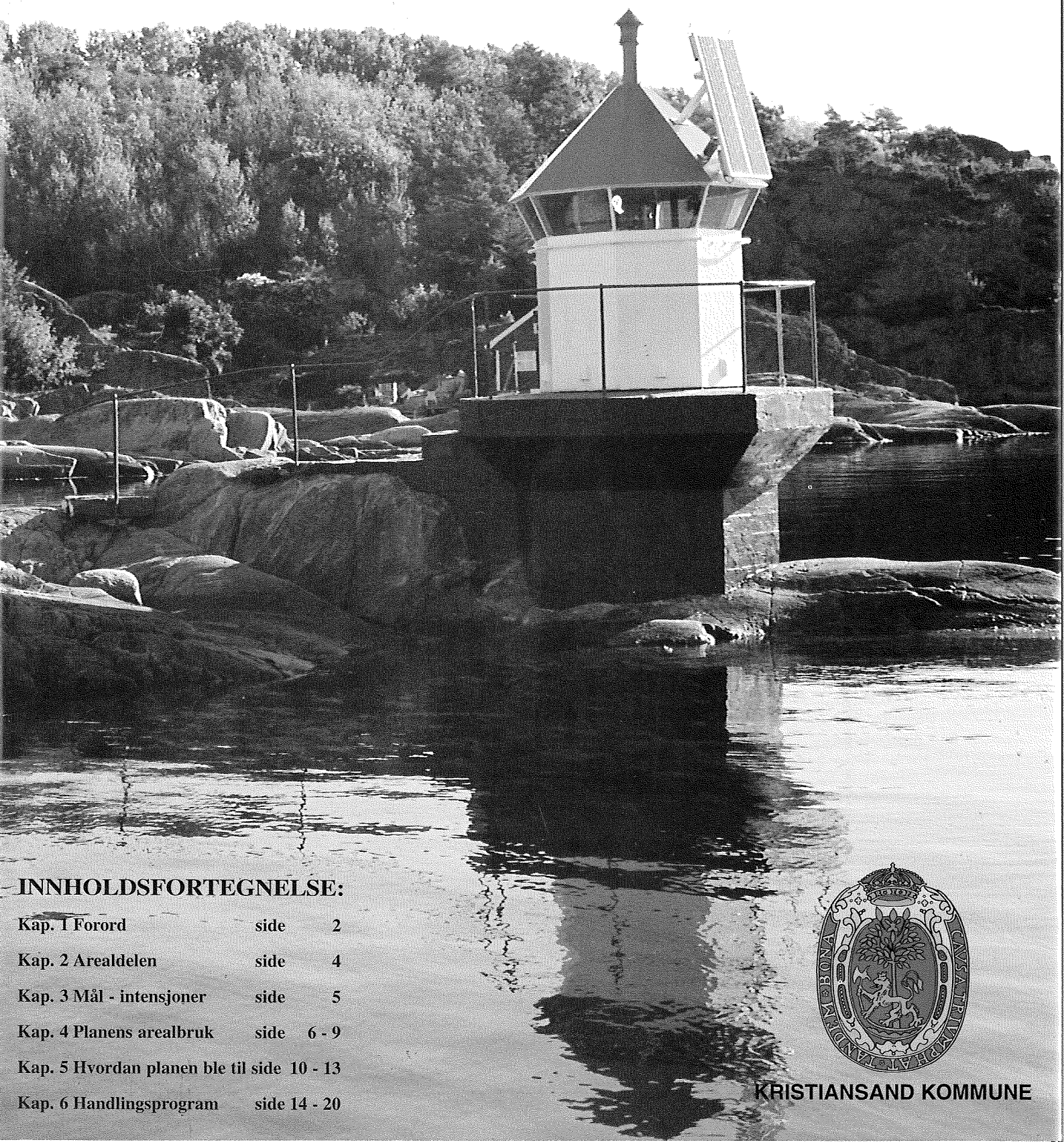


Kystsonenplanen

– et verktøy for utvikling



INNHALDSFORTEGNELSE:

Kap. 1 Forord	side	2
Kap. 2 Arealdelen	side	4
Kap. 3 Mål - intensjoner	side	5
Kap. 4 Planens arealbruk	side	6 - 9
Kap. 5 Hvordan planen ble til	side	10 - 13
Kap. 6 Handlingsprogram	side	14 - 20



KRISTIANSDAND KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN FOR KYSTSONEN I KRISTIANSAND

ÅR 1960



ÅR 1980



ÅR 2000



KAP. 1

1.1 Innledning / Forord.

Hva er en kommunedelplan?

Kommunedelplaner kan utarbeides for bestemte virksomhetsområder eller som en arealplan med handlingsprogram for en avgrenset del av kommunen.

Kystsonenplanen hører til den siste gruppen. En slik kommunedelplan er, når det gjelder arealdelen, en utdyping og videreføring av selve kommuneplanen. Arealdelen omfatter et plankart og utfyllende bestemmelser. Disse dokumentene danner grunnlaget for arealdisponeringen innenfor planområdet. Planen omfatter i tillegg et handlingsprogram. Dette tar for seg tre hovedemner - bygningsmiljø og utbygging - friluftsliv og vern/sikring - og næringsinteresser. For disse stilles det opp mål og tiltak.

Hjemmel og virkeområde.

Hjemmel for Kystsonenplanen er plan- og bygningslovens §20-1.

Loven legger i §20-2 og §20-5 rammen for hvordan planarbeidet skal organiseres og hvilken behandlingsprosedyre som skal følges. I kommuneplanens kapittel 10 er det videre angitt hvilken intern prosedyre som skal følges ved utarbeidelse av delplaner. Disse retningslinjene er fulgt. Planen er dessuten utlagt til offentlig ettersyn to ganger.

Kystsonenplanens arealdel gjelder med bindende virkning fra den er vedtatt og frem til revisjon. Slik revisjon/vurdering skal foretas i løpet av hver valgperiode.

Kystsonenplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging innenfor planområdet jfr. §20-6. Den gir også hjemmel for å nekte arbeid og tiltak, samt fradeling til slike formål, som er i strid med planen eller som vanskeliggjør gjennomføringen av den.

Relativt store arealer er avsatt til ulike typer byggeområder. Her anviser Kystsonenplanen et reguleringskrav som grunnlag for byggesaker.

Tekstdelen til planen omfatter også handlingsprogrammet. Tekstdelen er ikke rettslig bindende slik arealdelen er det. Handlingsprogrammet vil likevel være retningsgivende for administrasjonens arbeide de nærmeste årene og tiltakene forutsettes innarbeidet i sektorplaner og årsbudsjett.

OMRÅDER SOM SKAL BÅNDLEGGES OG OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT I KOMMUNEPLANEN TIL FORMÅL ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 25.4 OG § 25.6.

Buvannsområdet	Friområde og friluftsområde	§ 25.4 og 6.
Torsteinsneset	Friområde, friluftsområde og naturvernområde	§ 25.4 og 6. [Gjelder til 20.6.1995]
Sumatra og Madeira	Friområde og friluftsområde	§ 25.4 og 6.
Andåsen ved Kjos	Friluftsområde	§ 25.6.
Storenes	Friområde	§ 25.4.
Furuholmen	Friområde	§ 25.4.
Sjursøya	Friområde	§ 25.4.
Gåseholmen	Friområde	§ 25.4.
Knarrevik	Friområde og friluftsområde	§ 25.4 og 6.
Dvergsnestangen	Friområde og friluftsområde	§ 25.4 og 6.
Olavsholmen	Friområde	§ 25.4.
Børresvågområdet	Friområde, friluftsområde og naturvernområde	§ 25.4 og 6.
Fidjekilen indre	Naturvernområde	§ 25.6.
Teistholmen	Friluftsområde	§ 25.6.
Tømmerstø	Friområde	§ 25.4.
Holterona	Friområde	§ 25.4.
Kirkevik	Friområde	§ 25.4.
Kongshavn	Friområde	§ 25.4.
Randøya vestre	Friområde og friluftsområde	§ 25.4 og 6.
Randøya østre	Friområde	§ 25.4.
Kalvøya	Friområde og friluftsområde	§ 25.4 og 6.
Kråkerøy med holmer	Friluftsområde	§ 25.6.
Indre Grønningen	Friluftsområde	§ 25.6.
Vavik	Friområde og friluftsområde	§ 25.4 og 6.
Trollnes	Friområde	§ 25.4.
Torsøya med holmer	Friområde og friluftsområde	§ 25.4 og 6.
Buane	Friområde	§ 25.4.
Stangodden	Friområde og spesialområde - bevaring	§ 25.4 og 6.
Sodefjed Kvarodden	Friområde og friluftsområde	§ 25.4 og 6.
Romstølområdet	Friområde og friluftsområde	§ 25.4 og 6.
Eftevåg Bremnes	Friområde og friluftsområde	§ 25.4 og 6.
Ådnevikneset	Friområde og friluftsområde	§ 25.4 og 6.
Ådnevik	Friluftsområde	§ 25.6.

Båndlagte områder forutsettes disponert som landbruks-, natur- og friluftsområder med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser når planen revideres.

FORNMINNER INNENFOR PLANOMRÅDET.

Merket på kartet med runemerket R. Opplisting fra vest mot øst.

