

TEKNISK

Vedtatt av Miljøverndepartementet 21.6.2011



KRISTIANSAND
KOMMUNE

Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen. Planbeskrivelse med konsekvensutredning.

Revisjon av Flekkerøyplanen, "byggeområder for sjørettet virksomhet (skibbuer, brygger)" m.m.



Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen.

Planbeskrivelse med konsekvensutredning.

Revisjon av Flekkerøyplassen, ”byggeområder for sjørettet virksomhet (skibbuer, brygger)” med mer.

Formannskapet er politisk utvalg.
Byutviklingsstyret er politisk referansegruppe.

Styringsgruppa for teknisk sektor har vært administrativ styringsgruppe.

Representanter fra velforeningene på Flekkerøya har vært lokal samarbeidsgruppe.
Representanter fra kommunale etater har vært kommunale referanser.
Regionale myndigheter og organisasjoner har vært referanser, rådgivere.

Prosjektleder Marit Eik, byutviklingsenheten / by- og samfunnsenheten.

Prosjektgruppe:

Maria Kielland Krag, byutviklingsenheten
Hanne Katinka Hofgaard, plan- og bygningsetaten, planavdelingen,
Einar Sagen, plan- og bygningsetaten, byggesaksavdelingen,
Trond Johanson, parkvesenet
Helge Solli, miljøvernenheten
Richard Jacobsen, Flekkerøy vel

Delutredninger:

Eksisterende forhold, beskrivelse av reguleringsstatus og bebyggelse: Marit Eik, Byutviklingsenheten / by- og samfunnsenheten.

Kulturmiljø og bevaringsinteresser: Helge Solli, Byantikvaren, Miljøenheten.

Arkeologiske registreringer: Vest-Agder Fylkeskommune v/ Snorre Haukalid og Sikke Viste.

Kulturminner i sjø: Norsk sjøfartsmuseum v/ Trine Lise Wahl.

Biologisk mangfold: Agder naturmuseum v/Asbjørn Lie.

Landskapsanalyse: Hanne Katinka Hofgaard og Margrete Havstad, Plan og bygningsetaten.

Friluftsliv og allmenn ferdsel: Trond Johnson, Parkvesenet.

Øya rundt, unge rådgivere: Skoleelever, Flekkerøya v/ Rita Galteland, Grønn barneby.

Næringsområder og sysselsetting: Marit Eik, Byutviklingsenheten.

Miljøkonsekvenser med risiko- og sårbarhetsanalyse: Jaime Rojas og Marit Eik, Byutviklingsenheten.

Brygger, båtplasser og utsetningsplasser for båter: Maria Kielland Krag, Byutviklingsenheten.

Miljøsituasjonen i Mæbøsfjorden og Lindebøkilen: NIVA v/ PE Isachen og Frithjof Moy.

Juridisk rådgiver: Helge Tofte, Tofte & Co. Advokatfirma DA.

Kart og illustrasjoner: Prosjektgruppa.

Foto: Prosjektgruppa, Fylkeskonservatoren (VAF), Rita Galteland, Kjell Inge Søreide og Anders Beer Wilse.

Redigering og layout: Hans Munksgaard, Byutviklingsenheten / by- og samfunnsenheten.

Trykk: Kristiansand kommune, trykkeriet.

Forord

Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen ble vedtatt av Miljøverndepartementet i brev av 21.06.2011. Miljøverndepartementets vedtaket innebærer godkjenning av planalternativ 1B, med plankart datert 21.04.2009 og bestemmelser og retningslinjer datert 18.04.2008, med en del nærmere angitte endringer.

Bystyret vedtok 4.november 2009 høringsalternativ 4B, med enkelte justeringer. Bystyrets vedtak var, med bakgrunn i innsigelser fra Fylkesmannens miljøvernavdeling og Fylkeskommunen, ikke endelig. I medhold av plan- og bygningsloven av 1985, §20-5 ble saken oversendt Miljøverndepartementet for stadfestingsbehandling.

Bystyrets vedtak og Miljøverndepartementets brev er gjengitt som vedlegg i heftet.

Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen planen er revisjon av deler av Flekkerøyplassen fra 1995. Planen omfatter den delen av strandsona som i Flekkerøyplassen er avsatt til byggeområde for sjørettet virksomhet og 3 mindre næringsområder i Mæbøsfjorden. Kanal mellom Mæbøsfjorden og Lindebøkilen ble utredet tidlig i planprosessen, men tatt ut av planforslaget ved formannskapets behandling 20.06.2007.

Planprosessen har gått over 4,5 år og 2 bystyreperioder. Planforslagene er utarbeidet i 4 hovedalternativ og flere varianter av disse. Til 1.gangs behandling av planen la administrasjonen fram planforslag i 3 ulike alternativ. Alternativ 4 ble etter vedtak i formannskapet utarbeidet på grunnlag av innspill fra den lokale samarbeidsgruppa, bestående av 8 representanter fra velforeninger på øya. Alternativ 1b og 4b er reviderte utgaver av alternativene 1 og 4.

Planforslaget med konsekvensvurdering, KU er utarbeidet av Kristiansand kommune ved en egen oppnevnt prosjektgruppe bestående av representanter fra byutviklingsenheten, plan- og bygningsetaten, parkvesenet og byantikvaren/miljøvernenheten samt en representant fra Flekkerøy vel. Prosjektgruppa har vært ledet av byutviklingsenheten. Prosjektgruppas medlemmer har også hatt ansvar for delutredninger innenfor sine fagområder.

I bystyrets vedtak framgår det at planbeskrivelsen skal opprettes i samsvar med bystyrets vedtak og godkjennes av formannskapet. Med bakgrunn i at planen er godkjent i Miljøverndepartementet er det Miljøverndepartementets planvedtak som er lagt til grunn for endringen. Den vedtatte planen beskrives i et nytt kapittel 1. Denne beskrivelsen tar utgangspunkt i høringsutkastet kap 7- beskrivelse av planforslaget, men er oppdatert i samsvar med endelig planvedtak. Planbeskrivelsen er for øvrig beholdt som i høringsdokumentet datert 2.7.2007, men endret som følge av endring fra høringsutkast til vedtatt plan. Lovhenviingen er plan- og bygningsloven av 1985 og henviingen til kommuneplanen er kommuneplan 2005-2016. Planbeskrivelsen er etter plan- og bygningsloven §85 ikke juridisk bindende.



Sammendrag

Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen ble vedtatt av Miljøverndepartementet i brev av 21.06.2011. Miljøverndepartementets vedtaket innebærer godkjenning av planalternativ 1B, med plankart datert 21.04.2009 og bestemmelser og retningslinjer datert 18.04.2008, med en del nærmere angitte endringer.

I planen er det ikke avsatt nye byggeområder. Eksisterende bygg er gitt arealformål i samsvar med godkjent bruk:

Bygninger godkjent til reiselivsformål er avsatt som *ervert generelt*.

Bygninger godkjent for fiskeriformål er avsatt som *ervert – lager*.

Eldre hytter og sjøbuer som er godkjent for overnatting ved byggesaksbehandling eller i reguleringsplan er med enkelte unntak avsatt som *fritidsbebyggelse*. Unntaket gjelder enkelte sjøboder godkjent for overnatting om ligger i en rekke av flere bygninger som ikke har slik godkjenning. Kommunedelplanen har imidlertid ikke tilbakevirkende kraft og vil ikke få noen betydning for bygninger formelt godkjent som fritidsboliger selv om disse ligger i et område avsatt som *annet byggeområde – sjøbod/lager*. Sjøbuer, naust og båthus avsettes som *annet byggeområde – sjøbod/lager*. Bygninger som ligger spredt er avgrenset som byggeområde i vegglivet.

45 bygninger er vurdert som bevaringsverdige. Bygningene er markert og det er laget bestemmelser om at disse skal reguleres til spesialområde bevaring. Det er også utarbeidet retningslinjer for bevaringsverdige bygg. Områder som ikke bør bebygges av hensyn til landskap og biologisk mangfold er gitt arealformål, Landbruks-, natur-, og friluftsområde (LNF-områder). LNF-områdene er videre delt inn i to kategorier, LNF-områder og "LNF - områder med retningslinje, viktige landskaps- og turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates." Svært viktige bruksområder for friluftsliv, eksisterende og potensielle badeplasser, i tilknytning til byggeområder er avsatt som byggeområder friområde.

De 3 eksisterende næringsområdene i Mæbøsfjorden er gitt arealformål ervert for sjørettet virksomhet.

Planen åpner for utvidelse av nye båtplasser og kapasiteten på enkelte eksisterende småbåthavner.

Det er avsatt trase for eksisterende og framtidig kyststi.

Eldre reguleringsplaner gjelder med få konkrete unntak foran kommunedelplanen.



Innhold

| | |
|---|-----------|
| Forord | 3 |
| Sammendrag | 5 |
| 1. Vedtatt plan | 8 |
| 1.1 Planbeskrivelse | 8 |
| 1.2 Plankart | 16 |
| 1.3 Bestemmelser | 18 |
| 2. Bakgrunn | 20 |
| 2.1 Planområdet | 20 |
| 2.2 Bystyrets føringer for planarbeidet | 21 |
| 2.3 Mål for planarbeidet | 22 |
| 3. Beskrivelse av forhistorie og dagens situasjon | 23 |
| 3.1 Flekkerøyplanen - byggeområder for sjørettet virksomhet | 23 |
| 3.2 Retningslinjer for sjøbuer | 23 |
| 4. Nasjonal politikk og forhold som er avklart i overordnede planer og utredninger | 25 |
| 4.1 Statlig strandsonepolitikk 2007 | 25 |
| 4.2 Fylkesplan for Vest Agder 2002 | 25 |
| 4.3 Kommuneplan for Kristiansand 2005-2016 | 26 |
| 4.4 Grønnstrukturplanen 2005 | 27 |
| 4.5 Kommunedelplan for idrett og friluftsliv 2007-2010 | 27 |
| 5. Utredninger til 1. gangs høring | 29 |
| 5.1 Eksisterende forhold – beskrivelse av reguleringsstatus, bebyggelse og historiske utviklingstrekk | 29 |
| 5.2 Kulturminner | 36 |
| 5.3 Naturgrunnlaget | 40 |
| 5.4 Friluftsliv | 46 |
| 5.5 Barn og unges interesser | 48 |
| 5.6 Universell utforming | 51 |
| 5.7 Næringsvirksomhet | 52 |
| 5.8 Infrastruktur – dagens situasjon, 2007 | 53 |
| 5.9 Båtplasser og allment tilgjengelige utsettingsplasser for båter | 56 |
| 5.10 Miljøkonsekvenser | 58 |
| 6. Alternative arealformål for eksisterende bygninger - konsekvenser av høringsforslag av 2.7.2007 | 61 |
| 6.1 Eksisterende bygg i LNF-område | 61 |
| 6.2 Alternativ 1 - Regulering av eksisterende sjøbuer i samsvar med godkjent bruk. | 61 |
| 6.3 Alternativ 2 - Regulering av enkelte eksisterende sjøbuer til boder og lager og andre til fritidsbebyggelse avhengig av lokale forhold. | 63 |
| 6.4 Alternativ 3 - Regulering av eksisterende sjøbuer til fritidsbebyggelse. | 67 |
| 7. Høringsforslag av 2.7.2007 | 69 |
| 7.1 Hovedgrep | 69 |
| 7.2 Naturområder | 69 |
| 7.3 Friluftsliv | 69 |
| 7.4 Eksisterende bygninger | 70 |
| 7.5 Kulturminner | 71 |
| 7.6 Barn og unges interesser | 71 |
| 7.7 Universell utforming | 71 |
| 7.8 Næringsområder | 71 |
| 7.9 Båtplasser | 72 |
| 7.10 Kanal | 73 |
| 7.11 Delområdene | 73 |
| 7.12 Reguleringsplanområder | 76 |
| 7.13 Status for eksisterende reguleringsplaner | 79 |
| 8. Planprosess | 81 |
| 8.1 Politiske vedtak | 81 |
| 8.2 Lokal medvirkning og deltakelse | 83 |
| 9. Vedlegg | 85 |
| Vedlegg A. Retningslinjer for behandling av lager og boder ved sjøen i Kristiansand, 2005 | 85 |
| Vedlegg B. Retningslinjer for behandling av sjøbudsøknader mv. i Kristiansand, 2000. | 86 |
| Vedlegg C. Retningslinjer for behandling av sjøbuer/båthus og bruksendring til hytte/fritidshus i Kristiansand kommune | 88 |
| Vedlegg D. Høringsforslag til plankart og bestemmelser, 6 alternativ - ikke vedtatt | 91 |
| Vedlegg E. Bystyrets vedtak. | 130 |
| Vedlegg F. Miljøverndepartementets brev. | 131 |

1. Vedtatt plan

1.1 Planbeskrivelse

1.1.1 Hovedgrep

Planens langsiktige mål er:

Kommunedelplan for deler av strandsonen, "byggeområde - sjørettet virksomhet, sjøbuer/ brygger", på Flekkerøya skal bli et entydig styringsdokument for framtidig arealbruk. Dette innebærer at:

- Planen skal sikre strandsonen i et langsiktig perspektiv.
- Planen skal bedre sammenheng mellom arealdisponeringen og det reelle behovet for lager og boder ved sjøen.

For å ivareta målsettingen om å sikre strandsonen i et langsiktig perspektiv er arealer som er viktig for biologisk mangfold, ubebygde landskapselement samt eksisterende og framtidige bruksområder avsatt til grønt arealformål, LNF-område eller friområde. Et slikt plangrep er også i samsvar med Kommuneplanen 2005-2016 - "retningslinjer for boder og lager ved sjøen" pkt 2, om dispensasjon. Det er ikke avsatt nye byggeområder i planområdet.

1.1.2 Naturområder

Områder som ikke bør bebygges av hensyn til landskap og biologisk mangfold er gitt arealformål, Landbruks-, natur-, og friluftsområde (LNF-områder). LNF-områdene er videre delt inn i to kategorier, LNF-områder og "LNF –områder med retningslinje, viktige landskaps- og turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates." LNF-område med retningslinje er benyttet på visuelt viktig bygd landskapselement og områder med biologisk mangfold av stor verdi samt områder hvor det er viktig å holde visuell kontakt med sjøen, dvs. "gløtt". LNF-områder uten retningslinjer er benyttet som arealformål der eksisterende bebyggelse ligger spredt, men avgrenset slik at bygningene er avsatt er avsatt som byggeområde.

1.1.3 Friluftsliv

Svært viktige bruksområder, eksisterende og potensielle badeplasser, i tilknytning til byggeområder er gitt arealformål byggeområder (pbl 1985, §20.4.1.ledd nr.1) med underformål friområde. Dette er arealer som forutsettes regulert til friområder og som overtas og driftes av kommunen ihht. vanlig praksis. Graden av tilrettelegging avhenger av andre interesser, bl.a biologisk mangfold, kulturminnevern, terrenngrep med mer, og vurderes i hvert tilfelle i forhold til fagrapportene og vurdering av allmennhetens tilgang til arealene. Andre områder av verdi for friluftslivet inngår i LNF-område, med eller uten retningslinjer.

Kyststi

Det er viktig at grøntområdene er lett tilgjengelige fra boligområdene og offentlige parkeringsplasser. Plankartet viser en sammenhengende kyststi, der det skilles mellom eksisterende og framtidige traseer. Stien går fra bebyggelsen til og langs stranden. Stien passerer utbygde sjøbuområder og traseen er unntaksvis lagt over bryggene der andre løsninger ikke er mulig, eller hvor det er viktig å beholde kontakten med sjøen. Stien er stedvis også tilgjengelig for barnevogner og rullestoler. Stitraseen er valgt med fokus på universell utforming. Enkelte steder er det av hensyn til naturforholdene, jamfør rapport om biologisk mangfold og landskapsanalysen, likevel riktig å ha lavere standard på stiene, som da ikke vil ha universell utforming. Prioritering av tilgjengelighetsgraden av kyststien vil skje i samråd med bla. rådet for funksjonshemmende. Endelig fastlegging av stitraseer og standard kan skje gjennom reguleringsplan.

1.1.4 Eksisterende bygninger

Arealformål for eksisterende bygg i samsvar med godkjent bruk er:

Bygninger godkjent til reiselivsformål er avsatt som *erverv generelt*.

Bygninger godkjent for fiskeriformål er avsatt som *erverv – lager*.

Eldre hytter og sjøbuer som er godkjent for overnatting ved byggesaksbehandling eller i reguleringsplan er med enkelte unntak avsatt som fritidsbebyggelse. Unntaket gjelder enkelte sjøboder godkjent for overnatting om ligger i en rekke av flere bygninger som ikke har slik godkjenning. Kommunedelplanen har imidlertid ikke tilbakevirkende kraft og vil ikke få noen betydning for bygninger formelt godkjent som fritidsboliger selv om disse ligger i et område avsatt som annet byggeområde – sjøbod/lager. Sjøbuer, naust og båthus avsettes som annet byggeområde – sjøbod/lager. Bygninger som ligger spredt er avgrenset som byggeområde i vegglivet.

1.1.5 Kulturminner

45 bygninger er vurdert som bevaringsverdige. Bygningene er markert og det er laget bestemmelser om at disse skal reguleres til spesialområde bevaring. Det er også utarbeidet retningslinjer for bevaringsverdige bygg. Av retningslinjen framgår det at bygningene ikke tillates revet. Bygningene kan utbedres og ombygges under forutsetning av at eksteriøret blir opprettholdt.

1.1.6 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser er ivaretatt ved at arealer innenfor planområdet som er viktige for barn og unge er lagt ut som grøntområder, fortrinnsvis byggeområde, friområde.

1.1.7 Universell utforming

Universell utforming handler om å gjøre områder og anlegg tilgjengelige for alle brukergrupper. Tilrettelegging for personer med nedsatt funksjonsdyktighet vil også gjøre området lettere tilgjengelig for øvrige brukergrupper. Landskapet i strandsonen er flere steder kupert, men har i mange områder potensial for universell utforming. Kyststien skal primært være tilrettelagt for alle brukergrupper, med unntak der terrenget ikke tillater denne standard. Prioritering av tilgjengelighetsgraden av kyststien vil skje i samråd med bla. rådet for funksjonshemmende. I badebuktene vil det med enkle tiltak være tilgang for bevegelsehemmede ved å montere baderamper.

1.1.8 Næringsområder

De 3 eksisterende næringsområdene i Mæbøsfjorden er gitt arealformål erverv for sjørettet virksomhet. Bakgrunnen for fastsetting av arealformål er stor etterspørsel etter næringsområder i Kristiansand og kommuneplanen 2005-2016, retningslinjer for arealbruk der det framgår at kommunen skal være varsom med å omdisponere eksisterende næringsarealer, særlig ved sjøen.

1.1.9 Båtplasser

I hovedtrekk legges det i planen opp til følgende:

- Utvidelse av kapasitet i Alsvika båthavn
- Småbåthavn og gjestebrygge ved Kjære brygge. Opplag og parkering må løses i nærområdet, fortrinnsvis i Alsvika
- Småbåthavn i Lindebøkilen, utvidelse
- Småbåthavn og allment tilgjengelig brygge (tilknyttet kyststien) i Nystrand, innerst i
- Mæbøsfjorden.
- Gjeste brygge for dagsopphold ved Mæbø brygge

1.1.10 Delområdene

Nedenfor følger en redegjørelse for fastsatt arealformål innenfor de enkelte delområdene.

Risleviga

Hele området er i planforslaget lagt ut som LNF-område med retningslinje "viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates" med bakgrunn i landskap- og kulturlandskapsverdier, friluftssintresser og biologisk mangfold.

Åshavn

Eksisterende bygninger med brygger er avsatt som annet byggeområde sjøbod/lager, brygge. Den innerste delen er avsatt som småbåthavn, mens ytre deler er avsatt som byggeområde med underformål friområde.

Kjeldevika

Kjeldevika er gitt arealformål i samsvar med reguleringsplan for Kjeldevika av 06.03.2002.

Kjærskilen

Områdene nord for Døsset, der eksisterende bygninger ligger spredt, er avsatt som LNF-område, men slik at eksisterende bygninger, avgrenset i vegglivet, er avsatt som annet byggeområde sjøbod/lager, brygge. Et mindre areal med lokalitet viktig lokalitet for biologisk mangfold er lagt ut som LNF-område med retningslinje "viktige landskaps- turvegdrag/ grønntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates".

Døsset er i hovedsak gitt arealformål i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Mindre del av regulert byggetomt, ubebygde naturområde utenfor byggegrense, er avsatt til LNF-område med retningslinje "viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates". I reguleringsplanen er det ikke fastsatt bestemmelser om størrelse. Kommunedelplanens bestemmelser om maksimum størrelse på bod/lager vil derfor gjøres gjeldende her.

Pålestø med omkringliggende arealer, mindre areal sør for Grønnevik og skråningene i bakkant av bebyggelsen langs Brattestø/Ura er lagt ut som LNF-område med og uten retningslinje. Områdene er viktige landskapselement. Bygningene ved Pålestø har bevaringsverdi og bukta med tiliggende landskap har spesielle kvaliteter. Det er også registrert 2 viktige lokaliteter for biologisk mangfold ved Pålestø. På Pålestø er annet byggeområde sjøbod/lager, brygge er avgrenset i vegglivet på eksisterende bygg. På Brattestø inngår også bryggene i byggeområdet.

Innerste delen av Kjærskilen er lagt ut som friområde. Området har stort potensial som badeplass. Arealene er også verdifullt for biologisk mangfold og kulturminnevern. Opparbeiding av området som badeplass må skje slik at biologisk mangfold og kulturminneverdiene ikke går tapt.

En del mindre arealer mellom eksisterende bebyggelse mellom Kilen og Torsteinsodden er med bakgrunn i landskapsverdier lagt ut som LNF-område med retningslinje "viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates". Torsteinsodden er gitt samme arealformål med bakgrunn i landskapshensyn. Området her har ved sin størrelse og helningsgrad store potensialer for friluftsliv. Det er derfor gitt en klar anbefaling om at eldre sjøbu i teknisk dårlig stand ikke bør gis byggetillatelse til gjennoppbygging. Med unntak av enkeltstående bygg på Torsteinsodden og Skudevikodden, er eksisterende bygg avsatt som annet byggeområde sjøbod/lager, brygge. Ved Kjære brygge er lagt inn fremtidig småbåthavn. Småbåthavnens utstrekning må fastlegges gjennom regulering i forhold til blant annet de landskapskvaliteter som blir berørt. Ubebygde areal mellom Naudetangen og Alsvik brygge (Feshola) er lagt ut som LNF-område

med retningslinje "viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates" med bakgrunn i biologisk mangfold, kulturmiljø og landskapsverdier. 2 bevaringsverdige sjøboder er avsatt som annet byggeområde sjøbod/lager, brygge er avgrenset i vegglivet. Regulerte sjøbuer (på kommunal grunn) sør for Alsvika småbåthavn er lagt ut som LNF-område med retningslinje "viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates". Alsvika småbåthavn foreslås utvidet mht kapasitet. Bukta opprettholdes som sjøareal uten fylling med bakgrunn i biologisk mangfold i sjø.

Lindebøkilen

Områdene mellom Kårholmen og Lindebø brygge er gitt arealformål i samsvar med vedtatte reguleringsplaner. Et mindre uregulert areal, ubebygde del av boligtomt, er lagt ut som LNF-område med retningslinje "viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates". Område har potensial som badeplass og framtidig kyststi. Arealene mellom Lindebø brygge og Olavskjær og mellom Olavsskjær og Hattesteinen, er i hovedsak avsatt som LNF-område med retningslinje "viktige landskaps- turvegdrag/ grønntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates". Områdene har stor landskapsverdi. Eksisterende bebyggelse som ligger spredt er avsatt som annet byggeområde sjøbod/lager, brygge er avgrenset i vegglivet.

Laksevika - Paulen

Områdene er i hovedsak gitt arealformål i samsvar med reguleringsplan. En mindre del av bryggene er gitt arealformål småbåthavn. Ubebygde gløtt mellom bebyggelsen er med bakgrunn i landskapsverdier, avsatt som LNF-område med retningslinje "viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates".

Mæbøsfjorden

Områdene ved Målen og Eigeneset er gitt arealformål som i hovedsak samsvar med reguleringsplan. I Skibbusundet er en del mindre ubebygde gløtt i bevaringsområdet avsatt som – LNF-område. Reguleringsplan for Skibbusundet anbefales revidert for å gi den bevaringsverdige bebyggelsen et bedre vern enn det den har i gjeldende reguleringsplan. Store Geiderøy er gitt arealformål som i reguleringsplanen. Geiderøyskjæran er med et unntak gitt arealformål LNF. Eksisterende sjøboder er avsatt som annet byggeområde sjøbod/lager, brygge er avgrenset i vegglivet. Et av bryggene er avsatt som erverv-lager.

Næringsområde ved Brattestø, Kvennesvika og Holta er opprettholdt som i Flekkerøyplanen fra 1995. Kultur- og landskapsverdiene i tilgrensende områder tilsier at tankanlegget bør vurderes flyttet fra Brattestø til industriområde på Store Geiderøy. Strandområdene og svabergene på Brattestø er lagt ut som byggeområde friområde. Området har stort potensial som badeplass. Ubebygde skråninger i bakkant av bebyggelsen er for å sikre landskapet, gitt arealformål LNF-område med retningslinje "viktige landskaps- turvegdrag/ grønntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates". Dette er gjort for å ivareta typiske landskapskvaliteter i området. Arealene ved Skjærgårdsheimen er gitt formål i samsvar med reguleringsplan. Det er foreslått gjestebrygge i tilknytning til småbåthavn. Sjøbumiljøet innerst i Mæbøsfjorden er avsatt som byggeområde, alternativ med og uten kanal. Skråningene opp mot Greivåsen er ut fra sin landskapsverdi, gitt arealformål LNF-område med retningslinje "viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates". Bukta nord for Tommasodde, med 1 sjøbu er gitt arealformål friområde. Denne er vurdert så betydningsfull at det her foreslås å fjerne eksisterende sjøbu. Bukta og svaberget med sjøbu har stort potensial som badeplass. Arealene mellom Tommasodde og Krabbodden er i sin helhet avsatt som byggeområde. Mellom Krabbodden og Tørbervikodden er det lagt inn en del LNF-områder med og uten retningslinje for å ivareta landskapsverdier, svaberg og ubebygde gløtt. Det er lagt ut et mindre friområde med potensial som badeplass vest for Tørbervikodden og Mæbø brygge er foreslått som gjestebrygge.

For å sikre landskapskvalitetene, er skråningene i bakkant av bebyggelsen og ubebygde strekninger mellom Tørbervikodden og Skyllevika gitt realformål LNF-område med og uten retningslinjer. Skyllevika har store landskapsverdier og er derfor gitt arealformål friområde. Et mindre område der det er mulighet for å legge bro til Børsholmen er gitt arealformål friområde.

Stølsvika

Hele planområde er gitt arealformål i samsvar med reguleringsplan. Stølsvika inngår i sin helhet i landskapsvernområde.

Grunnevollkilen

Det ubebygde arealet mellom Haraldsodden og Skibbuodden og den innerste delen av Kilen er gitt arealformål LNF-område med retningslinje. Områdene er viktige som ubebygde landskap. Området innerst i Kilen er svært viktig område for biologisk mangfold. En liten bukt med tilsluttende landskap øst i Hvalbukta er gitt arealformål friområde. Bukta har potensial som badeplass.

1.1.11 Reguleringsplanområder

I bystyrets vedtak sak 51/05 av 27.04.05 er det vedtatt at det i revidert kommunedelplan skal legges inn forslag til avgrensning av reguleringsplaner som skal ta detaljert stilling til arealbruken. Reguleringsplanområdene er avgrenset slik at arealene innenfor planområdet sees i sammenheng med bakenforliggende arealer. Hensikten med dette er å se større arealer i sammenheng. Dette er viktig for å sikre en overordnet infrastruktur og arealbruksvurdering både i forhold til disponeringer langs strandsonen, men også i områdene i bakkant som i stor grad har betydning for bruk og opplevelse av strandsonen. Det er også av stor betydning at helhetlige landskapsrom vurderes samlet. Ved avgrensning av reguleringsplanområdene er hensyn til adkomst og landskap vektlagt. Det er videre lagt til grunn at parkering til bebyggelsen i strandsonen i de fleste tilfeller må løses på bakenforliggende arealer. Reguleringsplanavgrensningen er retningsgivende for framtidig regulering. Begrunnelse for avgrensning av enkeltområdene:

Rislevika

Ingen forslag til regulering, da planområdet i sin helhet er foreslått avsatt som LNF-område med retningslinje.

Åshavn

Området er avgrenset slik at bukta med sjøbuer, båthavn, badeplass, tilgrensede boliger og naturlandskap, samt veisituasjonen planlegges under ett.

Kjeldevika

Gjeldende plan anbefales miljørevidert. Planområdet omfatter hele landskapsrommet med kulturlandskap med kulturminner og biologisk mangfold og i tillegg Kjeldeviktangen.

Kjeldeviktangen – Døsset

Området omfatter sammenhengende landskapsrom/daldrag, strandsone med kyststi og adkomst.

Pålestø – Grønnevika

Området omfatter landskapsprofil mot Kjærskilen, Grønnevika som landskapsrom, kyststi og adkomst.

Ura

Området innbefatter skrenter/landskapsprofil mot Kjærskilen. Den mest eksponerte bebyggelsen i reguleringsplan for Kilura av 12.06.2002 anbefales revurdert.

Kjære fellesmark – Kjære brygge

Ved avgrensningen er det vektlagt samlet vurdering av de ubebygde daldragene innerst i Kjærskile og den gamle veien gjennom Kilura som sammenhengende turdrag. Småbåthavn er lagt inn i forhold til sikring av tilgjengelighet, men må vurderes i forhold til også tilsluttende områder.

Kjære brygge - Skudevikodden.

Ved avgrensningen er det vektlagt en samlet vurdering av strandsonen med tilsluttede skråninger. Hensikten er å styre en eventuell fortetting i forhold til plassering av offentlig adkomst. Videre er en samlet vurdering av det skrånende landskapet med topper og andre viktige landskapselement tillagt vekt.

Skudevika – Alsvika

Ved avgrensningen er det vektlagt en samlet vurdering av Alsvik brygge og Naudetangen, helhetlig vurdering av våtmark ved Feshola med skråninger bak, samt adkomst til områdene.

Alsvika båthavn

Avgrensningen gir mulighet for vurdering av innkjøring til og utvidelse av eksisterende småbåthavn, eventuell utfylling, landskapsmessige og estetiske forhold ved opplevelsen av møte med Flekkerøya.

Kårholmen

Er ikke foreslått omregulert.

Kårholmsveien – Hovde

Tilgang til området, samt skråningene og bygningsmassen i bakkant er foreslått håndtert i samme planområde.

Lindebø brygge – Mæbøsfjorden (kanalområde)

Området ved Lindebø brygge er avgrenset slik at arealet innbefatter eventuell kanal og områdene på begge sider av denne. Ved avgrensningen er det tatt hensyn til at adkomst og trafiksikkerhet kan vurderes samlet i tillegg til en landskapsmessig helhetlig utvikling av områdene.

Paulen

Avrensningen innbefatter strandområdene i den eksisterende reguleringsplanen for Paulen samt standarealene på sørsida av Paulen.

Skålevik

Større deler av Skålevik er område med lokal bevaringsverdi. Veg og utbyggingsmønster vil her lett bli spesielt eksponert fra Skibbusundet og bør få en samlet vurdering i et planområde.

Skibbusundet

Området er avgrenset slik at det omfatter eksisterende reguleringsplan for Skibbusundet med unntak av det som inngår i reguleringsplan for Geiderøya.

Brattestø - Skåleviksgarden

Planområdet er foreslått avgrenset mot fylkesvei 8, Østerøya i nord og øst og mot Brattestøknollen i vest. Ved avgrensninga er det vektlagt adkomst til områdene, områder for lokal bevaringsverdi og eksponerte skråninger mot strandsonen samlet.

Kvennesviga

Området er avgrenset mot fylkesvei 8, Østerøya i nord, Brattestøknollen i øst og eiendomsgrense i vest. Ved avgrensninga er det vektlagt adkomst til områdene og skråningene mot landskapsrommet rundt Kvennesviga.

Holta

Området er avgrenset mot fylkesvei 8 Østerøya i nord. Område omfatter den eksisterende reguleringsplanen for gnr2, bnr.107. Skålevik og er utvidet til eiendomsgrenser i øst og vest slik at arealer med samme adkomstvei planlegges samlet.

Tommasodde - Libanon

Er avgrenset mot reguleringsplan for gnr 1, bnr 5 Mæbø, som er under sluttbehandling.

Vraget

Avgrenses mot plangrense for Tommasodde – Libanon i nord, Krabboden i sør og mot landskapet i bakkant av Vragesløyfen i vest. Ved avgrensingen er det lagt vekt på adkomst og landskapshensyn.

Skyllevika

Området er avgrenset i forhold til adkomst og en samlet vurdering av kyststripen i med hensyn til sjøbuer, kyststi, eventuell broforbindelse til Børsholmen og landskapsvurderinger.

Stølsvika

Ligger i landskapsvernområde og anbefales ikke tatt opp til regulering.

Grunnevollkilen

Området er avgrenset mot grense for landskapsvernområde, reguleringsplan for Kilura og eiendomsgrense.

