



Dato 7. juni 2022
Saksnr.: PLAN-20/01962-28
Saksbehandler Fredrik Bie Sund
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

Saksgang

Møtedato

Ronåsen - Stangenes 85/2 - detaljregulering. Saksfremlegg offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

- 1) By- og stedsutviklingsutvalge legger detaljregulering for Ronåsen – Stangenes 85/2, med plankart og bestemmelser datert 26.04.22, ut til offentlig ettersyn.
- 2) Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at
 - a) Hyttene FBF2 og FBF3 tas ut av planen og formål endres til naturområde.
 - b) Hytte FBF4 flyttes fem meter bort fra fredet hul eik.
 - c) Store gamle furuer skal bevares og sikres i plankart og bestemmelser.

Sammendrag

Planforslaget er for 6 nye hytter med brygger, ved sjøen i Randesund. Her finnes det allerede fire hytter fra før. De nye vil ligge imellom og bak. I tillegg planlegges det en felles brygge og en ny båtslipp. Planforslaget legger også det meste av Ronåsen ut til formål naturområde.

I kommuneplan for Kristiansand er arealet avsatt til fritidsbebyggelse. Kommuneplanens retningslinjer åpner ikke for bygging av ny eller utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse ut over det som fremgår av eksisterende reguleringsplaner. Det åpnes kun for innpassing/fortetting av fritidsbebyggelse i områder der arealene allerede er sterkt privatisert. Med bakgrunn i dette har forslagstiller fremmet planforslaget.

Det legges opp til hytter og brygger med begrenset terrenginngrep og av nokså beskjeden størrelse. Hyttene er typiske for skjærgården i Randesund og viderefører stedets karakter på en god måte. Plassering, høyde og areal er strengt regulert.

Planen sikrer at allmenheten fortsatt vil ha noe tilgang til sjøen. Enkelte av de nye hyttene er lagt for tett på hyttenaboer, og danner en barriere mot sjøen. Derfor bør to av de nye hyttene sløyfes.

Her finnes også viktige etablerte fiskeplasser for sjøørret, turterreng og noe bademuligheter.

Sentrale problemstillinger har vært å

- Hensynet til byggeforbudet i 100-metersbeletet, samt å sikre at allmenheten fortsatt har noe tilgang til sjøen.
- Finne en byggeskikk og plassering som tar hensyn til natur, naboer og kulturlandskapet i Randesund.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at to hytter tas ut, og at planen sendes på høring.

To ulike alternativer for fellesbrygge skal høres. Av disse anbefaler plan og bygg at det kun arbeides videre med alternativ 1, en mindre brygge uten faste båt plasser.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

- 01 Plankart datert 26.04.22
- 02 Bestemmelser datert 26.04.2022
- 03 Planbeskrivelse datert 26.04.22
- 04 Bryggealternativer 26.04.22
- 05 Illustrasjonsplan 26.04.22
- 06 innspill ved oppstart
- 07 Arkeologisk registrering
- 08 Notat - naturmangfold
- 09-Sjekkliste risiko og sårbarhet