1. Sandviksmyra	område med steinalderboliger	19. Stokken	gravrøys,-bronse-/jernalder
2. Veten	gravrøys, bronse-/jernalder	20. Stokken	gravrøys, bronse-/jernalder
3. Torsteinsnes	gravrøys, bronse-/jernalder	21. Stokken	gravrøys, bronse-/jernalder
4. Torsteinsnes	gravrøys, bronse-/jernalder	22. Vestre Randøya	gravrøys, jernalder
5. Torsteinsnes	gravrøys, bronse-/jernalder	23. Vestre Randøya	gravrøys, bronse-/jernalder
6. Gunnernes	gravrøys	24. Vestre Randøya	gravrøys, bronse-/jernalder
7. Brøvik	gravrøys, bronse-/jernalder	25. Torsøya	gravrøys, bronse-/jernalder
8. Andøya	gravrøys, bronse-/jernalder	26. Torsøya øst	gravrøys, bronse-/jernalder
9. Vestre Fuglevik	gravrøys, bronse-/jernalder	27. Stangodden	gravrøys, bronse-/jernalder
10. Kalvholen	steinalderboplass	28. Sodefjed	gravrøys, bronse-/jernalder
11. Smedholmen	gravrøys, bronse-/jernalder	29. Sodefjed	gravhaug, jernalder
12. Nordøya	gravrøys, bronse-/jernalder	30. Romstøl	steinalderboplass
13. Olavsholmen	gravrøys, bronse-/jernalder	31. Grønnevold	gravrøys, bronse-/jernalder
14. Olavsholmen	gravrøys, bronse-/jernalder	32. Grønnevold	gravrøys, bronse-/jernalder
15. Dvergsnestangen	gravrøys, bronse-/jernalder	33. Fjorgløtt	gravrøys, bronse-/jernalder
16. Dvergsnes	steinalderboplass	34. Ådnevikneset	gravrøys, bronse-/jernalder
17. Hærøya	gravrøys, bronse-/jernalder	35. Bertestrand	2 gravrøys, bronse-/jernalder
18. Vrånes	gravrøys, bronse-/jernalder		

KAP. 2 AREALDELEN

2.1 Kort omtale av planen med bestemmelser.

Plankartet skiller mellom arealer som kan benyttes til byggeområder og arealer som i hovedsak skal vernes mot ny bebyggelse. Innenfor denne hovedinndelingen er der mange undergrupper. Planens bestemmelser regulerer arealbruken innenfor den enkelte arealbrukskategori. Bestemmelsene består av retningsgivende og utfyllende regler. De utfyllende bestemmelsene er rettslig bindende på samme måte som plankartet. Utfyllende bestemmelser er markert særskilt med innramming. Bestemmelsene utdyper og gir opplysninger som letter forståelsen av planen. **Alt som er rettslig bindende i Kystsonenplanen står angitt på kartet.**

2.2 Kystsonenplanen i forhold til Kommuneplanen.

Kommuneplanen ble vedtatt i juni 1990 og revisjonsarbeidet er igangsatt. Kystsonenplanens arealdel gjelder som revisjon av kommuneplanen for det området kystsonenplanen dekker. Forøvrig gjelder kommuneplanen fullt ut. Når kommuneplanens arealdel revideres, vil det være hensiktsmessig å anføre på plankartet hvor aktuelle delplaner gjelder og henviser til disse. Handlingsprogrammets mål og tiltak bør innarbeides i kommuneplanen så langt det passer. Dersom kystsonenplanen videreføres ved revisjon, bør planen avgrensning vurderes. Mye taler for at Topdalsfjorden, Ålefjærfjorden og Korsvikfjorden bør omfattes av en revidert kystsonenplan.

2.3 Om dispensasjoner og pbl. § 17-2. (100 meters beltet).

Kystsonenplanen med utfyllende bestemmelser løser i praksis de hensyn §17-2 skal ivareta ved at: Byggeområder omfattes ikke av §17-2. Regulerte områder omfattes ikke av §17-2. Likeså tettbygde strøk. LNF-områdene har fått utfyllende bestemmelser som regulerer bygging, tiltak og deling. Disse områdene er da untatt fra §17-2. For arealer som båndlegges gjelder det i praksis et bygge- og delingsforbud i båndleggingsperioden. Det forutsettes at disse områdene følges opp med reguleringsplan eller arealbruksavtale. Arealer som ikke omfattes av slike ordninger skal falle tilbake til LNF-områder med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser, når båndleggingen opphører.

10 ÅRS RAPPORT VEDRØRENDE DISPENSASJON.

Dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 17-2 om byggeforbud i 100 m beltet.

	Hytter	Båthus/naust	Sum
1982	6	5	11
1983	10	11	21
1984	7	6	13
1985	7	6	12
1986	9	9	18
1987	7	7	14
1988	2	3	5
1989	2	2	4
1990	5		5
1991	5		5
SUM	60	57	114

Antall dispensasjoner pr. år:

	Hytter	Naust	Sum
Pr. år	6,0	5,7	11,7

Regulerte hytteområder:

Sodefjed	110	7
Herøya	90	5 (godkjent plan)
Sum	200	12

2.3 Dispensasjon, forts.

Arealer som det inngås avtale for og arealer som reguleres etter plan går automatisk over til kategorien LNF-områder med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser. Dette følger av de utfyllende bestemmelsene. Etter dette er §17-2 uten virkning innenfor planområdet.

Dispensasjon etter §7 i pbl. for bygging i 100 metersbeltet vil derfor bli dispensasjon fra kystsonenplanen og ikke fra §17-2.

Søknader om nye byggetillatelser bør bare rent unntaksvis aksepteres i LNF områder. Slik dispensasjon bør beholdes helt spesielle situasjoner der det er åpenbart urimelig å nekte og hvor det samtidig er klart at almenhetens interesser ikke berøres.

Det er tatt sikte på at bygging skal foregå i byggeområdene og på grunnlag av reguleringsplan. Det bør vises varsomhet med dispensasjon fra plankartet. I motsatt fall "uthules" kystsonenplanen raskt.

KAP. 3 PLANENS MÅL OG INTENSJONER.

3.2.1 Hovedmål.

Kystlinjen og den ytre skjærgård i Kristiansand må i hovedsak sikres som friluftslivs- og naturområde og bli tilgjengelig for almenheten.

Kystlinjen og vår skjærgårds unike kvalitet må synliggjøres for byens og landets befolkning.

Opparbeidelse og skøtsel må prioriteres i lys av en ønsket utvikling innen turisme og lokalt friluftsliv.

Lokalmiljøet i kystsonen må prioriteres med tiltak som styrker og bevarer de historiske, kulturelle og estetiske kvaliteter.

Områdets tradisjonelle næringsmessige betydning innen landbruk og fiske samt turisme og annen sjørettet næring må klarlegges.

3.2.2 Intensjon.

Siden kystzoneplanen i hovedsak er en arealdisponeringsplan, er hovedvekten lagt på å klarlegge interesser og interessekonflikter innenfor planområdet. Den klassiske konflikten mellom utbygging og vern, og mellom private og offentlige interesser er klart til stede i det meste av kystsonen. Det er lagt vesentlig vekt på å få frem arealer som kan tåle noe ny bebyggelse, samtidig som det er trukket opp klare regler og krav som basis for at en forsiktig fortetting/fornyelse skal være mulig. Bebyggelsen i skjærgården er ofte et berikende og fint innslag, men det er også eksempler på det motsatte. Målet har vært å åpne for ny god bebyggelse og styre unna nye skjæmmende og feilplasserte bygg. Svært mange lokalmiljø har betydelige kvaliteter som må tas vare på.

Det er samtidig ønskelig at disse miljøene kan være tjenelige for lokalbefolkningen og videreutvikles til felles beste. Særlige retningslinjer er derfor utarbeidet for forvaltning av slike områder. (se side 7).

Det er videre angitt "båndlagt område" på store arealer. Dette gjelder områder som det er av vesentlig betydning å verne mot tiltak og arbeider som kan forringe naturpreget. Båndleggingen er tidsbegrenset til 2 år (6). Formålet med båndleggingen må derfor finne sin endelige løsning innen denne fristen. Etablering av en skjærgårdspark vil løse dette langt på vei. Ellers vil forhandlingsløsninger og reguleringsplan være virkemidlene.

Det har foregått en betydelig "dispensasjonsutbygging" de senere år. Dette vurderes som en meget uheldig og tilfeldig måte å disponere arealene på.

Planen forutsetter at det følges en streng dispensasjonspraksis.

Påbygging og ombygging av eksisterende hus/hytter er ikke blokkert i planen. Nybygg er imidlertid forbudt utenfor byggeområdene og arealer avsatt til forsvarets virksomhet.

KAP. 4. PLANENS AREALBRUK.

Utdyping av arealforståelsen som er vist i planen.

Kystsonoplanens arealbetegnelser bygger på plan- og bygningslovens § 20-4, 1 ledd og har en større detaljeringsgrad enn kommuneplanen.

Intensjonen i planen er å bevare strandarealer best mulig slik de er fra naturens side, og øke tilgjengeligheten for almen ferdsel og opphold ved sjøen. Strandområdene er delt i 3 hovedkategorier:

Byggeområder, L.N.F. områder, og båndlagte områder.

4.1 Byggeområder.

Lokalmiljø med bevaringsverdi.