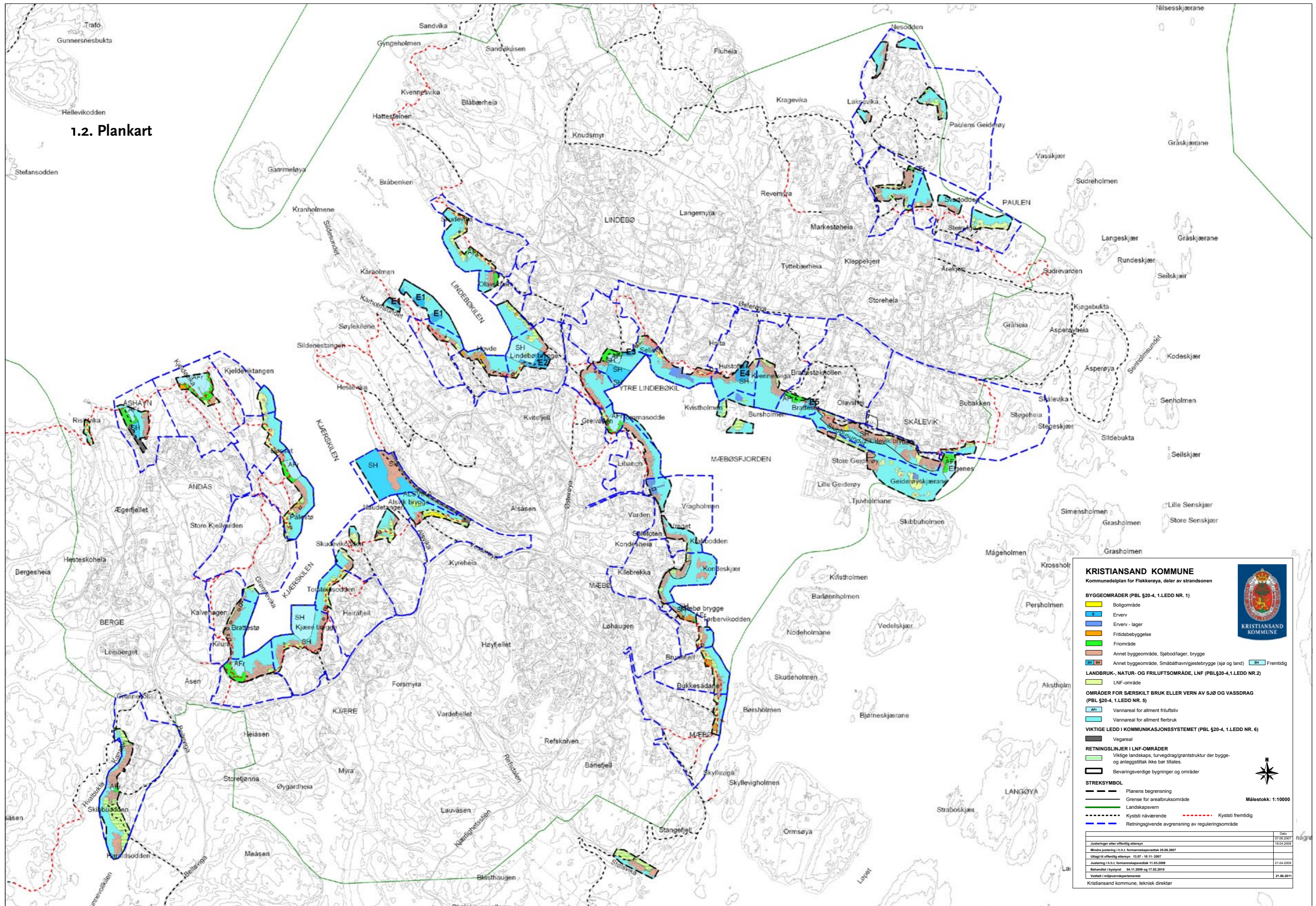
1.1.12 Status for eksisterende reguleringsplaner

Det følger av plan- og bygningsloven 1985 §20-6, siste ledd at: "Når ikke annet er bestemt, gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre rikspolitiske bestemmelser, reguleringsplan og bebyggelsesplan, men faller bort i den utstrekning den strider mot slike bestemmelser som senere blir gjort gjeldende."

Av bestemmelsene §1 framgår det at eldre reguleringsplaner gjelder foran kommunedelplanen med følgende unntak: Kommunedelplanens LNF-område overstyrer reguleringsplan for 6/12 m.fl Døsset av 25.01.1995 og Gnr 1, bnr 258 Alsvika av 07.09.1994. Kommunedelplanens bestemmelser om størrelse og utforming på bygg bare gjelder der slike bestemmelser ikke er fastsatt i reguleringsbestemmelser.



1.2. Plankart



KRISTIANSAND KOMMUNE
Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen



BYGGOMRÅDER (PBL §20-4, 1.LEDD NR. 1)

- Boligområde
- Erverv
- Erverv - lager
- Fritidsbebyggelse
- Friområde
- Annet byggeområde, Sjøbod/lager, brygge
- Annet byggeområde, Småbåthavn/gjestebygge (sjø og land)
- Fremtidig

LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, LNF (PBL §20-4, 1.LEDD NR.2)

- LNF-område

OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §20-4, 1.LEDD NR. 5)

- Vannareal for allment friluftsliv
- Vannareal for allment flerbruk

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL §20-4, 1.LEDD NR. 6)

- Vegareal

RETNINGSLINJER I LNF-OMRÅDER

- Viktige landskaps, turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstillak ikke bør tillates.
- Bevaringsverdige bygninger og områder

STREKSYMBOL

- Planens begrensning
- Grense for arealbruksområde
- Landskapsvern
- Kyststi nåværende
- Kyststi fremtidig
- Retningsgivende avgrensning av reguleringsområde

Målestokk: 1:10000

| | Dato |
|---|--------------------------|
| Justeringer etter offentlig ettersyn | 07.08.2007 |
| Mindre justering i h.h.t. formannskapsvedtak 20.06.2007 | 18.04.2008 |
| Utlagt til offentlig ettersyn | 13.07 - 10.11.2007 |
| Justering i h.h.t. formannskapsvedtak 11.03.2009 | 21.04.2009 |
| Behandlet i bystyret | 04.11.2009 og 17.02.2010 |
| Vedtatt i miljøvernkomiteen | 21.06.2011 |

Kristiansand kommune, teknisk direktør

1.3 Bestemmelser

Innledning

Denne kommunedelplanen er en revisjon av deler av Flekkerøyplanen av 22.02.1995, avgrenset som vist på plankartet. Kommunedelplanen med planbestemmelser fastsatt i medhold av plan- og bygningsloven av 1985 §20-4 2.ledd gjelder innenfor planområdet, som er merket med stiplet linje på det tilhørende plankartet betegnet kommunedelplan for Flekkerøy.

BESTEMMELSER, PLAN- OG BYGNINGSLOVEN 1985 §20-4. 2.LEDD

Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen

Vedtatt av Miljøverndepartementet 21.juni 2011

§ 1 Rettsvirkning

Regulerte områder (pbl §20-6, 3. ledd, virkning av kommuneplan).

Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanen av 21.06.2006, del av Flekkerøyplanen av 22.02.1995. Eldre reguleringsplaner gjelder foran kommunedelplanen med følgende unntak: Kommunedelplanens LNF-område overstyrer reguleringsplan for 6/12 m.fl Døsset av 25.01.1995 og Gnr 1, bnr 258 Alsvika av 07.09.1994. Kommunedelplanens bestemmelser om størrelse og utforming på bygg gjelder der slike bestemmelser ikke er fastsatt i reguleringsbestemmelser.

§2 Plankrav (pbl §20-4 2.ledd a)

Innenfor området avsatt til byggeområde kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81,86a,93 a, c, d, f, h, i og j og fradeling til slike formål samt bruksendring ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan. Plankravet gjelder også for tiltak som er unntatt fra søknad og melding jf. SAK § 5. Brygge i samsvar med §3G er unntatt fra plankravet.

§3 Krav til bebyggelse (pbl §20-4 2.ledd b)

Landskapshensyn og god arkitektur skal legges til grunn ved all bebyggelse. Store terrenginngrep, tillates ikke.

All bebyggelse utføres med nøktern utforming og detaljering i samsvar med tiltakets funksjon, og tilpasses formspråket i omkringliggende bygningsmiljø. Dette omfatter takvinkler, vindusåpninger, detaljering og materialbruk. Det skal legges opp til variasjon i bygningsmiljøet med gløtt mellom bebyggelsen.

A. Bygeområde - Erverv (E1, E2, E3, E4, E5)

Områdene E1 Kårholmen og E3– Skjærgårdsheimen skal benyttes til næringsområde/ turisme for utleie.

E2 – Lindebø brygge skal benyttes til sjørelatert næringsvirksomhet. Innenfor området kan det etableres funksjoner i tilknytning til småbåthavn.

E4 – Hustofta/Fladen skal benyttes til sjørelatert næringsvirksomhet

E5 – Brattestø skal benyttes til sjørelatert serviceområde og tankanlegg.

B. Bygeområde - Erverv –lager (E1, E2, E3, E4, E5)

Bygeområde erverv - lager skal benyttes til fiskerivirksomhet.

C. Bygeområde – Fritidsbebyggelse

Eksisterende bygninger tillates ikke utvidet med påbygg eller tilbygg.

D. Bygeområde - Friområde

Områdene skal benyttes til friluftsliv, bading og lek mv. Nødvendige bygg- og anleggsmessige tiltak knyttet til formålsbruken kan innpasses i friområdet.

E. Annet byggeområde - Sjøbod/lager og brygge

Lager/sjøboder skal ikke være større enn 15 m2 bruksareal (BRA) med maksimum gesimshøyde 3,0 m. De skal ha dør uten vindu, og ellers ikke mer enn 2 vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 m2. Takvinkel skal være 33-45 grader. Ark, kvist, halvtak og overbygg tillates ikke.

F. Områder og bygninger merket med tykk strek på plankartet

Områder og bygninger merket med tykk strek på plankartet skal reguleres til "spesialområde bevaring".

G. Brygger til sjøbod/lager, fritidsbebyggelse og boliger.

Det kan kun oppføres en brygge pr. bebygd eiendom med egen strandlinje. Brygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg selv eller virker dominerende. Kaifront skal ikke være lengre enn 8 meter. Platting som del av brygge tillates ikke. I området rundt lager, sjøboder og brygger tillates ikke gjerder, levegg, utepeis eller lignende.

RETNINGSLINJER (VEILEDENDE)

Retningslinjer for regulering

Landskapsanalyse, biologisk mangfold registrering, kulturminneutredninger og friluftsutredning skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Reguleringsplaner skal vise kyststi og mindre stier for allmenn ferdsel, badeplasser, parkering, plassering og utforming av bygninger og brygger i samsvar med kommunedelplanens bestemmelser for angitte formål. Ved regulering og plassering av bygg og tiltak skal det legges vekt på tilpassing til terrengforhold, synlighet i landskapet og at ferdselsforhold i området ikke blir skadelidende. Trase for kyststi skal detaljutføres i reguleringsplan. Der hensyn til kulturminnevern, landskap, terreng og biologisk mangfold ikke blir skadelidende skal kyststi gis universell utforming. Reguleringsplaner for småbåthavner skal vise båtplasser, område for utsetting av båter og arealer for parkering/ vinteropplag av båter. Tillatt tidsrom for vinteropplag skal fastsettes. Ved behandling av reguleringsplaner for småbåthavner skal det foreligge miljøplan.

Retningslinje for LNF-områdene

I LNF – områdene vil kommunen stille seg positiv til tiltak som fremmer bruk av områdene til friluftsliv. Hensyn til kulturminnevern, landskap og biologisk mangfold skal ivaretas ved opparbeidelse av områdene. Der hensyn til kulturminnevern, landskap, terreng og biologisk mangfold ikke blir skadelidende skal kyststi gis universell utforming. Eksisterende bygninger i LNF-områdene tillates ikke utvidet eller bruksendret.

Retningslinjer for bevaringsverdige bygninger

Retningslinjen skal gjøres gjeldende som bestemmelsene i senere reguleringsplaner for områder som foreslås regulert til spesialområde bevaring pbl § 25.6. Retningslinjene skal også være rettledende i områder som ikke underlegges regulering, i saker med bygninger av særlig vernestatus jf byantikvarens rapport dat. feb.07.

1. Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige uthus-bebyggelsen i området.
2. Eksisterende uthus-bygninger markert med tykk strek på plankartet, tillates ikke revet. Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Bevaringsverdige bygninger kan utbedres og ombygges under forutsetning av at eksteriøret med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt, eller tilbakeført. Kommunene kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Taket skal fortrinnsvis tekkes med vanlig rød enkeltkrum teglstein. Vinduer skal være av tre, med glass i faste gjennomgående sprosser og med kittfalls i ytre ramme. Dørene skal være enkle tradisjonelle labankdører.
3. Eksisterende kulturhistorisk utomhusanlegg som brygger, terrasserings, trapper mv. skal søkes bevart og ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring skal skje med bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og harmonere med stedets karakter.
4. Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

2. Bakgrunn

I Flekkerøyplanen av 22.02.1995 er deler av strandsonen, et sammenhengende belte som dekker hele kysten langs Mæbøsfjorden, Lindebøkilen og Kjærskilen, samt areal i Paulen, Laksevika, Kjeldevika, Åshavn, Stølsvika og Grunnevollkilen, lagt ut til et eget arealbruksformål «Byggeområde - sjørettet virksomhet (skibbuer, brygger).»

Med bakgrunn i planen er antall bygninger i denne delen av strandsonen på Flekkerøya nesten fordobla i 12-årsperioden fra 1995 til 2007. Bruken av sjøbuer har utviklet seg over tid. Tilbakemelding fra lokalbefolkningen / samarbeidsgruppa og observasjoner ved befaring tyder på at mange av sjøbuerne i dag benyttes som fritidsbebyggelse i langt større grad enn som lager.

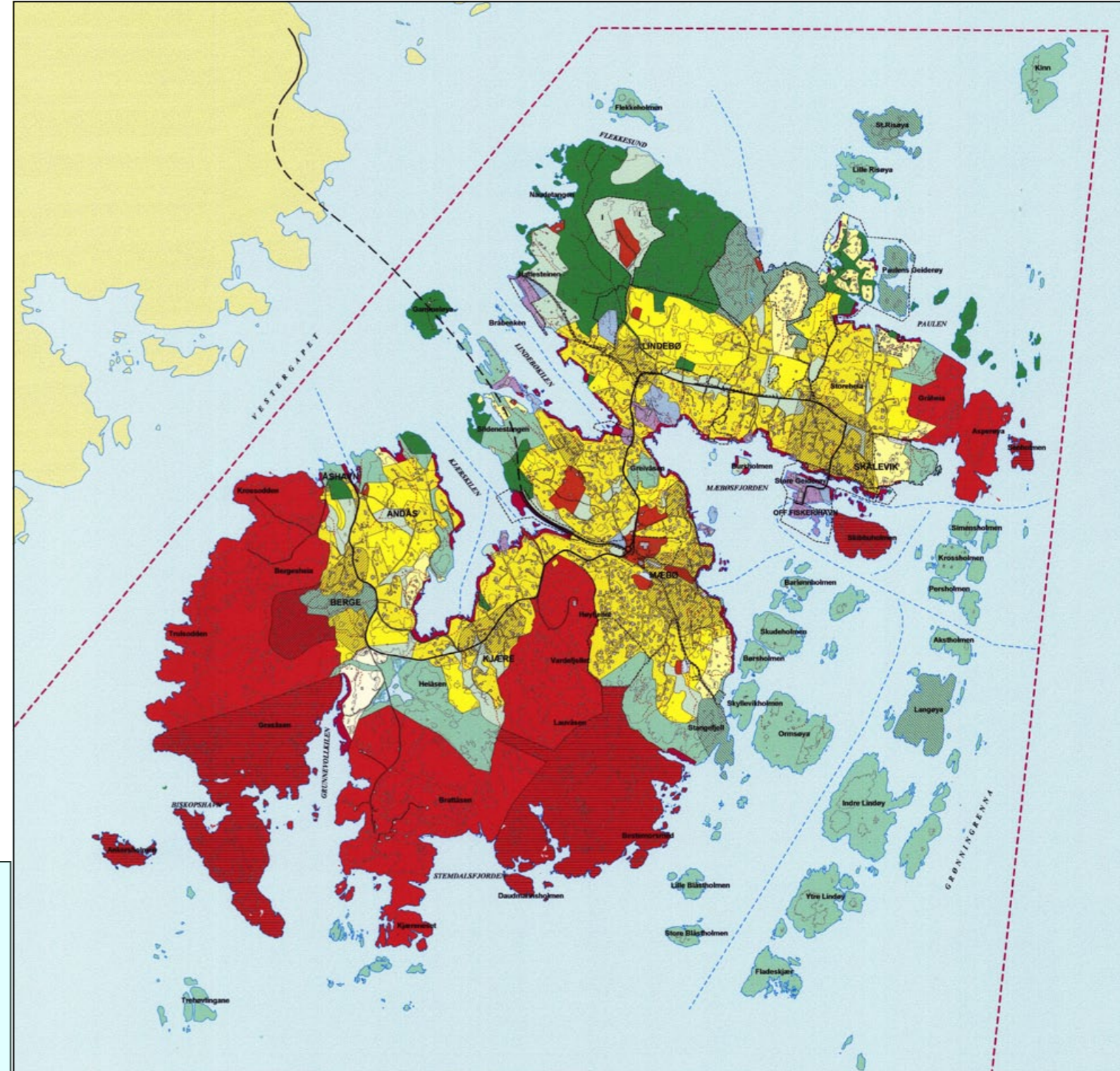
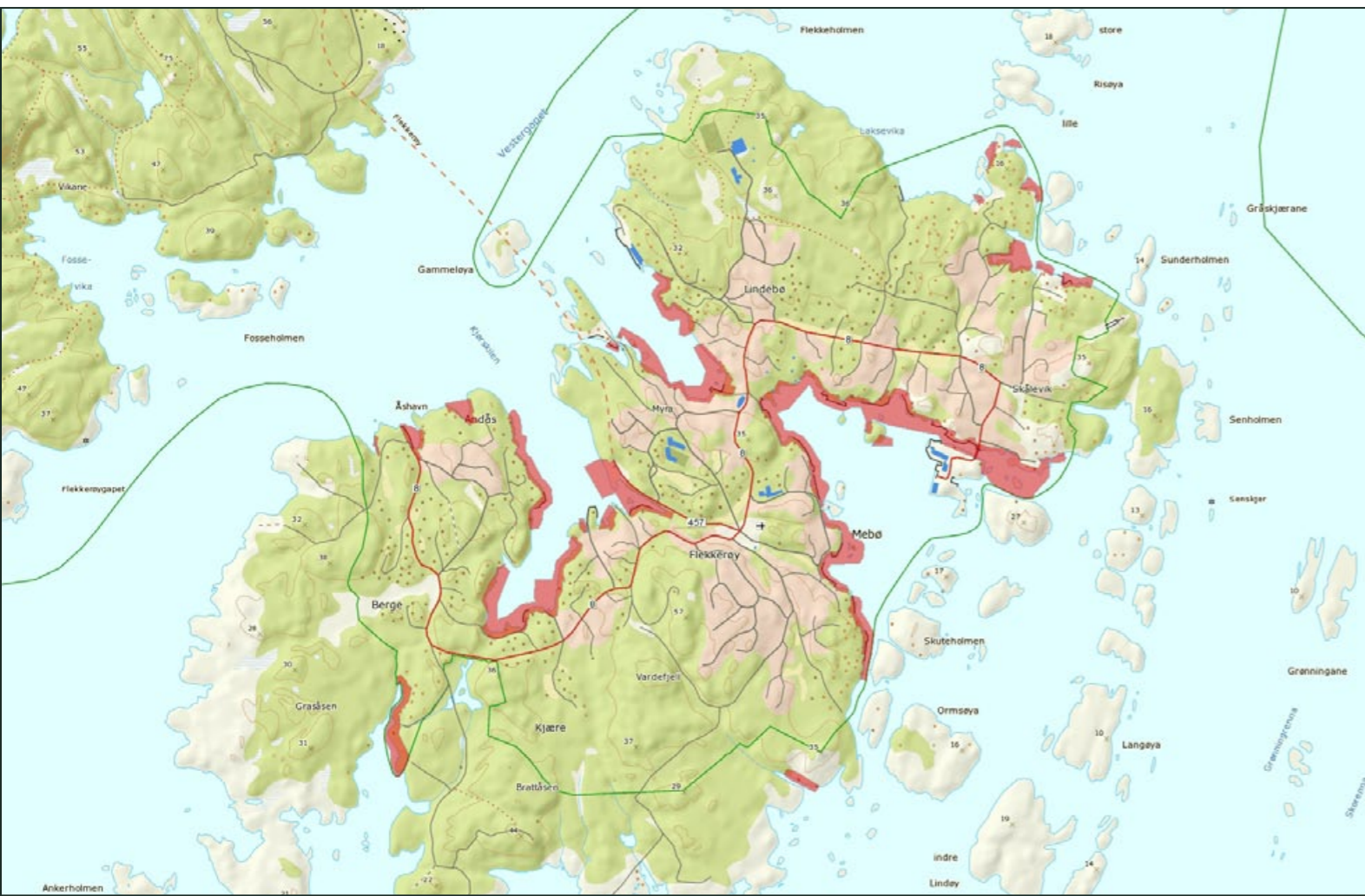
Omfang av bygging og hva som er tillatt bruk av sjøbuer har vært gjenstand for mange diskusjoner. Bystyret har ved 3 anledninger (1992, 2000 og 2005) vedtatt retningslinjer for sjøbuer der det framgår at sjøbuer er lagerbygg. I tråd med nasjonal politikk for strandsonen er kommunens politikk for bygging i strandsonen innskjerpet over tid.

Bystyret vedtok, ved behandling av bystysak om strandsonen i Kristiansand, 27.04.2005 at sjøbuområdene i Flekkerøyplanen skulle revideres.

2.1 Planområdet

Planområdet omfatter deler av Flekkerøyplanen; arealer avsatt til "byggeområde - sjørettet virksomhet (skibbuer, brygger), og 3 mindre næringsområder i Mæbøsfjorden som ligger mellom områdene for sjørettet virksomhet. Planen omfatter også tilgrensende sjøarealer.

Under: Kart over planområdet.



Plankart over Flekkerøy, vedtatt i 1995

2.2 Bystyrets føringer for planarbeidet

I bystyrets vedtak av 27.04.2005 heter det blant annet at "I revidert kommunedelplan tas det nærmere stilling til allmennhetens interesser, fritidsbebyggelse og forslag til avgrensning av reguleringsplaner som skal ta detaljert stilling til arealbruken. Kommunen kan bidra økonomisk til gjennomføring av slike reguleringsplaner. Dette tas det stilling til ved behandling av kommunedelplanen. Videre ble det vedtatt at eiere av sjøbuer med bruk utover det som er godkjent må søke bruksendring til fritidshus/hytte. I bystyrevedtaket framgår det en del forutsetninger for at de aktuelle eiendommer skal kunne omreguleres til byggeområde/ fritidsformål. Forutsetningene er en parkeringsplass, kommunal renovasjon, avløp tilknyttet anlegg med godkjent utslippstillatelse, brannsikring og stiforbindelse for allmenn ferdsel forbi bygningen. Del av bystyrets vedtak som er relevant for planarbeidet er gjengitt under kapittel 8.1.

2.3 Mål for planarbeidet

Bystyret har ved behandling av planprogrammet 15.11.2006 fastsatt følgende mål for planarbeidet.

Langsiktige mål - effektmål

- Kommunedelplan for deler av strandsona, "byggeområde - sjørettet virksomhet, skibbuer/brygger", på Flekkerøya skal bli et entydig styringsdokument for framtidig arealbruk. Dette innebærer at:
 - Planen skal sikre strandsonen i et langsiktig perspektiv.
 - Planen skal bedre sammenheng mellom arealdisponeringen og det reelle behovet for lager og boder ved sjøen.

Resultatmål

- Forankre planarbeidet i kommunen. Sikre tilslutning til planprosessen, tilstrekkelig ressurser og framdrift.
- Sikre at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelse av planarbeidet.
- Revidere deler av kommunedelplan for Flekkerøy, "byggeområde - sjørettet virksomhet, skibbuer/brygger" i h.h.t. bystyrets vedtak og plan- og bygningslovens bestemmelser. Bruke reguleringsformål i samsvar med plan- og bygningslovens arealkategorier (jf. Miljøverndepartementets veileder) og vurdere omdisponering av mindre næringsområder hvor eksisterende virksomhet er opphørt.

Planforslaget skal:

- Sikre allmennhetens interesser, stiforbindelser
- Avklare / beskrive bevaringsinteressene
- Avgrense områder som ikke skal bebygges, landskapselement, badeplasser
- Ta stilling til arealbruk på eksisterende bygg.

Følgende alternativer vurderes:

- Regulere eksisterende sjøbuer i samsvar med godkjent bruk.
- Regulere enkelte eksisterende sjøbuer til boder og lager og andre til fritidsbebyggelse avhengig av lokale forhold.
- Regulere eksisterende sjøbuer til fritidsbebyggelse
- Vurdere areal for eventuelt nye boder/lager og brygger ved sjøen
- Vurdere areal for båtplasser/småbåthavner
- Avgrense reguleringsplanområder som skal ta detaljert stilling til arealbruken
- Ta stilling til om noen eller alle eldre reguleringsplanen skal gjelde foran kommunedelplanen, jf. Plan- og bygningsloven §20-6, siste ledd.

3. Beskrivelse av forhistorie og dagens situasjon

3.1 Flekkerøyplanen - byggeområder for sjørettet virksomhet

Kommunedelplan for Flekkerøya, Flekkerøyplanen ble vedtatt av bystyret 22.02.1995. Planen ble utarbeidet med stor innsats med omfattende lokal deltakelse og planforslaget var til slutt gjenstand for avstemning blant befolkningen. Denne måten å organisere arbeidet på var en oppfølging av "Stortingsmelding nr. 29 (1992-93) - om nærmiljøpolitikk" som bl.a. omhandler utvikling av lokalt folkestyre.

I Flekkerøyplanen er deler av strandsonen -et sammenhengende belte som dekker hele kysten langs Mæbøsfjorden, Lindebøkilen og Kjærskilen, samt areal i Paulen, Laksevika, Kjeldevika, Åshavn, Stølsvika og Grunnevollkilen- lagt ut til et eget arealbruksformål «Byggeområde - sjørettet virksomhet (skibbuer, brygger).» (se side 9).

Byggeområder for sjørettet virksomhet er en videreføring av generalplanen fra 1969, der disse arealene var avsatt som industriareal. Generalplanen - delplan Flekkerøy - forutsatte at denne strandlinjen kunne nyttes til båtplasser, båthus, fiskemottak, fiskeforedling osv, men ikke hyttebygging med egen strandlinje. Flekkerøyplanen av 1995 har krav om reguleringsplan og egne retningslinjer for sjørettet virksomhet som omhandler hvordan bygnings- og landskapsmiljøer skal bevares og med krav om at allmenn tilgjengelighet og behov for friområder/badeplasser skal ivaretas. Det framgår av retningslinjene at disse i unntakstilfeller kan erstatte krav om reguleringsplan.

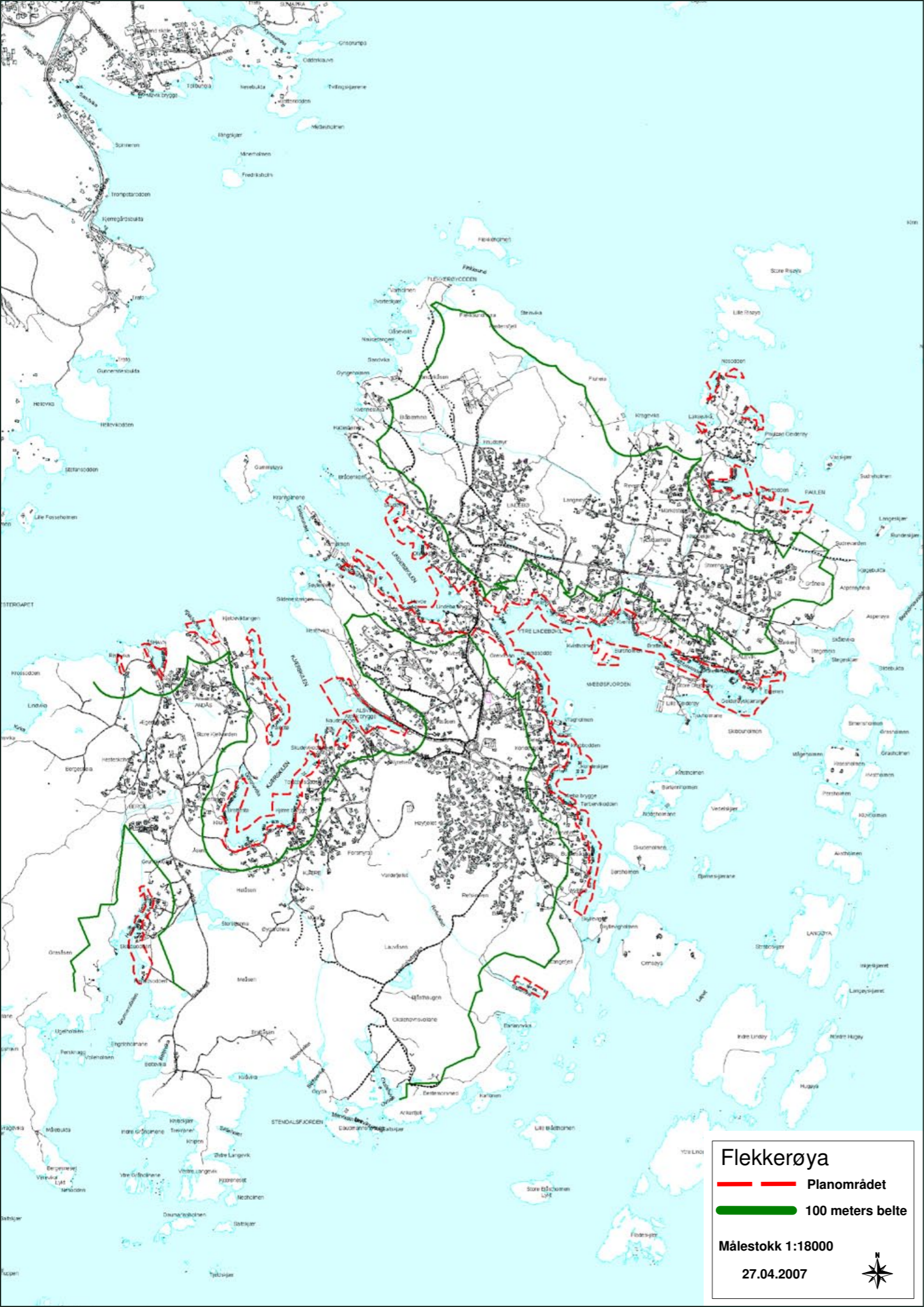
3.2 Retningslinjer for sjøbuer

Definisjon og bruk av sjøbu har vært behandlet som retningslinjer av Bystyret ved tre-3 anledninger, 1992, 2002 og 2005, jf. trykte vedlegg. Alle retningslinjene definerer sjøbu som lager og definerer hva som er tillatt bruk.

Retningslinjene fra 1992 definerte sjøbu som "Bygning for lagring av fiske- og fangstredskaper og lagring av mindre båter. Arbeidssted for garnbøting og lignende. Ofte kombinert med funksjoner som båthus eller naust...." Retningslinjene inneholdt også prosedyre for bruksendring til fritidsbolig. For sjøbuer/ båthus bygd og tatt i bruk som fritidsboliger før bygningsloven av 1965 ble den etablerte bruken akseptert under forutsetninger av brannsikkerhet. Retningslinjene presiserer videre at for bygninger tatt i bruk som hytte/fritidshus etter 1965 uten søknad om bruksendring kan ulovligheten kreves opphørt jf pbl §113. For bygninger uansett alder som ønskes tatt i bruk som hytte/fritidshus må det søkes om bruksendring.

Retningslinjene av 2000 vektlegger streng håndtering av plankrav, streng holdning til dispensasjoner fra bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet og sikring av allmennhetens fri ferdsel. Sjørettet virksomhet (skibbuer, brygger) defineres som, tiltak og byggverk som ut fra sin funksjon må lokaliseres ved sjøen. Sjøbu er definert som bygning for lagring av fiske- og fangstredskap og mindre båter mv, med presisering om at kombinasjonsbygg sjøbuer/ fritidsboliger er ikke å betrakte som sjøbu. Videre ble det presisert at sjøbuer ikke skal innredes for beboelse hele eller deler av året og at sjøbu er å betrakte som uthus tilhørende bolig eller fritidsbolig og skal således ikke fradeles som egen enhet. Maksimum størrelse ble fastsatt til 24m² i grunnflate i 1 etasje med begrensinger på vindu med mer.

I retningslinjer av 2005 videreføres den strenge holdningen til plankrav og dispensasjonspraksis. I definisjon av sjøbuer er det lagt til en tilføyelse om at det i "planer og byggesøknader skal betegnelsene bod/lager benyttes." Hensikten er å benytte begreper som er klart definert i plan- og bygningsloven. Maksimum størrelse ble fastsatt til 15m² med maksimum gesims 3,5 meter og tillatt vindusareal ble redusert med mer.



4. Nasjonal politikk og forhold som er avklart i overordnede planer og utredninger

4.1 Statlig strandsonerpolitikk 2007

Bygge- og deleforbudet i 100 – metersbeltet ble innført med strandplanleggingsloven i 1971 og videreført i §17-2 i plan- og bygningsloven av 1985. PBL §17-2 inneholder en del unntak fra bygge- og deleforbudet, deriblant områder som omfattes av reguleringsplan eller strandplan og område som i arealdelen av kommuneplanen er lagt ut til byggeområder og brygge på bebygd eiendom til sikring av eierens eller brukerens atkomst.

Praktiseringen av forbudet har variert. Med bakgrunn i omfattende nedbygging av strandsonen og stort byggepress, ba staten i brev fra Miljøvernminister Guro Fjellanger av 11.11. 99 kommunene skjerpe plan- og dispensasjonspraksis i strandsonen/100 – metersbeltet. Politikken i brevet er gjentatt av senere miljøvernministere.

Regjeringens politikk for strandsonen framgår av St.meld. nr. 21 (2004-2005)- Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljølstand (miljømeldinga) og St.prp. nr. 1 (statsbudsjettet).

Miljømeldinga -har mål om at "strandsonen skal bevares som verdifullt natur- og friluftsområde, og sikres god tilgjengelighet for allmennheten." Regjeringen vil:

- Utfordre kommuner, fylkeskommuner og fylkesmenn til en streng praksis ved behandlingen av plansaker og dispensasjoner i 100-metersbeltet.
- Klargjøre kommunenes muligheter til å rydde stengsler i strandsonen.
- Sikre og tilrettelegge de mest attraktive områdene i strandsonen.
- Etablere et landsdekkende nettverk for kystsonerforvaltning.
- Prioritere kystsonen i oppfølgingen av Planlovutvalgets arbeid.