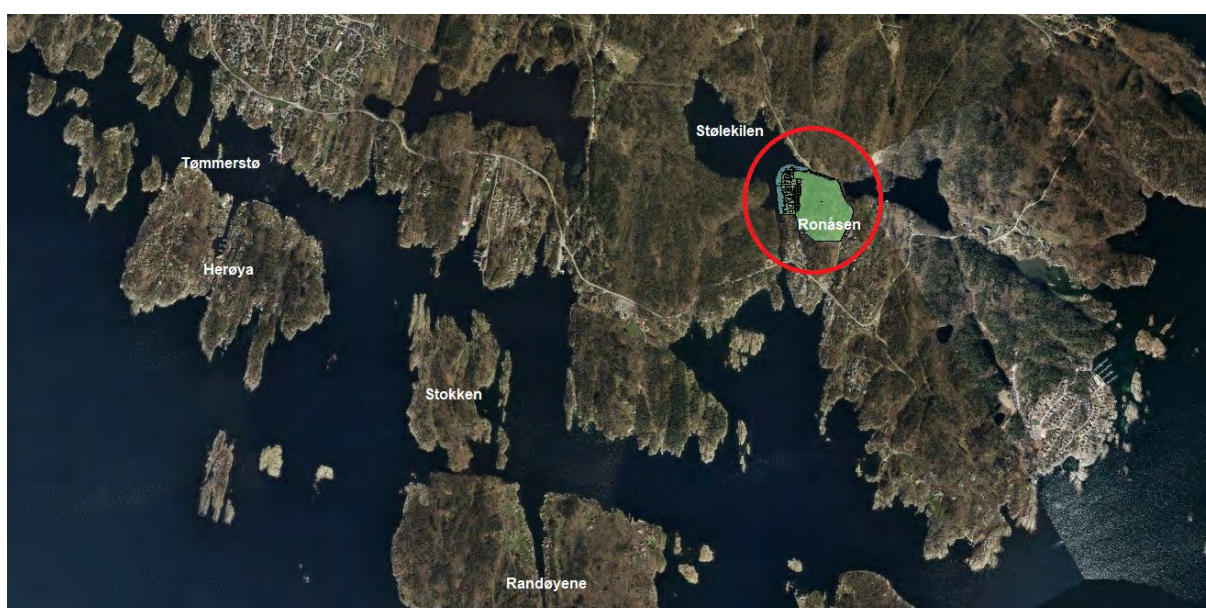
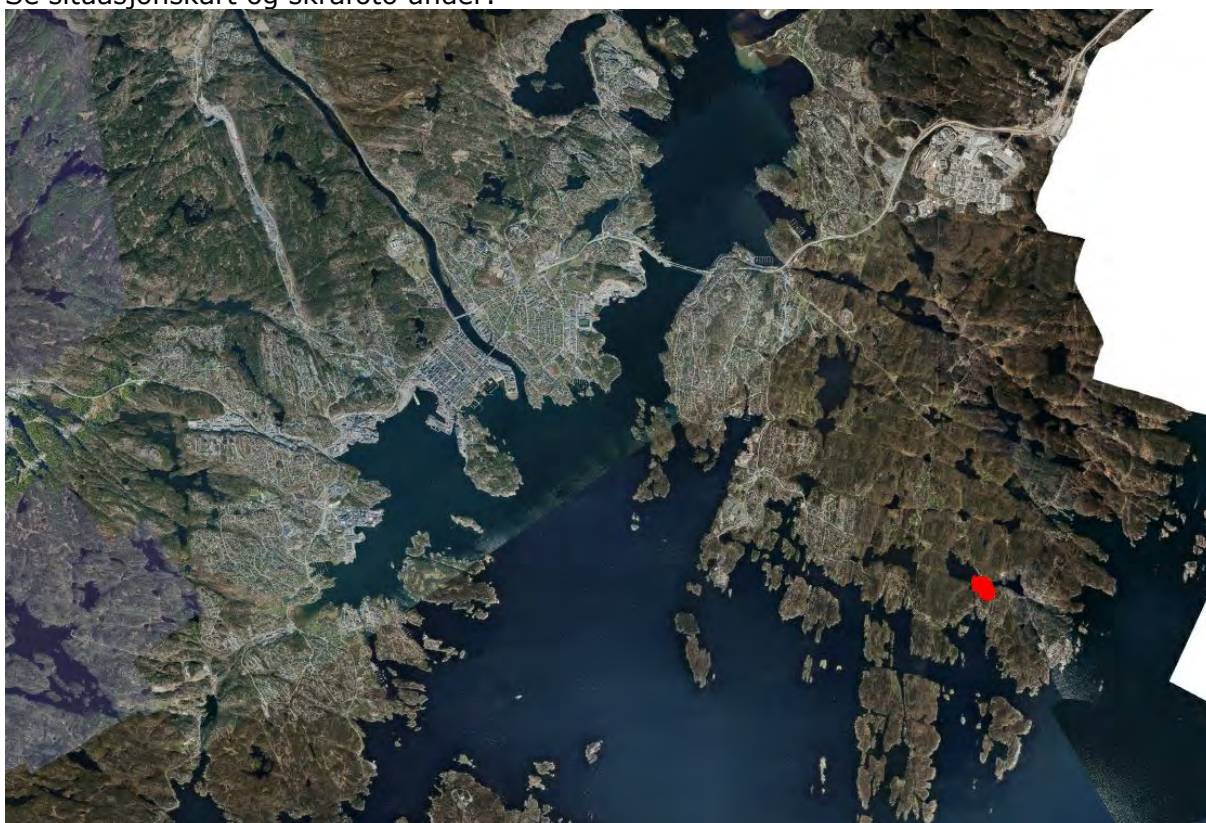
BAKGRUNN FOR SAKEN

Planen fremmes for 6 nye hytter ved sjøen i Randesund. Her finnes det allerede fire hytter med brygger fra før. I tillegg kommer en båtgarasje og slipp, en felles brygge, og private brygger for de enkelte hyttene. Ark Net AS fremmer forslaget på vegne av grunneierne Tjemsland.