Kyststrekningen i Randesund skiller seg klart ut i forhold til Vågsbygd ved de mange lokalsamfunn som er i behold. Disse lokalsamfunn har en vurdert som spesielt verdifulle og det er ønskelig at disse ikke endres til rene fritidsområder, men beholder tradisjon og kultur. Derfor har store deler av Randesund fått betegnelsen **Lokalmiljø med bevaringsverdi**. Disse miljøene må sikres en gjennomtenkt og balansert utvikling. Det kan ved første øyekast se ut som om store arealer kan bebygges. Dette er ikke intensjonen, men et resultat av at kulturlandskapet også skal inngå og bevares gjennom plan. Det er utarbeidet spesielle retningslinjer for disse arealer.

Plankravet for byggeområder.

Grensen mellom arealkategoriene er ikke fastlagt i detalj. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal bygningmyndighetene påse at planavrensingen følger naturlige skiller i landskapet og at planene får en logisk utstrekning. Plankravet er som hovedregel ensbetydende med reguleringsplan, pbl. §25. For mindre planområder kan bebyggelsesplan velges alternativt dersom dette gir tilstrekkelig avklaring i forhold til almene interesser, pbl. §28-2. Unntaksvis kan plankravet begrenses til bestemmelser, pbl. §24.

Byggeområdene er vist som sammenhengende flater og hovedformålet er bebyggelse. Innenfor byggeområdene skal det settes av areal til trafikkformål, friområder, spesialområder mm. i henhold til pbl. §25. Hvor mye som blir rent byggeareal vil variere fra område til område. **Byggeområder av typen "Lokalmiljø med bevaringsverdi skal planlegges med utgangspunkt i bevaringshensyn. Dette gjelder såvel bygninger som anlegg og kulturlandskap.**

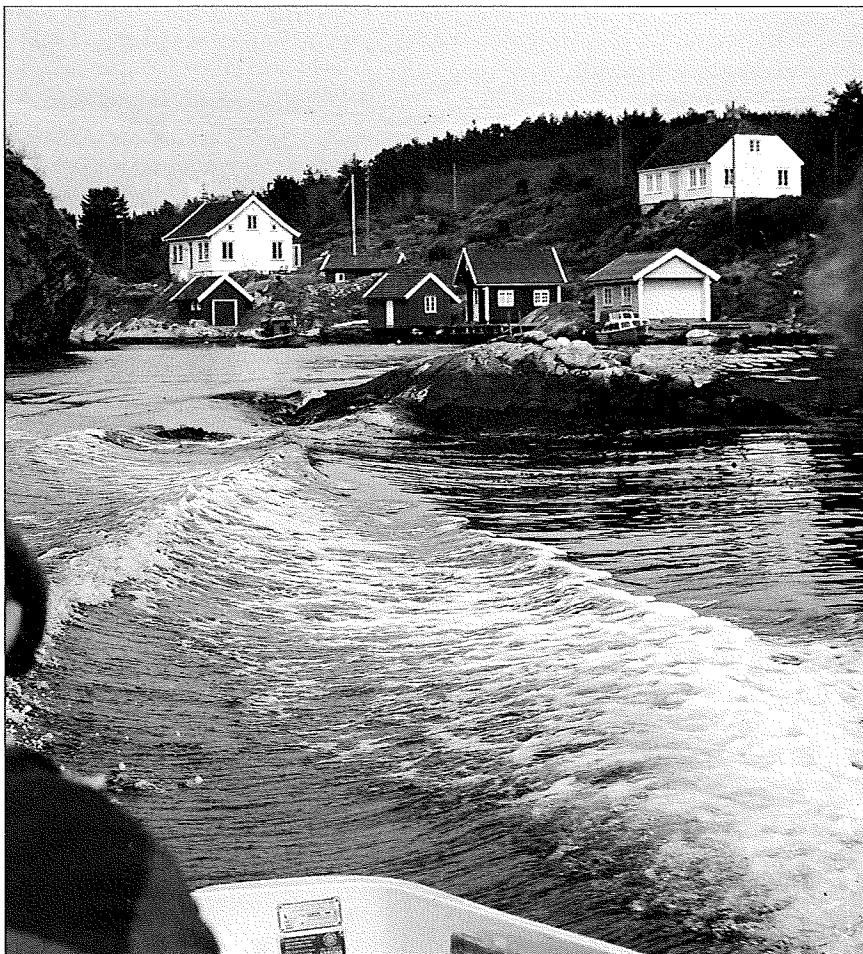


Foto: Tore Bergstøl

KYSTSONEPLANEN

Retningslinjer

LOKALMILJØ MED BEVARINGSVERDI

Innenfor områdene "Lokalmiljø med bevaringsverdi" skal videre utvikling skje på grunnlag av reguleringsplan som sikrer at eksisterende bygningsmiljø og kulturlandskap bevares. Retningslinjene kan i unntakstilfelle erstatte plankravet.

1. Formålet med retningslinjene er å sikre bevaring og utbedring av kulturhistorisk verdifulle bygnings- og landskapsmiljøer og enkeltanlegg, samtidig som de skal kunne være i aktivt bruk og tjene dagens krav. (jfr. plan- og bygningslovens § 20-4, 2 ledd pkt. b).
2. Ved tilbygg/påbygg, restaureringer og ombygginger skal det stilles krav om at materialbruk, detaljer, vindustyper, fargevalg mm. er tilpasset eksisterende bebyggelse.
3. Etter særskilt vurdering og begrunnelse fra antikvarisk myndighet kan rivingstillatelse nektes inntil det foreligger regulerings- eller bebyggelsesplan. Jf. pbl. § 91.3.
4. Ved innpassing av nybygg skal det påses at plassering, utforming, takvinkel, fasade- og vindusinnndeling, materialvalg m.v. harmonerer med miljøets særpreg og karakter.
5. Veibygging og andre fysiske inngrep skal planlegges og utføres på en måte som ikke forringer kulturminner som steingjerder, rydningsrøyser, trapper, steinbrygger, bevaringsverdige veianlegg og lignende.
6. Søknad om ny bebyggelse og anlegg skal forelegges fylkeskonservatoren før endelig avgjørelse treffes.
7. Allmenn tilgjengelighet og behovet for friområder / badeplasser skal ivaretas.



Foto: Tore Bergstøl

4.2 Landbruks- natur- og friluftsområder.

LNF-områdene er kombinerte natur og landbruksområder uten nærmere spesifisering av arealbruken. Det er forutsetningen at områdene skal brukes som idag, og utnyttes på vanlig måte i tilknytning til primærnæringene.

LNF-områdene er delt i tre grupper:

- LNF områder
- LNF områder med spesielle naturvern og friluftsinnteresser
- LNF områder med spesielle jordbruksinteresser.

Det ligger ikke noen rettslig forskjell i dette utover at det angir hvor strengt byggesaker skal behandles.

Innenfor LNF områdene er det anledning til å tillate nye bygg dersom disse er tilknyttet stedbunden næring. Det er videre anledning til å få godkjent tilbygg etter søknad. Den enkelte søknad må imidlertid vurderes nøye utifra landskapsestetiske hensyn og det bør vurderes om hele bygget skal flyttes til et mindre eksponert sted i nærheten.

Det er med dette gitt rom for at eksisterende bygninger kan gjøres tjenelige for eier så langt forholdene ellers tillater det.

Selv om byggeforbudet ikke omfatter stedbunden næring, så er det viktig å påse at ny bebyggelse til slikt bruk får en god plassering og utforming.

Det er videre vesentlig å påpeke at stedbunden næring gjelder primærnæringene, og at søknaden må gjelde bygg eller anlegg som er nødvendig for driften. Fritidsbebyggelse til eget bruk eller utleie faller således utenfor.

4.3 Båndlagte områder.

Båndlagte områder omfatter forsvarets arealer, reservater og fredede enkeltanlegg. Dette er eksisterende forhold og båndleggingen er varig.

I tillegg omfatter gruppen områder som foreslås båndlagt for en begrenset tid. Dette gjelder områder som har spesielt stor betydning i tilknytning til friluftsliv og naturvern.

Skjærgårdspark i Kristiansand vil langt på vei ivareta disse interessene, og det meste av de båndlagte arealene på øyer og holmer ser ut til å bli med. Båndlagte arealer på fastlandet blir i mindre grad med i skjærgårdsparken. For disse blir det aktuelt å finne en avklaring gjennom forhandlinger og reguleringsplaner. Siden denne båndleggingen er tidsbegrenset til 2 år, er det viktig at forhandling starter raskt. I båndlagte områder gjelder i praksis et bygge og delingsforbud. Dette fordi de aller fleste arbeider eller tiltak vil være i strid med intensjonen bak båndleggingen, eller vanskeliggjøre gjennomføringen av den.