I St.prp. nr. 1 (2006-2007) for budsjettåret 2007 framgår det at det er behov for økt fokus på nedbygging av standsonen. Det blir arbeidet med nye regler for dispensasjoner i strandsona i forbindelse med ny plan- og bygningslov. Det er behov for strengere praksis for nybygging i område med stort byggepress, f.eks. i sentrale område nær byer og tettsteder. Departementet vil be kommunene om å ta opp til vurdering eldre planer som ikke er i tråd med dagens målsettinger, miljørevisjon.

4.2 Fylkesplan for Vest Agder 2002

Fylkesplanen for 2002 inneholder flere mål og utfordringer som berører strandsonen bl.a bevare og videreutvikle kystsonens verdi som et konkurransefortrinn for landsdelen.

- Etablering av store og sammenhengende arealer for friluftsliv prioriteres. Det vektlegges å sikre områder som inneholder et sammenhengende mangfold av ulike landskapselementer med potensial for mangfold av friluftaktiviteter. Sikring av områder på fastlandet prioriteres spesielt. Allmennhetens tilgang til friluftsområdene sikres via turløyper/stier, forskjellige veityper og grøntstrukturer. Områder med intensiv bruk og status som regionalt viktige friluftsområder bør prioriteres ved erverv.
- Plan og bygningslovens byggeforbud i 100-metersbeltet respekteres. All utbygging skjer etter plan, det gis i prinsippet ikke dispensasjon. Det kan foretas utbygginger i de strandnære områder dersom det skjer i samsvar med godkjent plan.

Fylkedeplan for idrett og friluftsliv 2003-2006, prinsipper for arealforvaltning og

friluftsliv, omhandler bl.a. "føre var -prinsippet", prioritering av store sammenhengende friluftsområder, allmennhetens tilgang til friluftsområder, opprettholdelse og nyetablering av områder som er spesielt egna som miljøundervisningsarealer og bevaring av områder med stor bruksfrekvens. Utbygging av landfaste strandområder bør unngås. I reguleringsplan kan fortetting vurderes i byggeområder, under forutsetning av at allmennheten sikres tilgang til 100-metersbeltet i et innregulert friluftsområde/friområde.

4.3 Kommuneplan for Kristiansand 2005-2016

Kommuneplan for Kristiansand 2005-2016 ble vedtatt av bystyret 21.09.2005, med endelig rettsvirkning fra 21.06.2006. I henhold til kommuneplanens bestemmelser går Flekkerøyplanen fra 1995 foran kommuneplanen med følgende unntak:

- Områder angitt som LNF-områder med spesielle naturvern og friluftsinnteresser av særlig høy verdi med tilhørende bestemmelser for LNF-områdene, herunder følgende bestemmelse om fritidsbebyggelse Pbl §20-4, 2.ledd bokstav e: Utover det som fremgår av gjeldende planer er det for hele kommunen ikke tillatt med oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse.
- Kommuneplanbestemmelse om strandsonen Pbl §20-4, 2.ledd bokstav b

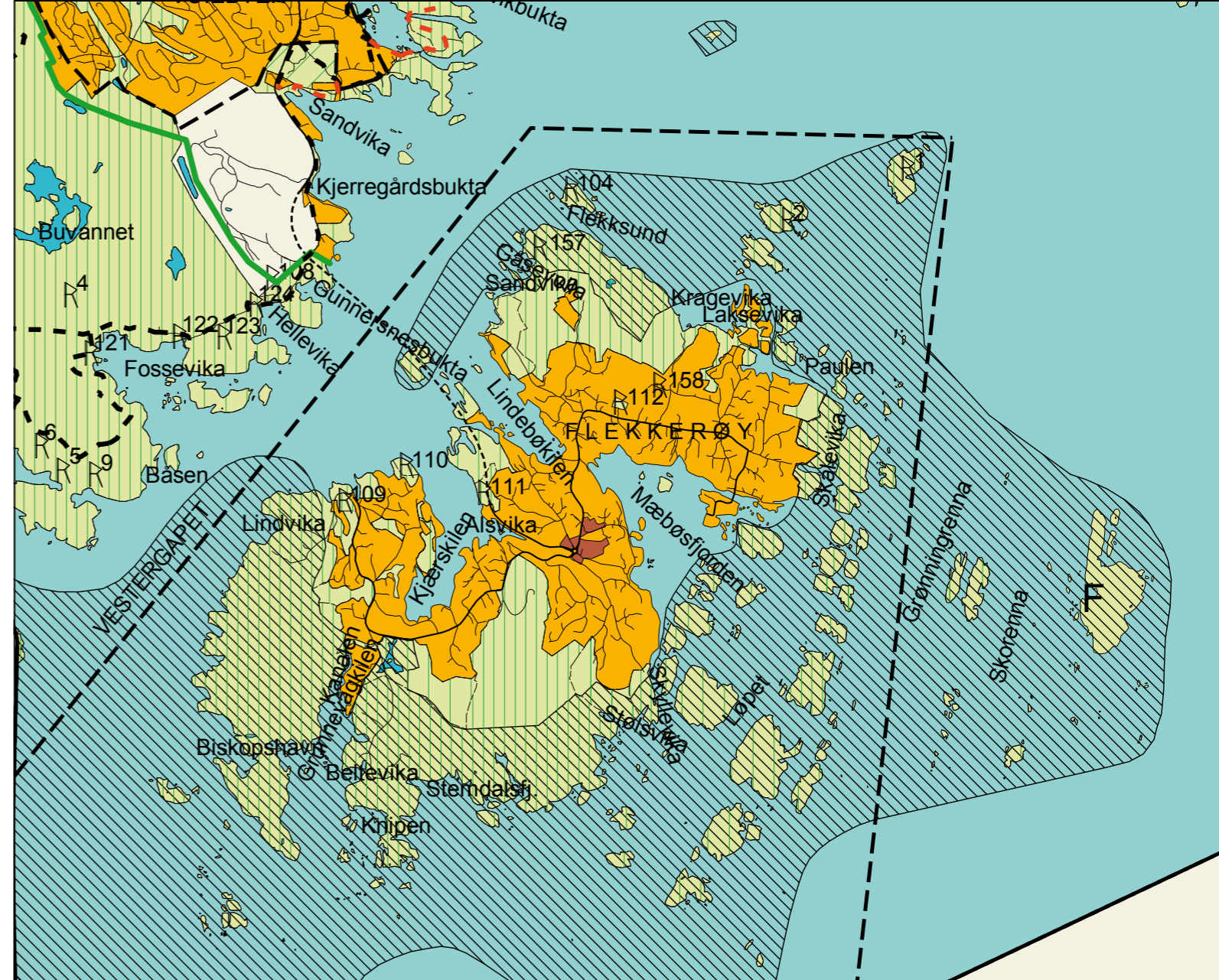
"Dersom det tillates oppført lager/boder ved sjøen i utbyggingsområdene, skal disse ikke være større enn 15 m² bruksareal (T-BRA) med maksimum gesimshøyde 3,0 meter. De skal ha dør uten vindu og ellers ikke mer enn 2 vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 m².

Takvinkel skal være 33 grader– 45 grader. Ark, kvist, halvtak og overbygg tillates ikke. Brygger skal begrenses i størrelse. Platting som del av brygge tillates ikke. I område rundt lager, boder og brygger tillates ikke gjerder, levegger, utepeis og lignende. Brygge til sikring av eierens eller brukerens atkomst til bebygd eiendom, i samsvar med tilsvarende bestemmelse i plan- og bygningslovens § 17-2, er unntatt fra plankravet. Kaifronten skal dog ikke være lengre enn 8 meter."

Følgende tematiske retningslinjer trekkes fram som vesentlige for arealutfordringer for revisjon av kommunedelplan for Flekkerøy:

Retningslinjer for grønstruktur sier at :

- Prioriterte områder skal tilrettelegges med fokus på tilgjengelighet for alle.
- Strandsonen skal bevares som verdifullt natur- og friluftsområde for allmennheten. Allmennhetens tilgang til strandsonen sikres gjennom løpende arealplanlegging, erverv av arealer og avtaler. Det rettes fokus på landfaste områder og sikring av friområder.
- Det skal ikke bygges hytter i strandsonen med mindre det dreier seg om allerede privatiserte områder hvor hensynet til allmennhetens interesser og byens langsiktige utvikling ikke blir skadelidende.
- God tilgang til badeplasser på land prioriteres foran behovet for småbåtplasser.
- Kyststien skal innarbeides i løpende arealforvaltning, planarbeid og tiltaksarbeid slik at den sikres opparbeidelse fortløpende og gjennomgående i kommunen.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2005 - 2011

Andre :

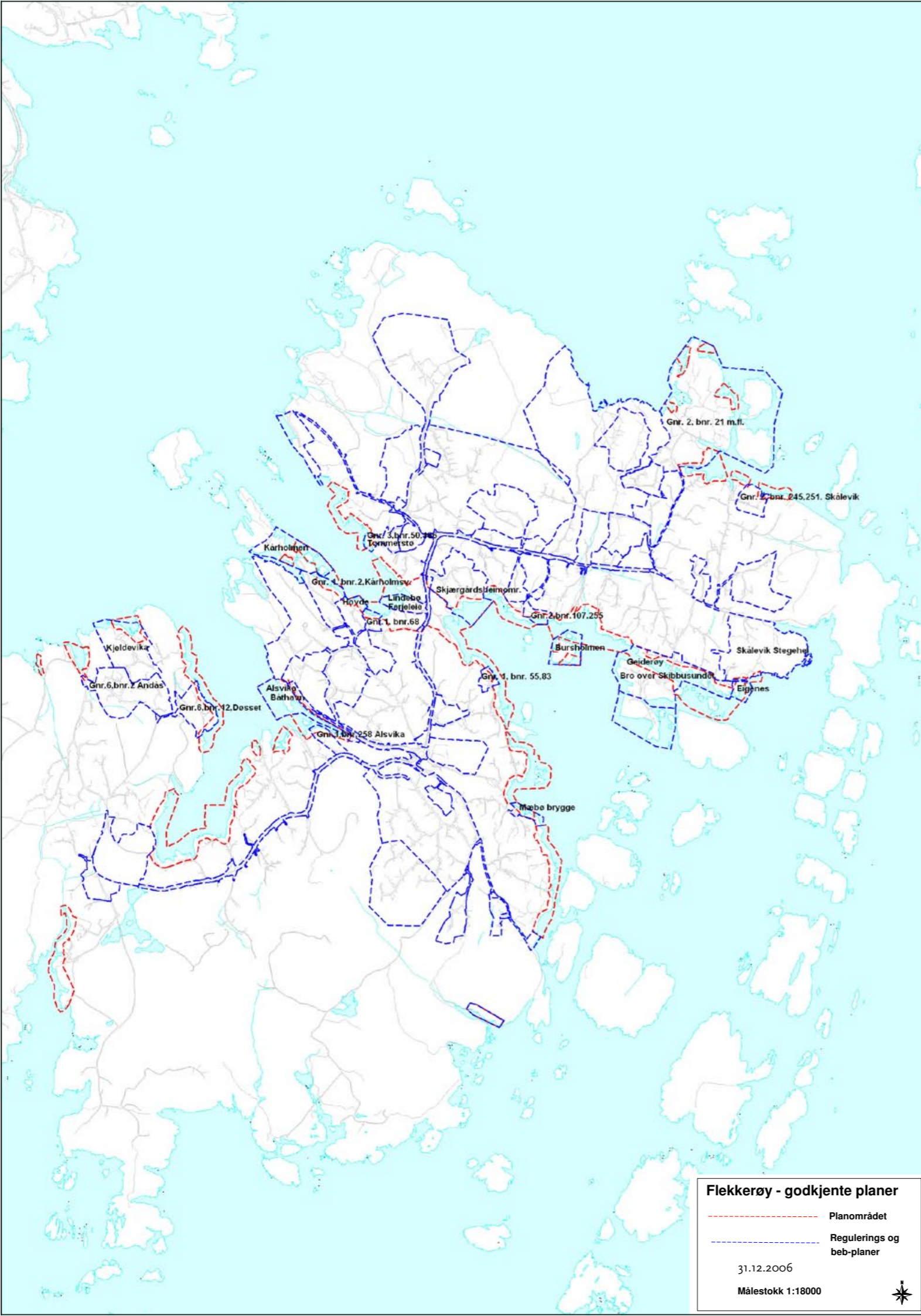
- Det skal finnes arenaer for fysisk aktivitet og sosiale møteplasser i alle nærområder.
- Kommunen skal være varsom med omdisponering av eksisterende næringsarealer til annen bebyggelse. Dette gjelder særlig næringsarealer i tilknytning til sjø.
- Estetiske retningslinjer for landskap, utbyggingsmønster og oppføring av bygg og anlegg.
- Lager og boder m.v. ved sjøen (gjenngitt som trykt vedlegg)

4.4 Grønstrukturplanen 2005.

Flekkerøya er ikke omfattet av Grønstrukturplanen

4.5 Kommunedelplan for idrett og friluftsliv 2007-2010

Planen tar opp forhold vedrørende grønstruktur, kyststi, allmennhetens tilgang til strandsoner, sikring av arealer for friluftsliv mv.



Flekkerøy - godkjente planer

----- Planområdet
 - - - - - Regulerings og beb-planer

31.12.2006
 Målestokk 1:18000

5. Utredninger til 1. gangs høring

Det er laget egne faglige delutredninger innenfor temaer som er av vesentlig betydning for planen. Hvilke forhold som er utredet er, i samsvar med forskrift om konsekvensutredning, fastsatt i planprogrammet. Utredningene er et viktig redskap ved vurdering av arealdisponeringen i kommunedelplanarbeidet, men vil også være et viktig bidrag som utgangspunkt for detaljplanlegging og behandling av dispensasjonsøknader innenfor arealene analysene omfatter. I dette kapittel gjenngis sammendrag og konklusjoner.

5.1 Eksisterende forhold – beskrivelse av reguleringsstatus, bebyggelse og historiske utviklingstrekk

Reguleringsstatus

For å få best mulig oversikt over dagens situasjon er det utarbeidet et eget notat som beskriver reguleringsstatus i delområdene, dvs. hvilke deler av byggeområdet for sjørettet virksomhet som inngår i reguleringsplan og hvordan områdene er regulert. Utdrag fra reguleringsbestemmelsene som omhandler bebyggelsen innenfor byggeområde for sjørettet virksomhet er gjengitt. Beskrivelsen viser også områder der det er planer under arbeid. Opplysningene er hentet fra kommunens planarkiv.

I Flekkerøyplanen er det krav om at byggeområder for sjørettet virksomhet (skibbuer, brygger) skal utvikles på grunnlag av reguleringsplan. Reguleringsstatus pr 31.12.2006 viser at det foreligger 21 regulerings- og bebyggelsesplaner som helt eller delvis omfatter byggeområder for sjørettet virksomhet. 12 av planene er vedtatt etter Flekkerøyplanen, 22.02.1995. Allmenn tilgjengelighet og badeplasser er ivaretatt innenfor 12 planer. Noen regulerte friområder/badeplasser er ikke realisert på grunn av manglende avtale. I 8 av planene er det presisert at sjøbuer er til lagring. Tre planer i Mæbøsfjorden har bestemmelser som åpner for oppholdsrom/fritidsopphold. I Skålevik og Kårholmsveien er det regulert rorbuer. Det er regulert 3 fritidsboliger blant sjøbuene på Hovde.

Sjøbuene på Kårholmen og deler av sjøbuområdet ved Skjærgårdsheimen er regulert til næring for utleie.

Spørsmålet om hvordan enkelte av reguleringsplanene er å forstå, er som en del av planarbeidet forelagt advokat Helge Tofte, Tofte & Co, Advokatfirma DA, som gjennom tilskudd fra DN, direktoratet for naturforvaltning har bistått kommunen i planarbeidet. Advokaten tolker reguleringsplanene slik at områder regulert til rorbuer gir rom for overnatting og dermed hjemmel for oppføring av fritidsbebyggelse. Det samme er tilfelle der reguleringsbestemmelsene åpner for mulighet for bruk til fritidsopphold. Reguleringsbestemmelse om oppholdsrom knyttet til bruken av sjøbuene er ikke å betrakte som fritidsbolig.

Etterfølgende tabell gir en skjematisk oversikt over planstatus i de ulike delene av planområdet.

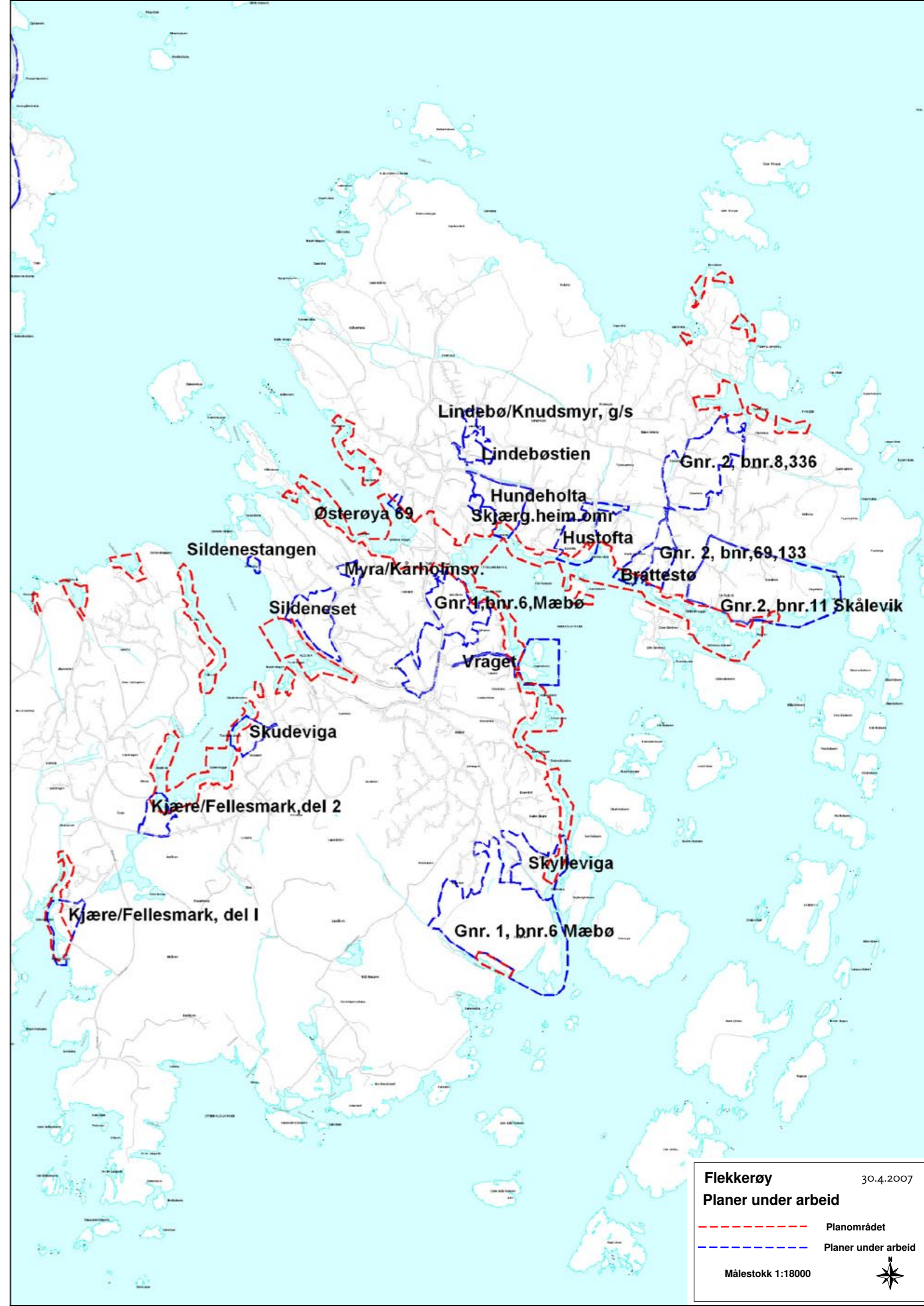


| Planstatus innenfor byggeområder for sjørettet virksomhet pr. 31.12.2006. | | | | |
|---|--|--|--|---|
| Område | Regulerings-/ bebyggelsesplan | Antall regulerte bygninger sjørettetomr | Regulerings bestemmelser om bruk, utdrag | Allmenn ferdsel og badeplasser |
| Rislevika | Ingen | Ingen | | |
| Åshavn | Ingen | Ingen | | |
| Kjeldevika | Kjeldevika, 6.03. 02 | 3 sjøbuer | "..til lagring av redskaper og utstyr og kan ikke taes i bruk som fritidsboliger." | Alle friområder og brygger skal være tilgjengelige for allmenn ferdsel. Badeplasser skal vises i utomhusplan |
| Kjærskilen - Alsvika | 6/12 m.fl Døsset, 25.01.1995 | Sjøbuer, antall ikke entydig def. | | Innregulert friområde/ badeplass |
| | Gnr.1, bnr,258 Alsvika, 07.09.94. | Sjøbuer, antall ikke entydig def. | | |
| | Alsvika båthavn, 01.02.89 | 6 sjøbuer | Ingen reg.best. | Holme regulert til friluftsområde |
| Lindebøkilen | Kårholmen,15.05.2002. | 6 enheter, byggeområder – herberge (sjøbuer for utleie) | | Atkomst til ytre del av Kårholmen regulert gjennom næringsomr. |
| | Gnr.1, Bnr.2 Kårholmsveien, 16.09,1998 | 3 utleie rorbuer, a 60m² 8 naust a 40m² | Rorbuer - Ikke benyttes som fritidsboliger Naust - Beboelse ikke tillatt | |
| | Hovde, 15.05.2002. | 3 fritidsboliger 6 sjøbuer, uthus tilhørende boliger | Sjøbuene skal benyttes til lagring av redskap og utstyr. | Sti/grønnkorridor skal være opparbeidet ihht. plan før nye boliger/sjøbuer kan taes i bruk. |
| | Gnr.1 Bnr. 68 - Kvitefjellveien 65, 7.3.2001 | 1 naust 40m² 3 sjøbuer 24m² | Bruken av området skal være vinteropplag for båter, redskap og utstyr. | Før bolig tas i bruk skal turstier i friområdet være opparbeidet i.h.t. reguleringsplanen. Badeplass regulert fellesområde, men sjøen friområde |
| | Lindebø ferjeleie, 27.09.1979. | Ingen | | |
| | Gnr 3, bnr 50,166 – Tømmerstø 20.02.1997 | 6 sjøbuer | | Regulert badeplass |
| | Laksevika – Nesodden – Paulen | Reguleringsplan Gnr. 2, bnr.21 m.fl. av 25.04.1990. Mindre vesentlig reg. endring m/ klagebehandling i 1993. | Område for brygger/båtbu ant. er ikke entydig def. | Presisert i 1997 at sjøbuene ikke kan tas i bruk til permanent opphold, at de skal være knyttet til boliger og ikke overdras. |
| | Reguleringsplan Gnr 2, bnr 245 og 251 av 26.06.85. | Ingen. Del av sjøbuområdet inngår i regulert til hyttetomt | | Regulert friområde |

| Planstatus innenfor byggeområder for sjørettet virksomhet pr. 31.12.2006. | | | | |
|---|--|--|--|---|
| Område | Regulerings-/ bebyggelsesplan | Antall regulerte bygninger sjørettetomr | Regulerings bestemmelser om bruk, utdrag | Allmenn ferdsel og badeplasser |
| Mæbøsfjorden | Skålevik – Stegehei av 23.03.1972. | Ingen, 1 eks i reg. friareal | | Sjøbuområde regulert til friareal |
| | Eigenes av 07.12.1989. | 1 eks. naust | | Største del av Sjøbuomr. reg. til friområde |
| | Geiderøy - bro over Skibbusundet av 29.04.1987 | 27 bygg spes. bev. nord for sundet, | Bebyggelsen skal primært nyttes til virksomhet naturlig tilknyttet områdets opprinnelige og tradisjonelle bruk. | Friområde Tjuholmane, Geiderøya |
| | Geiderøy av 18.10.06 | 2 bod/lager med bevaring | S2 skal benyttes til bod/ lager. S1 kan etableres en ny enhet ved dokumentasjon for bruk til fiskeriformål | Store deler av skibuområde regulert til friområde |
| | Bursholmen av 02.10.2002. | 2 enheter a 45 m2 grunnflate industri/ lager | bygninger i tilknytning til fiskeri, lagring av redskaper | Friområde |
| | Gnr. 2, Bnr. 107, del av bnr.255 Skålevik av 02.03.1988. | 9 rorbuer med brygge | | Ingen deler av strandsonen er regulert til friområde/for bading |
| | Skjærgårdsheimområdet av 19.10.05. | 2 boder og brygge tilknyttet boligeiendommer utenfor planområdet og 4 næringsb. Utleie/ turisme | | Reg badeplass |
| | Gnr.1, Bnr. 55, 83 m. fl. (Mæbø) av 07.11.2001 | 11 sjøbuer | sjøbuer for lagring av redskap og utstyr samt oppholdsrom knyttet til bruken av sjøbuene | Ingen deler av området regulert til friområde/bading |
| Mæbø brygge, strandområdene av 03.09.1997 | 6 sjøbuer 1 båthus og naustområde | vinteropplag for båt, redskap og utstyr, evt. med mulighet for bruk til fritidsopphold For bebyggelsen skal der hvor fritidsbolig innredes sikres min. 1 p.plass pr. boenhet. | Regulert friområde, badeplass Tøbervikodden. Rekkefølgekrav til etablering av badeplassen og adkomst og sikring av sjøareal. | |
| Stølvika | Stølvika, Gnr.1, bnr.161 av 06.12.00 | 6-7 sjøbuer | sjøbuer til lagring av redskap og utstyr | Bestemmelser om badeplass og krav om sti mot Skyllevika |
| Grunnevollkilen | Ingen | | | |
| SUM | 22 regulerings-/ bebyggelsesplaner 12 etter 22.02.1995 | | | |



Fladen. Tidligere produksjonslokaler. Området er nå under regulering.



| Planer under arbeid innenfor byggeområde for sjørettet virksomhet, pr. 30.4.2007 | |
|--|--|
| Område | Plan under arbeid |
| Rislevika | Ingen |
| Åshavn | Ingen |
| Kjeldevika | Ingen |
| Kjærskilen - Alsvika | Kjære fellesmark, del 2 Skudeviga/Torsteinsodde |
| Lindebøkilen | Østerøya 69 m.fl |
| Laksevika – Nesodden – Paulen | Reguleringsplan for Paulen Gnr 2, Bnr 8 og 366, revisjon. |
| Mæbøsfjorden - Skibbusundet til Skylleviga | 1/6 m.fl Mæbø (planid 870) Skylleviga 1/368 m, fl (planid 1041). Vraget (planid1109) Hundeholta (planid 875). Hustofta/Fladen (planid 1056). Brattestø (plan nr 1033). Skålevik - 2/69 (planid 1103) Skålevik - 2/11 (planid 977,) revisjon |
| Stølsvika | Ingen |
| Grunnevollkilen | Kjære fellesmark, del 1 (869) |

Eksisterende bygninger – status

For å få en best mulig oversikt over status for eksisterende bygninger har plan- og bygningsetaten foretatt en gjennomgang av alle byggesakene i planområdet. Opplysningene i GAB er oppdatert med bakgrunn i denne gjennomgangen.

Tabelle nedenfor viser hva de eksisterende bygningene innenfor byggeområde for sjørettet virksomhet er godkjent som. Kommunen har fått juridisk bistand til å vurdere enkeltsaker hvor det har vært tvil om hva bygningen er godkjent som.

Mange av bygningene som er godkjent som sjøbu benyttes til fritidsformål i langt større grad enn som lager.

| Bygninger innenfor område sjørettet virksomhet, pr. april 2007 | | |
|--|--|--------|
| Bygningstype GAB | | Antall |
| 161-163 | Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygg | 21 |
| 171 - 183 | Rorbu, garasje, uthus, anneks, sjøbu, mm. | 372 |
| | Næringsbygg (produksjonshall, driftsbygning) | 13 |
| | Andre bygg | 25 |
| SUM | | 431 |

Noen bygninger består av to eller flere sjøbuer i rekke, tallet på bygninger er derfor ikke eksakt. Det tas forbehold om mangler i byggesaksarkivet.

Eksisterende bygg – utviklingstrekk

Tabellene nedenfor viser en oversikt antall bygg innenfor de ulike delområder i 1995 og i dag. Antall bygninger i 1995 er de bygningene som er vist i Flekkerøyplankartet. Vi gjør oppmerksom på at det fremdeles kan forekomme feil i GAB-registreringen og at Flekkerøyplankartet ikke nødvendigvis var oppdatert i 1995. Opplysningene gir likevel et godt bilde av situasjonen. Tallene tyder på at antall bygninger innenfor byggeområdet for sjørettet virksomhet er fordoblet på de 12 årene som er gått siden Flekkerøyplanen ble vedtatt. Ca 215 nye bygg på 12 år, gir et snitt på 17 bygg pr.år.

| Område | Flekkerøyplanen, plankartet (1995) | 2007 |
|-------------------------------|------------------------------------|-------|
| Rislevika | Ingen | Ingen |
| Åshavn | 4 | 8 |
| Kjeldevika | Ingen | Ingen |
| Kjærskilen - | 45 | 87 |
| Lindebøkilen | 24 | 52 |
| Laksevika – Nesodden – Paulen | 14 | 45 |
| Mæbøsfjorden | 120 | 210 |
| Stølsvika | Ingen | 7 |
| Grunnevågkilen | 9 | 20 |
| SUM | 216 | 429 |



Bilde fra Lindebøkilen

Noen sjøbuer er doble, tallet på bygninger er derfor ikke helt nøyaktig. I tillegg kommer en del bygninger som er godkjent, men ikke ferdigstilt.

Eksisterende bygg historisk utvikling m.h.t bruk.

De eldste sjøbuene var små bygninger bygd som lager for oppbevaring av fiskeutstyr. I sommerhalvåret har mye av reparasjoner og nybøting av garn og teiner foregått ved sjøen. Om vinteren tok man arbeidet med seg hjem og jobbet på kjøkkenet. Det er også eiendommer hvor et rom i løa ble innredet som arbeidsrom med oppvarming og vindu.

En endring finner sted i mellomkrigstida da noen buer får vindu og en enkel vedovn. Dette skjer ofte samtidig med at boligen pusses opp og gamle vinduer havner i bua. Det er langt fra alle som "moderniseres" på denne måten, men for de det gjelder fører det til at fiskeren kan gjøre alt ved brygga. Samtidig begynner enkelte å leie ut hovedhuset til sommergjester og familien flytter de ukene ut i bryggerhuset eller bua.

Etter som antallet aktive fiskere avtar i 1960-80 åra registreres i økende grad en endring i forhold til opprinnelig bruk: Under SEFRAK registreringene omkring 1980 dukker betegnelsen "gardinbu" opp. En eldre informant beskriver en, for ham, negativ utvikling der fisket er avviklet og bua tas i bruk til overnatting. Etter 1980 må det antas at dette tiltar.

5.2 Kulturminner

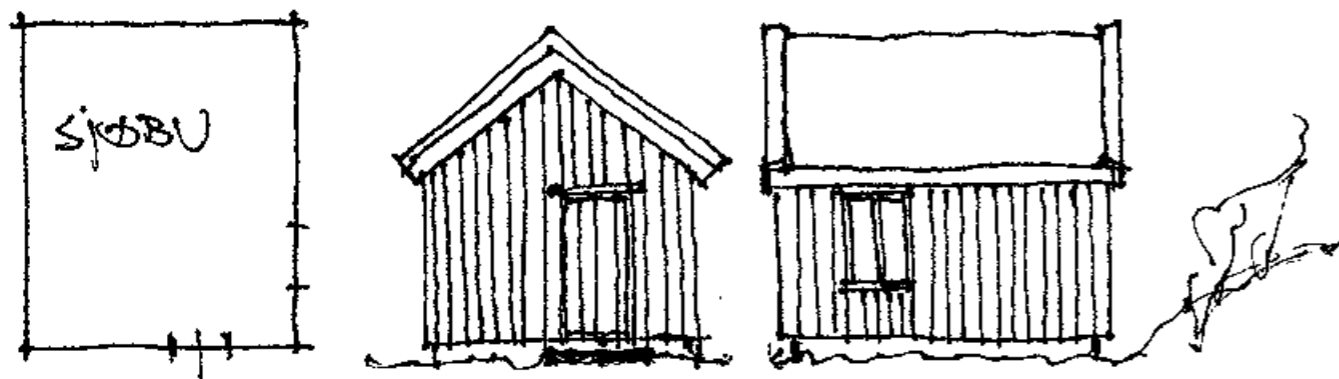
Som grunnlag for å avklare og kartlegge bevaringsinteressene er det utarbeidet 3 delrapporter som utreder henholdsvis nyere tids kulturminner, bygninger, og anlegg og arkeologiske kulturminner, fornminner, på land og i sjø.

Eksisterende miljø – bevaringsinteresser

Bevaringsverdige bygninger og anlegg er knyttet til plan- og bygningsloven og byantikvaren har med basis i tidligere registreringer og etter befaringer evaluert og kartfestet de kulturminnene som bør gis bevaringsstatus.

I kulturminnevernplanen som ble vedtatt i 1991, 4 år før Flekkerøyplanen, er sjøbumiljøet viet stor oppmerksomhet:

”Sjøbubebyggelsen preger store deler av kystlinjen i: Kjærskilen, Lindebøkilen, Ytre Lindebøkilen; Mæbøfjorden og innerst i Grunnevågkilen. Av mer ”tette” miljøer skiller Skibbusundet og Mæbø seg ut.



Enkel sjøbu fra før 1900.



Sjøbuer fra Kjærskilen fra mellomkrigstiden.

Byantikvaren viser til at sjøbumiljøet på Flekkerøya er som boligmiljøet preget av endringer. De eldre sjøbuene danner ikke et helhetlig miljø, men ligger sammen med buer fra mellomkrigstiden og helt nye buer. De nye buene har spredt seg utover et stadig større areal. Men selv de relativt nye sjøbuene representerer kulturhistorie og er fortsatt i bruk på delvis tradisjonell måte.

Sjøbumiljøet er noe av det mest typiske for Flekkerøya og må vies spesiell oppmerksomhet.

Byantikvaren mener derfor en bør unngå ”sjøbuhytter.” De aller eldste og autentiske buene bør bevares uforandret, og en bør også søke å opprettholde de tradisjonelle buene fra mellomkrigstiden.”