Dagens situasjon

Dette planområdet omfatter Ronåsen, som er en stor grønn hei ved kysten i Randesund. Ronåsen ligger ved en avlukket kil eller liten fjord, innenfor skjærgården og leia i ytre Randesund. Åsen hvor det er tenkt nye hytter ligger langs en smal kanal som forbinder Stølekilen med kysten utenfor.

Se situasjonskart og skråfoto under:

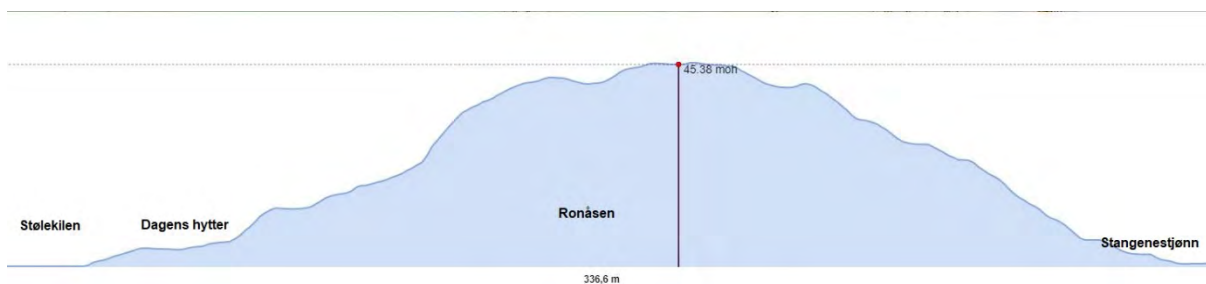


Ronåsen er en stor og stort sett ubebygd kysthei, som leder bratt ned mot sjøen i vest. På vestsiden ligger det i dag fire hytter med brygger. Hyttene har gode solforhold og utsikt, og ligger avskjermet og spredt fra hverandre i terrenget.



Hyttene er relativt små og på små tomter, som er skilt ut fra én opprinnelige eiendom som omfattet hele Ronåsen.

De eksisterende hyttene i planområdet ligger alle på vestsiden av Åsen, langs Stølekilen. Nye hytter er lagt innimellom og bak dagens hytter. Her er en terrengprofil av Ronåsen :



Terrenget er bratt og mange steder relativt vanskelig tilgjengelig. Hyttefolket i Ronåsen bruker derfor i all hovedsak båt til adkomst og lossing.

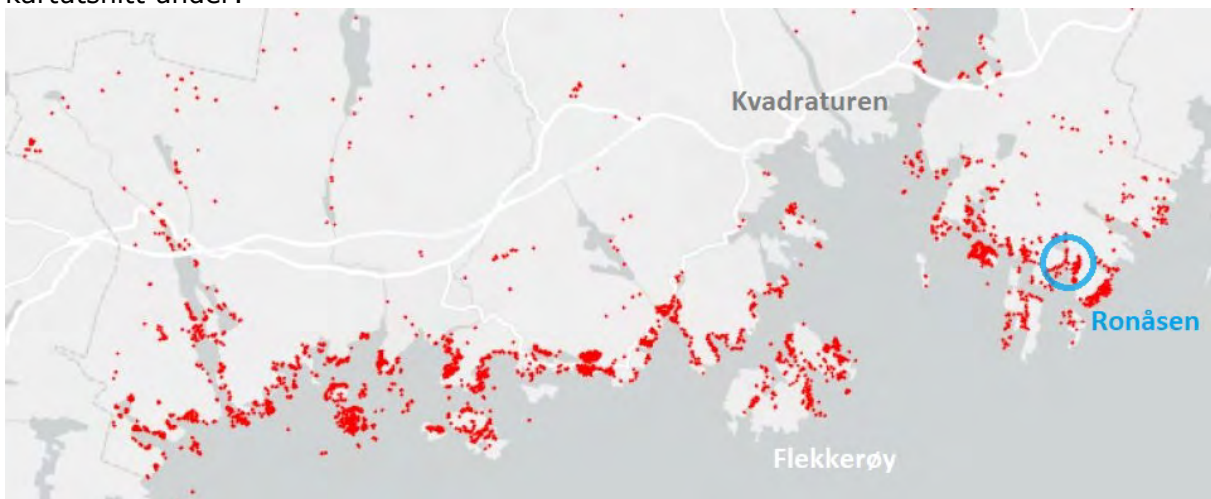
Innerst i Stølekilen finnes allerede mange båtplasser, i *Stølekilen Båthavn*. Dette er like nord for Ronåsen. Se foto nedenfor.