4.4 Områder for særskilt bruk.

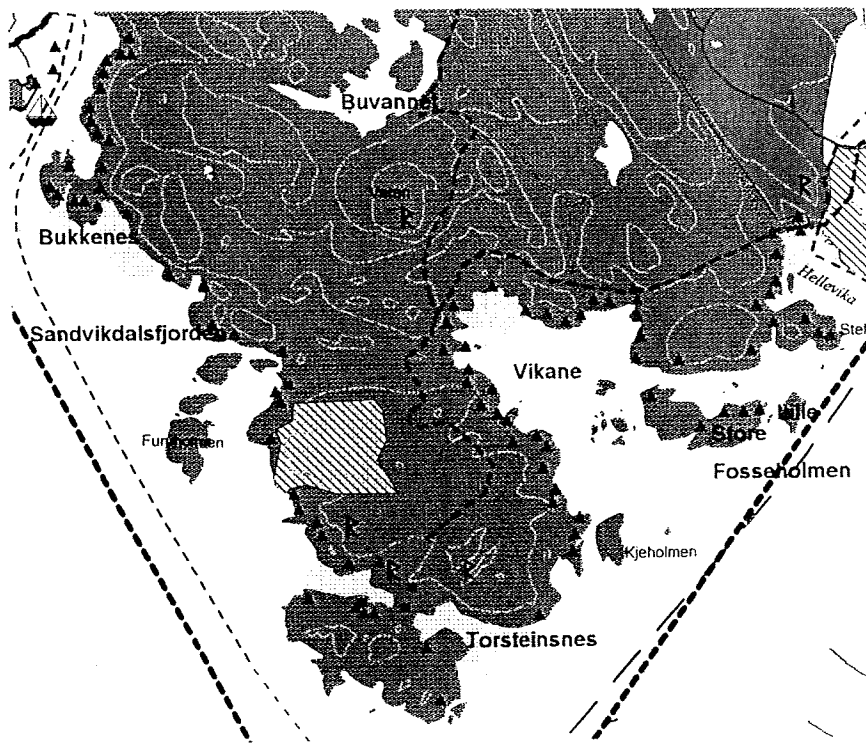
Gruppen omfatter sjø- og vassdragsområder og dekker alt sjøareal ut til grunlinjen. Spennvidden er stor og går fra naturvern til strandsetningsplass for forulykket skip. Forekomster, fiskeplasser, rettigheter og oppdrettsanlegg hører inn under gruppen.

Det foreligger lite grunnlagsdata om bruken av sjø og vassdrag. Ved revisjon av planen bør det derfor legges vekt på å få frem opplysninger og registreringer som kan danne grunnlag for en forsvarlig utnyttelse av dette viktige området. Dette gjelder både næringsmessige forhold og behovet for vern og tiltak.



Foto: Tore Bergstøl

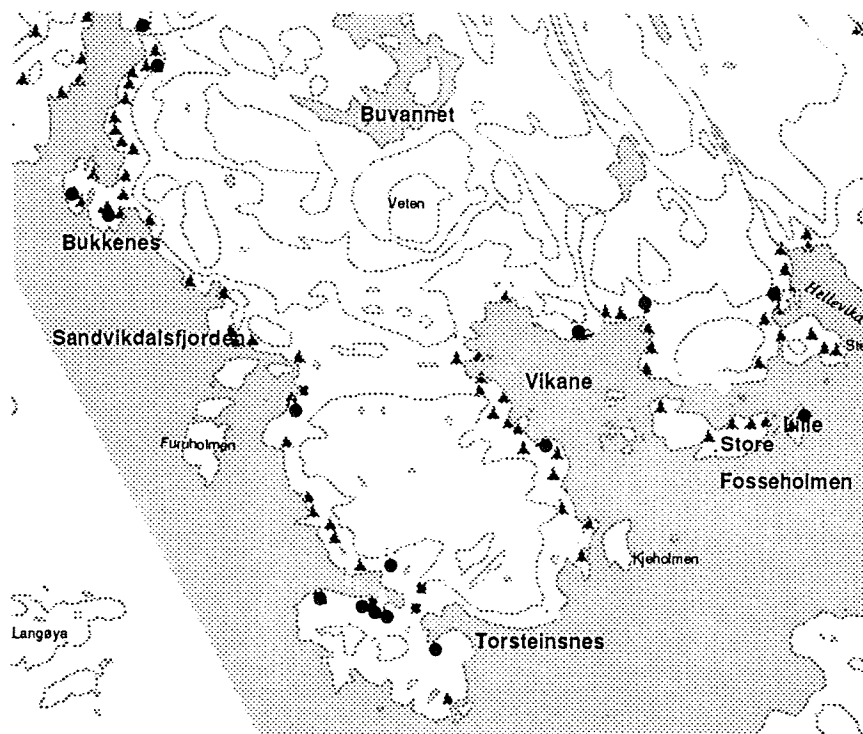
4.5 Konfliktkart - utbygging / friluftsliv.



Kap. 7 i kommuneplanen omtaler båndlagte områder og presiserer: "Kommunen må utarbeide et program for gjennomføringen av båndleggelsen. I den forbindelse må lovgrunnlaget, fremgangsmåte og økonomiske konsekvenser avklares." Kystsonen kan her være et redskap som løser dette. Gjennom planbestemmelser og retningslinjer for saksbehandling kan det være mulig å avklare noe mer av kommuneplanens intensjon.

Den sterke vekst i utbyggingen i 1960-70 årene ble i liten grad fulgt opp med sikring av friområder i strandsonen. Samtlige kommuneplaner har omtalt Torsteinsneset og del av Buvannsområdet som verdifullt i forbindelse med friluftsliv.

I siste utgave av kommuneplanen er området båndlagt til friluftsområde. Båndleggingen gjelder frem til 20.6.95. Det båndlagte området er under behandling som reguleringsplan hvor skjærgårdspark også er forhandlingstema.



Selv om arealet i kommuneplanen fremstår som grønt og jomfruelig er det her mange fritidseiendommer som opptar strandarealene. Registrering viser at det er gitt 12 dispensasjoner pr. år.

Konklusjon:

Hvis en vil ta vare på skjærgårdens verdi for friluftsliv og potensiale for reiselivsnæringen må utfyllende bestemmelser være restriktive og viktige arealer sikres ved avtaler eller reguleringsplan.

Bebyggelsesplan i området

- ▲ Registrerte hytter i 1968 (64 stk)
- Registrert hytter i 1992 (80 stk.)

KAP. 5 HVORDAN KYSTSONEPLANEN BLE TIL.

5.1 Planarbeidet.

Planarbeidet startet høsten 1990 med utgangspunkt i kommunens handlingsprogram for perioden 1990-93 og planen fremmes som kommunedelplan.

Foruten flere delmål kan en vel si at intensjonen med planen er:

AVKLARE DEN YTRE KYSTSONENS UTNYTTELSESMULIGHETER OG BEHOV FOR SIKRING OG VERN.

Plangruppa (Arb. gruppe I) representerer følgende etater og har fordelt temaansvaret slik:

Kultur/Miljø v/ Rådmannen v/Miljøvernsjef Øystein Holvik

Friluftsliv v/Kulturdirektør v/Parksjef Svein Ole Breland

Næring v/Havnedirektøren v /Avd.ing. Svein Inge Larsen

Næring v/Teknisk direktør v/Spes.kons. Anders Ravnaas

Utbygging og planansvarlig er byplansjefen v/Overark. Tore Bergstøl

Under planprosessen ble siv.ark. *Morten Østerud* engasjert som konsulent og har arbeidet med deloppgaver.

Utarbeidelse av kart og tilrettelegging av tekst: *Reidun Ellila og Sidsel Hjemdal*

Kystsonen er i innhold samordnet med Flekkerøyplanen og Skjærgårdsparkarbeidet.

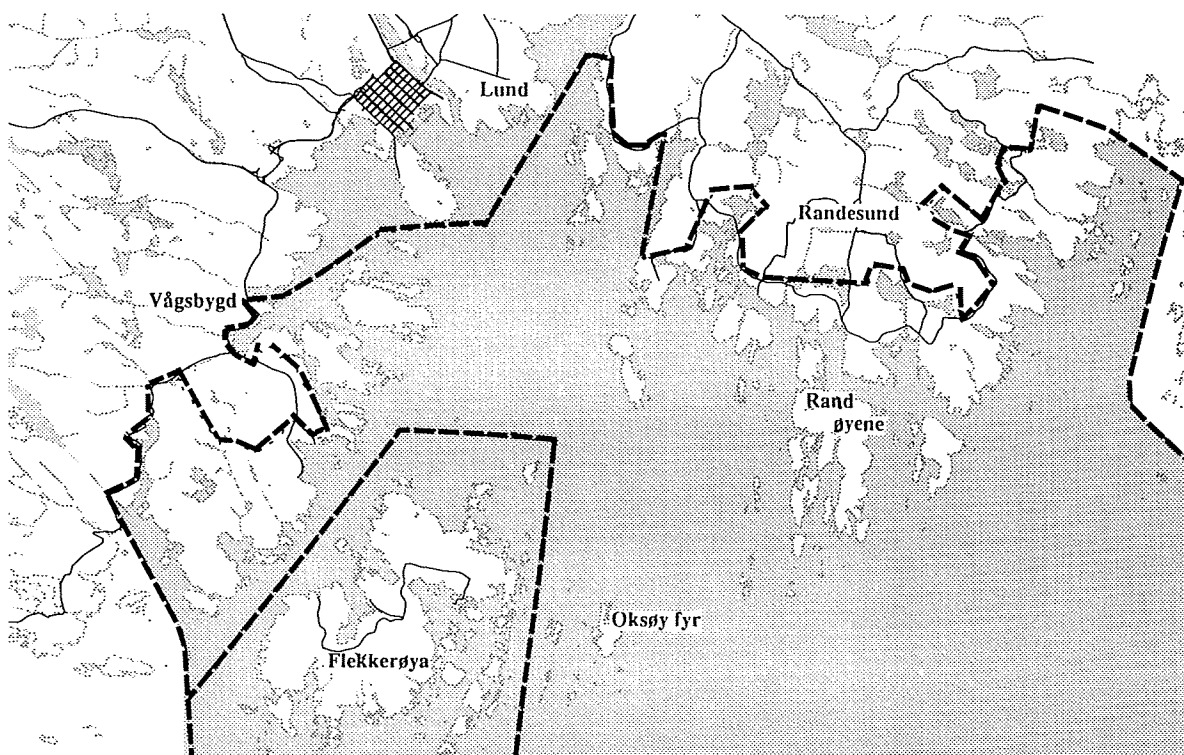
5.2 Informasjon og medvirkning fra sektormyndigheter.

