ut av planforslaget. FBF5 vil ligge på et naturlig platå i forlengelse av eksisterende bebyggelse, noe plan og bygg mener er en god plassering. Plan og bygg anbefaler dette alternativet.

### Alternativ 2 for hyttene FBF4/ FBF5:

Ny hytte FBF4 tas ut. FBF5 flyttes vekk fra sjøen, slik at det ligger sør for hensynssonen for kulturmiljø. Fordelen med denne plasseringen er at strandsonen vil være helt fri for bebyggelse og dermed ha god allmenn tilgjengelighet. Ulempen er at den nye hytta vil ligge midt i eksisterende adkomststi, slik at denne må legges om. Plan og bygg mener også at denne plasseringen vil medføre inngrep i terreng og naturen. Hytta vil ligge høyere i terrenget og ikke i tilknytning til allerede eksisterende bebyggelse. Plan og bygg anbefaler ikke dette alternativet.

Begge alternativene for ny plassering av hyttetomt FBF5 privatiserer strandsonen langt mindre enn opprinnelig planforslag, og alternativene er laget for å imøtekomme de hensyn som statsforvalteren har lagt til grunn i sin innsigelse.



*Plassering av ny hytte i alternativ 2 ift. eksisterende sti (stiplet linje)*

#### Adkomstbrygge SMB20

Det er i bestemmelsene tilføyd at brygge SMB20 skal være allmenn tilgjengelig og at adkomsten skal være universelt utformet. Det hjemles at det legges ut flytebrygge for bading på utsiden av denne brygga.

#### Eksisterende brygge regulert til grønnstruktur:

I henhold til innspill fra Statsforvalteren er det lagt til rette for at eksisterende brygge innenfor GN3 kan brukes av f.eks. padlere, badende og turgåere. Brygga er regulert til grønnstruktur med rekkefølgekrav om at denne må være allmenn tilgjengelig før det gis igangsettingstillatelse til bygging av nye hytter. Hensikten er å tilrettelegge for allmennhetens bruk på et areal som ikke virker privatisert.

For å sikre sjøadkomst til hytte FBF5 og gården, er det lagt inn en ny brygge SMB11. Denne er lagt i tilknytning til brygge sør for planområdet for å samle inngrepen i strandsonen.

Det er vurdert at den eksisterende brygga er bedre egnet til bruk for allmennheten, siden den ligger i tilknytning til ubebyggt areal, mens brygge SMB11 ligger i naturlig tilknytning til FBF5 og eksisterende hyttebebyggelse i sør.

Øvrige eksisterende brygger er fortsatt tegnet inn på plankartet med eget formål.

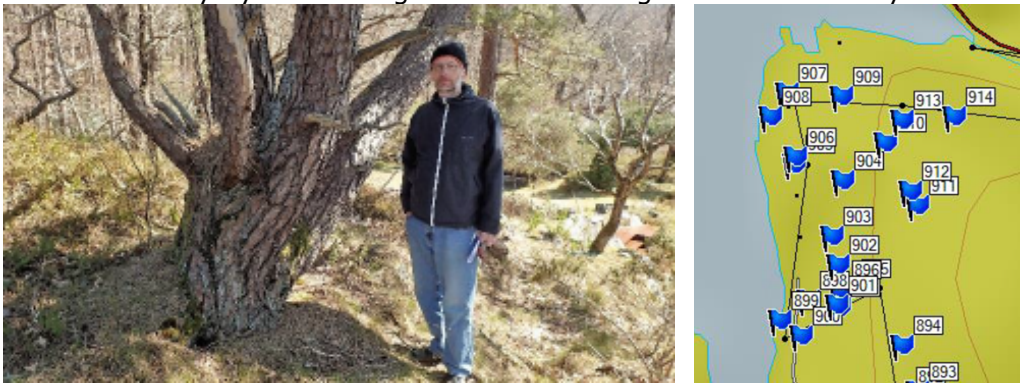
#### Innregulering av store trær

Den store eika er innmålt og regulert inn med hensynssone som tilsvarer kronens diameter (H560\_1). Det er også innmålt og regulert inn en stor furu (H560\_3).