Her har dagens hytteeiere båt plasser. Det er også opparbeidet parkering her.

Til venstre i bildet over skimter man munningen til en viktig bekk for sjøørret, Stangenestjønnbekken. Bekken forbinder kilen – som er sjøvann- med Stangenestjønn like innenfor. Bekken er viktig for naturmangfold og da spesielt for sjøørret. Den er registrert som viktig naturlokalitet i artsdatabasen.

I hele kommunen finnes det i dag rundt 2500 fritidsboliger i 100-metersbeltet. Se kartutsnitt under:



I tillegg kommer ca 1750 boder og naust.

Planens innhold

Først har planen tatt med dagens situasjon: en stor ubebygd hei, og fire hytter med brygger langs Stølekilen. Det meste av Ronåsen er i planforslaget foreslått regulert til naturområde.

Så er det lagt til seks nye hytter. Fire er plassert innimellom de eksisterende hyttene, og to nye trukket noe lenger opp i åsen, lenger inn fra sjøen enn de andre hyttene.

I tillegg åpner planen for nye felles brygger, private brygger, og et båthus med slipp.

Helt på andre siden av Ronåsen er det også regulert inn noe ny parkering. Den er tenkt at skal være felles for hyttefolket i Ronåsen.

I nordenden av åsen er det foreslått en felles brygge med båt plasser. Den er vist i to ulike størrelser. Begge bryggealternativene sendes på høring. Den ene er en enkel

brygge kun for av- og pålossing. Den andre er en større variant med seks faste båtplasser i tillegg. Begge vil søkes å gjøres universelt tilgjengelige. De to ulike alternativene finner du i vedlegg 4.

De nye hyttene er tenkt mindre enn dagens hytter i Ronåsen. Størrelsen er begrenset til et fotavtrykk på 55 og 80 m², hver med et anneks på 15 m². Planen har bestemmelser om at hytter skal tilpasses terrenget og ha små terrenginngrep. Her er et skråfoto hvor plasseringen av nye hytter og brygger er markert.



De enkelte hyttene er godt illustrert og beskrevet i planbeskrivelsen.

Helt i nordenden av planområdet igger den viktige lille Stangenestjønnbekken, som nevnt en lokalitet for sjørrret. Den nordlige skråningen av Ronåsen er en rik eldre løvskog av hassel og eik som er viktig å ta vare på i forhold til sjørrretbekken. Her er det lagt inn en hensynssone i planen for bevaring av naturmiljø, både for sjørrretbekken og skogsskråningen.

Under er bilde av nordenden av Ronåsen, der sjørrretbekken munner ut i sjøen.



Ny felles brygge er tenkt at skal boltes i fjellveggen til høyre i bildet.

Rådet for funksjonshemmede vil at ny felles brygge bidrar til bedre tilgjengelighet. Det er ivaretatt i planforslaget.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Strandsonen er gitt et spesielt vern i lovverk, planer og retningslinjer. I plan- og bygningsloven er det et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Alle tiltak skal skje ihht reguleringsplan eller kommuneplan, innenfor avsatte byggegrenser.

Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning i strandsonen:

Kommunene skal legge retningslinjene til grunn i sin planlegging.

I hele Agder er utbyggingspresset stort, og vi er derfor en av regionene med strengest vern i retningslinjene. Det skal tas et særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og allmenne interesser i strandsonen.

I nye planer bør det være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger, og vesentlig utvidelse av eksisterende. (...) Det må legges vekt på å sikre allmenheten tilgjengelighet til sjøen.

Ny bebyggelse bør trekkes så langt unna sjøen som mulig.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i strandsonen på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges.

Det siste avsnittet oppsummerer den sentrale problemstillingen i denne saken. Hensynet til allmennheten er i noen grad tatt med i denne planen. Planens bestemmelser gir allmennheten rett til tilgang til sjøen ved Ronåsen. Samtidig vil den nokså tette rekken av hytter og brygger langs sjøen oppleves privatiserende og være til hinder for folks ferdsel.

Planen har gode bestemmelser for å begrense terrenginngrep. De nye hyttene har en beskjeden størrelse. Likevel vil omfanget av hytter og brygger legge beslag på et sammenhengende strekk av strandlinjen og heilandskapet. Her finnes blant annet etablerte fiskeplasser for sjøørret.