Byantikvarens gjennomgang viser at av 110 registrerte bygninger og anlegg med mulig bevaringsverdi står i dag tilbake ca 45 vurdert som bevaringsverdige innen for planområdet.



Bilde fra Skibbusundet, 1937.



Bilde fra Skibbusundet, mars 2006.



Gården Andås, Kjeldesvika

17 av buene ligger i Kjærskilen, 4 i Lindebøkilen, 22 i Mæbøsfjorden hvorav 11 i Skibbusundet og 1 bygning ligger i Grunnevollkilen. Bygningene er kartfestet og byantikvaren anbefaler sterkt at disse reguleres til bevaring eller sikret gjennom plan- og bygningslovens generelle bestemmelser.

Disse registreringene må også ses i sammenheng med annen statistikk;

I 1995 sto det ca 220 bygninger i planområdet. I 2006 er antallet økt til ca. 430 I de siste 30 år har antallet bevaringsverdige bygninger blitt merkbart redusert, mens totalantallet har økt kraftig.

Byantikvaren anbefaler derfor at de få bevaringsverdige sjøbuene som er tilbake må beholdes som lagerbygninger. I tillegg til funksjon er det viktig at også konstruksjon og den enkle materialbruken bevares og sikres gjennom vanlig vedlikehold. Dersom de kan bygges om til hytter, får isolasjon og boinnredning, må det i tillegg antas at konstruksjonen blir ny. Dette har skjedd med mange av de 110 buene som ble registrert som gamle i 1980.

Det ligger ingen bevaringsverdige bygninger i selve traseen for utredet kanal mellom Mæbøsfjorden og Lindebøkilen. Området har gjennomgått store forandringer også i nyere tid. På begge sider av kanaltraseen er det registrert bevaringsverdige bygninger.

Arkeologisk registrering, kulturminner på land og sjø

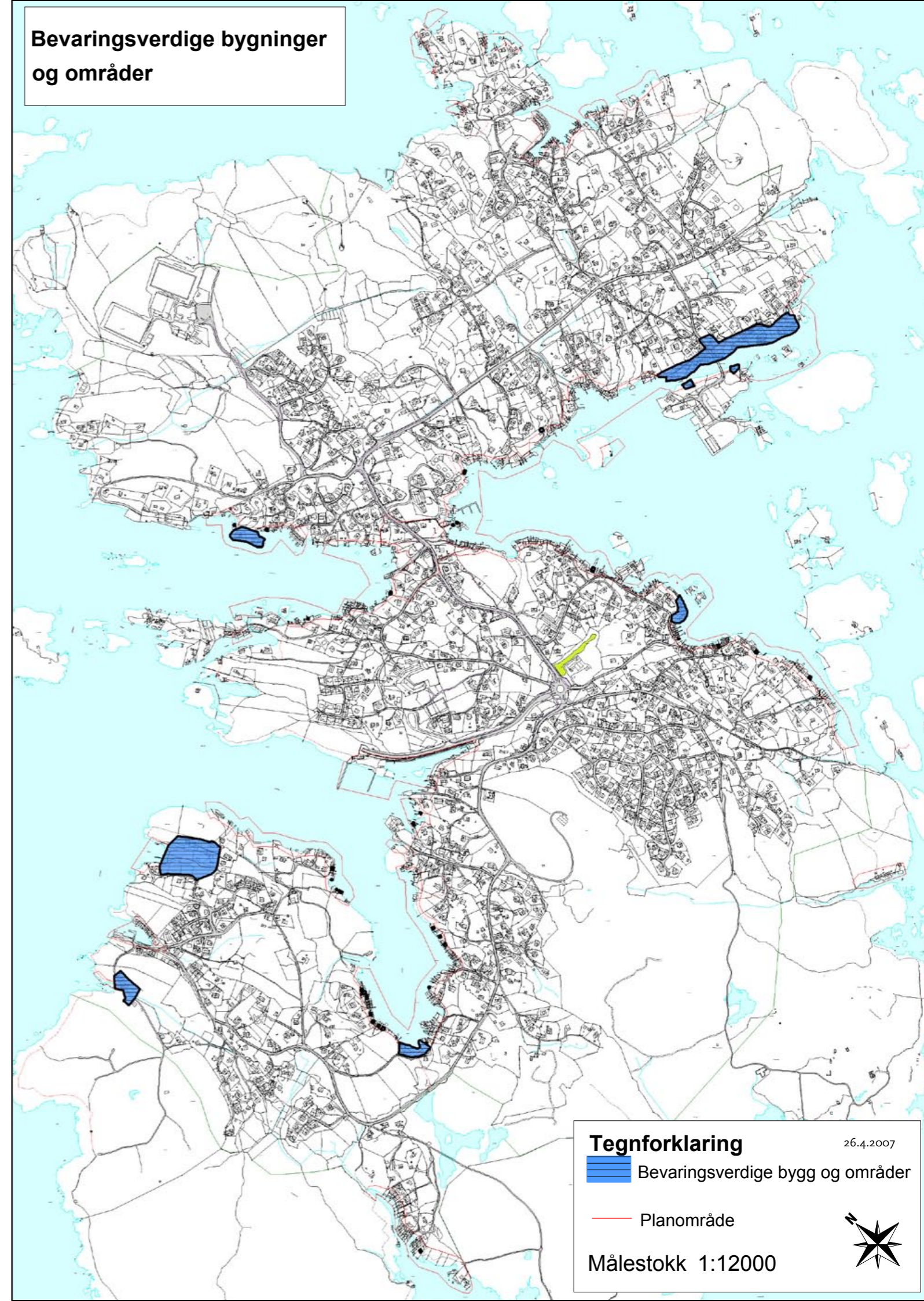
Fornminner (arkeologiske kulturminner) er knyttet til kulturminneloven og er i utgangspunktet automatisk fredet. Kulturminneloven, som særlov, gjelder foran plan- og bygningsloven. Forvaltningen av fornminner ivaretas av hhv Fylkeskonservatoren på land og Norsk Sjøfartsmuseum i sjø. Begge har gjennomgått områdene og utarbeidet fagrapporter som supplerer tidligere registreringer.

Fylkeskonservatoren undersøkte planområdet ved hjelp av visuell overflaterregistrering. Det ble ikke registrert nye fornminner i planområdet. I tillegg ble områdene som ligger inn til planområdet undersøkt, først og fremst med tanke på egnede steder til å prøvestikke etter steinalder. Til sammen 11 områder er avmerket i rapporten, disse legges til grunn ved eventuelle senere planforslag.

Norsk Sjøfartsmuseum (NSM) har foretatt en forundersøkelse av arealene som vil bli berørt av kanal mellom Mæbøsfjorden og Lindebøkilen. Formålet med undersøkelsen var å redegjøre for eventuelle konflikter med kulturminner i sjø. Sjøfartsmuseet understreker at Flekkerøya var en viktig havn i Skagerrak fra 1500-tallet, en av de mest benyttede havner i Norge. I århundrene framover er det sannsynlig at Lindebøkilen var et godt le- og gjemmeded for så vel sjømenn som pirater. Sjøfartsmuseet konsentrerte sine undersøkelser til Lindebøkilen da andre områder er godt dekket av tidligere undersøkelser. Det ble ikke gjort konkrete funn.

Felles for både arealer på land og i sjø er at områdene med sin lange bosetting og maritime tradisjoner har stort potensial for nye funn. Det må derfor påregnes krav om undersøkelse ved nye tiltak på land og sjø. Kostnader ved slike undersøkelser må iht kulturminneloven dekkes av tiltakshaver.

Bevaringsverdige bygninger og områder



Tegnforklaring

26.4.2007

 Bevaringsverdige bygg og områder

 Planområde

Målestokk 1:12000



5.3 Naturgrunnlaget

Biologisk mangfold

Naturgrunnlaget på Flekkerøya består av en variasjon av frodige edellauvskoger, kystlyngheier og gammelt beitelandskap mellom kollene. Strendene er rike på strandvegetasjon der de fortsatt er intakte. Langs hele kystlinjen ligger fjellet i dagen og danner flere steder flotte svaberg. Med bakgrunn i forsvarets virksomhet og tilhørende båndlegging av arealer er det fortsatt store, intakte og sammenhengende naturområder på øya.



Kjøerskilen – registrering av biologisk mangfold

I forbindelse med kommunedelplanarbeidet er det foretatt en systematisk gjennomgang av planområdet med hensyn på naturtyper og biologisk mangfold. Arbeidet er gjennomført av Agder naturmuseum og botanisk hage. Kartleggingen og verdisetningen følger nasjonal standard utarbeidet av Direktoratet for naturforvaltning. Resultatene foreligger i egen delutredning og er oppsummert på temakart.

Kartleggingen omfatter både rødlist arter (Nasjonal liste over truede og sårbare plante- og dyrearter) og andre naturtyper. Verdifulle områder er markert på kart med henholdsvis rød, gul eller grønn flate som angir graden av verdi som er indikerer "svært viktig", "viktig" eller "lokalt viktige" områder. Resultatene viser at strandsonen er variert og rik på biologisk mangfold. Det er registrert flere viktige naturtyper, viltområder og "Rødliste-arter" på Flekkerøya. Enkelte av områdene er vurdert som nasjonalt viktige områder.

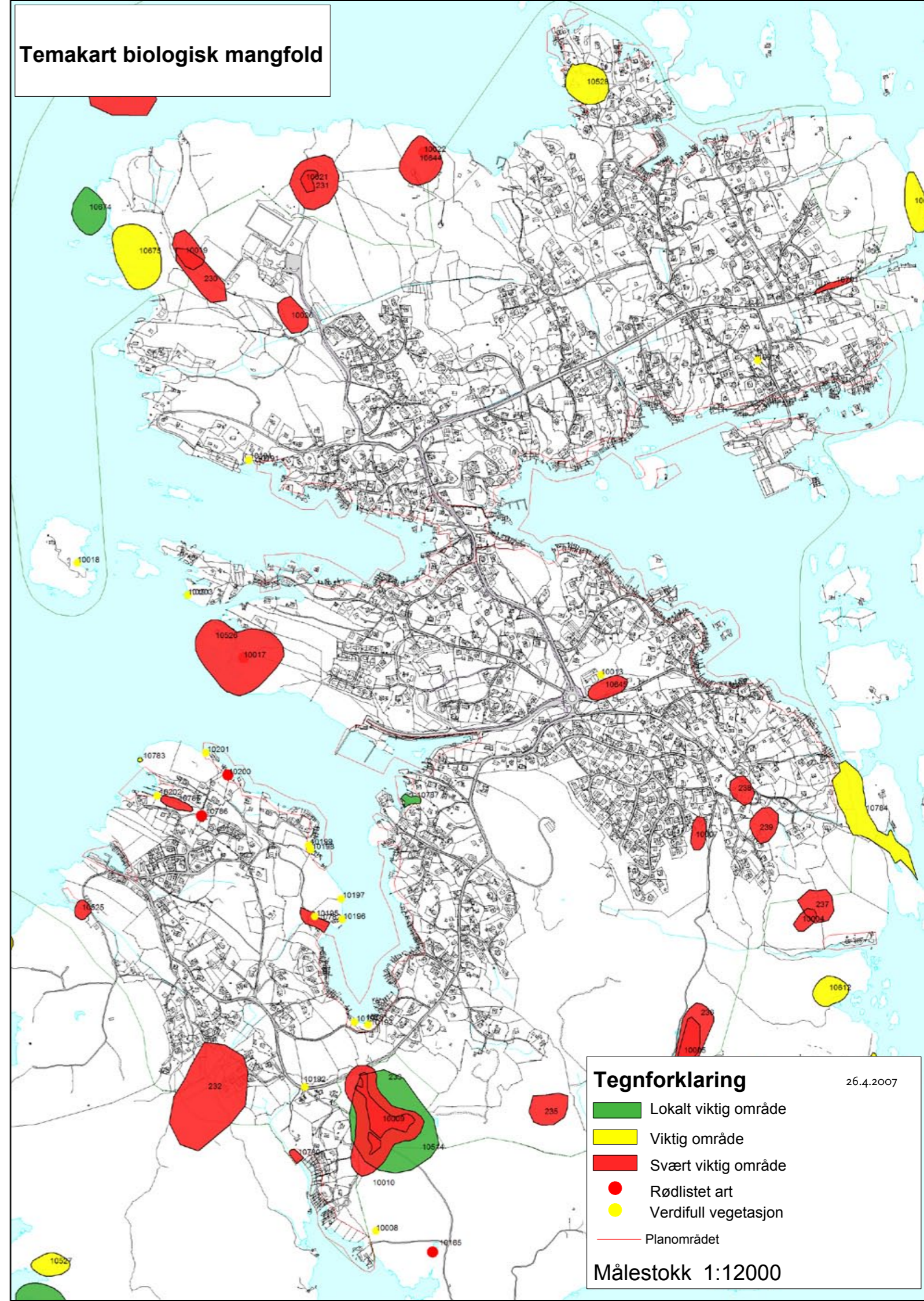
Den nasjonale rødlisten revideres jevnlig og representasjonen av arter kan variere fra de ulike versjonene. Ny rødliste ble publisert under revisjonsarbeidet (desember 2006). Det har medført at enkelte arter som var rødlistet i 1998-lista ikke lenger oppført i 2006-lista. Dette gjelder bla. for arten sumpdylle. Denne arten har enkelte forekomster innenfor planområdet, bla. i Kjøerskilen. I utredningen er lokaliteter med forekomster av sumpdylle vist som viktig lokalitet (gul prikk). Områder av verdi for biologisk mangfold anbefales bevart mot utbygging.

Kristiansand kommune deltar i prosjekt for kartlegging av marine naturtyper, biologisk mangfold i sjø. Kartleggingen utføres av havforskningsinstituttet. I Kristiansand gjøres det undersøkelse i 2007 og 2008.

Landskap

Det er utarbeidet landskapsanalyse over planområdet og landskapsrommene som planområdet er en del av. Analysen omfatter derfor også arealer som ligger utenfor selve planområdet. Begrunnelsen for det er at tiltak i landskapsrommene som strandsonen og planområdet er en del av, påvirker helheten i og opplevelsen av landskapet. Landskapsanalysen foreligger som egen detaljert rapport med tekst, kart og bilder. Analysen beskriver landskapets fysiske utforming. I tillegg er det lagt vekt på å få frem særskilte natur- og kulturverdier, og ikke minst opplevelsesverdiene som er knyttet til landskapsbildet. Analyseområdet er delt inn i 8 landskapsområder der flere er underinndelt grunnet arealenes størrelse og/eller karakter.

Temakart biologisk mangfold



Tegnforklaring

26.4.2007

- Lokalt viktig område
- Viktig område
- Svært viktig område
- Rødlistet art
- Verdifull vegetasjon
- Planområdet

Målestokk 1:12000

Sjøbumiljøet er noe av det mest typiske for Flekkerøya og derfor en viktig del av øyas identitet. De bebygde områdene er sterkt fortettet, men noen steder kan eldre kulturhistorie fremdeles leses i landskapet. Bolig i bakkant av heiene, stier ned til sjøbu i strandsonen og steingarder fra rydding av åkerland er eksempler på slike sammenhenger. Vekslingen og balansen mellom strandsonen som naturmiljø og sjøbubebyggelse er viktig å vurdere i den framtidige utviklingen.

For å kunne formidle landskapet er det tatt utgangspunkt i faktorer som har betydning for opplevelse av områdene: Lokalisering, naturmiljø, arealbruk, kulturmiljø og landskapskarakter/opplevelsesverdi. Landskapskarakter/opplevelsesverdi er en beskrivelse av særpreg, variasjon og helhet som til sammen gir landskapet karakter og opplevelsesverdi.

Det er også gjort en vurdering av sårbarhet: Her sies det noe om hvorvidt ny bebyggelse i landskapet vil ha vesentlig innvirkning på opplevelsen av landskapet ut fra de kriterier som er beskrevet i analysen samt hvilke sammenhenger det er viktig å være oppmerksom på ved planvurderinger i områdene. Arealer og landskapselement som er vurdert som spesielt betydningsfulle og bevare uten ny bebyggelse er vist på vedlagt kart. De mest sårbare områdene er lagt ut som LNF-område.

Landskapsanalysen for kanal mellom Lindebøkilen og Mæbøsfjorden tar utgangspunkt i et forslag der kanalen følger daldraget i bunn av skrenten som ligger nordvest – sørøst gjennom området. Analysen forholder seg til integrering av kanal i dagens situasjon uten å knytte denne opp mot annen utbygging til boliger, småbåthavn eller industriutvikling.

Med utgangspunkt i områdenes størrelser, arealbruk og opplevelsesverdier, konkluderer analysen med at integrering av kanal ikke vil påvirke landskapets kvaliteter vesentlig. Ulik type bebyggelse, eksponerte fjellskjæringer, omfattende bruk av til dels store og uensartede støttemurer, legger og store noe utflytende asfalt/grus flater gir områdene i dag et uensartet og delvis kaotisk preg. Identiteten i området er i stor grad knyttet til avgrensende skrenter. Disse vil kunne bli forsterket gjennom integrering av kanal. Kanalen vil også kunne formidle tidligere ferdselstraseer ned til strandsonen. Maksimal skråningshøyde vil være 13 meter. Skråningene ellers vil ha en høyde på ca 10 meter. De største endringene vil være der evt. kanal krysser hovedveien. Dagens vei må her erstattes av en broløsning på minst 25 meter. I forhold til avstander, helning og kjøreradier kan det bli aktuelt å fjerne deler av butikken for å få til nye nedkjøringer til de to fjordene. En integrering av kanal i forbindelse med en total transformasjon gjennom ny bruk av de gamle fergekaiområdene vil kunne gi en vesentlig forbedring av opplevelsen av de to landskapsrommene. Også en bedre utnyttelse av skrentområdene vil kunne gi positive nye bidrag til området. Større fyllinger i sjø og store bryggeanlegg vil imidlertid kunne avskjære fjordenes naturlige buktilandskap. Vedlagt følger et skisseeksempel som viser snitt over integrering av kanal med 12 meters bredde og nødvendige skjæringer. Det er her ikke tatt stilling til trafikkale løsninger, men vist prinsipp for å opprettholde parallell tilgang ned til og langs kanalen.

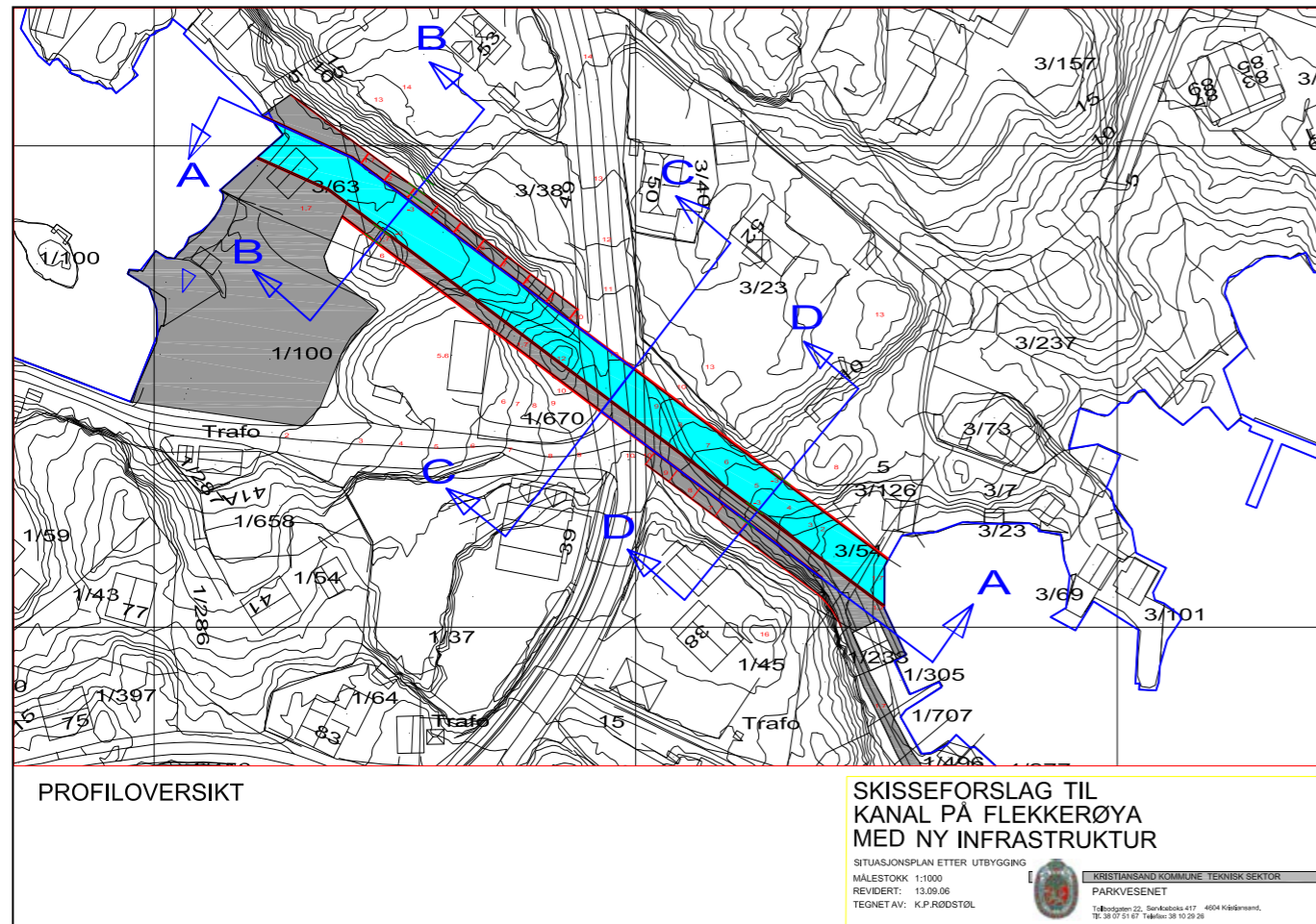


LANDSKAPSANALYSE

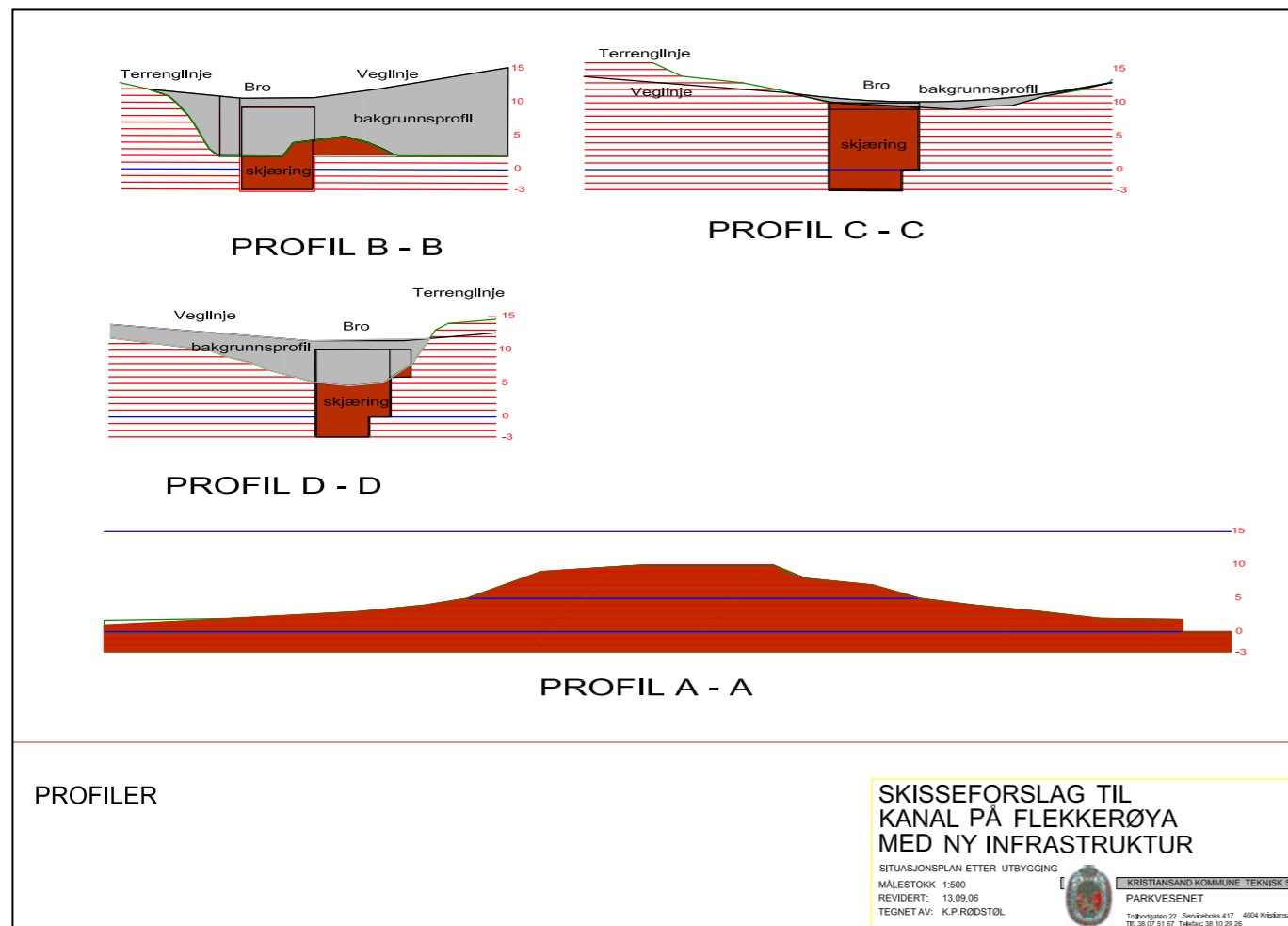
— Planområdet

Utdrag av spesielt sårbare områder innenfor planområdet

Målestokk 1:18000
27.04.2007



Nystrand i Mæbøsfjorden. Område for eventuell kanal mellom Mæbøsfjorden og Lindebøkilen.



Lindebø brygge. Område for eventuell kanal mellom Mæbøsfjorden og Lindebøkilen.



Tursti ved Paulen.

5.4 Friluftsliv

Det er laget en egen delutredning som omhandler friluftsliv. Denne har fokus både på bruksområder og visuelle landskapselementer. Områdene er vist i delutredningen og viser både områder som er viktige ut fra dagens bruk og områder som vil bli viktige i en fremtid hvor bosetningen på Flekkerøya er ytterligere økt og presset på strandarealene er større enn hva de er i dag.

Friluftslivinteressene på Flekkerøya er i hovedsak knyttet til arealer avsatt til LNF-områder i Flekkerøyplanen 1995, og da særlig de gamle forsvarseiendommene som nå eies av Direktoratet for Naturforvaltning.

Innenfor planområdet er det stort sett private arealer hvor allmennhetens ferdsel er hjemlet i friluftslivloven, der arealene defineres som utmark. Der områdene defineres som innmark er det ikke allmenn ferdsel, og tilgang og bruk betinger grunneiers avtale.

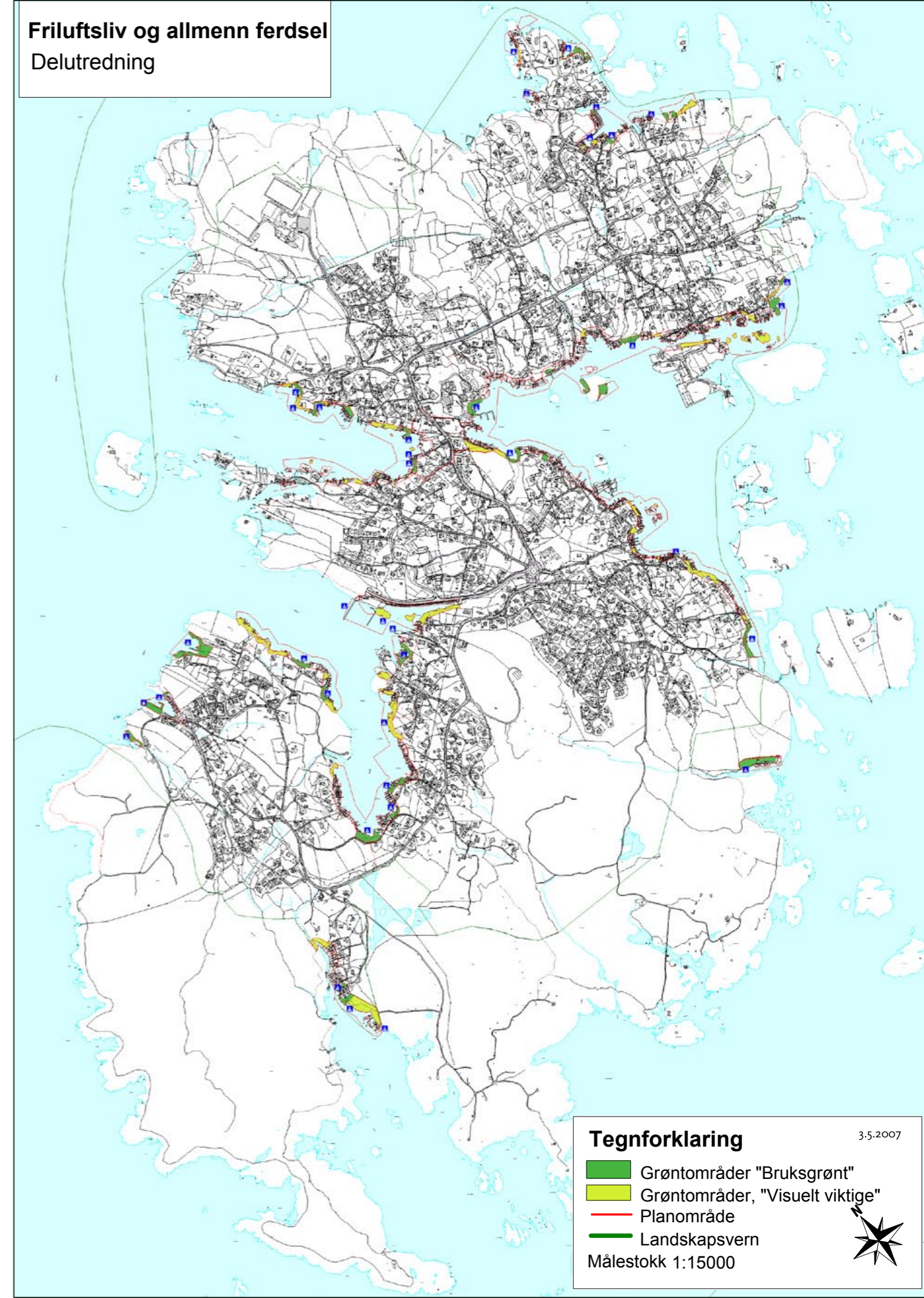
Innenfor planområdet er store deler av strandsonen bebygd med brygger og sjøbuer. Rundt bygningene er det noen steder etablert plenareal, oppført gjerder, levegger, utepeiser med mer. Dette gir områdene et privat karakter slik at store deler av planområdet fremstår som utilgjengelig for allmennheten.

Mellom disse mindre tilgjengelige arealene er det fortsatt "restområder" som er tilgjengelig for allmennheten ("bruksgrønt"). Enkelte av områdene er store og sammenhengende, men det er også mindre arealer med vanskelig adkomst. Noen områder kan være viktige for tilgang til sjøen, med for opphold, fiske, barns lek (krabbefiske med mer), utsikt, sosiale treffsteder osv. I disse områdene kan være aktuelle å tilrettelegge for økt bruk, særlig med tanke på den fremtidige utbygging som skjer bakenfor disse arealene.

Andre områder er mindre viktige som oppholdsområder, men kan ha betydning som landskapselementer, visuelt eller biologisk og som sjøgløtt fra bakenforliggende stier, hus, hytter og grøntområder, i ellers bebygde områder.

Tilretteleggingsgraden må vurderes ut fra dagens og planlagt bruk og med hensyn til

Friluftsliv og allmenn ferdsel Delutredning



Tegnforklaring

3.5.2007

- Grøntområder "Bruksgrønt"
 - Grøntområder, "Visuelt viktige"
 - Planområde
 - Landskapsvern
- Målestokk 1:15000



landskapsinngrep og forholdet til biologisk mangfold. Andel av strandsone som sikres og gjøres tilgjengelig må også ta høyde for den boligutviklingen Flekkerøyplanen legger opp til. De store grøntområdene på Flekkerøya i nord og sør/sørvest løser ikke de lokale behovene for grøntområder. Tilgjengelig natur og lekeområder i den umiddelbare nærhet til boligområdene, barnehager og skoler er svært viktige for flersidig uorganisert aktivitet i hverdagen og for undervisning og fysisk aktivitet i skolen. Disse gangnære grøntområdene har i tillegg ofte stor betydning som møteplasser i nærmiljøet og anbefales ikke bebygd.

Kanal mellom Mæbøsfjorden og Lindebøkilen vil være et positivt tiltak for friluftslivet i det den åpner opp for vanskelig tilgjengelige områder og binder sammen den ytre og indre skjærgård. Arealer ved Lindebøkilen vil få en vesentlig kvalitetsheving i forhold til dagens situasjon. Ved kanalens utløp i syd er strandarealene nedbygd med sjøbuer og brygger. Ved etablering av kanal vil strandsonen kunne få en allmenn bruk i form av strandpromenade (kyststi), med mulighet for kafé og restauranter.

Det forutsettes at arealene langs kanalen får en universell utforming.

5.5 Barn og unges interesser

Unge rådgivere "Øya rundt" – barn og unge sin bruk av sjønære arealer på fritida.

På oppdrag fra prosjektgruppa har 96 utvalgte elever fra 6., 7., 8. og 9. klassetrinn gjennomført en kartlegging av barn og unges bruk av sjønære arealer på Flekkerøya på fritida. Kartleggingen ble gjennomført høsten 2006, og omfatter både planområdet og øvrige strandområder.

Barna har merket av de områdene de benytter på ortofoto og beskrevet hvilke områder som er i bruk til ulike aktiviteter og av ulike brukere. Innholdet i rapporten kan kort oppsummeres slik: I badeområdene skilles det mellom strender for de små, hoppeberg for de store og soleplasser. Fiskeplasser og steder der barna fanger krabber er vist. Ubebygde arealer mellom sjøbuene har en viktig funksjon for barn og unge. Små strender, berg og brygger brukes mest av de som bor og ferierer i nærområdet. Bryggene utenfor sjøbuene brukes av eierne, familie og de som kjenner familiene.