Stor eik og stor furu som er innregulert med hensynssone.

Naturmangfoldrapporten omtaler 2 store furutrær. Den andre furua kommer i konflikt med ny hytte FBF3 og er derfor ikke tegnet inn med hensynssone.



Furu i vp 906 i Naturmangfoldrapporten som kommer i konflikt med hytte FBF3.

#### Justert plassering av hytte FBF6

Det har vært dialog med nærmeste nabo til foreslått hytte FBF6. Hytta er flyttet noe lengre vekk fra eiendom 85/118. Forslagstiller og nabo er enig om den justerte plasseringen.

#### Justert plassering av hytte FBF1

Hytte FBF1 er flyttet 3m mot nord, slik at den kommer lengre vekk fra hensynssonen for steinalderlokaliteten. Agder fylkeskommune ga høringsinnspill om at tomten kommer svært nær lokaliteten og vil virke privatiserende. Fylkeskommunen ønsker i utgangspunktet at tomten tas ut av planen. Plan og bygg foreslår å beholde tomten, men å flytte den 3m lengre vekk fra lokaliteten.

Forslag til endringer i bestemmelser er markert med rød skrift i vedlagte bestemmelser.



### **Videre prosess**

Dette brevet sendes til alle grunneiere, berørte naboer og offentlige myndigheter for at de skal få anledning til å komme med sine kommentarer. Vi ber også statsforvalteren trekke sine innsigelser på bakgrunn av foreslåtte endringer. Høringsuttalelsene blir vurdert og kommentert i sakspapirene til by- og miljøutvalget og bystyret og besvares ikke skriftlig. Etter at bystyret eventuelt har vedtatt detaljreguleringen, sendes melding om vedtaket til deg og de andre berørte partene. I samme brev får du også informasjon om hvilke muligheter du har til å klage på vedtaket.

Dersom endringene av planen som beskrevet over vil ha innvirkning for eventuelle leietakere, ber vi deg informere disse.

Du må sende synspunktene dine til plan og bygg **innen 29.10.2024**. Vennligst merk innspillet med kommunens referansenummer.

På vår hjemmeside [www.kristiansand.kommune.no/plan-personopplysninger/](http://www.kristiansand.kommune.no/plan-personopplysninger/) finner du informasjon om hvordan vi behandler personopplysninger som du sender inn til oss.

Dersom du har spørsmål eller ønsker å få tilsendt noen av høringsdokumentene på papir kan du kontakte saksbehandler, Gisela Nilsen, tlf. 45 18 92 40 eller e-post [gisela.nilsen@kristiansand.kommune.no](mailto:gisela.nilsen@kristiansand.kommune.no).

Med vennlig hilsen

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Eirik Heddeland Martens  
Planleder  
Sign.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Offentlige etater får høringsdokumentene tilsendt som vedlegg til dette brevet. Private mottakere finner dokumentene på kommunens hjemmeside.

### **Kopi**

Konsulent/ forslagsstiller  
Areal- og miljøutvalget

Vedlegg:

1. Ronåsen - Stangenes - Nytt forslag til plankart\_alt 1
2. Ronåsen - Stangenes - Nytt forslag til plankart\_alt 2
3. Ronåsen - Stangenes - Nytt forslag til bestemmelser 25.09.24
4. Ronåsen - Stangenes - Nytt forslag til bestemmelser\_Endringer markert med rødt

5. Plankart ifm. offentlig ettersyn, datert 26.04.22
6. Bestemmelser ifm. offentlig ettersyn, datert 26.04.22
7. Saksfremlegg ifm. offentlig ettersyn
8. Saksprotokoll ifm. offentlig ettersyn
9. Adresseliste Ronåsen - Stangenes - 85,2 - Begrenset høring

Kopi til:  
SEIL ARKITEKTER AS