Under prosessen og spesielt i startfasen har det vært fellesmøter med fylkeskommunen og fylkesmannens miljøvern-avdeling. Deltakere derfra har vært:

Fylkeskommunen v/overark. Willy Olaussen og sekr. P.L. Nilsen

Fylkesmannens miljøvernadv. v/seksjonsleder Tom Egerhei

Dialogen med sektormyndighetene har i stor grad gått på grunnprinsipper og hovedgrep, men i noen grad også detaljer spesielt i forbindelse med skjærgårdsparkens plass i kystsonen.



5.3 Informasjon og medvirkning fra lokalbefolkningen.

5.3.1 Lokale Kontaktutvalg.

Foruten annonsering den 19.11.90 om påbegynt planarbeid ble 117 etater, lag og foreninger tilskrevet med informasjon om planarbeidet. Det ble der anmodet om å danne lokale kontaktutvalg for å styrke prosessen. Da det kun meldte seg 1 person som var interessert i planprosessen ble et utvalg av organisasjoner og lag (31 stk.) tilskrevet med invitasjon til et informasjonsmøte i Byhallen 27.2.91 hvor formålet var å velge profil på medvirkningen.

Forslaget om å danne kontaktutvalg på østsiden og vestsiden ble drøftet. "Randesundsfolket" tok imot utfordringen og valgte en gruppe på 8 personer til å arbeide videre i prosessen. "Vestsiden" fant det vanskelig å delta.

5.3.2 Randesund Kontaktutvalg.

Kontaktutvalg øst, har utarbeidet et eget grunneierforslag til arealdisponering over kyststrekningen Ådnevik til Kvarenes, og som er innarbeidet i kystsonenplanen. Udrag av grunneierforslaget (side 13) fremgår av tekstdelen i kystsonenplanen og er utarbeidet og ledet av kontaktpersonene Øystein Grøntoft, Ingvar Eftevåg og Vera Fischer. Dette arbeidet er meget verdifullt bidrag og har skapt trygghet og åpenhet i lokalmiljøet under planfasen. Det er i den forbindelse arrangert flere møter på grendehusene i Ytre Randesund.

Den almene oppslutning er ikke stor og det er "ildsjeler" som engasjerer seg og "drar lasset". men "grasrota" er med og oppfatter medvirkningen svært positivt.

ORGANISERING AV GRUPPER OG ORGANISASJONER I FORBINDELSE MED KYSTSONEPLANEN.

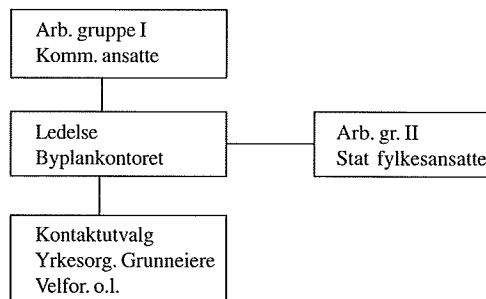
Fase I. Informasjonsarbeidet.

1. Underretning til etater - organisasjoner og velforeninger datert 10.9.90.
2. Kunngjøring i dagspresse 19.11.90.
3. Presentasjon av Kystsonenplanprogrammet på Kringsjø skole den 22.1.91 etter initiativ fra arb. utvalg Ytre Randesund.
 - Byplankontoret har mottatt to henvendelser om deltagelse i arb. utvalg. Den ene fra arb. utvalg Ytre Randesund og den andre fra en grunneier på Eftevåg.

Fase II. Forslag til organisering.

1. Revidert liste utsendes.
2. Invitasjon til orienteringsmøte onsdag 27.2.1991 kl. 18.00 i Byhallen. "Folkelig planlegging".
- 3a. Grunneiere/Velforeninger/org. oppnevner selv et kontaktutvalg for Kystsonen Vest og et kontaktutvalg for Kystsonen Øst.

ORGANISERING AV PLANARBEIDET



5.3.3 Medvirkning / Lokalplanen.

Som nevnt har lokalbefolkningen i Ytre Randesund tatt imot invitasjon om medvirkning i planarbeidet. De har selv dannet arbeidslag og resultatet av interne drøftinger foreligger i plan datert mars 1992. Planen viser arealbruken i detalj og angir fremtidsvyene for området. Grønnstrukturen og forståelse for kultur og kulturlandskap er ivaretatt. Kystsonenplanen er derfor ikke vanskelig å tilpasse lokalbefolkningens forslag.

Møter på grendehus og private samlinger i bomiljøet har satt i gang en dialog om fremtidig utvikling. Spørsmål om hvordan vi vil ha det, er ikke vanlig samtaleemne. Det er normalt lite meningsutveksling om arealbruken på naboens (hverandres) grunn. Her har grunneiere gjort felles vurdering og et første skritt i retning av gode helhetsløsninger.

5.3.4 Lokalbefolkningens forhold til utbygging - vern.

LOKALPLAN ÅDNEVIK - EFTEVÅG.

Utsnitt av lokalplanen på neste side viser forslag til ny bebyggelse stort sett i tilknytning til eksisterende bosetting og i liten grad på dyrket mark og kulturlandskap. **J** på planen er dyrket mark og kulturlandskap og skal ikke bebygges. **F** er større friluftsområder og skal heller ikke bebygges. Fellesarealer for gårdens oppsittere trenger en nærmere avklaring ved hjelp av reguleringsplan - bebyggelsesplan. Det er ikke lagt til rette for nye hytter. Det forhandles om skjærgårdsparkavtale for de fleste større friluftsområder.

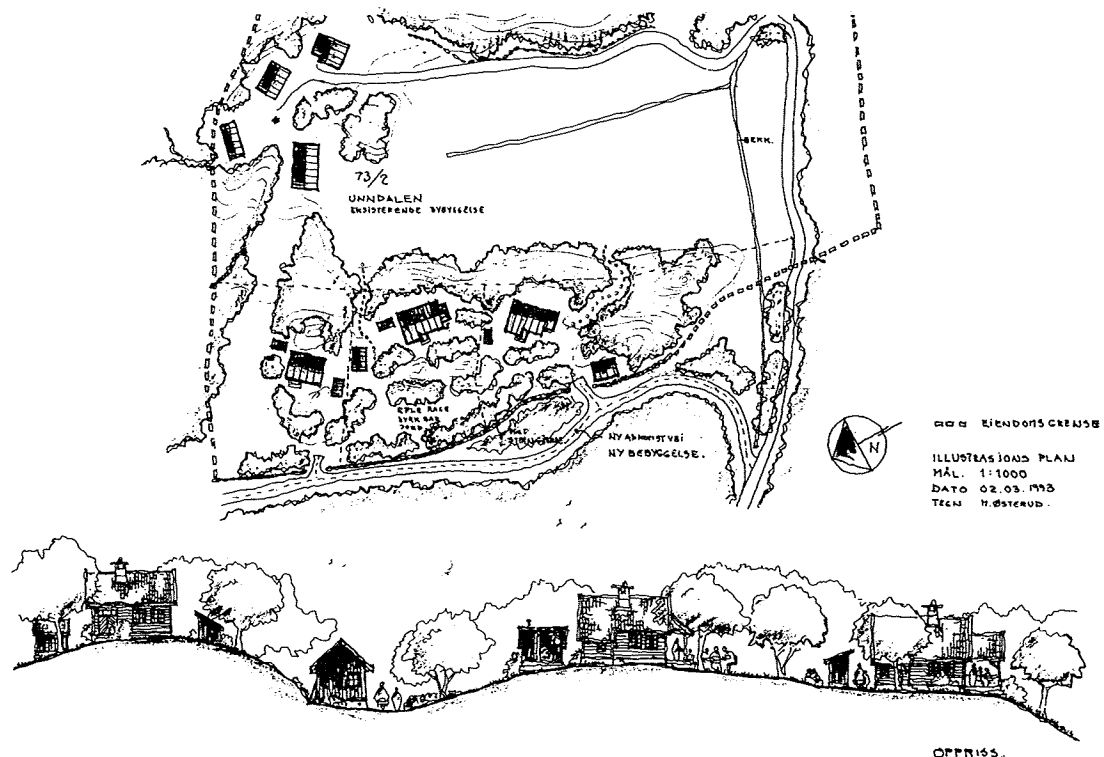
Lokalbefolkningen er svært interessert i å beholde gamle kulturskatter såsom gårdsveier, steingarder og kulturlandskap. Likeledes er det etter hvert blitt en større forståelse for byggeskikk. Dette er ivaretatt i retningslinjene som skal gjelde for "Lokalmiljø med bevaringsverdi".

Ådnevik er en gammel gård. Løsfunn fra bronsealderen og to bronsealder-røyser bekrefter dette. Veier/stier til de to strandplassene i Ådnevikbukta (Nordvika og Sørvika) og til Unnevika går gjennom dyrket mark og gamle gårdstun og egner seg derfor dårlig for offentlig ferdsel.