I følge kartleggingen har barna og ungdommer lite kunnskap om grøntområdene på motsatt side av øya i forhold til hvor de bor. De nære badeområdene foretrekkes. Men badeplassene, i de tidligere forsvarsområdene, sør og vest på øya er svært populære og benyttes mye av folk som kommer med båt. Også holmene på yttersida og eksisterende LNF-områder øvrige steder på øya er viktige områder for barn og unge.

Av tiltak ønsker barna badebrygger å svømme ut til, stupebrett, brygger og badetrapp, bro til holmer, tydelige stier som viser hvor det er lov til å gå, opparbeiding av badestrender med duk og mergelsand for de minste. Bruken av områdene er innarbeidet i landskapsanalysen og i utredning om friluftsliv, og anbefales sikret.

Utsagn fra elevene viser at de er delt i synet på kanal mellom Mæbøsfjorden og Lindebøkilen. De som er positive uttrykker at vil være fint å ta båten til butikken.

Skolens og barnehagens bruksområder og turområder

Flekkerøy barnskole ligger tett opp til naturområdene på Sildneset, like ved tunnelen. Lindebøskauen ungdomsskole ligger sammen med Flekkerøy idrettspark på Lindebø.



Unge rådgivere i arbeid.

Begge skolene har god tilgang på utearealer til undervisning. Ingen av arealene som benyttes til undervisning ligger innenfor byggeområde for sjørettet virksomhet. Tilrettelegging av kyststi vil gi bedre tilgang til flere områder i nærmiljøet som kan brukes i undervisningssammenheng og det vil bli enklere og mindre tidkrevende å komme fra det ene stedet til det andre.

Begge skolene benytter Lindebøskauen og Sildneset i undervisningen. I Lindebøskauen er det områder for løp, lek, friluftsliv, naturfag og en grue. På Sildneset er det gapahuk og uteskoleområde, skøyting og undervisning. Strandområdene ved Naudetangen og Kragevika benyttes også av begge skolene. Lindebøskauen skole benytter også arealene ved Asperøya. Barneskolen drar til Skyllevika, Storetjønn og lokaliteter på de tidligere forsvarsområdene, Stangefjell, Blåsthaugen og Bestemorsmed. Ved Mæbøstjønn er det bygd opp leirplass og gapahuk. I tillegg benyttes Buvannsområdet til orientering.

På Flekkerøya er det to barnehager. Den private Flekkerøya barnehage ligger på Mæbø og den kommunale Taremareskogen barnehage på Lindebø, Flekkerøya barnehage benytter seg av skogområdene innover mot Murane og Skylleviga.

Barnehagen ønsker Skylleviga tilrettelagt med griller eller grueplasser til å grille på og lekeapparater (runser, klatrestativ eller lignende), og et område til turområde innover mot Murane hvor det hadde vært mulighet for å sett opp lavvo, lage til bål plass og lignende. På dagens turplass er det vanskelig å få til pga rådyrtrakk.

Taremareskog barnehage benytter Krageviga og området rundt Naudenestangen, hvor de har en robåt. Barnehage benytter også turområdene i Lindebøskauen. De har gapahuk i Storemyra og i granskauen mellom fotballbanene. Barnehagen har fiskeprosjekter vår, sommer og høst. Disse har base på private brygger på Andås.

Trafikksikkerhet

Elevene ved Lindebøskauen skole går til de områdene som ligger nærmest egen skole. Når de skal lengre av gårde bruker de sykkel. Til Buvannsområdet brukes buss. Lindebøskauen skole har god trafikksikker adkomst til de fleste områdene. For å komme til Sildeneset benyttes gang- og sykkelvei langs FV 8 og derifra interne veier med redusert trafikk. Også til Asperøya er det mulig å komme via små veier, men på deler av strekningen må FV 8 gjennom Skålevikgarden benyttes. Her er ikke gang- og sykkelvei.

Også Flekkerøy barneskole kan nå områdene som brukes i skoletida via gang- og sykkelvei eller via mindre veier med begrenset trafikk. Elevene går på gang- og sykkelsti til rundkjøringen og deretter veien mot Murane. Elevene fra 5.årstrinn og oppover bruker sykkel når de skal til Storetjønn eller andre steder med litt avstand.

Flekkerøy barnehage benytter Mæbøveien for å komme frem til turplassene og Skylleviga. Her er det verken gang eller sykkelsti, men relativt lite trafikk i det tidsrommet barnehagen er ute og går.

Alle områdene som Taremareskog barnehage bruker ligger i gangavstand fra barnehagen. Til banene, er det bredt fortau og til Storemyra, er det ca 150 meter å gå langs vei i boligfelt.

Det konkluderes med at skolene og barnehagene kan nå de viktigste utfartsområdene

som benyttes via gang- og sykkelveier og mindre veier. Hovedproblemet med hensyn til trafikksikkerhet er knyttet til fylkesvei 8 til Åshavn og Geiderøya.

5.6 Universell utforming

I kommuneplanen 2005-2016 er det vedtatt at det i all kommunal planlegging skal være fokus på tilgjengelighet for alle/universell utforming eller tilrettelegging for alle brukergrupper, også de med fysiske begrensninger. Flere steder har grøntområdene med noe tilrettelegging stort potensiale for bruk av alle. Det samme gjelder deler av kyststien. Ikke alle områder er fysisk mulig å gi universell utforming, eller ønskelig ut fra de landskapsinngrep det medfører å få dette til. Der tilrettelegging av stier med universell utforming ikke er mulig, er det viktig at det finnes alternativer i bakkant, slik at viktige områder blir tilgjengelige for folk flest.

Landskapet i strandsonen er flere steder kupert, men har i mange områder potensial for universell utforming. Badeplasser og kyststien anbefales primært være tilrettelagt for alle brukergrupper, med unntak der terrenget tillater slik standard. Prioritering av tilgjengelighetsgraden vil skje i samråd med bla. rådet for funksjonshemmede.

Bernhardsbakke



Bildet under er et eksempel på kyststi med enkel universell utforming. Bildet er tatt ved Lakseviga.



5.7 Næringsvirksomhet

I Flekkerøyplanen fra 1995 er det avsatt 11 næringsområder. 9 av områdene har tilknytning til sjø. De fleste har sin opprinnelse som fiskerinæringsområder. 4 av næringsområdene inngår i arealet for revisjon av Flekkerøyplanen. Det er: eiendommene 2/2 - **Holta**, 2/220 - **Fladen** og 2/476 - **Brattestø**, alle på nordsida av Mæbøsfjorden. I tillegg inngår arealet rundt butikken ved Lindebø brygge, som inngår i planalternativene med kanal. De 3 førstnevnte arealene er forholdsvis små og ligger innimellom arealer avsatt til sjørettet virksomhet. Det er viktig å se disse arealene sammen med arealbruken i planområdet blant annet med hensyn til ferdsel, adkomst mv. For å få best mulig bilde av arealreserven for næring på Flekkerøya og



Eksisterende og planlagte næringsområder, jf. Flekkerøyplanen

grunnlag til å vurdere eventuell omdisponering av disse arealene, er det derfor utarbeidet et eget notat som beskriver næring og sysselsetting på Flekkerøya generelt og de enkelte næringsområdene spesielt. Notatet er trykt i vedleggsheftet.

Etterspørselen etter sjørettet næringsareal i Kristiansand er stor. På Flekkerøya er det, i tillegg til næringsområdene, lokalisert bedrifter i privatboliger og garasjer. Flere bedrifter leier kontorlokaler og lager andre steder enn på øya. Eventuell omdisponering av næringsarealer må vurderes opp mot tilgangen på sjørettet næringsareal i Kristiansand og næringsområder på øya i sin helhet. Med denne bakgrunn anbefales de eksisterende næringsområdene opprettholdt. I tillegg foreslås en del mindre bygninger som benyttes av fiskere avsatt som erverv - lager for å gi hjemmel for nødvendig utvikling av eiendommene innen fiskerivirksomhet. Dette er en oppfølging av Flekkerøy næringssselskaps syn.

5.8 Infrastruktur – dagens situasjon, 2007

Vann og avløp

På Flekkerøya har i den senere tid skjedd mye med hensyn til utbygging av avløpsanlegg og sanering av utslipp direkte til fjordene. Badevannskvaliteten har økt betydelig. Forurensningsforskriften krever at alle som har innlagt vann i bygninger skal ha godkjent utslippstillatelse. Ved godkjenning av regulerings- og bebyggelsesplaner kan kommunen stille krav om at det skal foreligge plan for utslipp av avløpsvann. Dette innebærer at avløpsanlegg må bygges i samsvar med plan for utslipp når det søkes om utslippstillatelse for første bygg. Gjennomgang av sjøbuområdene på Flekkerøya viser at med unntak av Stølsvika og ytre deler av Mæbøsfjorden ved Skyllevika vil de fleste sjøbuområdene kunne legge avløp med påkopling til offentlig avløp.

Kommunal renovasjon. Dagens situasjon m.h.t renovasjon varierer. Det finnes "alle" typer abonnement på øya, hytter/fritidshus/sjøbuer med vanlig renovasjon, hytterrenovasjon, eller ingenting. Hytter og fritidshus har tilbud om hytterrenovasjon i perioden fra påske og ut oktober måned. Ingeniørvesenet jobber for tiden med oppdatering av ordninger for hytterrenovasjon. Byutviklingsstyret vedtok i sak 418/06 bl.a "Det tilbys frivillig hytterrenovasjon for "sjøbuer" og/eller andre som per i dag ikke er registrert som fritidseiendommer."

Adkomst og trafiksikkerhet

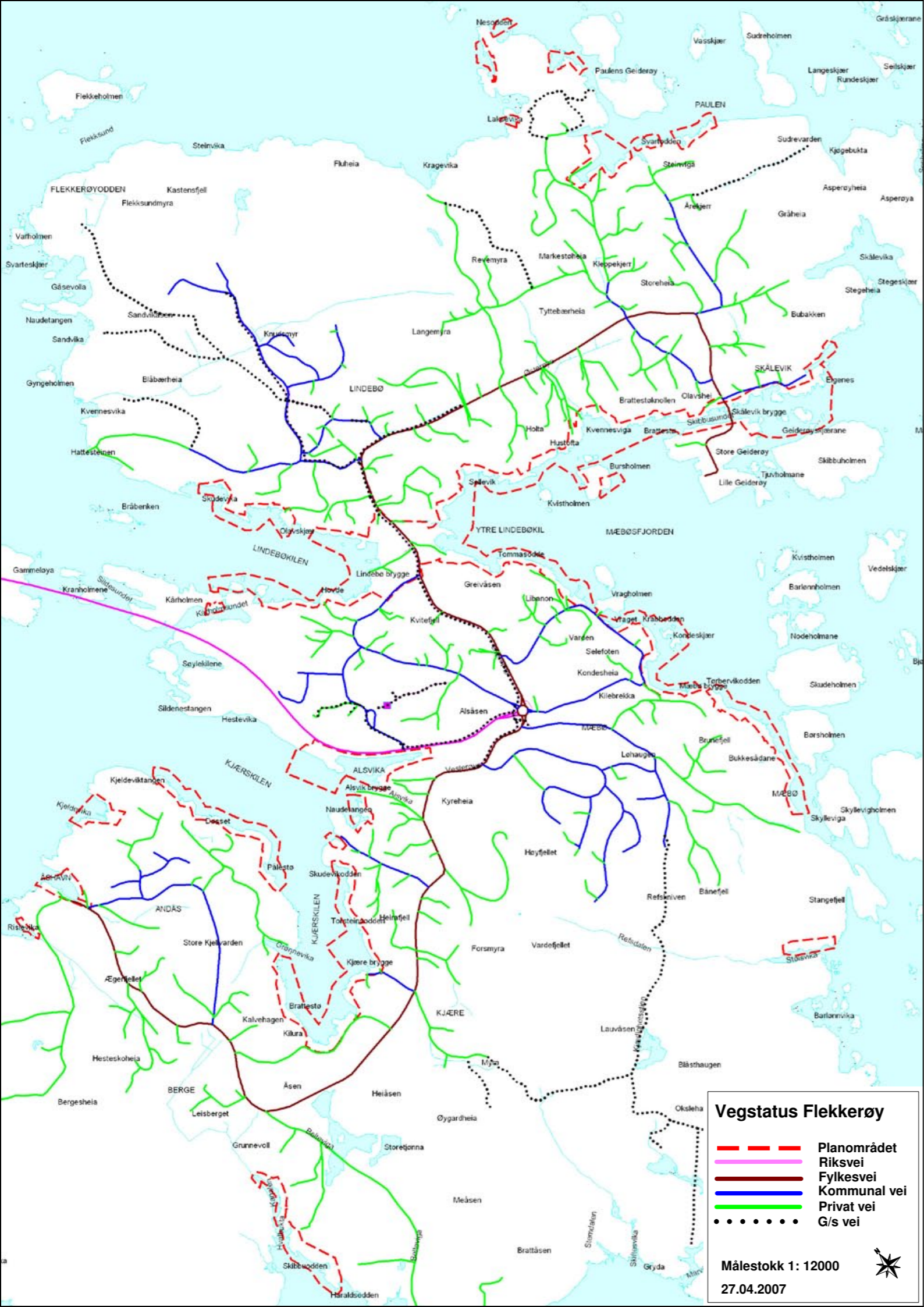
Flekkerøya har riksvei (RV) fram til rundkjøringa og derifra fylkesvei (FV) til Åshavn på Vesterøya og til Geiderøya på Østerøya. Det er kommunal veg (KV) til skolene og i mange av boligfeltene. På øya er det mange private veier (PV). Når nye områder tas opp til regulering legges det inn offentlig vei med standard i h.h.t veienormalen. Standarden vurderes særskilt dersom eksisterende forhold vanskeliggjør kommunal standard. Enkelte veier er regulert som offentlige veier, men er ikke overtatt av kommunen. De aller fleste veiene som fører til sjøbuområdene er private. Allmennhetens ferdsel på veiene er hjemlet i friluftsløven.

På Østerøya er det gang- og sykkelvei fra rundkjøringa til Lindebøskauen skole. Det er også gang-/sykkelvei langs deler av fylkesvei 8 til Skåleviksgarden. Regulert gang- og sykkelvei videre fra Skålevik til Tyttebærheia er planlagt bygd i 2007/08. I reguleringsplan for Geiderøya er det vedtatt rekkefølgekrav om fortau/ gang-/sykkelsti langs offentlig vei på Geiderøya og langs fylkesvei 8 mellom Skålevigsgarden og Skibbusundet.

Det er bygd gang- og sykkelveien langs riksvei 457 fra tunnelen til rundkjøringa og videre derifra langs fylkesvei 8 fram til Fløybakken. Neste parsell fra Fløybakken til kryss Skudeviga er prioritert i forslag til myk pakke i samferdselspakken for Kristiansandsregionen. Tiltakene i myk pakke går fram til 2014. Det er regulert gang- og sykkelvei videre langs FV 8 forbi Kilura ved Kjærskilen. Det er stor pågang for å få regulert gang- og sykkelvei på resten av strekningen fram til Åshavn.

Friluftsparkering

Flekkerøyplanen av 1995 viser planlagt utbygging av friluftsparkeringsplasser. Disse er i liten grad ferdigstilt grunnet manglende avtaler med grunneiere. Parkeringsplasser er spesielt viktig der de knyttes opp mot de større grøntområdene. I dag er det gode parkeringsforhold ved skolene og idrettsanlegget i tillegg til plasser ved Skylleviga og Paulen. Det skal opparbeides to større parkeringsplasser i forbindelse med de gamle forsvarseiendommene ved Krossodden og på Høyfjellet. Ved sistnevnte skal det også opparbeides en turløype ned



til Kjærlighetsstien slik at dette området får en god tilgang. De øvrige turområdene dekkes ved gjennomføring av friluftsparkeringsplasser vist i Flekkerøyplanen

Parkering til sjøbuene

Det er tradisjonelt sett ikke lagt opp til parkering ved sjøbuene. Det er generelt få parkeringsplasser direkte ved sjøbuene, og om sommeren er det til tider kaotiske parkeringsforhold. Parkeringsplasser nær opp til strandsonen er lite ønskelig både historisk sett og ut fra et landskapsperspektiv. De som har bolig og sjøbu forholdsvis nær hverandre løser parkering på egen boligtomt. Ellers foregår parkeringen på "restarealer" langs småveiene i bakkant av sjøbuene. Disse leies trolig ut av grunneier. Noen steder har grunneiere avsatt arealer for fellesparkering for sjøbuene. Etter som presset på areal øker, vil disse arealene også bli attraktive som byggeområder. Det er få områder som peker seg ut som egnede parkeringsplassområder, med unntak av de som delvis alt er etablert ved Grunnevollkilen og Paulen/Laksevika. For å sikre helhetlig vurdering av arealbruken er det viktig at lokalisering av parkeringsplasser vurderes opp mot annen arealbruk og at større områder sees i sammenheng. Parkeringsforhold må løses ved regulering.



5.9 Båtplasser og allment tilgjengelige utsettingsplasser for båter

Kristiansand kommune hadde i 2007 til sammen 3200 kommunale båtplasser. Behovet for båtplasser ble definert til mellom 1:10 og 1:12 (Tall fra Kristiansand havn). På Flekkerøya er det antakelig et større behov for båtplasser enn byen generelt, med opp til flere båter pr familie. Andelen fritidsboliger er også stor, og kommer i tillegg til registrerte innbyggere. Det må antas at faktoren her bør settes til mellom 1:5 og 1:7.

Kapasiteten på båtplasser i kommunen er generelt for liten, og det er ventelister på flere av de kommunale båthavnene. På Flekkerøya er det en kommunal båthavn i Alsvika.

Det bor pr. 31.8.06 2688 innbyggere på Flekkerøya. Det tilsvarer et behov for 384 båtplasser (1:7). I løpet av 20 år er det forventet en økning i folketallet på Flekkerøya til ca. 3500 personer. Dette tilsvarer et samlet behov for ca. 500 båtplasser (1:7). Det er registrert litt over 400 bygninger langs sjøen i planområdet for kommunedelplanen. Utfra dette er det relevant å anta at det er et tilsvarende antall båtplasser i planområdet. På denne bakgrunn er det vanskelig å anslå det reelle behovet for båtplasser på Flekkerøya. Eksempelvis står det bare 43 på venteliste på kommunal båtplass i Alsvika.

Det er en klar tendens til at hver husstand har flere enn en båt, og at behovet for båtplasser er tilsvarende økende. Presset på private bryggeplasser og kaier øker ettersom antallet båter øker. Det samme gjelder opplagplass, som i hovedsak har vært løst på egen eiendom.

Generelt vil tilrettelegging for flere båtplasser vil føre til større båttrafikk, i tillegg til at det er en tydelig utvikling mot større og raskere båter til fritidsbruk. Økt båtthet fører til økt støy og trafikkfare på sjøen, i tillegg til hyppigere konflikter mellom motorbåtbruk og annen ferdsel og bruk til bading, seilbrett, padling, roing og fiske. Plassering av bryggeanlegg blir også ofte dominerende element i trange fjordarmer.

Utsettingsplasser er tilsvarende vanskelig å finne gode plasseringssteder for da disse også har behov for parkeringsplasser på land. De fleste veier til sjøen på Flekkerøya er smale og går gjennom etablerte bolig- og hytteområder som ikke er egnet for større gjennomgangstrafikk.

For nye boligområder på Flekkerøya som ikke har tilgang på egen brygge er det viktig å sikre mulighet for båtplasser. Presset fra det økende antallet båter i hver husstand spesielt og langs kysten generelt tvinger frem løsninger i felles anlegg.

Krav til kommunale båtplasser, 2007:

Kommunen skal tilby båtplasser i nærheten av bolig i alle bydeler. Det skal dekkes båttopplag for 40 % av båtene i havna. Generelt er det ønskelig med mest mulig båtplasser i ordnede havner. Helst bør disse også etableres og driftes av det offentlige. Kravene til bilparkering er 25 m² pr. bil og 40 m² pr båt.

Hensynet til tilstrekkelig med opplagsplasser i umiddelbar nærhet av båthavnene er et dilemma. Med båter som stadig øker i størrelse, vil det være lite klokt å se bort fra dette behovet ved etablering av båthavner. Å etablere opplagsplasser et stykke unna båthavnene er mulig, men da begrenser båtstørrelsen seg til vel 30´ på grunn av kranbilers manøvreringsevne og aksellast. Med stadig mindre andel villahager etter gammel standard vil opplag i hager bli en stadig større konfliktskaper.

Det skal etableres utsettingsramper av god standard til offentlig bruk i tillegg til servicebrygge for av- og påstigning samt reparasjoner, og båttopptak-/ utsetting med kranbil. I havner over en viss størrelse vil det også være behov for toalett, vann og strøm samt avfallsordninger med kildesortering av farlig avfall.

5.10 Miljøkonsekvenser

Som det framgår forut er det utarbeidet flere delutredninger, bl.a landskapsanalyse og kartlegging av biologisk mangfold og kulturminner. For å ivareta planens målsetting om å sikre strandsonen i et langsiktig perspektiv, anbefales områder som er viktig for biologisk mangfold og som har viktige landskapselementer avsatt som LNF-områder. LNF-område med retningslinje "viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates" eller som byggeområde friområde. Bygninger med bevaringsverdi foreslås regulert til spesialområde bevaring.

Det er utarbeidet egen delrapport, miljøvurderinger med risiko og sårbarhetsanalyse for planområdet og for kanal. I tillegg har NIVA foretatt en forenklet teoretisk beregning av strøm og vannutskifting ved kanal.

Skredområder og områder utsatt for springflo, pbl §68, jf §87 nr.2 pkt e.

I henhold til plan- og bygningslovens §68 kan grunn bare deles eller bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Disse forholdene må hensyntas ved eventuell ny bebyggelse eller ved søknad om brusendring av sjøboer til fritidsbebyggelse.

Ved Ura og Pålestø i Kjærskilen og i Sellevika og område mellom Nystrand og Tommasodden i Mæbøsfjorden er det områder med mulig fare for steinskred. Områdene anbefales undersøkt ved eventuell regulering/bruksendring.

Sjøbuene ligger helt i strandkanten, enkelte lavt i terrenget. Det innebærer at en del buer vil være utsatt for springflo, eventuelt 100-årsbølgen eller økt havnivå. Disse buene anbefales ikke bruksendrett til fritidsbebyggelse. Det legges til grunn at underkant bjelkelag bør ligge 160 cm over middelvannstand.



Fortau langs fylkesveien forbi Lindebø brygge. Avkjørselen til butikken har dårlig sikt.

Støy, ulykkesrisiko og bølgeproblem pga økt båttrafikk

Kanal vil medføre økt båttrafikk i Lindebøkilen og Mæbøsfjorden. Problemene med støy, ulykkesrisiko og bølgeproblem på tilstøtende eiendommer kan reduseres ved reduserte fartsgrense i sjø.

Trafikksikkerhet

Avkjørselen til fylkesveien fra Lindebø brygge har dårlig sikt. Avkjørselen krysser gang- og sykkelveien til skolen og er trafikkfarlig. Kanal med bro over vil vanskeliggjøre muligheten til å skape en god trafikk-løsning.

Strøm og vannutskifting ved kanal

Administrasjonen har i første omgang fått utredet strømforhold og vannutskifting. Hensikten er å få belyst de fysiske forholdene knyttet til kanal. Spørsmålet er om en kanal vil være en trygg ferdselsåre mellom de to fjordene eller om strømforholdene vil skape vanskelige manøvringsforhold mv. Videre er det et spørsmål om en kanal vil medføre endring i strømforholdene som kan ha påvirkning på naturkvaliteter, spredning av eventuelle miljøgifter eller utskifting av vannmassene i de to fjordene. Det anbefales at ytterligere utredninger vurderes ved regulering.

NIVA har foretatt en forenklet, teoretisk beregning strøm og vannutskifting ved en kanal. Det presiserer at lokale målinger er nødvendig for å kunne kalibrere beregningene til faktiske forhold på Flekkerøya. Med forbehold konkluderes det med at sannsynligheten for å oppleve strøm sterkere enn 1 m/s (2 knop) anses som svært lav. Denne beregningen tyder på at strømforholdene i en kanal ikke vil medføre manøvreringsproblem.

Beregningene viser videre at overflatevannet i Mæbøsfjorden og Lindebøkilen vil kunne skiftes ut i løpet av få timer. Dypere vannlag vil kreve lengre tid for utskifting. Det er tvilsomt om dypere vannmasser i Mæbøsfjorden vil påvirkes nevneverdig av en kanal. Rask utskifting av vannmassene mellom fjordene vil kunne medføre endringer i isforholdene om vinteren fordi saltinnhold og temperatur utjevnes. Videre vil eventuell forurensing i de øvre vannlagene kunne spres og fortynnes. Sannsynligheten for spredning av eventuelle miljøgifter på bunnen og påvirkning av biologisk mangfold på sjøbunnen som følge av endra strømforhold vil forutsatt den teoretiske beregningen være liten.

Beregningen er gjort på en rektangulær kanal bredde 12,5 meter og dybde 3 meter. Beregninger viser at større dimensjoner på kanalen kan gi noe sterkere strøm. Det er også mulig å utforme en kanal med ru eller ujevn bunn for å oppnå noe svakere strøm gjennom kanalen.



6. Alternative arealformål for eksisterende bygninger - konsekvenser av høringsforslag av 2.7.2007

Konsekvensene som er beskrevet omhandler de tre hovedalternativene slik de ble fremmet for 1.gangsbehandling i formannskapet 20.06.2007. I høringsalternativene 4 og 4b er eksisterende bygninger gitt arealformål fritidsbebyggelse, som i alternativ 3. I alternativ 1b er eksisterende bygninger i LNF-områdene som avsatt som byggeområde avgrenset i vegg livet. Lovhenvvisningen er plan- og bygningsloven av 1985.

I forskrift om konsekvensutredninger framgår det at en skal beskrive tiltaket herunder o-alternativet, dvs hva som skjer dersom en ikke gjennomfører tiltak. Når det gjelder bruken av sjøbuer på Flekkerøya kan en si at o-alternativet er å videreføre dagens situasjon der bygningene er godkjent med et formål, men der den faktiske bruken er en annen. Dette alternativet inngår ikke i det fastsatte planprogrammet.

I planprogrammet er det fastsatt at følgende alternativer for eksisterende bygninger skal vurderes:

1. Regulering av eksisterende sjøbuer i samsvar med godkjent bruk.
2. Regulering av enkelte eksisterende sjøbuer til boder og lager og andre til fritidsbebyggelse avhengig av lokale forhold.
3. Regulering av eksisterende sjøbuer til fritidsbebyggelse.

For samtlige alternativ gjelder at hensyn til bevaringsverdige bygninger, bevaring av viktige "grøntområder" og hensynet til allmennhetens interesser og ferdselsmulighetene skal vurderes.

6.1 Eksisterende bygg i LNF-område

Eksisterende bygninger kan inngå i LNF-områder. Hensikten med å foreslå disse områdene som arealkategori LNF-område er å prioritere grøntinteressene og hindre ytterligere utbygging. For eierne innebærer det at eksisterende bygninger kan benyttes slik de er godkjent. Fradeling til uendret bruk vil være tillatt. Påbygging og bruksendring vil være i strid med planen og vil kreve eventuell dispensasjon. Det må også må foreligge dispensasjon ved gjenoppbygging etter brann. Praksis i Kristiansand har vært at dispensasjon for gjenoppbygging etter brann i stor grad innvilges.

6.2 Alternativ 1 - Regulering av eksisterende sjøbuer i samsvar med godkjent bruk.

Reguleringsstatus og status for eksisterende bygg er beskrevet under pkt 4.2 eksisterende forhold og delutredning – eksisterende forhold, beskrivelse av reguleringsstatus og bebyggelse. Av utredningen framgår det at de fleste bygningene innenfor byggeområde sjørettet virksomhet er regulert til og gitt byggetillatelse som sjøbu.

Arealformål i samsvar med godkjent bruk, innebærer at:

- a) Bygninger godkjent for fiskerformål eller del av reiselivsanlegg gis arealformål erverv – lager eller erverv generelt.
- b) Sjøbuer, naust og båthus avsettes som annet byggeområde – bod/lager/naust/båthus.
- c) Bygninger godkjent som fritidsbebyggelse og sjøbuer som er godkjent for overnatting gis arealformål fritidsbebyggelse.



a) Byggeområder (pbl §20.4,1.ledd nr.1) – erverv – lager, erverv generelt

Denne arealbrukskategorien er bare aktuell der bygningen forutsettes benyttet som lager som har en næringsmessig funksjon, t.d fiskeri, trelast mv. 5 bygninger innenfor byggeområde for sjørettet virksomhet og 2 bygninger innenfor eksisterende næringsarealer er godkjent som lager, driftbygning, produksjonshall mv. for fiskerivirksomhet. Bygningene ved tankanlegget i Skibbusundet, som er avsatt som næringsarealer i Flekkerøyplanen fra 1995 er godkjent som sjøbu.

Hensikten med å gi arealene næringsformål må være å sikre arealer til virksomheter som ut fra sin funksjon må ligge ved sjøen. Lager til næringsvirksomhet har andre behov enn private med hensyn til størrelse. Næringstype kan presiseres i planbestemmelser. Konsekvensen er at arealene sikres til næringsformål også i framtida og at omdisponering til andre formål for eksempel boliger, fritidsboliger og reiselivsanlegg vil være i strid med formålet erverv-lager.

På Kårholmen og Skjærgårdheimen regulert til reiseliv/turisme. Disse gis arealformålvirksomhet erverv - generelt.

b) Byggeområder (pbl §20.4,1.ledd nr.1) - annet byggeområde – bod/lager naust/båthus

Storparten av de 430 bygningene i planområdet er godkjent som sjøbu. De aller fleste av disse bygningene synes å være innredet og tatt i bruk også som fritidsbebyggelse. Hensikten ved å gi bygninger godkjent som sjøbuer arealformål bod/lager, er å sikre arealene for lagring av redskaper mv. Dette er begreper som er entydige m.h.t. hva bygningene kan benyttes som og som er i samsvar med plan- og bygningsloven og kommunens retningslinjer for boder og lager ved sjøen. Antall sjøbuer på Flekkerøya er fordoblet etter at Flekkerøyplanen ble vedtatt. Det faktum at mange av bygningene fremstår som små hytter og benyttes som dette tyder på at mange av de som har sjøbuer egentlig ønsker hytter.

Ved å fastsette arealbruken til bod/lager er det trolig at etterspørselen etter hytter i strandsonen, med påfølgende press på arealer, vil øke andre steder. Etterspørselen etter nye sjøbuer på Flekkerøya kan bli mindre dersom det går entydig fram at bygningene kun kan benyttes som bod/lager.

Miljøverndepartementet skriver i planjuss nr, januar 2007: "I utgangspunktet er det rimelig klart hva som er forskjellen på en sjøbod eller et båthus og en fritidsbolig. Sjøboden eller båthuset skal brukes til oppbevaring av båter med tilhørende utstyr, og skal ikke benyttes til beboelse og overnatting. Spørsmålet om det er foretatt bruksendring må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Hvordan bygningen framstår og brukes vil være avgjørende. Bygningens utforming og innredning vil være viktige momenter i vurderingen." Det listes deretter opp en del eksempler på tiltak som tyder på at bygningene er tatt i bruk som fritidsbolig. Eksempelvis om bygningen er isolert og om det har skjedd innredning med oppholdsrom som kjøkken, bad og soverom.

Konsekvensen av å gi eksisterende bygninger arealbruksformål i samsvar med godkjent bruk vil være at bygninger som er bygd i strid med byggetillatelse må tilbakeføres og at bruken som fritidsbolig må opphøre. Det er kommunen som i h.h.t pbl §113 er myndighet til å gi pålegg om tilbakeføring i samsvar med byggetillatelse og opphør av ulovlig bruk. En naturlig oppfølging vil være at kommunen prioriterer denne typen saker og tilbakeføring i samsvar med byggetillatelse og godkjent bruk. Arbeidet vil kreve betydelige ressurser administrativt og økonomisk.

For eierne av sjøbuer innebærer det at bygningene kan kreves tilbakeført i samsvar med byggetillatelsen og bruken som fritidsbolig må opphøre. Det innebærer at 400 bygninger som i dag nyttes som feriehus må endres til lager for fiskeredskaper mv. Tilbakeføring av sjøbuene hindrer imidlertid ikke at bryggene fortsatt kan benyttes som oppholdsområde, sosialt samvær, bading, soling, og fiskeing mv.

Allmennheten vil få større formelle rettigheter med hensyn til ferdsel der det er utmark. En forutsetning for at ferdselen skal fungere i praksis er at legger, utepeiser mv. fjernes og at stier mv skiltes.

c) Byggeområder (pbl §20.4,1.ledd nr.1) - fritidsbebyggelse

21 av de eksisterende bygningene er godkjent som fritidsbebyggelse eller til bruk som helt eller delvis tilsvarer fritidsbebyggelse. De fleste bygningene innenfor reguleringsplaner som åpner for fritidsopphold, rorbuer med mer er godkjent som sjøbu. Konsekvensen av å gi disse bygningene betegnelsen fritidsbebyggelse avhenger av bestemmelsene som knyttes til byggeområdene. De kan bli ordinere små hytter, men det er også mulig å knytte bestemmelser om at nødvendig bod/lagerfunksjon skal dekket innenfor eksisterende bygg.

Konklusjon

De fleste bygningene har en annen bruk enn det de er godkjent som. En tilbakeføring i samsvar med godkjent bruk vil innebære at bruken som fritidsbolig må opphøre. For kommunen kan det innebære et omfattende oppfølgingsarbeid som vil være både arbeids- og kostnadskrevende. For bygninger som ligger i utmark innebærer det rett til allmenn ferdsel i h.h.t friluftsløven.

6.3 Alternativ 2 - Regulering av enkelte eksisterende sjøbuer til boder og lager og andre til fritidsbebyggelse avhengig av lokale forhold.

Dette alternativet innebærer at sjøbuområdene, med unntak av eksisterende bygninger godkjent som fritidsbebyggelse, gis planformål annet byggeområde bod/lager/naust/båthus og fritidsbebyggelse med bestemmelser om at formål avklares ved regulering.