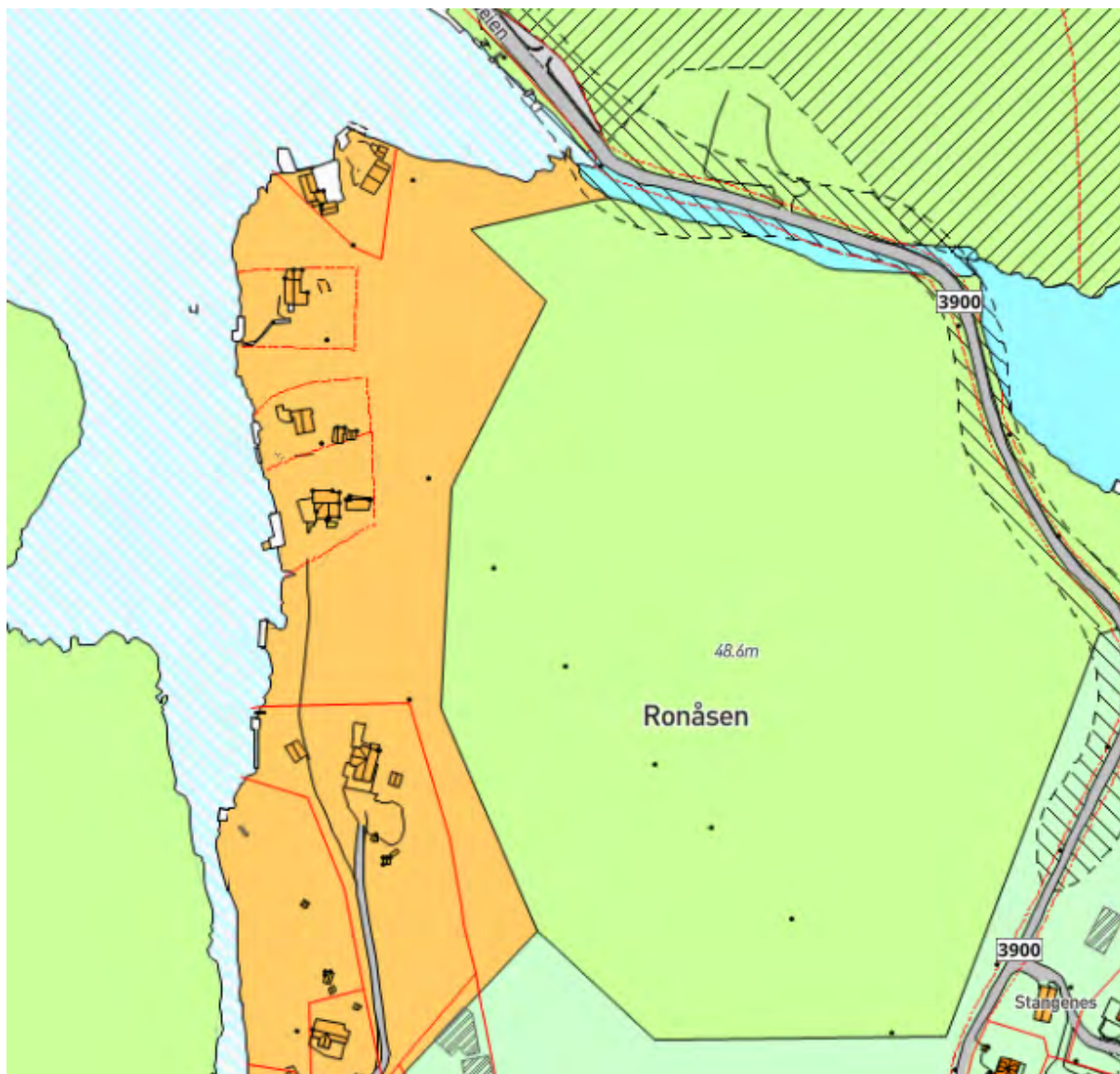
Plan og bygg innstiller derfor at to av hyttene bør sløyfes.

Kristiansand sin nye arealstrategi ble vedtatt høsten 2020. Her heter det at *Kystområdene med strandsonen og store heiområder er en sentral del av kommunens og regionens identitet.*

De nye hyttene er gitt en god størrelse og utforming. Det typiske ved fritidsbebyggelsen ved skjærgården i Randesund vil videreføres på en god måte. Hyttene vil ha en størrelse og takform man kjenner fra nærområdet. De fleste er innpasset godt i terrenget og i forhold til naboer. Unntaket er altså to av hyttene, FBF2 og 3.