I Nordvika er det flere brygger/båtplasser og tre skibbuer og dessuten badeplass på et begrenset areal. I Sørvika er det brygger/båtplasser, de fleste med tilhørende skibbuer.

I Ådnevikvannet er en gammel vaskeplass og badeplass for gårdens folk. Ådnevikneset (neset mellom Ådnevika og Unnevika) er ubebygget, men adkomsten til neset er svært vanskelig på grunn av de topografiske forhold og bør fortrinnsvis skje pr. båt. Dersom en allikevel skulle ønske adkomst fra landsiden, kan dette løses i kombinasjon med driftsvei.

5.3.5 Illustrasjonsplan laget som eksempel for fremtidig planlegging i "Lokalmiljø med bevaringsverdi".

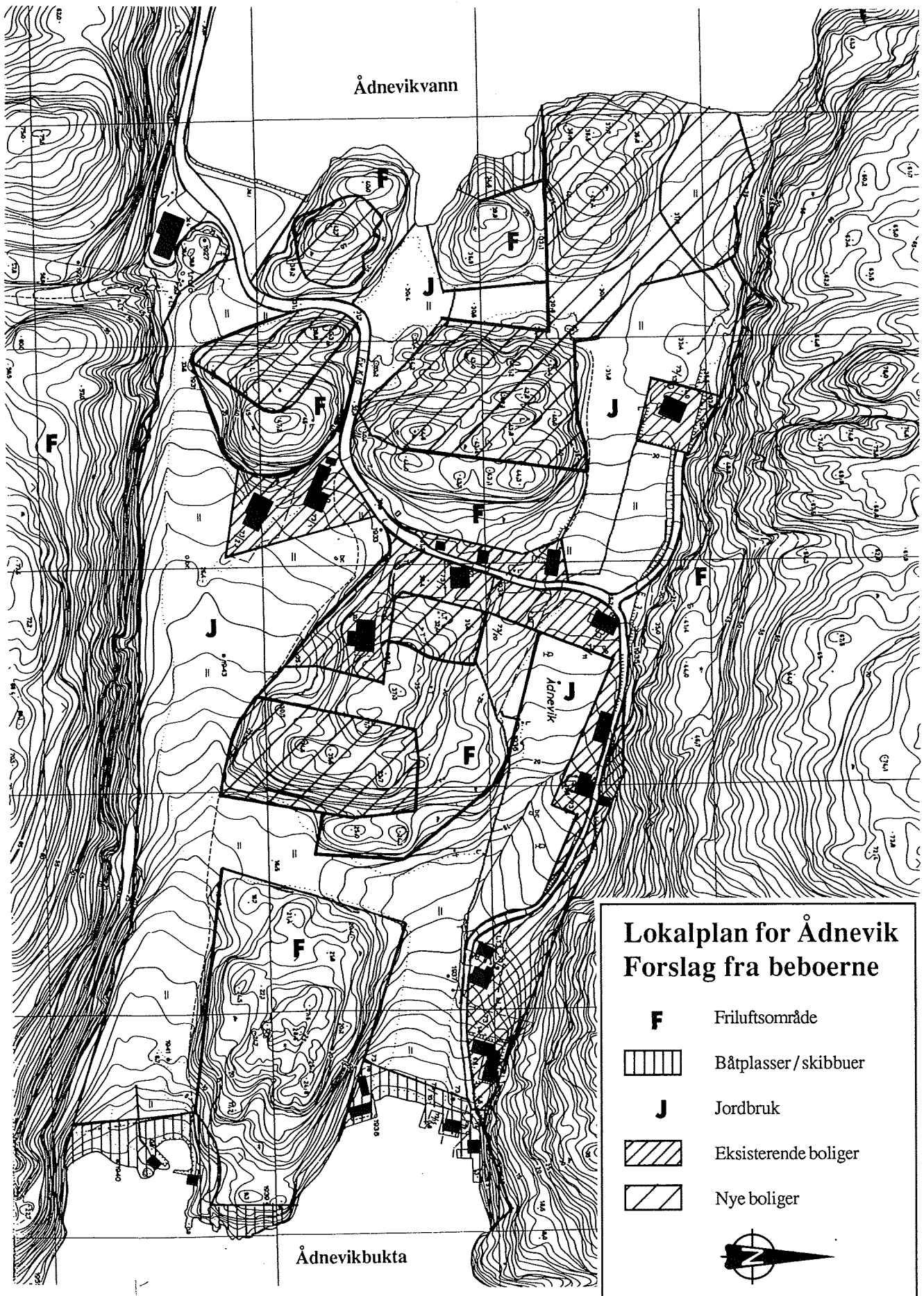


© ALLE KOPIERINGS RETTIGHETER
TILHØRER SV.ARK. H.U.A.L.
M. ØSTERUD

FORSLAG TIL LØSNING
FOR BOLIGER I UNNDALEN.
DATO: 03. 5. 1993

ØSTERUD
Adresse: Tordenskjoldsgate 14 1400 Kristiansand

ARKITEKTER M-N-A
Telefon: 642-70



KAP. 6 HANDLINGSPROGRAM.

Mål, utfordringer og tiltak.

6.1 Bygningsmiljø og utbygging.

Kystlandskapet spesielt i Randesund har endret seg vesentlig i de siste 40 - 50 år. Fra spredt bosetting i lokalmiljøet har fremføring av kystveien gitt fart i ny bosetting og hyttebygging. Arealene fra Gamle Sodefjed og til Ådnevik er fremdeles forholdsvis intakte med bevarte kulturminner og bygninger i kulturlandskap. Det er derfor at forslaget til kystsonoplan har forholdsvis store arealer avsatt til "Lokalmiljø med bevaringsverdi."

Kystlandskapet i Vågsbygd har en helt annen karakter da utbyggingen startet langt tidligere enn i Randesund. Det er nå kun ytre Vågsbygd som har noen få bygningsmiljøer tilknyttet kulturlandskap og eldre bosetting.

6.1.1 Mål.

Det må være et hovedmål å bevare og utbedre eksisterende lokal bosetting i sine kulturhistoriske miljøer. Det må stimuleres til økt forståelse for god byggeskikk tilpasset lokalmiljøet og en harmonisk tilpassing mellom ny og eldre bebyggelse.

6.1.2 Utfordringer.

Skjærgårdens tradisjonelle bygningsmiljø må i større grad tas alvorlig i den videre utvikling i kysten vår. Vår kulturarv må gis større plass i den lokale planlegging og utbygging må kun skje etter nøye vurdert plan og evt. bestemmelser. Dette gjelder spesielt Ådnevik, Eftevåg, Kvarenes, Sodefjed, Buane, Stangenes, Randøyane og Torsøya i Randesund. I Vågsbygd gjelder det mindre arealer ved Kjosbukta, Sumatra og Holskogkilen. Betegnelsen byggeområde i kystsonoplanen må ikke forstås som et område som skal utbygges, men landskap og kultur skal være hovedverdien under utvikling.

Byggeområder i kystsonoplanen er det kommuneplanen kaller utbygde områder. Ny bebyggelse kan innpasses, men hensynet til landskap og kulturminner vil være overordnet.

6.1.3 Tiltak.

1. Det utarbeides **retningslinjer for lokalmiljø med bevaringsverdi.**
2. Det opprettes en prosjektgruppe ved plan- og bygningsetaten som behandler og forbereder alle fradelings-, bygge-, og reguleringsaker innenfor kystsonoplanens avgrensning.
3. Arealbruken skal som hovedregel bestemmes ved hjelp av reguleringsplan evt. bebyggelsesplan og byggesaker skal forelegges fylkeskonservatoren / byantikvaren når det gjelder bevaringsområder.
4. Plan- og bygningsetaten lager en formingsveileder som illustrerer og forklarer hvordan bevaringsverdige miljø kan videreutvikles samtidig som vernehensyn ivaretas.
5. Medvirkning i planarbeidet forutsettes i den grad lokalbefolkningen er interessert. De lokale planer laget av lokalbefolkningen i Ådnevik, Eftevåg og Kvarenes bearbeides videre i samråd med disse.
6. Vann og kloakkplan for områdene øst for Tømmerstø / Frigstad utarbeides.

6.2 Friluftsliv og Vern / Sikring.



Foto: Trygve Skramstad

6.2.1 Mål.

Områder som foreslås båndlagt i kystsonen skal sikres ved reguleringsplan, kjøp av arealer eller bruksavtale innen fireårsperioden.

Opparbeidelse, tilrettelegging og bruk skal skje etter en samlet plan for alle friluftsområdene i kystsonen. Reiseliv, kulturvern og fiskeriinteresser vurderes i denne sammenheng som en integrert del og omfattes av planen. Planen skal foreligge i 1996.

Tiltak:

1. Skjærgårdsparken etableres i 1995.
2. Tilgjengeligheten til landfaste arealer forbedres ved bygging av parkeringsplasser og adkomststier. Arealer / rettigheter sikres for to slike anlegg årlig.
3. Landfaste arealer med gode bademuligheter sikres ved kjøp / avtale. Ett slikt areal sikres årlig.
4. Regelverket for støy og annen forurensning gjennomgås med tanke på revisjon og beredskapen. Anbefaling foreligger i 1996.
5. Det utarbeides en plan for bruk av offentlige bygg og anlegg i skjærgården med tanke på friluftsliv i vid forstand. Ferdig i 1996.
6. Det etableres et effektivt skjærgårdsoppsyn, og utarbeides informasjonsmateriale til publikum innen sommeren 1996.