Bystyrets vedtak ved behandling av sak 51/05 om "Kystsonen i Kristiansand", 27.04.05 en del forhold som må være tilfredsstillende for at eiere av sjøbuer med bruk utover det som er godkjent skal kunne få bruksendring til fritidshus/hytte. I bystyrevedtaket framgår det at de aktuelle eiendommer skal være omregulert til byggeområde/ fritidseiendommer, ha en-1 parkeringsplass, kommunal renovasjon, avløp tilknyttet anlegg med godkjent utslippstillatelse, brannsikret og stiforbindelse for allmenn ferdsel forbi bygningen.

Nedenfor følger en utdyping og vurdering av plan- og bygningslovens krav og bystyrets forutsetninger for bruksendring til fritidsboliger og i hvilken grad eksisterende bygninger kan tilfredsstillende kravene:

Biologisk mangfold og landskap

En forutsetning for å endre eksisterende bygninger i samsvar med den faktiske bruken må være at disse ikke er i strid med statlig, fylkeskommunale og kommunale mål om å ivareta biologisk mangfold og landskapsverdier. Det innebærer at reguleringsplanen ikke må åpne for utvidelser og tiltak i tilknytning til bygningene som foringer landskapet eller det biologiske mangfoldet.



Allmenn ferdsel

I Flekkerøyplanen av 1995 er det bestemt at allmennhetens ferdsel og badeplasser skal ivaretas. Allmenn ferdsel reguleres av frilufsloven. Spørsmålet har vært prøvd av Høyesterett ved flere anledninger. Problemstillingen vedrørende allmennferdsel i sjøbuområdene generelt og over brygger spesielt er forelagt Advokat Helge Tofte, som med tilskudd fra Direktoratet for naturforvaltning har bistått prosjektgruppa i arbeidet. Tofte viser til en dom inntatt i Rettstidene 2005 s. 805 om allmennhetens rett til fri ferdsel i nærheten av en hytte og anneks. Om annekset sier Høyesterett på side 814:

” selv om man også for et anneks må man regne med en viss privat sone, må denne etter mitt syn være atskillelig mindre enn for hovedhuset. I dette tilfellet kommer i tillegg at annekset er en tidligere sjøbod, som er blitt ombygd og som ligger i strandkanten.”

Advokat Helge Tofte uttaler videre at: ”Høyesterett gir her uttrykk for at den private sone rundt et anneks er mindre enn hva som gjelder for hovedhuset. Det legges også vekt på at annekset var en tidligere sjøbu. Dette brukes som et argument for at man tillot fri ferdsel relativt nær opptil annekset. Man må derfor kunne utlede at den private sone rundt en sjøbu – som ligger i utmark - er sterkt begrenset. Jeg er av den oppfatning at ferdsel – like inntil en sjøbod som ligger i utmark må være tillatt. Jeg mener også at man ikke kan motsette seg ferdsel over en brygge som ligger mellom sjøboden og sjøen. Normalt vil en slik trafikk ikke ”...være til utilbørlig fortrensel for eier eller bruker.” Dette må imidlertid vurderes konkret og det kan selvfølgelig tenkes situasjoner forholdene ligger slik an at fri ferdsel som krysser bryggen vil være til urimelig sjenanse. Av hensyn til den frie ferdsel i utmark er det derfor av vesentlig betydning om det gies byggetillatelse for oppføring av sjøbod eller hytte.”

For å ivareta bystyrets forutsetning om at allmennhetens frie ferdsel skal være sikret i form av stiforbindelse forbi bygningen, bør stiforbindelsen fremgå av vedtatt reguleringsplan og gis reguleringsformål offentlig friområde eller offentlig gangvei. Stiene må reguleres til friområde i en hensiktsmessig bredde som kan variere for hvert område. Dette vil da også løse allmennhetens ferdsel rundt fritidsbebyggelse som ellers regnes som innmark hvor det kun er grunneier som kan ferdes. Stiforbindelse inntegnet i situasjonsplan vedlagt byggesøknad gir formelt sett ikke allmennheten tilstrekkelig rettigheter til å ferdes nær opp til private hytter med mindre slik ferdselsrett er tinglyst. Det kan settes vilkår om tinglyst ferdsel ved behandling av byggesøknader der det forutsettes dispensasjon. På Flekkerøya er det er tinglyst ferdsel allmenn ferdsel langs sjøen noen få steder (enkelte eiendommer i Paulen). Allmennhetens frie ferdsel vil være vanskelig dersom det er oppført levegger, utepeiser, hekker og lignende som frilufsloven omtaler som sjikanøse stengsler. Disse stengslene kan fysisk eller visuelt hindre allmennheten i å ta i bruk eller ferdes i områdene. Allmennhetens ferdsel gjennom områdene bør derfor løses ved at det etableres stier som skiltes. Dersom områdene skal reguleres må stiene reguleres til friområde og eies av kommunen, slik at kommunen har rett til å vedlikeholde og skilte stiene. Dette betinger frivillige avtaler, økonomi til erverv samt rekkefølgekrav om opparbeidelse av stier før byggetillatelse eller bruksendring.

Bygninger i landskapsvernområde, Stølsvika

Stølsvika ligger i sin helhet innenfor Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde. For verneområdet gjelder egne verneforskrifter. Fylkesmannen i Vest-Agder er forvaltningsmyndighet i landskapsvernområdet. Dette innebærer at eventuell bruksendring til fritidsboliger må godkjennes av forvaltningsmyndigheten.

Bevaringsverdige bygninger

Ca. 45 bygninger er vurdert som bevaringsverdige. Disse anbefales regulert til bevaring, eller sikret gjennom plan- og bygningslovens generelle bestemmelser. Dersom de kan bygges om til hytter, får isolasjon og boinnredning, må det i tillegg antas at konstruksjonen blir ny. Dette har skjedd med mange av de 110 buene vi registrerte som gamle i 1980.

Bygninger i områder der bruksendring kan medføre krav om begrensninger på annen virksomhet

Bruksendring av bygninger til fritidsbebyggelse kan i enkelte områder medføre ulempe for annen virksomhet fordi deler av virksomheten kan oppleves som sjenerende for brukerne av fritidsbebyggelsen. Eksempler på slike arealer er fiskerinæringsområdet på Geiderøya og småbåthavna i Alsvika. Aktiviteter som lasting og lossing, utsetting av båter med mer kan medføre støy og omfattende trafikk.

Bygninger på bolig eller fritidseiendom

Flere sjøbuer ligger på bolig- eller fritidseiendommer. Dette er i samsvar med fastsatte retningslinjer der det heter at ”boder og lager ved sjøen er å betrakte som uthus tilhørende bolig eller fritidsbolig innen rimelig nærhet”. Bruksendring av sjøbu på boligeiendom til fritidsbebyggelse innebærer at det blir liggende hus og hytter på samme eiendom. Bruksendring av sjøbuer på en fritidseiendom vil innebære at eiendommen får flere bruksenheter.

Kommuneplanens bestemmelser om fritidsbebyggelse

Kommuneplanen 2005 - 2016 har slik bestemmelse om fritidsbebyggelse. ”Utover det som framgår av gjeldende planer er det for hele kommunen ikke tillatt med oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse”. I tekstdelen til kommuneplanen er dette presisert slik: ”Det skal ikke bygges hytter i strandsonen med mindre det dreier seg om allerede privatiserte områder hvor hensynet til allmennhetens interesser og byens langsiktige utvikling ikke blir skadelidende.” Bruksendring av eksisterende sjøbuer til fritidsbebyggelse vil kunne medføre begrensninger i allmenn ferdsel.

Plan- og bygningslovens tekniske krav til fritidsboliger

Plan- og bygningslovens, tekniske forskrift kap X om brukbarhet gjelder ikke for fritidsboliger. Det innebærer at eier ikke har krav på utvidelse, større byggehøyder eller flere og større vinduer selv om sjøbuer bruksendres til fritidsbolig.

Det kan imidlertid påregnes at ønsker vil framkomme, jf at svært mange av dagens sjøbuer har glassdører mv nettopp for å gi mer lys inne i bygningene. Krav m.h.t bygningenes ytre form kan fastsettes i bestemmelser til kommuneplan, i kommunedelplanen og i reguleringsbestemmelser.



Mange sjøbuer med brygger tilhører boliger og fritidsboliger. Dersom sjøbuene brukes til fritidsboliger og fradeles som egen enhet vil det kunne oppstå et behov for nye lager og brygger til boligene/fritidsboligene.

Innimellom eksisterende bygninger i byggeområde for sjørettet virksomhet er det ca. 100 ubebygde eiendommer. Bruksendring av eksisterende bygninger til fritidsbolig vil kunne medføre økt press på utbygging av disse eiendommene.

Parkering. Teknisk forskrifts bestemmelser om parkering gjelder ikke for fritidsboliger. Krav om parkering kan fastsettes i planbestemmelser. Parkeringsmuligheter for sjøbuene er ikke konkret vurdert i kommunedelplanarbeidet, men erfaring fra arbeid med reguleringsplaner tilsier at det i mange områder er trangt. Videre viser det seg at flere sjøbueiere leier parkeringsplass på naboeiendommer og at disse arealene ofte ønskes disponert til andre formål eller til parkering for andre brukere når områdene tas opp til regulering for fortetting. Det er derfor viktig at arealer til parkering for sjøbuene vurderes i en større sammenheng.

Kommunal renovasjon. Alle vil få tilbud om kommunal renovasjon, uavhengig om de har sjøbu eller fritidsbebyggelse.

Utslippstillatelse. Plan- og bygningslovens krav om at alle familieleiligheter skal ha privet, gjelder også for fritidsboliger, men det er ikke krav om at dette skal være vannklosett. Miljøverndepartementet har uttalt at en ikke kan nekte wc i sjøbu uten at det er fare for forurensing.

Det følger av pbl §82 at kommunen ikke har rett til å kreve påkobling av fritidsbebyggelse til offentlig avløpsnett, men alle som har innlagt vann må ha lovlig utslipp. Ved godkjenning av regulerings- og bebyggelsesplaner kan kommunen stille krav om at det skal foreligge plan for utslipp av avløpsvann. Dette innebærer at avløpsanlegg må bygges i samsvar med plan for utslipp når det søkes om utslippstillatelse for første bygg. Kommunen kan også etter pbl § 20-4, 2.ledd, bestemme at utbygging ikke kan finne sted før tekniske anlegg er etablert. Men kan slikt krav stilles for bruksendring??

Med unntak av Stølsvika og ytre deler av Mæbøsfjorden ved Skyllevika vil de fleste sjøbuområdene kunne legges avløp med påkopling til offentlig avløp.

Brannsikkerhet. Krav om brannsikkerhet må ivaretas i hver enkelt byggesøknad og søknad om bruksendring etter gjeldende regelverk på søknadstidspunktet.

Rasfare og springflo mv. jf. pbl § 68 jf §87 nr.2 pkt e. Enkelt bygninger ligger i område som kan være utsatt for rasfare, eller de ligger så lavt at de kan være utsatt for springflo eller utsatt som følge av høyere havnivå. I henhold til pbl § 68 kan grunn bare deles eller bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Disse forholdene må hensyntas ved eventuell omregulering og søknad om bruksendring av sjøbuer til fritidsbebyggelse. Det anbefales at bygninger som skal brukes må ligge 160cm over middelvannstand.

Konklusjon - Konsekvenser av bruksendring

Omregulering av eksisterende sjøbuer til fritidsbebyggelse vil få størst negativ effekt for sjøbuer der allmennhetens rett til fri ferdsel begrenses, for bevaringsverdige bygninger og for sjøbuer som ligger i områder der aktiviteter som følger av virksomheten kan være til sjenanse for bruken av fritidsbebyggelsen slik at det kan komme krav om restriksjoner på virksomheten.

6.4 Alternativ 3 - Regulering av eksisterende sjøbuer til fritidsbebyggelse.

Dette alternativet er innebærer at alle sjøbuer gis planformål fritidsbebyggelse i kommunedelplanen. Endelig godkjenning av bruksendring vil skje etter reguleringsendring og gjennom byggesaksbehandling under forutsetning av at plan- og bygningslovens krav kan tilfredsstilles. Bystyrets forutsetninger og plan- og bygningslovens krav, samt konsekvenser av å bruke sjøbuer til fritidsbebyggelse er nærmere drøftet under alternativ 2. Bystyrets forutsetning om parkering og allmenn ferdsel må løses ved regulering. Plan- og bygningslovens og rekkefølgekrav om at bygningene ikke kan brukes før parkeringsplasser og stiforbindelser er opparbeidet. Det kan også fastsettes rekkefølgekrav.

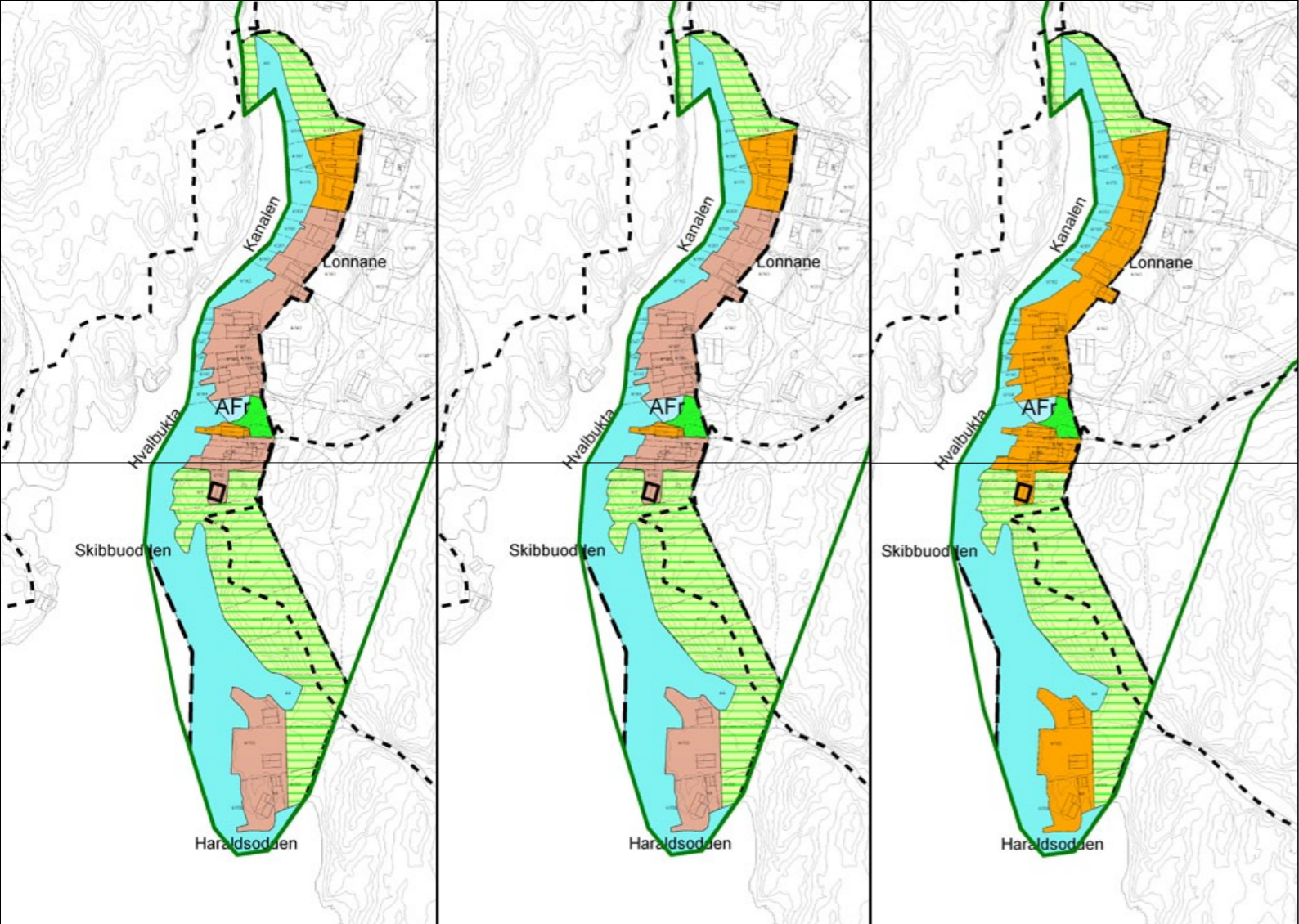
Bruksendring av sjøbuer til fritidsbebyggelse innebærer også at Kristiansand kan få inntil ca 400 "nye hytter" på Flekkerøya. Også bygninger som ikke er tatt i bruk som fritidsbebyggelse vil kunne brukes til fritidsbebyggelse dersom de tilfredsstiller plan- og bygningslovens krav. Bruksendring innenfor byggeområde for sjørettet virksomhet på Flekkerøya, kan skape presedens og medføre søknader om bruksendring for sjøbuer på Flekkerøya som ligger utenfor planområdet, og fra andre deler av kommunen.

Endring av arealformål som medfører økt privatisering eller vesentlig utvidelse av bygningene vil være i strid med nasjonal politikk for strandsonen, kommuneplanens bestemmelser om fritidsboliger og kommunens retningslinjer for boder og lager ved sjøen.

For eierne av sjøbuene innebærer at den bruken som har utviklet seg over tid blir tillatt under forutsetning av at de omreguleres og søkes bruksendring. Det vil også høyst sannsynlig medføre økt verdi på eiendommene.

Konklusjon - Konsekvenser av bruksendring

Som for alternativ 2 vil omregulering av eksisterende sjøbuer til fritidsbebyggelse vil få størst negativ effekt for sjøbuer der allmennhetens rett til fri ferdsel begrenses, for bevaringsverdige bygninger og for sjøbuer som ligger i områder der aktiviteter som følger av virksomheten kan være til sjenanse for bruken av fritidsbebyggelsen slik at det kan komme krav om restriksjoner på virksomheten. Endring av arealformål som medfører økt privatisering eller vesentlig utvidelse av bygningene vil være i strid med nasjonal politikk for strandsonen, kommuneplanens bestemmelser om fritidsboliger og kommunens retningslinjer for boder og lager ved sjøen. Bruksendring av om lag 400 sjøbuene på Flekkerøya vil også kunne skape presedens for øvrige deler av kommunen.



Utsnitt fra Grunnevollkilen. Alternativ 1.

Utsnitt fra Grunnevollkilen. Alternativ 2.

Utsnitt fra Grunnevollkilen. Alternativ 3.

7. Høringsforslag av 2.7.2007

Av vedtatt planprogram framgår det at 3 alternativ til arealformål for eksisterende bebyggelse skal utredes. Formannskapet har i møte 21.mars 2007 gitt tilbakemelding om at det skal utarbeides planforslag for alle tre alternativene. De tre alternativene med konsekvenser er nærmere drøftet i kapittel 6. De tre planforslagene er forøvrig like når det gjelder avgrensning mellom byggeområder og grøntområder (LNF-områder og byggeområde friområder) og formål på ervervsområdene. Alle tre alternativene er vist med og uten kanal mellom Mæbøsfjorden og Lindebøkilen.

7.1 Hovedgrep

Planens langsiktige mål er:

Kommunedelplan for deler av strandsonen, "byggeområde - sjørettet virksomhet, sjøbuer/ brygger", på Flekkerøya skal bli et entydig styringsdokument for framtidig arealbruk. Dette innebærer at:

- Planen skal sikre strandsonen i et langsiktig perspektiv.
- Planen skal bedre sammenheng mellom arealdisponeringen og det reelle behovet for lager og boder ved sjøen.

For å ivareta målsettingen om å sikre strandsonen i et langsiktig perspektiv er det foreslått at arealer som er viktig for biologisk mangfold, ubebygde landskapselement samt eksisterende og framtidige bruksområder gis et grønt arealformål, LNF-område eller friområde. Et slikt plangrep er også i samsvar med "retningslinjer for boder og lager ved sjøen" pkt 2, om dispensasjon. Der framgår det at ny bebyggelse skal være en åpenbar fortetting i allerede utbygde områder og at allmennhetens interesser, områder av særlig verdi for biologisk mangfold eller landskapsbilde ikke blir skadelidende.

7.2 Naturområder

Områder som ikke bør bebygges av hensyn til landskap og biologisk mangfold er gitt arealformål, Landbruks-, natur-, og friluftsområde (LNF-områder). LNF-områdene er videre delt inn i to kategorier, LNF-områder og "LNF -områder med retningslinje, viktige landskaps- og turveddrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstilltak ikke bør tillates."

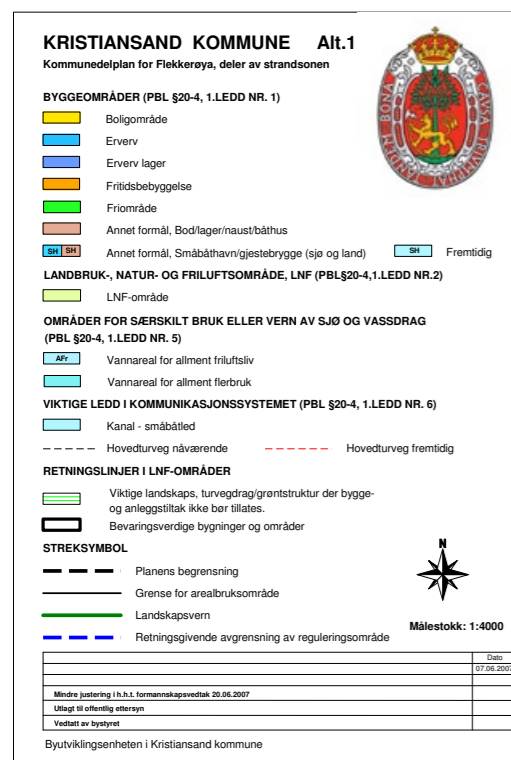
LNF-område med retningslinje er benyttet på visuelt viktig ubyggt landskapselement og områder med biologisk mangfold av stor verdi samt områder hvor det er viktig å holde visuell kontakt med sjøen, dvs. "gløtt".

LNF-områder uten retningslinjer er benyttet som arealformål der eksisterende bebyggelse ligger spredt.

7.3 Friluftsliv

Svært viktige bruksområder, eksisterende og potensielle badeplasser, i tilknytning til byggeområder er gitt arealformål byggeområder (pbl §20.4,1.ledd nr.1) med underformål friområde. Dette er arealer som forutsettes regulert til friområder og som overtas og driftes av kommunen ihht. vanlig praksis. Graden av tilrettelegging avhenger av andre interesser, bl.a biologisk mangfold, kulturminnevern, terrenginngrep med mer, og vurderes i hvert tilfelle i forhold til fagrapportene og vurdering av allmennhetens tilgang til arealene.

Andre områder av verdi for friluftslivet inngår i LNF-område, med eller uten retningslinjer.



Kyststi

Det er viktig at grøntområdene er lett tilgjengelige fra boligområdene og offentlige parkeringsplasser. Plankartet viser en sammenhengende kyststi, der det skilles mellom eksisterende og framtidige traseer. Stien går fra bebyggelsen til og langs stranden. Stien passerer utbygde sjøbuområder og traseen er untaksvis lagt over bryggene der andre løsninger ikke er mulig, eller hvor det er viktig å beholde kontakten med sjøen. Stien er stedvis også tilgjengelig for barnevogner og rullestoler. Stitraseen er valgt med fokus på universell utforming. Enkelte steder er det av hensyn til naturforholdene, jmfør rapport om biologisk mangfold og landskapsanalysen, likevel riktig å ha lavere standard på stiene, som da ikke vil ha universell utforming. Prioritering av tilgjengelighetsgraden av kyststien vil skje i samråd med bla. rådet for funksjonshemmende. Endelig fastlegging av stitraseer og standard kan skje gjennom reguleringsplan.

7.4 Eksisterende bygninger

Eksisterende bygninger er i all hovedsak foreslått lagt ut som byggeområder. I samsvar med formannskapetets ønske er det utarbeidet 3 planforslag for byggeområdene.

I **alternativ 1**, arealformål for eksisterende bygg i samsvar med godkjent bruk er:

- Bygninger godkjent til reiselivsformål gitt formål erverv generelt
- Bygninger godkjent for fiskeriformål gis planformål erverv - lager
- Sjøbuer som er godkjent for overnatting ved byggesaksbehandling eller i reguleringsplan gis planformål fritidsbebyggelse
- Sjøbuer, naust og båthus avsettes som annet byggeområde – bod/lager.

I **alternativ 2**, arealformål for eksisterende bygg avhengig av lokale forhold

Byggeområdene gis arealformål annet byggeområde med underformål fritidsbebyggelse og bod/lager med bestemmelser om at formål, allmenn ferdsel, parkering, krav om godkjent avløpsplan mv avklares ved regulering.

I **alternativ 3**, arealformål for eksisterende bygg fritidsbebyggelse

Byggeområdene gis arealformål byggeområde fritidsbebyggelse med bestemmelser med krav om regulering som sikrer allmenn ferdsel, parkering krav, om godkjent avløpsplan mv.

Eksisterende bygg i LNF-områder

Der bygningene ligger spredt anbefales det at eksisterende bygninger inngår i LNF-områder. Eksisterende bygninger kan benyttes slik de er godkjent, men det må foreligge dispensasjon ved eventuell



Bu nord for Torsteinsodden.



Vinterbilde fra strand mellom Greivåsen og Tomasodde. Eksempel på viktig friområde, med potensial for universell utforming. Sjøbua til venstre i bildet foreslås fjernet.

gjenoppbygging etter brann. Nord for Torsteinsodden i Kjærskilen ligger det en stor bu som ikke anbefales gjenoppbygd. Bygningen ligger for seg selv i et område med viktige landskapskvaliteter i et ellers lite urørt område. Bygningen er i en tilstand som gjør at den trenger full renovering.

Eksisterende bygg i friområde

Et sted, ved Tomasodden, er eksisterende bygning lagt i friområde. Bygningen foreslås innløst og fjernet slik at den gamle badeplassen igjen kan brukes til bading.

7.5 Kulturminner

45 bygninger er vurdert som bevaringsverdige. Disse er noe steder lagt inn i byggeområder og andre steder som eksisterende bygg i LNF-områder. Bygningene er markert og det er laget bestemmelser om at disse skal reguleres til spesialområde bevaring og at nye bygningsmessige tiltak ikke tillates før reguleringsplan er godkjent og hjemlet i slik plan. Det er også utarbeidet retningslinjer for bevaringsverdige bygg.

7.6 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser er ivaretatt ved at arealer innenfor planområdet som er viktige for barn og unge er lagt ut som grøntområder, fortrinnsvis byggeområde, friområde.

7.7 Universell utforming

Universell utforming handler om å gjøre områder og anlegg tilgjengelige for alle brukergrupper. Tilrettelegging for personer med nedsatt funksjonsdyktighet vil også gjøre området lettere tilgjengelig for øvrige brukergrupper.

Landskapet i strandsonen er flere steder kupert, men har i mange områder potensial for universell utforming. Kyststien skal primært være tilrettelagt for alle brukergrupper, med unntak der terrenget ikke tillater denne standard. Prioritering av tilgjengelighetsgraden av kyststien vil skje i samråd med bla. rådet for funksjonshemmende. I badebuktene vil det med enkle tiltak være tilgang for bevegelseshemmede ved å montere baderamper.

7.8 Næringsområder

De 4 eksisterende næringsområdene som er omfattet av planrevisjonen er gitt arealformål erverv for sjørettet virksomhet. Det største av de 4 næringsarealene, Lindebø brygge er foreslått kombinert med småbåthavn og marina. Bakgrunnen for fastsetting av arealformål er stor etterspørsel etter næringsområder i Kristiansand og kommuneplanens retningslinjer for arealbruk der det framgår at kommunen skal være varsom med å omdisponere eksisterende næringsarealer, særlig ved sjøen.



7.9 Båtplasser

I hovedtrekk legges det i planen opp til følgende:

- Utvidelse av kapasitet i Alsvika båthavn
- Vurdere mulighet for utfylling for opplag og parkering innerst i Alsvika samt utfylling ved eksisterende parkeringsplass/opplagsplass
- Småbåthavn og gjestebrygge ved Kjære brygge. Opplag og parkering må løses i nærområdet, fortrinnsvis i Alsvika
- Småbåthavn i Lindebøkilen
- Småbåthavn og allment tilgjengelig brygge (tilknyttet kyststien) i Nystrand, innerst i Mæbøsfjorden.
- Gjestebrygge for dagsopphold ved Mæbø brygge

I tillegg er det i reguleringsplan for Geiderøya regulert inn privat småbåthavn.

Småbåthavner, gjestebrygge og badebrygge

Planlagte tiltak:

1. Åshavn: småbåthavn
2. Kjære brygge: småbåthavn, gjestebrygge for dagsopphold
3. Alsvika: utfylling for parkering og båtopplag
4. Alsvika: utvide kommunal båthavn med opplag
5. Lindebøkilen: ny småbåthavn vurderes
6. Nystrand, Mæbøsfjorden: utvide eksisterende småbåthavn, etablere gjestebrygge
7. Mæbø brygge: gjestebrygge for dagsopphold



7.10 Kanal

Det legges fram to alternative forslag for arealene mellom Lindebøkilen og Mæbøsfjorden, et med og et uten kanal. Konsekvenser av kanal er vurdert i landskapsanalyse og i utredning om strømforhold og vannutskifting. Det er også gjennomført arkeologiske undersøkelser i sjø.

7.11 Delområdene

Nedenfor følger en begrunnelse for fastsatt arealformål innenfor de enkelte delområdene. For alle områdene gjelder det at arealformål for byggeområdene legges fram i 3 alternativ, bod/lager, fritidsbebyggelse og kombinasjon av disse. Områder avsatt til ervervsbebyggelse og arealformål for eksisterende bebyggelse som ligger spredt er likt i alle planalternativene.

Risleviga

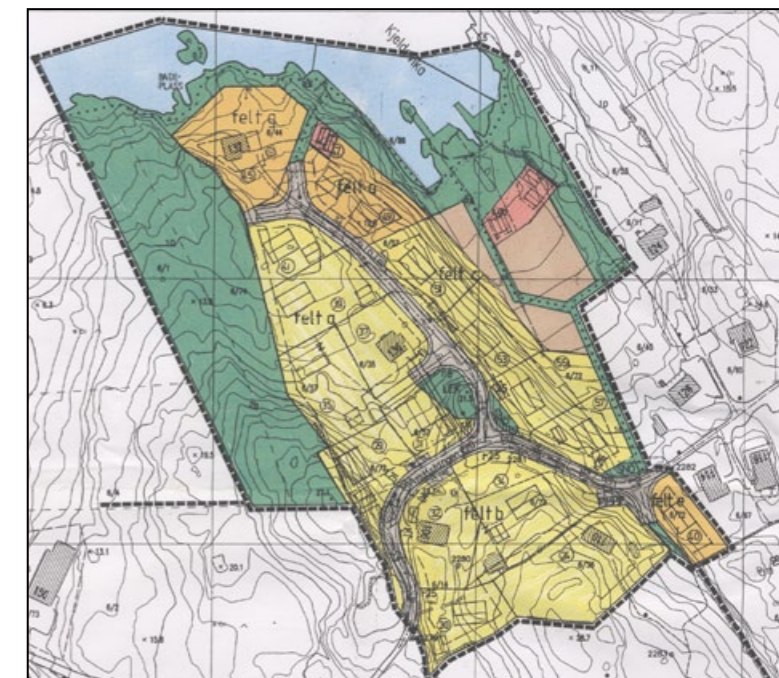
Hele området er i planforslaget lagt ut som LNF-område med retningslinje "viktige landskaps- turveddrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates" med bakgrunn i landskap- og kulturlandskapsverdier, friluftsinnteresser og biologisk mangfold.

Åshavn

Eksisterende bygninger i planområdet er lagt ut som byggeområde i 3 alternativ. En liten strand ytterst på vestsiden er lagt ut som byggeområde, friområde. Stranden er tiltenkt de minste barna og grenser til LNF-område med bademuligheter for større barn m.fl. Hensikten er å skille arealer for ulike funksjoner fra hverandre. Grunnen til at badeplassen er foreslått ytterst er vannkvalitet. Det er kommet innspill om felles bygg for lagring av utstyr og sosiale aktiviteter for seilbrettforeningen (seil) i Åshavn. Tiltaket anbefales ikke lagt innenfor planområdet, dvs på eller ved brygga.

Kjeldevika

Kjeldevika er i sin helhet foreslått avsatt til byggeområde-friområde. Område inngår i reguleringsplan for Kjeldevika av 06.03.2002. Kommunedelplan vil gjelde foran 3 regulerte sjøbuer og regulert hagebruk. Store høydeforskjeller på regulerte boligtomter (utenfor planområdet) gjør at det vanskelig lar seg gjøre å bebygge en del av tomtene i samsvar med fastsatte bestemmelser om maksimum høyde på murer. Reguleringsplanen anbefales miljøvidert fordi planlagt bebyggelse er uheldig plassert i forhold til terreng, landskaper, kulturmiljø og biologisk mangfold. Ved gjennomgangen av alle reguleringsplanene som berører planområdet markerer dette området seg klart ut med en tetthet av forskjellige kvaliteter som gjør at inngrep i landskapet her vil få store konsekvenser.



Kjærskilen

Områdene nord for Døsset, der eksisterende bygninger ligger spredt, er ut fra konklusjonene i utredningene lagt ut som LNF-område. Et mindre areal med lokalitet viktig lokalitet for biologisk mangfold er lagt ut som LNF-område med retningslinje "viktige landskaps- turveddrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates".

Døsset er i hovedsak gitt arealformål i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Mindre del av regulert byggetomt, ubebygd naturområde utenfor byggegrense, er avsatt til LNF-område med retningslinje "viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates". I reguleringsplanen er det ikke fastsatt bestemmelser om størrelse. Kommunedelplanens bestemmelser om maksimum størrelse på bod/lager vil derfor gjøres gjeldende her.

Pålestø med omkringliggende arealer, mindre areal sør for Grønnevika og skråningene i bakkant av bebyggelsen langs Brattestø/Ura er lagt ut som LNF-område med og uten retningslinje. Områdene er viktige landskapselement. Bygningene ved Pålestø har bevaringsverdi og bukta med tilliggende landskap har spesielle kvaliteter. Det er også registrert 2 viktige lokaliteter for biologisk mangfold ved Pålestø.

Innerste delen av Kjærskilen er lagt ut som friområde. Området har stort potensial som badeplass. Arealene er også verdifullt for biologisk mangfold og kulturminnevern. Opparbeiding av området som badeplass må skje slik at biologisk mangfold og kulturminneverdiene ikke går tapt.