Strategien sier også at «*Kristiansand tar vare på naturen og naturmangfold, og skal sikre og utvide kulturlandskapet.*» Her er naturmangfold undersøkt og vurdert. Noe natur vil påvirkes og forsvinne. Samtidig er det andre deler av naturen i området som gis et sterkere vern enn i dag. Se mer om dette under. Fritidsbebyggelsen er en del av kulturlandskapet. Hytter, brygger og et båthus viderefører noe av byggeskikken og identiteten for leia i Randesund.

I Kommunenplanens arealdel 2011-22 er denne vestlige delen av Ronåsen regulert til fritidsbebyggelse. Se utsnitt under:



Kommuneplanen åpner ikke for bygging eller utvidelse av fritidsbebyggelse. *Det åpnes kun for innpassing/fortetting av fritidsbebyggelse i områder der arealene allerede er sterkt privatisert.*

Planen vurderes å være en slik innpassing av hytter som kommuneplanen åpner for. Det er bakgrunnen for at administrasjonen anbefalte oppstart av planarbeidet.

Området har ingen reguleringsplan.

Andre aktuelle saker i området

Vi har ikke gått inn i eventuelle byggesaker eller ikke omsøkte tiltak i nærområdet. Helt i nordenden av planområdet er det enkelte gamle båtfester. Se bilde over, av steinfylling, der båtfestene er. Noen av disse er det inngått privatrettslige avtaler om. Båtfestene tas inn i planen.

Melding om oppstart

Det er akkurat fem år siden det ble varslet oppstart av planarbeid. Derfor har det vært en ny runde med hyttenaboer i 2021. Mer om dette under.

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble først varslet 06.04.17 med frist 10.05.17. Det kom inn 9 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Noen av innspillene er imøtekommet, andre ikke.

Naboer har spesielt protestert på to av de foreslåtte nye hyttene. Disse heter nå FBF2 og 3. Hyttene er de samme som plan og bygg har hatt innvendinger mot siden oppstart, og som vi nå innstiller på at skal droppes.

Flere naboer sier at de ikke har innvendinger til hyttene som er foreslått lengst sør i planområdet, FBF4, 5 og 6.

En sier at området vil endres i for sterk grad. Flere er bekymret for dyreliv og natur, om det skal bygges så mange nye hytter, i et ellers nokså uberørt område.

Flere hyttenaboer mener at det ikke er plass til disse nye hyttene. De vil føre til en enorm forringelse for de nærmeste hyttenaboene. Det vil også fjerne siste rest av allmennhetens tilgang til sjøen.

Innvendingene mot de to hyttene FBF2 og 3 er ikke imøtekommet. De er fortsatt en del av planforslaget, og ligger omtrent like tett på dagens hytter som tidligere skisser viste. Samtidig er størrelsen på nye hytter tatt ned. Nye hytter skal ha et mindre fotavtrykk enn flertallet av dagens hytter.

En nabo ønsker en ny båtslipp, en annen en bedre felles brygge. Begge deler er nå en del av planforslaget.

Fylkesmannens miljøvernavdeling har spilt inn at de vil være opptatt av om planen tar hensyn til Stangenestjønnbekken. De minner også om at i strandsonen skal man ta ekstra hensyn til landskap, natur og estetikk. Merknaden er imøtekommet ved å regulere en hensynssone for bekken og trekke nye tiltak bort fra den. Plan og bygg vil at det ikke anlegges flere båtplasser ved munningen, av hensyn til sjøørret og livet ved kanten av bekken. Derfor bør det ikke tillates flere permanente båtplasser, kun en enkel brygge for av- og pålossing. Begge alternativene sendes på høring.

Fylkeskommunen minner i sin merknad på om de strenge restriksjonene for strandsonen i lov og retningslinjer. Terreng og landskapstilpasning må vektlegges i planarbeidet. Det vurderes å være delvis i møtekommet, som beskrevet over.

Ekstern medvirkning

Administrasjonen og regulant har hatt møter med de andre hyttenaboene i Ronåsen i 2021. Naboene har også hatt møter seg imellom, og med andre hytteeiere rundt kilen. Deres merknader er lagt ved planforslaget.

Hyttenaboenes ønsker er bare i begrenset grad tatt inn i planforslaget. De fleste har innvendinger til flere av hyttene som denne planen foreslår. Spesielt gjelder det som nevnt hyttene FBF 2 og 3. Ingen hyttenaboer ønsker disse hyttene. De tre hyttene lengst sør i planområdet – FBF4 5 og 6, har møtt få innvendinger.

Intern medvirkning

Både planleggere og naturforvalter har hatt flere møter og befaringer med grunneier og arkitekt.

Planforslaget ble diskutert internt i administrasjonen, blant annet i samarbeidsgruppa 16.12.20.