6.2.2 utfordringer.

Sammendrag / utfordringer.

Kristiansands skjærgård er et svært attraktivt ferie- og friluftsmål for egne innbyggere og tilreisende og Sørlandskysten er pekt ut som et nasjonalt viktig friluftsområde.

Kystsonen er preget av stor aktivitet knyttet til tettstedsbebyggelse, fritidsbebyggelse og næringsvirksomhet. I forhold til friluftslivets interesser oppstår det ofte brukskonflikter. Kystsonen legger opp til at de viktigste områdene for friluftslivet skal få en varig sikring mot omdisponering.

Regjeringen har akseptert begrenset oljeleting ved Farsundsbassenget. Dette sammen med forurensing fra skipsfart, småbåter og industri gjør det påkrevd å intensivere oljevernberedskapen.

Bruken av friluftsområdene må styres på en måte som gjør at naturgrunnlaget bevares og det skal tas hensyn til grunneieres interesser samt fiskerinæringen slik at områdene blir benyttet optimalt.

I kystsonen er det satt igang flere prosjekter med tilknytning til kulturminner og kystkulturen generelt. En samordning av tiltak innen friluftsliv og kulturaktiviteter åpner for nye muligheter og bedre utnyttelse av ressursene.

Forsvaret har vist en meget positiv holdning til friluftslivet og åpnet for almen ferdsel på store arealer som tidligere var forbeholdt forsvarets egen virksomhet. Denne tilliten må følges opp gjennom forsvarlig bruk og god informasjon til publikum.

Det bør forhandles videre med forsvaret om sambruk av ytterligere arealer.

Det finnes mange forsvarsverker innenfor kystsonen, disse bør tas vare på og i mange tilfeller restaureres. Slike anlegg er et viktig ledd i forståelsen av skjærgårdens historie og av stor betydning for friluftslivet.

Skjærgårdens tradisjonelle bygningsmiljø er en viktig del av Sørlandet. Særlig tilreisende påpeker verdien av å bevare og videreutvikle slike bygnings- og kulturmiljøer. Kystsonen legger opp til at dette skal skje. I tillegg til den visuelle opplevelse av gode bygningsmiljøer er mulighetene for friluftslivet også til stede i form av overnattingsplasser, serviceanlegg og kulturtiltak.

Flere offentlig eide bygninger innenfor skjærgården kan også gi gode og særegne overnattingsmuligheter. Dette er spesielt interessant i sammenheng med en "kystens vandreled".

En skjærgårdspark i Kristiansand må sikres et effektivt skjærgårdssoppsyn med felles forvaltning av samtlige friluftsområder innenfor kystsonen.

6.2.3 Tiltak.

1. Teknisk sektor innarbeider i sin handlingsplan nødvendig kapasitet til å gjennomføre reguleringsarbeider og grunn-erhverv / forhandlinger.

2. Kultursektoren avsetter i sine budsjetter nødvendige midler til kjøp av grunn og opparbeidelse av anlegg. Dette må samordnes med pkt. 1.

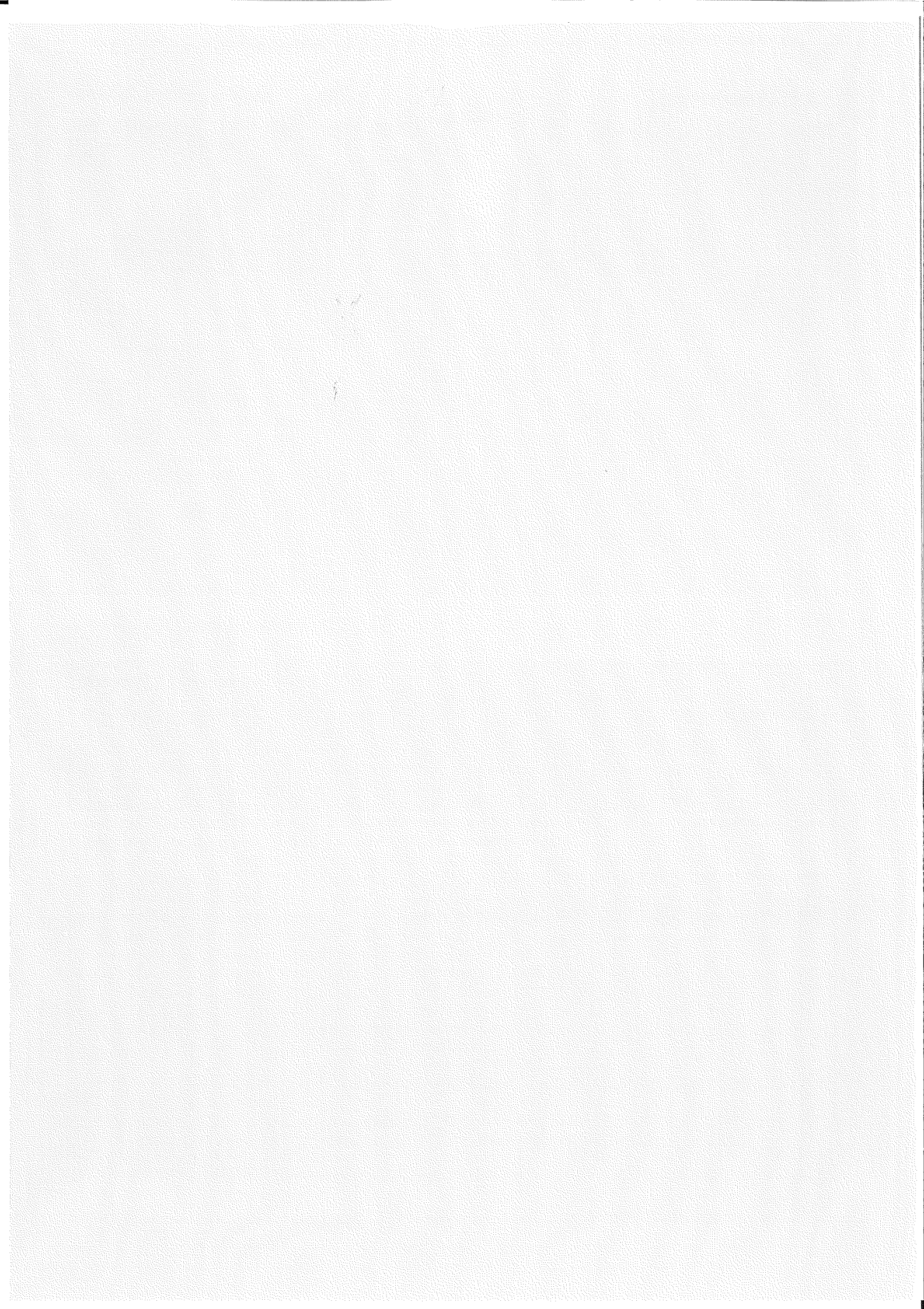
3. Kultursektoren setter straks igang arbeidet med en samlet plan for friluftsområdene. Kulturstyret fastlegger mandat og sammensetning.

4. Regelverket for støy og forurensning gjennomgås under ledelse av miljøvern-sjefen. Havnevesenet, kultursektoren og teknisk sektor skal delta i arbeidet som også skal omfatte beredskap, båtsportanlegg og sanitærforhold. Rapporten skal gi anbefalinger og oversikt over økonomiske konsekvenser. Miljøvern-utvalget fastlegger mandatet.

5. Kultursektoren lager en oversikt over offentlige bygg og anlegg innenfor kystsonen, og foreslår hvilke som kan og bør inngå i friluftsliv-/reiselivssammenheng. Deretter nedsettes en arbeidsgruppe som har til oppgave å oppta forhandlinger om overdragelse eller bruksmuligheter til friluftsliv-/reiselivsformål.

Gruppen ledes av eiendoms- og utbyggingssjefen.

6. Parkvesenet utarbeider planer for felles skjærgårdsparkoppsyn for egne områder og andre offentlige områder som i hovedsak tjener friluftslivet. Det er i planen forutsatt at skjærgårdspark er etablert med ca. 3 - 4000 dekar i 1995. Behovet for nybygg, anlegg, opplagsarealer, vakthold etc. innarbeides i planen. Det inngås bindende vedlikeholdsavtale med staten hvor partene forplikter seg gjensidig etter prosentvis fordeling av det økonomiske ansvaret for det totale skjærgårdssoppsyn.



KAP. 6 HANDLINGSPROGRAM (fortsetter)

6.3 Næring.

Planområdet omfatter arealer med et stort potensiale i næringslivssammenheng, spesielt innenfor primærnæringene og fremfor alt reiseliv og opplevelse. Store uberørte arealer, frisk luft og rent vann sammen med rikt fiske- og fugleliv åpner for tilbud som etterspørres av stadig flere.

Muligheter for bygg og anlegg i denne sammenheng er ivaretatt ved at store arealer er disponert til byggeområder. Innenfor disse kan det etableres små og mellomstore miljø med fast bosetting som hovedinnhold og utleie av bygg og anlegg i turistsesongen. Initiativet vil i hovedsak ligge hos enkeltpersoner og næringen selv.

6.3.1 Mål og utfordringer.

Eksisterende industribedrifter må gis "alburom" og ekspansjonsmuligheter som sikrer at disse beholdes og blir værende i kommunen. Nye industriforetak skal ikke plasseres innenfor planområdet.