En del mindre arealer mellom eksisterende bebyggelse mellom Kilen og Torsteinsodden er med bakgrunn i landskapsverdier lagt ut som LNF-område med retningslinje "viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates". Torsteinsodden er gitt samme arealformål med bakgrunn i landskapsverdier. Området her har ved sin størrelse og helningsgrad store potensialer for friluftsliv og det er derfor gitt en klar anbefaling om at eldre falleferdig sjøbu ikke bør gis byggetillatelse til gjennoppbygging. Med unntak av enkeltstående bygg på Torsteinsodden og Skudevikkodden, er eksisterende bygg lagt ut som byggeområde, med varierende underformål i de tre planalternativene. Ved Kjære brygge er det foreslått småbåthavn. Småbåthavnens utstrekning må fastlegges gjennom regulering i forhold til blant annet de landskapskvaliteter som blir berørt (jamfør utredningene).

Ubebygd areal mellom Naudetangen og Alsvik brygge (Feshola) er lagt ut som LNF-område med retningslinje "viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates" med bakgrunn i biologisk mangfold, kulturmiljø og landskapsverdier.

Regulerte sjøbuer (på kommunal grunn) sør for Alsvika småbåthavn er lagt ut som LNF-område med retningslinje "viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates". Alsvika småbåthavn foreslås utvidet. Deler av området bør vurderes fylt ut. Gjennom regulering blir det her viktig å forbedre de estetiske sider ved innkjøringen, samtidig som kapasiteten på land og i vann blir best mulig.

Lindebøkilen

Områdene mellom Kårholen og Lindebø brygge er gitt arealformål i samsvar med vedtatte reguleringsplaner. Et mindre uregulert areal, ubebygd del av boligtomt, er lagt ut som LNF-område med retningslinje "viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates". Område har potensial som badeplass og framtidig kyststi.

Lindebø brygge er lagt ut til erversformål for sjørettet virksomhet med småbåthavn og marina. Utforming og utstrekning av småbåthavn avklares nærmere i reguleringsplan. Det er lagt to planforslag. Med og uten kanal.

Arealene mellom Lindebø brygge og Olavskjær og mellom Olavsskjær og Hattesteinen, er i hovedsak avsatt som LNF-område med retningslinje "viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates". Eksisterende bebyggelse ligger spredt. Områdene har stor landskapsverdi. Eksisterende bygg kan benyttes i samsvar med byggetillatelse.



Tankanlegget ved Brattestø,Skibbusundet. Den ene tanken er revet.

Laksevika - Paulen

Områdene er i hovedsak gitt arealformål i samsvar med reguleringsplan. Ubebygde gløtt mellom bebyggelsen er med bakgrunn i landskapsverdier, avsatt som LNF-område med retningslinje "viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates"

Mæbøsfjorden

Områdene ved Målen og Eigeneset er gitt arealformål som i hovedsak samsvar med reguleringsplan. I Skibbusundet er en del mindre ubebygde gløtt i bevaringsområdet avsatt som - LNF-område. Reguleringsplan for Skibbusundet anbefales revidert for å gi den bevaringsverdige bebyggelsen et bedre vern enn det den har i gjeldende reguleringsplan. Store Geiderøy er gitt arealformål som i reguleringsplanen. Geiderøyskjæran er med et unntak gitt arealformål LNF.

Næringsområde ved Brattestø, Kvennesvika og Holta er opprettholdt som i Flekkerøyplanen fra 1995. Kultur- og landskapsverdiene i tilgrensende områder tilsier at tankanlegget bør vurderes flyttet fra Brattestø til industriområde på Store Geiderøy.

Strandområdene og svabergene på Brattestø er lagt ut som byggeområde friområde. Området har stort potensial som badeplass. Ubebygde skråninger i bakkant av bebyggelsen er for å sikre landskapet, gitt arealformål LNF-område med retningslinje "viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates". Dette er gjort for å ivareta typiske landskapskvaliteter i området. Arealene ved Skjærgårdsheimen er gitt formål i samsvar med reguleringsplan. Det er foreslått gjestebrygge i tilknytning til småbåthavna.

Sjøbumiljøet innerst i Mæbøsfjorden er avsatt som byggeområde, alternativ med og uten kanal. Skråningene opp mot Greivåsen er ut fra sin landskapsverdi, gitt arealformål LNF-område med retningslinje "viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates". Bukta nord for Tommasodde, med 1 sjøbu er gitt arealformål friområde. Denne er vurdert så betydningsfull at det her foreslås å fjerne eksisterende sjøbu. Bukta og svaberget med sjøbu har stort potensial som badeplass. Arealene mellom Tommasodde og Krabbodden er i sin helhet avsatt som byggeområde.

Mellom Krabbodden og Tørbervikkodden er det lagt inn en del LNF-områder med og uten retningslinje for å ivareta landskapsverdier, svaberg og ubebygde gløtt. Det er lagt ut et mindre friområde med potensial som badeplass vest for Tørbervikkodden og Mæbø brygge er foreslått som gjestebrygge.



For å sikre landskapskvalitetene, er skråningene i bakkant av bebyggelsen og ubebygde strekninger mellom Tørbervikodden og Skyllevika gitt arealformål LNF-område med og uten retningslinjer. Skyllevika har store landskapsverdier og er derfor gitt arealformål friområde. Et mindre område der det er mulighet for å legge bro til Børsholmen er gitt arealformål friområde.

Stølsvika

Hele planområdet er gitt arealformål i samsvar med reguleringsplan. Stølsvika inngår i sin helhet i landskapsvernområde.

Grunnevollkilen

Det ubebygde arealet mellom Harldsodden og Skibbuodden og den innerste delen av Kilen er gitt arealformål LNF-område med retningslinje. Områdene er viktige som ubebygd landskap. Området innerst i Kilen er svært viktig område for biologisk mangfold. En liten bukt med tilsluttende landskap øst i Hvalbukta er gitt arealformål friområde. Bukta har potensial som badeplass.

7.12 Reguleringsplanområder

I bystyrets vedtak sak 51/05 av 27.04.05 er det vedtatt at det i revidert kommunedelplan skal legges inn forslag til avgrensning av reguleringsplaner som skal ta detaljert stilling til arealbruken.

Reguleringsplanområdene er avgrenset slik at arealene innenfor planområdet sees i sammenheng med bakenforliggende arealer. Hensikten med dette er å se større arealer i sammenheng. Dette er viktig for å sikre en overordnet infrastruktur og arealbruksvurdering både i forhold til disponeringer langs strandsonen, men også i områdene i bakkant som i stor grad har betydning for bruk og opplevelse av strandsonen. Det er også av stor betydning at helhetlige landskapsrom vurderes samlet. Ved avgrensning av reguleringsplanområdene er hensyn til adkomst og landskap vektlagt. Det er videre lagt til grunn at parkering til bebyggelsen i strandsonen i de fleste tilfeller må løses på bakenforliggende arealer. Reguleringsplanavgrensningen er retningsgivende for framtidig regulering.

Begrunnelse for avgrensning av enkeltområdene:

Rislevika

Ingen forslag til regulering, da planområdet i sin helhet er foreslått avsatt som LNF-område med retningslinje.

Åshavn

Området er avgrenset slik at bukta med sjøbuer, båthavn, badeplass, tilgrensede boliger og naturlandskap, samt veisituasjonen planlegges under ett.

Kjeldevika

Gjeldende plan anbefales miljørevidert. Planområdet omfatter hele landskapsrommet med kulturlandskap med kulturminner og biologisk mangfold og i tillegg Kjeldeviktangen.

Kjeldeviktangen – Døsset

Området omfatter sammenhengende landskapsrom/daldrag, strandsoner med kyststi og adkomst.

Pålestø – Grønnevik

Området omfatter landskapsprofil mot Kjærskilen, Grønnevik som landskapsrom, kyststi og adkomst.

Ura

Området innbefatter skreter/landskapsprofil mot Kjærskilen. Den mest eksponerte bebyggelsen i reguleringsplan for Kilura av 12.06.2002 anbefales revurdert.

Kjære fellesmark – Kjære brygge

Ved avgrensningen er det vektlagt samlet vurdering av de ubebygde daldragene innerst i Kjærskile og den gamle veien gjennom Kilura som sammenhengende turdrag. Småbåthavn er lagt inn i forhold til sikring av tilgjengelighet, men må vurderes i forhold til også tilsluttende områder.

Kjære brygge - Skudevikodden.

Ved avgrensningen er det vektlagt en samlet vurdering av strandsonen med tilsluttede skråninger. Hensikten er å styre en eventuell fortetting i forhold til plassering av offentlig adkomst. Videre er en samlet vurdering av det skrånende landskapet med topper og andre viktige landskapselement tillagt vekt.

Skudevika – Alsvika

Ved avgrensningen er det vektlagt en samlet vurdering av Alsvik brygge og Naudetangen, helhetlig vurdering av våtmark ved Feshola med skråninger bak, samt adkomst til områdene.

Alsvika båthavn

Avgrensningen gir mulighet for vurdering av innkjøring til og utvidelse av eksisterende småbåthavn, eventuell utfylling, landskapsmessige og estetiske forhold ved opplevelsen av møte med Flekkerøya.

Kårholmen

Er ikke foreslått omregulert.

Kårholmsveien – Hovde

Tilgang til området, samt skråningene og bygningsmassen i bakkant er foreslått håndtert i samme planområde.

Lindebø brygge – Mæbøsfjorden (kanalområde)

Området ved Lindebø brygge er avgrenset slik at arealet innbefatter eventuell kanal og områdene på begge sider av denne. Ved avgrensningen er det tatt hensyn til at adkomst og trafiksikkerhet kan vurderes samlet i tillegg til en landskapsmessig helhetlig utvikling av områdene.

Paulen

Avgrensningen innbefatter strandområdene i den eksisterende reguleringsplanen for Paulen samt standarealene på sørsida av Paulen.



Skålevik

Større deler av Skålevik er område med lokal bevaringsverdi. Veg og utbyggingsmønster vil her lett bli spesielt eksponert fra Skibbusundet og bør få en samlet vurdering i et planområde.

Skibbusundet

Området er avgrenset slik at det omfatter eksisterende reguleringsplan for Skibbusundet med unntak av det som inngår i reguleringsplan for Geiderøya.

Brattestø - Skåleviksgarden

Planområdet er foreslått avgrenset mot fylkesvei 8, Østerøya i nord og øst og mot Brattestøknollen i vest. Ved avgrensinga er det vektlagt adkomst til områdene, områder for lokal bevaringsverdi og eksponerte skråninger mot strandsonen samlet.

Kvennesviga

Området er avgrenset mot fylkesvei 8, Østerøya i nord, Brattestøknollen i øst og eiendomsgrense i vest. Ved avgrensinga er det vektlagt adkomst til områdene og skråningene mot landskapsrommet rundt Kvennesviga.

Holta

Området er avgrenset mot fylkesvei 8 Østerøya i nord. Område omfatter den eksisterende reguleringsplanen for gnr2, bnr.107. Skålevik og er utvidet til eiendomsgrenser i øst og vest slik at arealer med samme adkomstvei planlegges samlet.

Tommasodde - Libanon

Er avgrenset mot reguleringsplan for gnr 1, bnr 5 Mæbø, som er under sluttbehandling.

Vraget

Avgrenses mot plangrense for Tommasodde – Libanon i nord, Krabboden i sør og mot landskapet i bakkant av Vragesløyfen i vest. Ved avgrensingen er det lagt vekt på adkomst og landskapshensyn.

Skyllevika

Området er avgrenset i forhold til adkomst og en samlet vurdering av kyststripen i med hensyn til sjøbuer, kyststi, eventuell broforbindelse til Børsholmen og landskapsvurderinger.

Stølsvika

Ligger i landskapsvernområde og anbefales ikke tatt opp til regulering.

Grunnevollkilen

Området er avgrenset mot grense for landskapsvernområde, reguleringsplan for Kilura og eiendomsgrense.

7.13 Status for eksisterende reguleringsplaner

I planarbeidet vil det bli tatt stilling til om kommunedelplanen skal gå foran eldre reguleringsplaner eller om alle eller enkelte eldre reguleringsplaner skal gå foran kommunedelplanen. jf. plan- og bygningsloven §20-6, siste ledd: "Når ikke annet er bestemt, gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre rikspolitiske bestemmelser, reguleringsplan og bebyggelsesplan, men faller bort i den utstrekning den strider mot slike bestemmelser som senere blir gjort gjeldende."

Eldre reguleringsplaner gjelder parallelt med kommunedelplanen, i den utstrekning den ikke strider mot en senere vedtatt kommuneplan. Om det foreligger en slik motstrid at den eldre reguleringsplanen fortreges, vil avhenge av en konkret tolkning av planene.

I planforslaget legges det opp til at eldre reguleringsplaner skal gjelde dersom de ikke er i strid med kommunedelplanen. I de aller fleste tilfellene samsvarer kommunedelplanen med reguleringsplanene, men i noen få tilfeller foreslås det en innstramming. Dette gjelder deler av følgende reguleringsplaner: Kjeldevika, 6.03. 02, 6/12 m.fl Døsset, 25.01.1995, Gnr.1 og bnr,258 Alsvika, 07.09.94. En del reguleringsplaner har innregulert sjøbuer uten fastsatt arealstørrelse. For disse områdene vil planbestemmelsene for boder og lager gjelde.

I Reguleringsplan Skålevik 2/107,255 er det regulert hytter i bakkant med rorbuer og brygger ved sjøen. Bygningene er godkjent som sjøbuer i 2007. Rorbuer er betegnet som fritidsbebyggelse, men dersom disse rorbuerne brukes til fritidsbebyggelse mister de regulerte hyttene i bakkant sine lager og brygger. I planalternativ 1 foreslås derfor det at rorbuerne endrer betegnelse til bod/lager.

Deler av bebyggelsen i reguleringsplan for Mæbøbrygge er regulert til Skibbuer, naust, brygger med slike bestemmelser: "I område SKIBBUER kan det innenfor byggegrensene oppføres bygg og utføres ombygning til vinteropplag for båt, redskap og utstyr, evt. med mulighet for bruk til fritidsopphold. For bebyggelsen skal der hvor fritidsbolig innredes sikres min. 1 parkeringsplass pr. boenhet. Bindende avtale om dette må foreligge før byggetillatelse utstedes. Vann- og kloakkinstallasjoner må innordnes de til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommunen." Bestemmelsen innebærer at de som søker bruksendring for fritidsbebyggelse, og som tilfredsstillte kravene i bestemmelsene vil få det.

Kun en av bygningene er omsøkt/gitt byggetillatelse som fritidsbebyggelse og derfor gitt betegnelsen fritidsbebyggelse på planfart, alternativ 1.



8. Planprosess

8.1 Politiske vedtak

Bystyret vedtok i møte 27.04.05, sak 51/05 om "Kystsonen i Kristiansand - revisjon av arealbruken og retningslinjer for sjøbuer", at deler av Flekkerøyplanen, arealer avsatt til "byggeområde - sjørettet virksomhet, sjøbuer/brygger" skal revideres.

Etterfølgende punkter i bystyrets vedtak omhandler tema som er relevant for arbeidet med revisjon av deler av Flekkerøyplanen (pkt 4 i vedtaket omhandler Kystsoneplanen og i punkt 5 ble det vedtatt å sende retningslinjer/ kommuneplanbestemmelser for boder og lager ved sjøen på ny høring.):

1. Bystyret mener det er viktig å sikre strandsonen i et langsiktig perspektiv. Dette innebærer at Kristiansand kommune vil føre en politikk som i best mulig grad ivaretar allmennhetens interesser når man gir tillatelse til ny bebyggelse.
 2. For å få bedre sammenheng mellom arealdisponeringen og det reelle behov for lager og boder ved sjøen på Flekkerøy, tas deler av Flekkerøyplanen, arealer avsatt til "byggeområde - sjørettet virksomhet, sjøboder/brygger" opp til revisjon. I revidert kommunedelplan tas det nærmere stilling til allmennhetens interesser, fritidsbebyggelse og forslag til avgrensing av reguleringsplaner som skal ta detaljert stilling til arealbruken. Kommunen kan bidra økonomisk til gjennomføring av slike reguleringsplaner. Dette tas det stilling til ved behandling av kommunedelplanen.
 3. Registrering av viktige grøntområder innenfor "byggeområde - sjørettet virksomhet, sjøboder/brygger" på Flekkerøy, rapport datert 15.08.2002 med oppsummeringskart datert 01.10.2004 skal vektlegges ved utarbeidelse av planer og behandling av dispensasjonssøknader. Det nedlegges bygge- og deleforbud mens kommunedelplanarbeidet nevnt i vedtakets punkt 2 gjennomføres.
 4. Eiere av sjøboder med bruk utover det som er godkjent må søke om bruksendring til fritidshus/hytte etter at aktuelle eiendommer er omregulert til byggeområde/ fritidseiendommer (gult). I omreguleringsarbeidet er det viktig å innpasse stiforbindelser mellom eller rundt sjøbodene samt at følgende forhold må være tilfredsstillt:
 - Det må i rimelig nærhet være anvist 1. stk. parkeringsplass pr. sjøbod.
 - Bygningen skal være tilknyttet kommunal renovasjon.
 - Vann og avløp skal være tilknyttet anlegg med godkjent utslippstillatelse.
 - Bygningen skal brannsikres i samsvar med Plan- og bygningsloven.
 - Allmennhetens frie ferdsel skal være sikret i form av stiforbindelse forbi bygningen. Stiforbindelsen skal fremgå av vedtatt reguleringsplan eller i situasjonsplan vedlagt byggesøknad.
- Forslag til planprogram ble behandlet i formannskapet 19.04.2006 og lagt sendt på høring med frist 09.06.06.
 - Formannskapet vedtok i møte 21.06.06 at kommunedelplanarbeidet skal utvides til også å omfatte vurderinger knyttet til eventuell regulering av kanal mellom Lindebøkilen og Mæbøsfjorden. Det ble varslet utvidelse av planområdet med frist 14.08.06 og med utvidelse til 28.08.06 på grunn av sommerferien.

- Endelig planprogram ble fastsatt av bystyret 15.11.2006.
- 21.03.07 ble alternative arealformål og konsekvenser av de ulike arealformålene lagt fram for formannskapet og byutviklingsstyret. Hensikten var å få politiske signaler på alternative planforslag for eksisterende bygninger. Det ble gitt signaler om at det skulle utarbeides plankart for alle 3 alternativene som var fastsatt i planprogrammet.
- Planen ble fremmet for førstegangsbehandling i formannskapet 20.06.2007 i 3 alternativ. Alle tre planalternativene inneholdt to forslag for arealene mellom Lindebø brygge og Mæbøsfjorden, med og uten kanal. Formannskapet vedtok å legge alle tre alternativene, uten kanal, ut til offentlig ettersyn. I tillegg ba formannskapet om at det ble utarbeidet et nytt alternativ 4 der innspill fra den lokale samarbeidsgruppa innarbeides.
- Formannskapet behandlet saken på nytt, etter høring, i møte 28.05.2008. Rådmannens innstilling til formannskapet var en revidert utgave av høringsalternativ 1. Formannskapet ba i sitt vedtak om at det forelegges en utredning med oppstilling av konkrete tiltak som må iverksettes ved de ulike alternativ. Bystyret ved i møte 04.06.2008, med henvisning til formannskapets vedtak, å utsette saken.
- Rådmannen fremmet ny sak til formannskapet 11.02.2009. Formannskapet vedtok i møte 11.03.2009 å sende planen på ny høring. Nytt høringsalternativ 1B, datert 21.04.2009, tar utgangspunkt i tidligere høringsalternativ 1 og rådmannens innstilling til formannskapet 28.05.2008 og 11.03.2009. Nytt høringsalternativ 4B, datert 21.04.2009, tar utgangspunkt i tidligere høringsalternativ 4, men er endret i samsvar med formannskapets vedtak punkt 3 og 4. I tillegg til plankart 1B og 4 B ble følgende hørt: Justert formål på deler av bebyggelsen i tidligere høringsalternativ 2 og 4. Presiseringer vedrørende eksisterende sjøbuer jf. formannskapsvedtak pkt 5,6.
- Bystyret behandler saken 04.11.2009 og vedtok alternativ 4B, datert 21.04.2009, med en del endringer herunder endring av Byggeområdene ved Torsteinsodde i Kjærskilen til fritidsbygg hvis dette ikke medfører ny høring av hele planen.
- Etter begrenset høring behandlet Bystyret del av planen, utsnitt Torsteinsodde, i møte 17.02.2010 og vedtok arealformål på Torsteinsodde som byggeområde bod/lager, brygge som i alternativ 4B datert 21.04.2009.

8.2 Lokal medvirkning og deltakelse

Melding om oppstart av planarbeidet er varslet i Fædrelandsvennen og Flekkerøyposten. Brev med varsel om oppstart vedlagt høringsforslag til planprogram er sendt offentlig myndigheter og lokale velforeninger. Planens dokumenter er lagt ut på kommunens internettside og på butikken og biblioteket på Flekkerøya. Det ble avholdt informasjonsmøte på Flekkerøya 23.05.2006.

Planprogrammet var sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 21.04 - 09.06.2006.

Flekkerøy vel har, fra desember 2006, hatt en representant i den oppnevnte prosjektgruppa. På noen møter har en av de andre personene i den lokale samarbeidsgruppa møtt isteden for representanten fra Flekkerøy vel.

Ved utarbeidelse av delutredninger har kommunale og regionale referansepersoner, samt representanter fra Fiskarlaget sør og Flekkerøy næringssekskap blitt kontakta.

Direktoratet for naturforvaltning har som en del av statens strandsonesatsing gitt økonomisk bistand til advokathjelp. Advokat Helge Tofte fra Tofte & Co Advokatfirma DA har bidratt med avklaringer vedrørende godkjent bruk av eksisterende bygninger.

Delutredninger og planforslag har vært fremma for styringsgruppa i flere møter. Formannskapet og byutviklingsstyret ble orientert om alternative arealformål og konsekvensen av disse i møte 21.03.2007.

For å sikre lokal deltakelse i planarbeidet er det opprettet en lokalt samarbeidsgruppe bestående av 8 representanter fra velforeninger på øya. Det har vært avholdt 5 møter mellom prosjektgruppa og samarbeidsgruppa. I tillegg har samarbeidsgruppa hatt flere arbeidsmøter. Enkelte av medlemmene i samarbeidsgruppa har hatt møter med sine velforeninger under veis. Delutredninger og planforslaget, som ble fremmet ved 1.gangsbehandling, ble lagt fram for samarbeidsgruppa flere ganger under arbeidet med planen. Samarbeidsgruppa har gjort en stor innsats og har bidratt med lokal kompetanse og kunnskap. Underveis i prosessen har gruppa kommet med synspunkt der de har vært uenig med prosjektgruppa. Planforslaget ble endret flere steder etter innspill fra samarbeidsgruppa. Det gjelder plassering av kyststien og endring av grøntområder fra friområde til LNF og fra LNF/friområde til byggeområder m.m.

1.gangs høring

Planen var utlagt til offentlig ettersyn i 4 alternativ i perioden 13.07-10.11.2007. Alternativ 4 var utarbeidet på grunnlag av innspill fra den lokale samarbeidsgruppa. Det kom inn 134 uttalelser til planen.

2.gangs høring

Planen ble sendt på ny høring og offentlig ettersyn i perioden 24.04-05.06.2009. Ved 2.gangs høring kom der inn ca. 90 uttalelser.

Vedlegg A. Retningslinjer for behandling av lager og boder ved sjøen i Kristiansand, 2005

Bystyresak 21/05 behandlet i møte 21.09.05, saksnr.200400716

Virkeområde

Retningslinjene:

- vil danne grunnlag for behandling av reguleringsplaner/bebyggelsesplaner, herunder planer som er under arbeid og ved revisjon av gjeldende planer
- vil danne grunnlag for behandling av dispensasjonssøknader om lager/boder mv. i kystområdene i Kristiansand.
- er ingen formell rettslig restriksjon, men retningsgivende for kommunen
- gir føringer for utforming av vilkår ved behandling av dispensasjonssaker. Vilkår for dispensasjon og bygging må hjemles i plan og bygningslovens bestemmelser direkte eller i planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 20-4 og §26.
- innebærer ikke at søknader i tråd med retningslinjene er å anse som særlig grunn for dispensasjon
- erstatter retningslinjer for behandling av sjøbodsaker mv. i Kristiansand vedtatt av bystyret 13.09.00.

Retningslinjer til kystsonenplanen vedtatt av Kristiansand bystyre 29.03.95 og retningslinjer til Flekkerøyplanen av 22.02.95 vil fortsatt gjelde.

DEFINISJONER

Sjøbod (skibbu) er bygning for lagring av fiske- og fangstredskap. I planer og byggesøknader skal betegnelsene bod/lager benyttes.

Båthus er bygning der båten kan ligge flytende under tak.

Naust er bygning for båttopplag der båten kan trekkes inn på fast underlag.

Boder og lager ved sjøen, båthus og naust skal ikke innredes for, og anvendes til, beboelse. Boder og lager ved sjøen er å betrakte som uthus tilhørende bolig eller fritidsbolig innen rimelig nærhet.

Fiskerinæringsvirksomhet er å forstå som anlegg for registrede heltidsfiskere.

Reiselivsvirksomhet. Utleie av private hytter er å betrakte som binæring. Reiselivsbygg kan kun plasseres i strandsonen i tettbygd strøk eller hvor det foreligger reguleringsplan.

RETNINGSLINJER

1. Plankrav gitt i overordna plan skal behandles strengt. Planområder skal avgrenses slik at større arealer sees i sammenheng. Badeplasser, viktige grøntområder/ adkomster/ allmennhetens frie ferdsel skal sikres i plan.
2. Dispensasjon: Det skal praktiseres en streng holdning til dispensasjoner fra bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet. Der kommunen, når særlige grunner foreligger, finner å kunne dispensere fra plankravet, eller bygge- og deleforbudet i 100-meters beltet, skal hensynet til traseer for allmennhetens frie ferdsel være ivaretatt og gå fram av dispensasjonsvedtaket. Det er en forutsetning for dispensasjon at ny bebyggelse er en åpenbar fortetting i allerede utbygde områder og at allmennhetens interesser, områder av særlig verdi for biologisk mangfold eller landskapsbilde ikke blir skadelidende.
3. Reiselivsbygg skal normalt ikke plasseres i strandsonen.

4. Bygninger for fiskerivirksomhet skal fortrinnsvis plasseres i fiskerinæringsområder.
5. Boder og lager ved sjøen, båthus og naust skal ikke innredes for og anvendes til, beboelse. Boder og lager ved sjøen er å betrakte som uthus tilhørende bolig eller fritidsbolig innen rimelig nærhet.
6. Lager, boder og lignende ved sjøen skal ikke være større enn T-BRA 15 m² med maksimum gesimshøyde 3 meter. De skal ha dør uten vindu og ellers ikke mer enn 2 vinduer hvert med glassareal inntil 0,5m². Takvinkelen skal være 330 -450. Ark/kvist tillates ikke.
7. Brygger skal sikre eierens eller brukerens atkomst til bebygd eiendom jfr. tilsvarende unntak i plan- og bygningslovens § 17-2. Større plattinger som del av brygge tillates ikke. Gjerder, levegger, utepeis, plen o.l rundt lager, boder og brygger tillates i det hele tatt ikke.

Merknad

Kommuneplanbestemmelsen om strandsone, som gjelder foran retningslinjene, er noe strammere en retningslinjens punkt 6 og 7.

Pkt.6: Ark, kvist, halvtak og overbygg tillates ikke.

Pkt 7: Kaifronten skal dog ikke være lengre enn 8 meter

Vedlegg B. Retningslinjer for behandling av sjøbodsøknader mv. i Kristiansand, 2000.

Vedtatt av Bystyret sak 117/00 i møte 13.09.00, saksnr.199910415

Virkeområde

Retningslinjene vil danne grunnlag for behandling av reguleringssaker og dispensasjonssøknader om sjøboder mv. i kystområdene i Kristiansand. Retningslinjene er ingen formell juridisk restriksjon, men er å betrakte som signaler fra bystyret til administrasjonen og byutviklingsstyret om hensyn som skal tas ved utforming av reguleringsplaner og vilkår for dispensasjon fra plan, plankrav eller fra bygge- og deleforbud, jfr. pbl. §7. Vilkår for dispensasjon og bygging må hjemmles i plan og bygningslovens bestemmelser direkte eller i planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-4, kommuneplanbestemmelser og 26, reguleringsbestemmelser.

Disse retningslinjene erstatter «Retningslinjer for behandling av saker vedrørende sjøbuer/ båthus, og bruksendring til hytte/fritidshus i Kristiansand kommune», vedtatt i bystyret 27.05.92.

Retningslinjer til Flekkerøyplanen vedtatt av Kristiansand bystyre 22.02.95 og retningslinjer til kystsonenplanen vedtatt av Kristiansand bystyre 29.03.95 vil fortsatt gjelde.

1. Plankrav gitt i overordna plan skal håndteres strengt. Planområder skal avgrenses slik at større arealer sees i sammenheng, viktige grøntområder/ adkomster/ allmennhetens frie ferdsel skal sikres i plan.
2. Det skal praktiseres en streng holdning til dispensasjoner fra bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet. Det skal ikke gis dispensasjon med mindre særlige grunner foreligger, jfr. pbl. §7.

3. Der byutviklingsstyret, etter særlige grunner, finner å kunne dispensere fra plankravet, eller bygge og deleforbudet i 100-meters beltet, skal traseer for allmennhetens frie ferdsel være ivaretatt og gå fram av dispensasjonssak.
4. «Sjøretta virksomhet (skibbuer, brygger).», jfr. Flekkerøyplanens bestemmelser, defineres som tiltak og byggverk som utfra sin funksjon «må» lokaliseres ved sjøen. (Dette er en presisering som ikke står direkte i Flekkerøyplanen.)
5. Det skal som hovedregel ikke føres opp bygninger i strandsonen med mindre de er knyttet til sjø- rettet næring. Det vil si dokumentert fiske- eller reiselivsvirksomhet. Unntatt herfra er situasjoner hvor det åpenbart dreier seg om fortetting i allerede utbygde områder og hvor allmennhetens interesser ikke blir skadelidende.
6. Sjøbod er bygning for lagring av fiske- og fangstredskap og mindre båter. Sjøbod kan ha loftbjelkelag med arbeidsrom/lagerrom ovenpå. Kombinasjonsbygg sjøboder/ fritidsboliger er ikke å betrakte som sjøbod. Sjøboder skal ikke innredes for beboelse hele eller deler av året. Sjøbod er å betrakte som uthus tilhørende bolig eller fritidsbolig og skal således ikke fradeles som egen enhet. Båthus er bygning eller del av bygning der båten kan ligge flytende under tak. Naust er bygning for båtopplag der båten kan trekkes inn på fast underlag.
7. Sjøboder skal ikke være større enn 24m² i grunnflate i 1 etasje. Sjøboder skal ha dør uten vindu og ellers ikke ha mer enn 3 vinduer, maksimalt 1x1 meter. Takvinkelen skal være 330 -450. Ark/kvist godtas ikke. Størrelse og utforming av næringsbygg for fiskere, og reiselivsanlegg vurderes konkret i den enkelte regulerings- eller dispensasjonssak.
8. Brygger skal begrenses i størrelse og være tilpasset sitt behov og funksjon som brygge.
9. Sjøboder, naust, båthus og brygger skal gis en utforming som ivaretar tradisjonell byggeskikk jfr. gjeldende retningslinjer til Flekkerøyplanen vedtatt av Kristiansand bystyre 22.02.95 og retningslinjer for kystsonenplan, 29.03.95. Dette forhindrer ikke at de skal kunne gi uttrykk for at de er bygd i vår tid.
10. Gjerder rundt sjøboder og brygger som hindrer fri ferdsel etter friluftsløven, tillates ikke.

Vedlegg C. Retningslinjer for behandling av sjøbuer/båthus og bruksendring til hytte/fritidshus i Kristiansand kommune

Vedtatt av Kristiansand bystyre den 27.5.92.

1.0 BAKGRUNN

Pbl. § 17-2 setter krav om at bl.a. fritidsbebyggelse utenom tettbygd strøk ikke kan oppføres nærmere sjøen enn 100 meter, uten hjemmel i godkjent plan. Bygning som er nødvendig for bl.a. fiskerieringen er unntatt fra denne bestemmelsen.

De tradisjonelle sjøbuer/båthus var opprinnelig bygninger tilknyttet fiske. En del av disse er tatt helt eller delvis i bruk som fritidshus/hytter. Dette er noe som særlig har skjedd de siste år, og har sammenheng med forandringer i det tradisjonelle fiskerierket og den allmenne samfunnsutvikling.

En del bygninger anmeldes som sjøbuer, men innredes/tas i bruk som ordinære hytter, og ser også ofte slik ut.

Disse bruksendringene av eldre og nyere sjøbuer blir sjelden anmeldt til bygningsmyndighetene i h.h.t. § 93, og fører til at slike sjøbuer med funksjon som hytte/fritidsbebyggelse kan bli liggende i områder der slik bebyggelse ikke er tillatt i h.h.t. kommuneplan/reguleringsplan eller § 17-2.

Dette er forhold som blir urettferdig overfor dem som søker om ordinære hytter i samme område og får avslag.

Med bakgrunn i "Forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn" av 20.9.90 og nedenforstående pkt.5.1 hvor det gis aksept for eksisterende hytte/fritidsbruk etablert før 1965, er det viktig at eiere av disse gjøres oppmerksom på den plikt de har til å påse at bygningen eller deler av den har det sikkerhetsnivå som kreves. En vil spesielt vise til krav om akseptable rømningsforhold og om røykvarsler og manuelt slukkeutstyr.

2.0 FORMÅL

Formålet med disse retningslinjene er å sette opp kriterier for vurdering av sjøbuer/båthus/naust og bruken av dem, herunder tilfeller av bruksendring til hytte, slik at:

- a) de kan være veiledende overfor publikum
 - b) hjelpe bygningsadministrasjonen til å utføre en ensartet og rettferdig saksbehandling.
 - c) en kan sikre trygge og hygieniske oppholdsforhold.
- Bygninger tilknyttet ordinær næringsvirksomhet i forbindelse med fiske o.l.omfattes ikke av disse retningslinjene.