Nordenden av planområdet ved Stangenesbekken har fått en spesiell fokus. Der har både planavdelingen og naturforvalter vært opptatt av å beholde det vakre og viktige naturmiljøet.

Her er det sjørret, rik gammel løvskog, og særegen vegetasjon. Det har derfor vært viktig å begrense inngrep i sårbar natur, og å beholde friluftsliv-kvalitetene. Det vurderes som bare delvis løst i planforslaget. En hensynssone for bevaring av natur ved sjørretbekken, er viktig og positivt. Derimot vil nye faste båtplasser og brygger like inntil være negativt.

Området ved bekken tas best hensyn til om det kun tillates en enkel av- og påstigningsbrygge. Nye faste båtplasser her vil gå utover naturmiljøet på stedet. Her høres to bryggealternativer.

Ved å ta ut to hytter vil allmennheten ha noe bedre tilgang til sjøen, og en større del av åsens naturlige preg vil beholdes ved at det er mer luft mellom hyttene.

Det har ikke vært uenighet internt i administrasjonen.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Det legges opp til hytter og brygger med begrenset terrenginngrep og av nokså beskjeden størrelse. Hyttene er typiske for skjærgården i Randesund og viderefører stedets karakter på en god måte.

Planen sikrer at allmennheten fortsatt vil ha noe tilgang til sjøen. Enkelte av de nye hyttene er imidlertid lagt for tett på hyttenaboer, og danner en barriere mot sjøen. Derfor bør to av de nye hyttene sløyfes.

Planen setter et tydelig vern for deler av naturen ved Ronåsen. Her fins sårbar natur. Samtidig vil nye hytter, flere folk og aktivitet gi en økt belastning. Vi kan derfor ikke anbefale alle hyttene. Og i nord, ved sjørretbakkens munning kan vi som nevnt kun anbefale en mindre brygge for av- og pålossing.

Kulturminner

Her har det blitt gjort funn fra eldre steinalder. Fylkesarkeologen har vært på stedet og gjort registreringer. Det er lagd en arkeologisk rapport fra området. Området der det ble gjort steinalderfunn er gitt en egen hensynssone i planen. Her skal ingen inngrep eller tiltak tillates. Området der det er steinalderfunn skal ikke endres eller påvirkes.

Barn og unges interesser

Vurderes å ikke være spesielt berørt her. Området vil fortsatt være tilgjengelig for barn, enten de er ved hyttene, eller ved friluftsliv og besøk i området.

Universell utforming er ikke mulig å oppnå i denne situasjonen. Her er det bratt natur, kratt, stier og private hytter. Den beste tilgjengeligheten til hyttene er via sjøveien. En ny av- og påstigningsbrygge nord for åsen vil gi bedret tilgjengelighet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Denne legges ved planforslaget. Det er ikke gjort noen spesielle funn.

Klima- og miljøkonsekvenser

Planen vurderes å ha negative miljøkonsekvenser. Her nedbygges sårbar, knapp og ekstra verdifull natur i strandsonen. Nye hytter med brygger legger opp til økt menneskelig aktivitet i kilen, og på sjøen ellers. Det har negative konsekvenser for livet under vann. Her er det spesielt sårbart ved at Kilen benyttes mye av sjørret.

Planen har likevel noen gode grep for å ta vare på miljø og natur i området. Noe natur reguleres med hensynsone og skal tas vare på. Hyttene som planlegges er relativt små og planen tillater lite sprenging og terrenginngrep.

Det er vanskelig å si entydig hva klimapåvirkningen er her, i betydningen utslipp av klimagasser. Det kan argumenteres for at hytteliv og ferie i eget land eller landsdel til dels erstatter lange utenlands feriereiser med fly eller cruise, og kan slik gi mindre utslipp. På den annen side legges det beslag på natur, og all bygging og aktivitet medfører noe klimagassutslipp.

Hyttene vurderes å ha relativt lavt energibruk knyttet til både bruk og bygging. Planen begrenser hyttenes størrelse.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Det er gjort et grundig arbeid med å kartlegge naturmangfold. Biologer fra UiA har befart, gjort registreringer, og deres rapport følger sakspapirene.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

- Området er tidligere undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i kommunens kartdatabase. Det er i forbindelse med dette planarbeidet gjort et notat om naturmangfold, av biologer tilknyttet universitetet. Det er registrert hul eik, meget gamle furuer og enkelte særegne arter i området. Disse er sikret i planen gjennom hensynsoner for bevaring av naturmiljø, med bestemmelser om vern. Unntatt er arter som er registrert ved sjøkanten sør i planområdet, hvor det planlegges felles brygge, båthus og slipp.