Forsvarets virksomhet opprettholdes på dagens nivå. Kystsonen er ikke til hinder for at forsvaret kan øke aktivitetsnivået.

Landbruksnæringen kan skape større verdier og øke aktiviteten ved å satse på nye produkter og ved å bedre skjøtselen av inn og utmark.

Fiskerinæringens potensiale er påvist i fiskeriplanen. Det mangler imidlertid en samlet og grundig utredning om de nære sjøområders betydning for næringen.

Dvergnestangen kan romme flere reiselivsbedrifter som hovedformål.

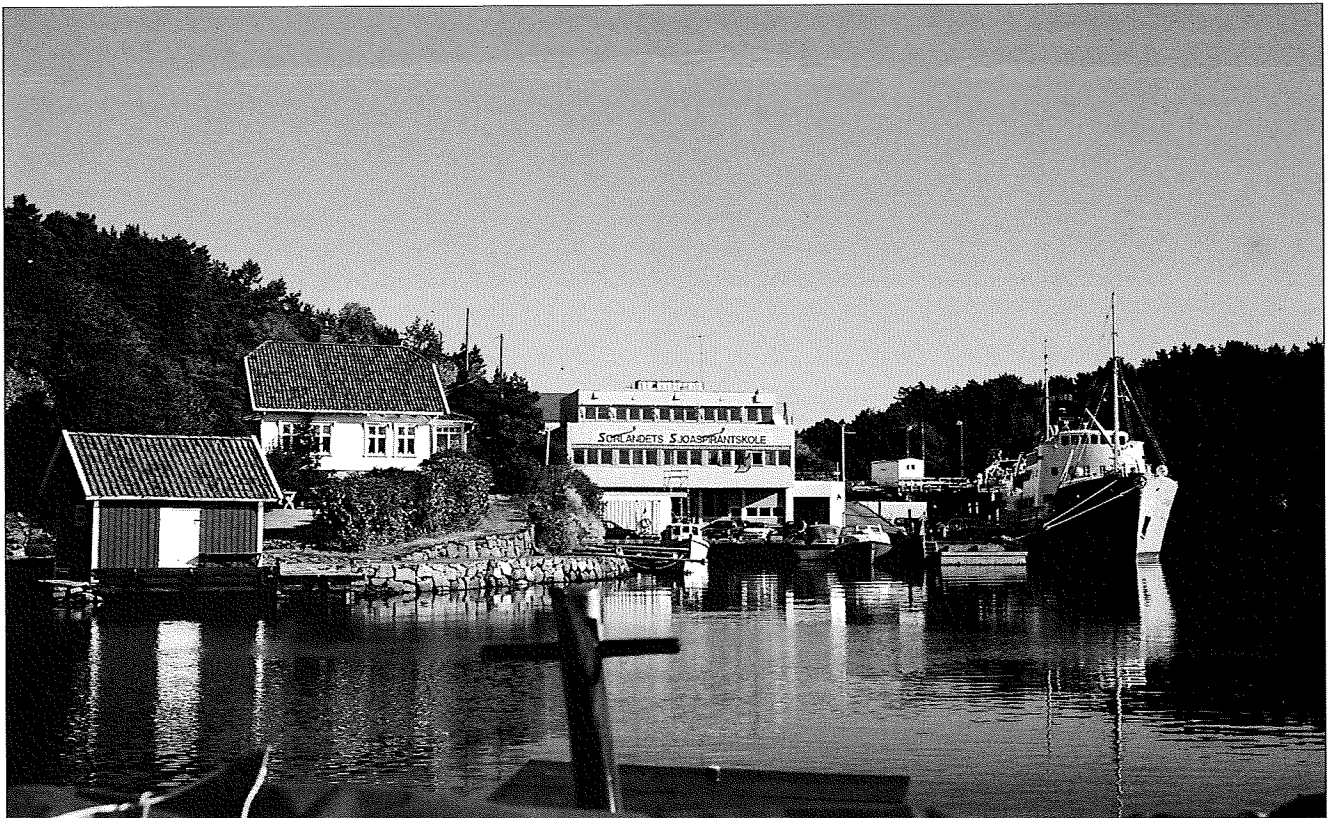


Foto: Tore Bergstøl

6.3.2 Utfordringer næring.

Næring.

Industri.

Slik kystsonen er avgrenset arealmessig er det relativt få tradisjonelle næringsarealer som omfattes av planen. Industriområdet ved Kyresundet opprettholdes i henhold til gjeldende reguleringsplan. Det samme gjelder arealene ved Kjerregårdsbukta og Torsvik.

Forsvaret.

Forsvarets virksomhet forutsettes opprettholdt på dagens nivå. Kystsonen viderefører kommuneplanens arealdisponering når det gjelder forsvarsarealer.

Landbruk.

Primærnæringene er av begrenset omfang innenfor kystsonen, selv om fiskeriinteressene i høyeste grad er til stede.

Planen omfatter relativt små dyrkede arealer, og svært mye tidligere dyrket areal er gjenngrodd eller ute av drift. I Vågsbygd er det markert særskilt landbruksinteresse på et areal ved Kjos og innmarka vest for Møvik. Utmarka er gjennomgående ulendt og vanskelig å drive. Skogen er småvokst og preget av kratt og manglende skjøtsel. Klimaet i Kristiansand er velegnet for dyrking av vintergrønt. Årlig impoterer det for flere millioner kroner i dekorasjonsmateriale og pyntegrønt. Forholdene ligger til rette for dyrking av vintergrønne vekster innenfor kystsonen. En plan for slik produksjon bør utarbeides under ledelse av landbruksetaten og med assistanse fra bondelag og kommunen.



Foto: Tore Bergstøl

Fiske.

Antallet aktive fiskere innenfor planområdet er oppgitt til totalt 37 personer hvorav 15 driver deltidsfiske. Det er ikke registrert behov for arealer eller fysiske tiltak som gjelder havforhold eller mottak.

Planen omfatter aktuelle trålfelt og kasteplasser etter oppgave fra fiskerisjefen for Skagerakkysten. Rettigheter for laksefiske er ikke registrert. Det er avsatt plass for matfiskanlegg i området Ringane - Randøysund.

Fiskeriplanen har vist hvilket potensiale som ligger latent og hvilke muligheter som kan oppstå i markedet. Fiskeriplanen har imidlertid lite materiale som kan danne grunnlag for skjøtsel og bruk av kystsonen på en måte som tjener fiskerinæringen.

Fiskerisjefen opplyser at planområdet omfatter mange viktige oppvekstområder for ulike fiskeslag. Disse er sårbare for inngrep og forurensing.

Det er behov for en omfattende registrering av ulike forhold knyttet til fisk og fiske. Dette bør utføres under ledelse av fiskerisjefen og med assistanse fra fiskerinæringen og kommunen. Mulighetene er påvist, men grunnleggende registreringer og en tiltaksplan mangler.

Reiseliv.

Planområdets største potensiale i næringsssammenheng finnes innenfor reiseliv, turisme, rekreasjon og opplevelse.

Konsekvensutredningen for leteboring etter olje og gass tallfester lokalbefolkningens utnyttelse av kystsonen. For Kristiansand gir regnestykket ca. 3 millioner bruksdager. Transportøkonomisk institutt har undersøkt nordmenns reisemål og funnet at Kristiansand er preferanse nr. 2. Bare Nordkapp går foran. Hertil kommer det store europeiske reiselivsmarkedet som åpner for uante muligheter om kommunen vil.

Sikring og tilrettelegging av arealer i kystsonen er derfor av største viktighet i næringsssammenheng, men samtidig er det i tillegg behov for overnattingsmuligheter og en utbygging av servicetjenester og opplevelsestilbud utover det som er tilgjengelig idag.

Kystsonen har relativt mye areal avsatt til byggeområder av ulikt slag. Utover de lokale behov for nybygg, vil det mange plasser være rom for etablering av utleieprosjekt som kan benyttes i reiselivssammenheng.

Det er neppe kommunens oppgave å bygge ut servistilbudet, men tilrettelegging i form av utredning, regulering og samordning av tjenester bør håndteres av kommunen. Kystsonens muligheter i reiselivssammenheng bør utredes i en egen rapport. Det bør spesielt legges vekt på hva som må til for å utvide sesongen til å gjelde hele året. Utredningen bør ledes av næringsjefen og med assistanse fra reiselivslaget og kommunens planetater.

6.3.3 Tiltak Næring.

1. Konflikter mellom industri og nærmiljø bør kartlegges og avdempes så langt det er mulig.
2. Kommunens ledelse arbeider aktivt for å beholde forsvarets aktivitetsnivå.
3. Det utarbeides en plan for bedre utnyttelse av landbruksarealene. Planen bør spesielt klarlegge mulighetene for dyrking av pynte-grønt og andre nisjeprodukter.
4. Det utarbeides en registrering og handlingsplan for skjøtsel og bruk av kystsonen som tjener fiskerierinteressene.
5. Dvergsnestangen bør reguleres og brukes til turistanlegg og reiselivsformål.
6. Området rundt tankanlegget ved Vrånes bør reguleres til reiselivsformål.
7. Arealer som er foreslått båndlagt i planen skal sikres ved servituttavtale eller reguleringsplan.



Foto: Trygve Skramstad



**Et bidrag for å utvikle
kvaliteter gjennom en
videre gjennomtenkt prosess**