Tiltaket har enkelte negative konsekvenser for naturmangfold.

I nordenden er den viktige sjørretbekken. Her er det vist to ulike alternativer for ny brygge. Den ene er en enkel brygge for av- og pålossing for hyttene i området. Bryggealternativ to vil i realiteten være en liten småbåthavn. Her kan det komme 12 faste båtplasser, hvorav syv er på en ny, foreslått fellesbrygge. Det vurderes å være i konflikt med den sårbare naturen og sjørretbekken.

Hyttene vil også ha private brygger nedenfor sin hytte.

Det er kun én gammel eik som reguleres som tre som skal bevares. Samtidig åpner planen for en ny hytte bare to meter fra denne eika. Denne hytten må trekkes fem meter bort.

Biologer fant også gamle furutrær med flere stammer, som de mente er av stor verdi og må bevares. Det er ikke gjort. Plan og bygg innstiller på at også de gamle furutrærne skal bevares og sikres i planen med hensynsone.

§ 9 Føre-var prinsippet

- Konsekvensene av tiltaket er delvis kjent. Viktige naturverdier, truede eller sårbare arter/naturtyper og viktige viltområder vil bli berørt av tiltakene i planforslaget.
- Det er en risiko for at planen gir negative konsekvenser for sjørretbestanden.
-

§ 10 Samlet belastning

- Denne lokaliteten er en av flere områder som brukes av arten. Det er ikke kjent om samlet belastning for arten i distriktet vil bli skadelidende.

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

Innstillingspunktene vil ta bedre vare på gamle trær. Av hensyn til sjørret bør nye faste brygger og båtplasser ved bekken i nord avvises.

Øvrige hytter og brygger kan anbefales, da de har en akseptabel størrelse og plassering. Det er heller ikke spesielle inngrep knyttet til infrastruktur her, som vei, vann og avløp,

Grønnstruktur:

Vestsiden av åsen er regulert til fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Flere hytter her vil gi allmenheten enda mindre tilgang til strandsonen både fra land og fra sjøen. Derfor bør to hytter tas ut. Planens grønnstruktur er ellers regulert på en god måte. Innimellom nye og eksisterende hytter reguleres det nå for naturområde, og planen har en bestemmelse om at allmenheten skal ha tilgang. Hele åsen ellers er regulert som grønnstruktur – naturområde.

Estetikk og kulturlandskap :

Nye hytter vurderes å være godt plassert i terrenget. Det skal gjøres små terrenginngrep. Størrelsen er nokså beskjeden. Unntaket er de to nevnte hyttene FBF2 og 3. Begge vil ligge høyt i terrenget, tett på de gamle hyttene som er der. Høy tetthet mellom hyttene vil påvirke landskapsestetikken negativt. Spesielt hytte FBF2 ligger i krevende, bratt terreng og på en smal tomt. Også foreslått tomt til FBF3 er svært smal og foreslått byggegrense kommer svært nærme tomtegrensa mot eksisterende hyttetomter.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Oppsummering:

I kommuneplan for Kristiansand er arealet avsatt til fritidsbebyggelse. Kommuneplanens retningslinjer åpner ikke for bygging av ny eller utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse ut over det som fremgår av eksisterende reguleringsplaner. Det åpnes kun for innpassing/fortetting av fritidsbebyggelse i områder der arealene allerede er sterkt privatisert. Med bakgrunn i dette har forslagstiller fremmet planforslaget.

Etter en konkret vurdering av planen og de foreslåtte hytter er Plan og bygg positiv til å anbefale enkelte nye hytter og privatbrygger i Ronåsen. Sommerlivet langs sjøen er en viktig del av sørlendingers identitet og livskvalitet. Det er valgt en størrelse og plassering som er god, og som vil passe fint inn i skjærgården i Randesund.

Så er det to av planens 10 hytter vi mener må sløyfes. Det er nødvendig både av hensyn til natur, landskap, hyttenaboer, og allmenhetens tilgang til strandsonen. Det legges her til grunn at største deler av Ronåsen avsattes til naturområde i planen.

Utforming av felles brygge ved Stangenestjønnbekken i nord er foreslått lagt ut på høring med 2 alternativer. Plan og bygg anbefaler bryggealternativ 1. Det er en mindre brygge for av- og pålossing, uten faste båt plasser. Denne vil gi minst forstyrrelser for sjørørret og innebære et mindre naturinngrep.

Plan og bygg anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn etter at den er revidert i henhold til punktene over.

Fredrik Bie Sund, 04.05.22