3.0 RETTSVIRKNING

Retningslinjene er veiledende for saksbehandlingen, hjemmel for det enkelte vedtak må finnes i lov og forskrifter.

4.0 DEFINISJONER

- Båthus: Bygning eller del av bygning der båten kan ligge flytende under tak.
- Naust: Bygning for båtopplag der båten kan trekkes inn på fast underlag.
- Sjøbu/skibbu: Bygning for lagring av fiske- og fangstredskap og mindre båter. Arbeidssted for garnbøting o.l. Ofte kombinert med funksjoner som båthus eller naust. Kan ha loftsbeleg med arbeidsrom/lagerrom ovenpå. Tradisjonelt har det ofte knyttet seg et visst sosialt liv til skibbua som arbeidsplass.
- Hytte/fritidshus: Bygning, hele eller deler av slik, for midlertidig opphold og innredet til fritidsbruk med godkjent løsning av vann/avløp.

5.0 RETNINGSLINJER

5.1 For sjøbuer/båthus som er bygd før bygningsloven av 1965 (i område som da ikke var omfattet av bygningslovgivning,) og som er tatt i bruk som hytte/fritidshus før den tid, aksepteres den etablerte bruken under forutsetning av at eier påser at bygningen har det nødvendige sikkerhetsnivå etter "Forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn".

Det kan forøvrig stilles krav til eksisterende ordning av vann/avløp og til brannsikring etter det som til enhver tid er hjemmel for i lov og forskrift.

5.2 Endringer som utvider bruken/kapasiteten, samt riving og gjenoppbygging av slik sjøbu (pkt.5.1) vil bli behandlet og vurdert etter gjeldende planer og lover, (jfr. også pkt.5.5.)

5.3 For sjøbuer/båthus/naust som er tatt i bruk som hytte/fritidshus etter bygningsloven av 1965, uten søknad om bruksendring, (jfr.pbl. § 93, 3.ledd), foreligger en ulovlighet som kan forlanges opphørt etter pbl § 113.

Foretatte eksteriørendringer som større og flere vinduer, dører med glass osv, kan kreves endret, jfr. f.eks. også § 92, 3.ledd. Når slike saker blir kjent for bygningsadministrasjonen, vil en be om at formell søknad innsendes for vurdering.

5.4 For eksisterende sjøbuer/båthus/naust, uansett alder, som ønskes tatt i bruk som hytte/fritidshus, må det søkes om bruksendring på vanlig måte, jfr.pbl's § 93, siste ledd. Beliggenheten i forhold til godkjent plan vil være av vesentlig betydning når det gjelder vurderingen av søknaden. Søknader i strid med gjeldende plan må begrunnes særskilt av søker og kan vanligvis ikke påregnes godkjent. Søknad som gjelder endring av sjøbu/båthus/naust fra før 1940, vil bli forelagt antikvarisk myndighet til uttalelse.

5.5 Bygning som anmeldes som sjøbu/båthus/naust vil bli vurdert etter den anmeldte funksjon og det vil bli lagt vekt på at den skal innordne seg

i den stedegne byggeskikken for slike bygninger. Dette forhindrer ikke at de skal kunne gi uttrykk for at de er bygd i vår tid, og det er ikke noe krav at de skal se "gamle" ut.
Store glassåpninger i dører og store vindusflater frarådes.
Sprosser i vinduer bør være gjennomgående med kittfals, og dør mot sjøen bør være uten vindu. Grunnarealet bør normalt begrenses til 40 m², men kan godkjennes større når særlige grunner foreligger.
Kjøkkenbenk og annet fast inventar i et omfang som går ut over det som er naturlig for bruken som sjøbu, godkjennes ikke.
Det kan ikke innlegges vann og toalett.

* * *

Vedlegg D. Høringsforslag til plankart og bestemmelser, 6 alternativ - ikke vedtatt

Høringsalternativ 1

KRISTIANSAND KOMMUNE Ait.1

Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen



BYGGEOMRÅDER (PBL §20-4, 1.LEDD NR. 1)

- Boligområde
- Erverv
- Erverv lager
- Fritidsbebyggelse
- Friluftområde
- Annet formål, Bod/lager/naust/båthus
- SH SH Annet formål, Småbåthavn/gjestebrygge (sjø og land)
- SH Fremtidig

LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, LNF (PBL §20-4, 1.LEDD NR.2)

- LNF-område

OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §20-4, 1.LEDD NR. 5)

- AF1 Vannareal for allment friluftsliv
- AF2 Vannareal for allment ferbruk

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSYSTEMET (PBL §20-4, 1.LEDD NR. 6)

- Kanal - småbåttled
- Hovedturveg nåværende
- Hovedturveg fremtidig

RETNINGSLINJER I LNF-OMRÅDER

- Viktige landskaps, turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggsstiltak ikke bør tillates.
- Bevaringsverdige bygninger og områder

STREKSYMBOL

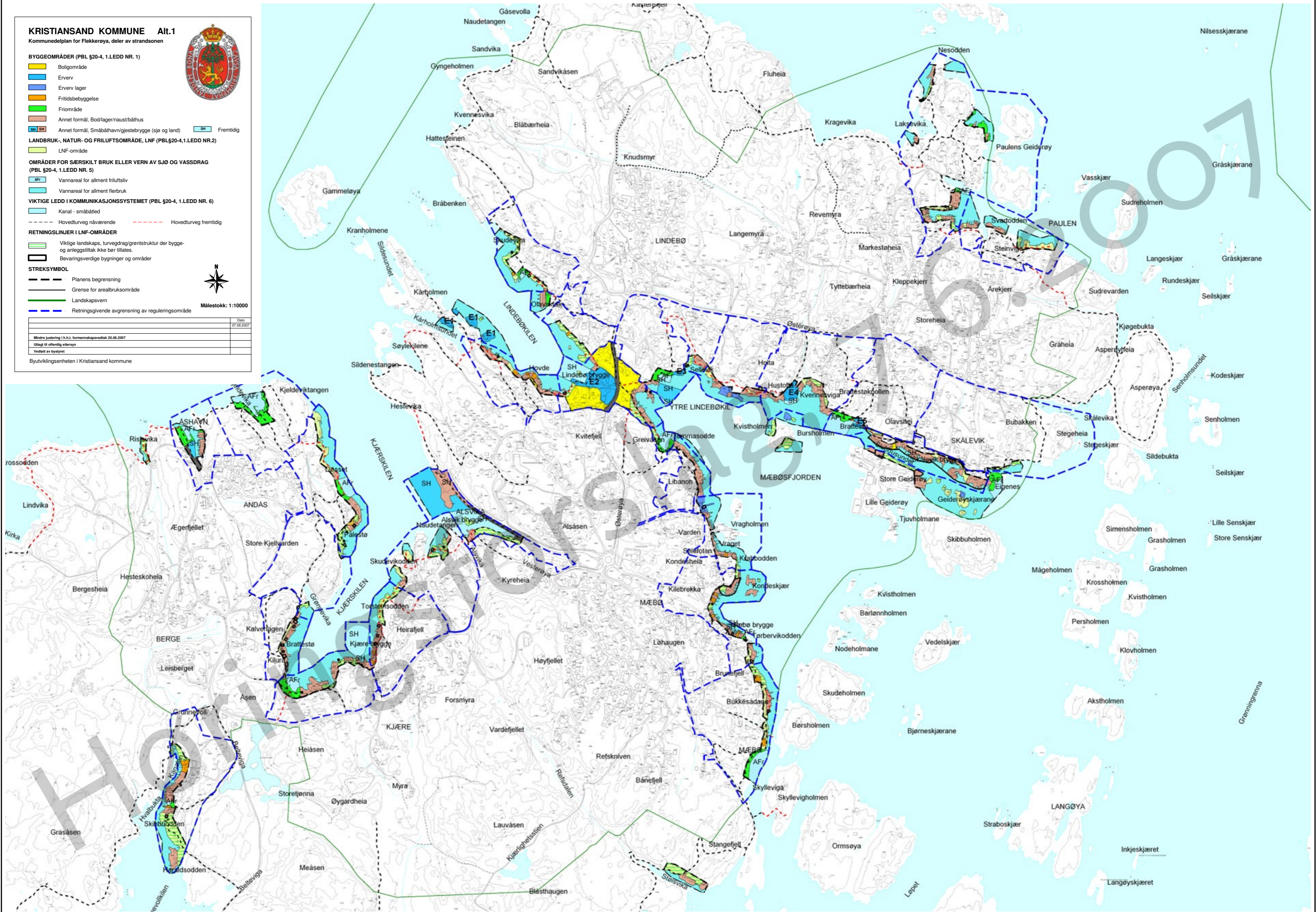
- Planens begrensning
- Grense for arealbruksområde
- Landskapsvern
- Retningsgivende avgrensning av reguleringsområde



Målestokk: 1:10000

| Dato |
|---|
| 07.06.2007 |
| Mindre justering i.h.h.t. formannskapsvedtak 20.06.2007 |
| Uttag til offentlig ettersyn |
| Vedtatt av bystyret |

Byutviklingsenheten i Kristiansand kommune



Planalternativ 1

KRISTIANSAND KOMMUNE

Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen

Innledning

Denne kommunedelplanen er en revisjon av deler av Flekkerøyplanen av 22.02.1995, avgrenset som vist på plankartet.

Kommunedelplanen med planbestemmelser fastsatt i medhold til plan- og bygningslovens §20-4 2.ledd gjelder innenfor planområdet, som er merket med stiplet linje på det tilhørende plankartet betegnet kommunedelplan for Flekkerøy, vedtatt av bystyret xx.yy.zz.

BESTEMMELSER, PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §20-4. 2.LEDD

§ 1 Rettsvirkning

Regulerte områder (pbl §20-4, 2.ledd bokstav h, jfr. §20-6, 2. og 3. ledd, virkning av kommuneplan)

Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanen av 21.09.2005, den delen av Flekkerøyplanen av 22.02.1995 som er omfattet av planrevisjonen, og eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner. Eldre regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder parallelt der de ikke er i motstrid med kommunedelplanen. Friområde i eldre regulerings- og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde.

§2 Plankrav (pbl §20-4 2.ledd a)

Innenfor området avsatt til byggeområde kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81,85,86a,93 a, c, d, f, h, i og j og fradeling til slike formål samt bruksendring ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan. Plankravet gjelder også for tiltak som er unntatt fra søknad og melding jf. SAK § 5.

§3 Krav til bebyggelse (pbl §20-4 2.ledd b)

Landskapshensyn og god arkitektur skal legges til grunn ved all bebyggelse. Store terrenginngrep, tillates ikke.

All bebyggelse utføres med nøktern utforming og detaljering i samsvar med tiltakets funksjon, og tilpasses formspråket i omkringliggende bygningsmiljø. Dette omfatter takvinkler, vindusåpninger, detaljering og materialbruk. Det skal legges opp til variasjon i bygningsmiljøet med gløtt mellom bebyggelsen.

A. Byggeområde - Erverv (E1, E2, E3, E4, E5)

Områdene E1 Kårholmen og E3– Skjærgårdsheimen skal benyttes til næringsområde/ turisme for utleie.

E2 – Lindebø brygge skal benyttes til sjørelatert næringsvirksomhet. Innenfor området kan det etableres funksjoner i tilknytning til småbåthavn.

E4 – Hustofta/Fladen skal benyttes til sjørelatert næringsvirksomhet

E5 – Brattestø skal benyttes til sjørelatert serviceområde og tankanlegg.

B. Byggeområde - Erverv –lager (El 1, El 2, El 3, El 4, El 5)

Byggeområde erverv - lager skal benyttes til fiskerivirksomhet.

C. Byggeområde – Fritidsbebyggelse

Eksisterende bygninger tillates ikke utvidet med påbygg eller tilbygg.

D. Byggeområde - Friområde

Områdene skal benyttes til friluftsliv, bading og lek mv.

Nødvendige bygg- og anleggsmessige tiltak knyttet til formålsbruken kan innpasses i friområdet.

E. Annet byggeområde - Bod/lager og brygge

Lager/boder skal ikke være større enn 15 m2 bruksareal (BRA) med maksimum gesimshøyde 3,0 m. De skal ha dør uten vindu, og ellers ikke mer enn 2 vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 m2. Takvinkel skal være 33-45 grader. Ark, kvist, halvtak og overbygg tillates ikke.

F. Områder og bygninger merket med tykk strek på plankartet

Områder og bygninger merket med tykk strek på plankartet skal reguleres til "spesialområde bevaring." Nye bygningsmessige tiltak tillates ikke før reguleringsplan er godkjent, tiltakene må hjemles i slik plan.

G. Brygger til bod/lager, fritidsbebyggelse og boliger

Det kan kun oppføres en brygge pr. eiendom med egen strandlinje. Brygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg selv eller virker dominerende. Kaifront skal ikke være lengre enn 8 meter. Platting som del av brygge tillates ikke. I området rundt lager, boder og brygger tillates ikke gjerder, levegg, utepeis eller lignende.

RETNINGSLINJER (VEILEDENDE)

Retningslinjer for regulering

Landskapsanalyse, biologisk mangfold registrering, kulturminneutredninger og friluftsutredning skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner.

Reguleringsplaner skal vise kyststi og mindre stier for allmenn ferdsel, badeplasser, parkering, plassering og utforming av bygninger og brygger i samsvar med kommunedelplanens bestemmelser for angitte formål.

Ved regulering og plassering av bygg og tiltak skal det legges vekt på tilpassing til terrengforhold, synlighet i landskapet og at ferdselsforhold i området ikke blir skadelidende.

Trase for kyststi skal detaljutføres i reguleringsplan. Der hensyn til kulturminnervern, landskap, terreng og biologisk mangfold ikke blir skadelidende skal kyststi gis universell utforming.

Reguleringsplaner for småbåthavner skal vise båtplasser, område for utsetting av båter og arealer for parkering/vinteropplag av båter. Tillatt tidsrom for vinteropplag skal fastsettes.

Ved behandling av reguleringsplaner for småbåthavner skal det foreligge miljøplan.

Retningslinje for LNF-områdene

I LNF – områdene vil kommunen stille seg positiv til tiltak som fremmer bruk av områdene til friluftsliv. Hensyn til kulturminnervern, landskap og biologisk mangfold skal ivaretas ved opparbeidelse av områdene. Der hensyn til kulturminnervern, landskap, terreng og biologisk mangfold ikke blir skadelidende skal kyststi gis universell utforming.

Eksisterende bygninger i LNF-områdene tillates ikke utvidet eller bruksendret.

Retningslinjer for bevaringsverdige bygninger

Retningslinjen skal gjøres gjeldende som bestemmelsene i senere reguleringsplaner for områder som foreslås regulert til spesialområde bevaring pbl § 25.6. Retningslinjene skal også være rettleidende i områder som ikke underlegges regulering, i saker med bygninger av særlig vernestatus jf byantikvarens rapport dat. feb.07.

1. Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige uthus-bebyggelsen i området.
2. Eksisterende uthus-bygninger markert med tykk strek i byantikvarens rapport av feb.07 tillates ikke revet eller bruksendret til annet formål enn lager. Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

Bevaringsverdige bygninger kan utbedres og ombygges under forutsetning av at eksteriøret med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt, eller tilbakeført.

Kommunene kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Taket skal fortrinnsvis tekkes med vanlig rød enkeltkrum teglstein. Vinduer skal være av tre, med glass i faste gjennomgående sprosser og med kittfalls i ytre ramme. Dørene skal være enkle tradisjonelle labankdører.

3. Eksisterende kulturhistorisk utomhusanlegg som brygger, terreraseringer, trapper mv. skal søkes bevart og ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring skal skje med bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og harmonere med stedets karakter.

4. Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

Høringsalternativ 2

KRISTIANSAND KOMMUNE Ait. 2

Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen



BYGGEOMRÅDER (PBL §20-4, 1.LEDD NR. 1)

- Boligområde
- Erverv
- Erverv lager
- Fritidsbebyggelse
- Friluftsområde
- Annet formål, Bod-lager-naust-båthus/Fritidsbebyggelse
- Annet formål, Småbåthavn/gjestebrøyge (sjø og land)
- Fremtidig

LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, LNF (PBL§20-4,1.LEDD NR.2)

- LNF-område

OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §20-4, 1.LEDD NR. 5)

- Vannareal for allment friluftsliv
- Vannareal for allment flerbruk

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL §20-4, 1.LEDD NR. 6)

- Kanal - småbåtted
- Hovedturveg nåværende
- Hovedturveg fremtidig

RETNINGSLINJER I LNF-OMRÅDER

- Viktige landskaps, turveg/drag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates.
- Bevaringsverdige bygninger og områder.

STREKSYMBOL

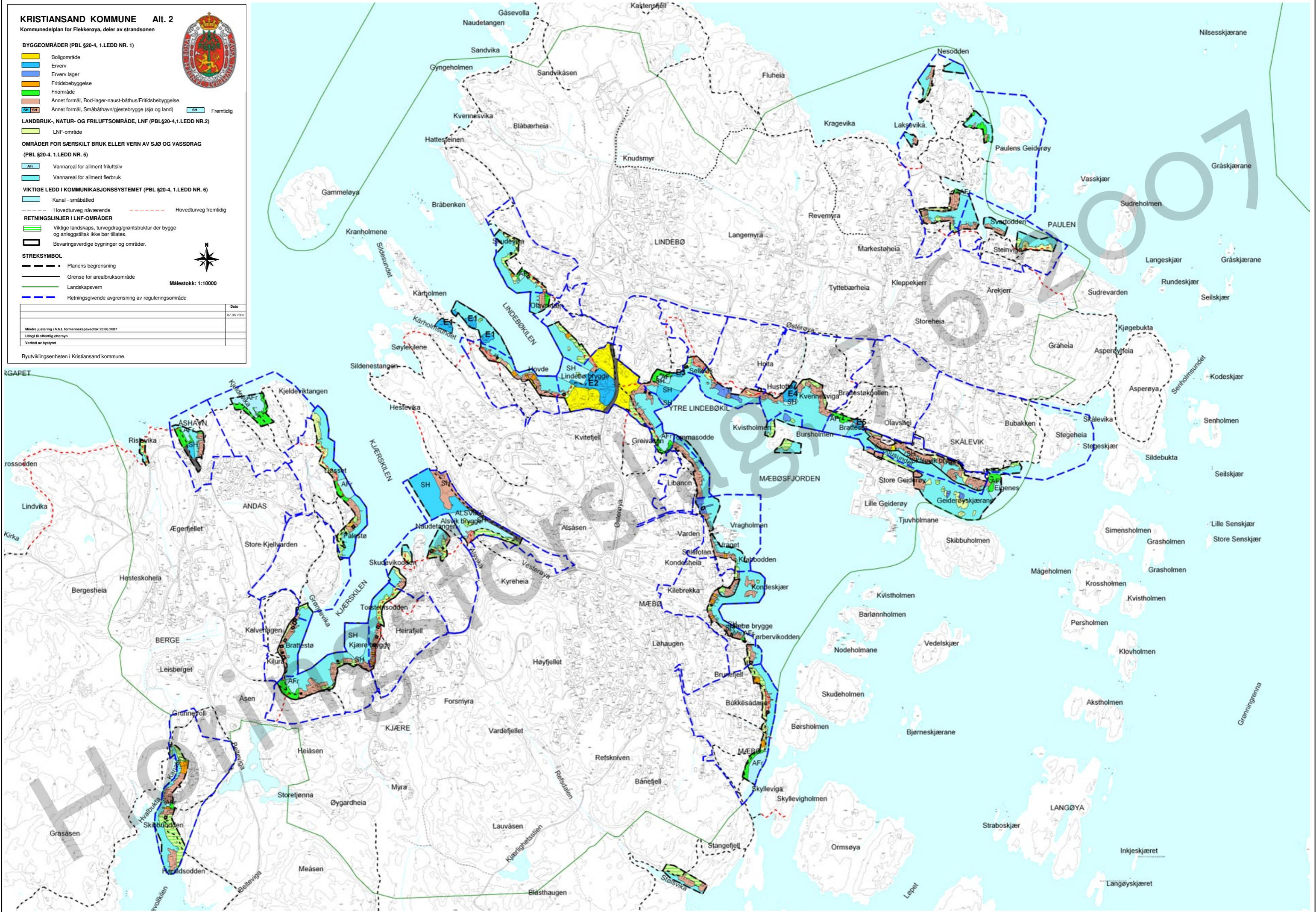
- Planens begrensning
- Grense for arealbruksområde
- Landskapsvern
- Retningsgivende avgrensning av reguleringsområde



Målestokk: 1:10000

| Dato |
|---|
| 07.06.2007 |
| Mindre justering i h.h.t. formannskapsvedtak 20.06.2007 |
| Uttag til offentlig ettersyn |
| Vedtatt av bystyret |

Byutviklingsenheten i Kristiansand kommune



Planalternativ 2

KRISTIANSAND KOMMUNE

Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen

Innledning

Denne kommunedelplanen er en revisjon av deler av Flekkerøyplanen av 22.02.1995, avgrenset som vist på plankartet.

Kommunedelplanen med planbestemmelser fastsatt i medhold til plan- og bygningslovens §20-4 2.ledd gjelder innenfor planområdet, som er merket med stiplet linje på det tilhørende plankartet betegnet kommunedelplan for Flekkerøy, vedtatt av bystyret xx.yy.zz.

BESTEMMELSER, PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §20-4. 2.LEDD

§ 1 Rettsvirkning

Regulerte områder (pbl §20-4, 2.ledd bokstav h, jfr. §20-6, 2. og 3. ledd, virkning av kommuneplan)

Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanen av 21.09.2005, den delen av Flekkerøyplanen av 22.02.1995 som er omfattet av planrevisjonen, og eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner. Eldre regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder parallelt der de ikke er i motstrid med kommunedelplanen. Friområde i eldre regulerings- og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde.

§2 Plankrav (pbl §20-4 2.ledd a)

Innenfor området avsatt til byggeområde kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81,85,86a,93 a, c, d, f, h, i og j og fradeling til slike formål samt bruksendring ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan. Plankravet gjelder også for tiltak som er unntatt fra søknad og melding jf. SAK § 5.

§3 Rekkefølge (pbl §20-4 2.ledd b)

Tekniske anlegg for vann, avløp og renovasjon skal være etablert før det gis tillatelse til bruksendring fra sjøbu til fritidsbebyggelse.

Samfunnstjenester som stiforbindelse som er åpen for allmennferdsel skal være etablert før det gis tillatelse til bruksendring fra sjøbu til fritidsbebyggelse.

§4 Krav til bebyggelse (pbl §20-4 2.ledd b)

Landskapshensyn og god arkitektur skal legges til grunn ved all bebyggelse. Store terrenginngrep, tillates ikke.

All bebyggelse utføres med nøktern utforming og detaljering i samsvar med tiltakets funksjon, og tilpasses formspråket i omkringliggende bygningsmiljø. Dette omfatter takvinkler, vindusåpninger, detaljering og materialbruk. Det skal legges opp til variasjon i bygningsmiljøet med gløtt mellom bebyggelsen.

A. Byggeområde - Erverv (E1, E2, E3, E4, E5)

Områdene E1 Kårholmen og E3– Skjærgårdsheimen skal benyttes til næringsområde/ turisme for utleie.

E2 – Lindebø brygge skal benyttes til sjørelatert næringsvirksomhet. Innenfor området kan det etableres funksjoner i tilknytning til småbåthavn.

E4 – Hustofta /Fladen skal benyttes til sjørelatert næringsvirksomhet

E5 – Brattestø skal benyttes til sjørelatert serviceområde og tankanlegg.

B. Byggeområde - Erverv –lager (E1, E2, E3, E4, E5)

Byggeområde erverv - lager skal benyttes til fiskerivirksomhet.

C. Byggeområde – Fritidsbebyggelse

Eksisterende bygninger tillates ikke utvidet med påbygg eller tilbygg.

D. Byggeområde - Friområde

Områdene skal benyttes til friluftsliv, bading og lek mv.

Nødvendige bygg- og anleggsmessige tiltak knyttet til formålsbruken kan innpasses i friområdet.

E. Annet byggeområde – Bod-lager/Fritidsbebyggelse

Bod/lager skal ikke være større enn 15 m2 bruksareal (BRA) med maksimum gesimshøyde 3,0 m. De skal ha dør uten vindu, og ellers ikke mer enn 2 vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 m2. Takvinkel skal være 33-45 grader. Ark, kvist, halvtak og overbygg tillates ikke.

Ved bruksendring av eksisterende sjøbuer til fritidsbebyggelse skal bod/lagerfunksjon dekkes innenfor eksisterende bygninger. Bygningene tillates ikke utvidet.

F. Områder og bygninger merket med tykk strek på plankartet

Områder og bygninger merket med tykk strek på plankartet skal reguleres til "spesialområde bevaring." Nye bygningsmessige tiltak tillates ikke før reguleringsplan er godkjent, tiltakene må hjemles i slik plan.

G. Brygger til bod/lager, fritidsbebyggelse og boliger

Det kan kun oppføres en brygge pr. eiendom med egen strandlinje. Brygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg selv eller virker dominerende. Kaifront skal ikke være lengre enn 8 meter. Platting som del av brygge tillates ikke. I området rundt lager, boder og brygger tillates ikke gjerder, levegg, utepeis eller lignende.

RETNINGSLINJER (veiledende)

Retningslinjer for regulering

Landskapsanalyse, biologisk mangfold registrering, kulturminneutredninger og friluftsutredning skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner.

Reguleringsplaner skal vise kyststi og mindre stier for allmenn ferdsel, badeplasser, parkering, plassering og utforming av bygninger og brygger i samsvar med kommunedelplanens bestemmelser for angitte formål.

Ved regulering og plassering av bygg og tiltak skal det legges vekt på tilpassing til terrengforhold, synlighet i landskapet og at ferdselsforhold i området ikke blir skadelidende.

Trase for kyststi skal detaljutføres i reguleringsplan. Der hensyn til kulturminnervern, landskap, terreng og biologisk mangfold ikke blir skadelidende skal kyststi gis universell utforming.

Ved omregulering av eksisterende sjøbuer skal det vektlegges at bygningene skal ha en enkel og nøktern form. Bygningene skal i hovedsak ikke reguleres større enn eksisterende bygg. Eiendommens behov for bod/lager ved sjøen skal dekkes innenfor eksisterende bygg, slik at

det ikke gis adgang til å bygge nye uthus til de omregulerte sjøbuene. Områder med fare for ras skal utredes. Bygninger som er utsatt for springflo kan ikke bruksendres.

Det er ikke anledning til å bruksendre eksisterende sjøbuer på bolig- eller fritidseiendom til fritidsbolig. Dersom bygningene skal bruksendres for beboelse skal formålet være annekstilhørende bolig/fritidsbolig, ikke separat fritidsbolig.

Godkjent plan for avløp skal det foreligge ved behandling av reguleringsplaner som inneholder fritidsbebyggelse.

Reguleringsplaner for småbåthavner skal vise båtplasser, område for utsetting av båter og arealer for parkering/vinteropplag av båter. Tillatt tidsrom for vinteropplag skal fastsettes.

Ved behandling av reguleringsplaner for småbåthavner skal det foreligge miljøplan.

Retningslinje for LNF-områdene

I LNF – områdene vil kommunen stille seg positiv til tiltak som fremmer bruk av områdene til friluftsliv. Hensyn til kulturminnervern, landskap og biologisk mangfold skal ivaretas ved opparbeidelse av områdene. Der hensyn til kulturminnervern, landskap, terreng og biologisk mangfold ikke blir skadelidende skal kyststi gis universell utforming.

Eksisterende bygninger i LNF-områdene tillates ikke utvidet eller bruksendret.

Retningslinjer for bevaringsverdige bygninger

Retningslinjen skal gjøres gjeldende som bestemmelsene i senere reguleringsplaner for områder som foreslås regulert til spesialområde bevaring pbl § 25.6. Retningslinjene skal også være rettleidende i områder som ikke underlegges regulering, i saker med bygninger av særlig vernestatus jf byantikvarens rapport dat. feb.07.

1. Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige uthus-bebyggelsen i området.
2. Eksisterende uthus-bygninger markert med tykk strek i byantikvarens rapport av feb.07 tillates ikke revet eller bruksendret til annet formål enn lager. Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

Bevaringsverdige bygninger kan utbedres og ombygges under forutsetning av at eksteriøret med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt, eller tilbakeført.

Kommunene kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Taket skal fortrinnsvis tekkes med vanlig rød enkeltkrum teglstein. Vinduer skal være av tre, med glass i faste gjennomgående sprosser og med kittfalls i ytre ramme. Dørene skal være enkle tradisjonelle labankdører.

3. Eksisterende kulturhistorisk utomhusanlegg som brygger, terreraseringer, trapper mv. skal søkes bevart og ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring skal skje med bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og harmonere med stedets karakter.

4. Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

Høringsalternativ 3

KRISTIANSAND KOMMUNE Ait.3
 Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen



BYGGEOMRÅDER (PBL §20-4, 1.LEDD NR. 1)

- Boligområde
- Erverv
- Erverv lager
- Fritidsbebyggelse
- Friområde
- Annet formål, Småbåthavn/gjestebygge (sjø og land)
- Fremtidig

LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, LNF (PBL§20-4,1.LEDD NR.2)

- LNF-område

OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §20-4, 1.LEDD NR. 5)

- Vannareal for allment friluftsliv
- Vannareal for allment flerbruk

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL §20-4, 1.LEDD NR. 6)

- Kanal - småbåttled
- Hovedturveg nåværende
- Hovedturveg fremtidig

RETNINGSLINJER I LNF-OMRÅDER

- Viktige landskaps, turveg/grøntstruktur der bygge- og anleggstillat ikke bør tillates.
- Bevaringsverdige bygninger og områder.

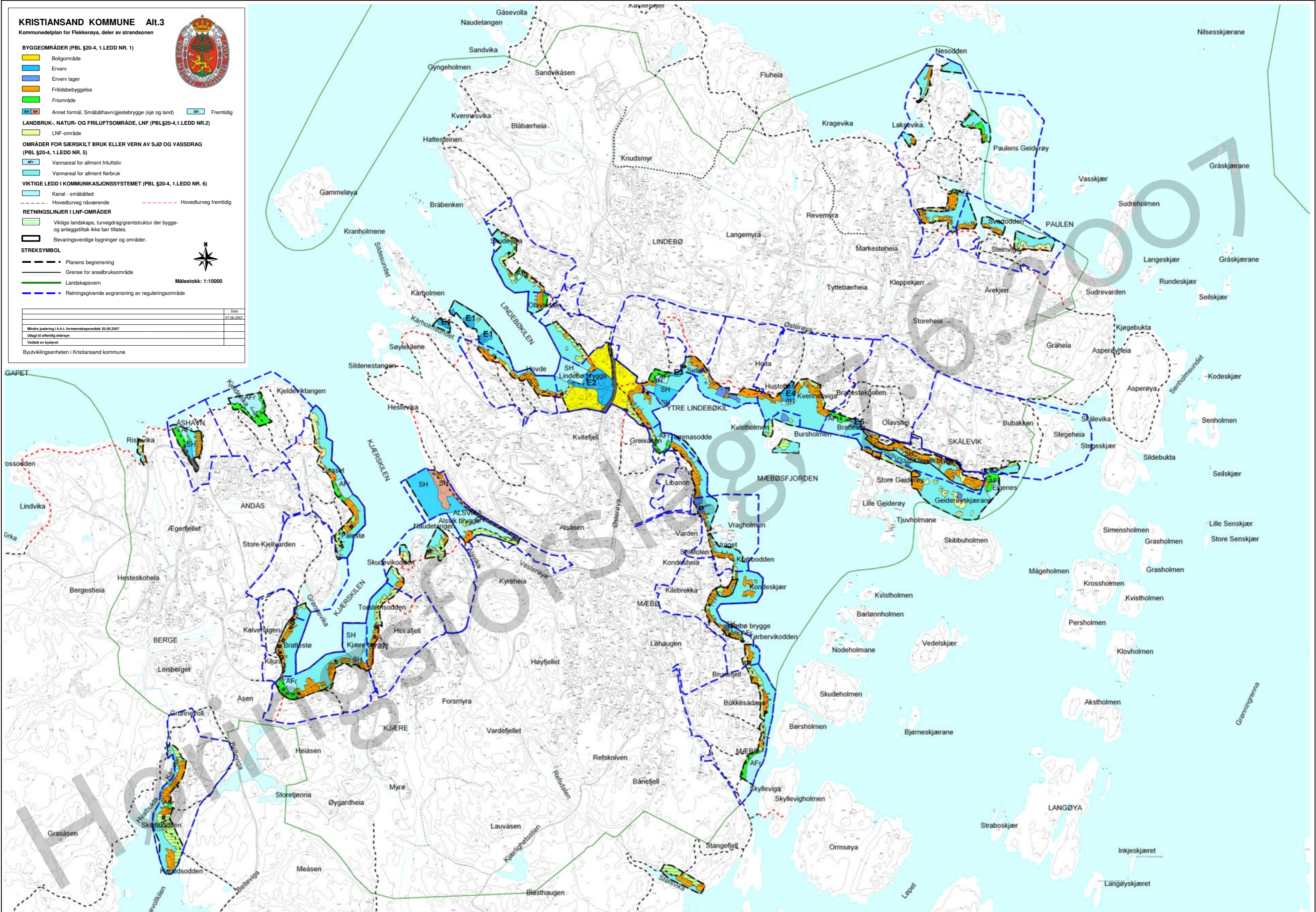
STREKSYMBOL

- Planens begrensning
- Grense for arealbruksområde
- Landskapsvern
- Retningsgivende avgrensning av reguleringsområde



Målestokk: 1:10000

| | |
|---|------------|
| | Dato |
| | 07.06.2007 |
| Måltid justering i h.h.t. kommunikasjonsvedtak 20.06.2007 | |
| Utlagt til offentlig ettersyn | |
| Vedtatt av bystyret | |
| Byutviklingsenheten i Kristiansand kommune | |



Planalternativ 3

KRISTIANSAND KOMMUNE

Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen

Innledning

Denne kommunedelplanen er en revisjon av deler av Flekkerøyplanen av 22.02.1995, avgrenset som vist på plankartet.

Kommunedelplanen med planbestemmelser fastsatt i medhold til plan- og bygningslovens §20-4 2.ledd gjelder innenfor planområdet, som er merket med stiplet linje på det tilhørende plankartet betegnet kommunedelplan for Flekkerøy, vedtatt av bystyret xx.yy.zz.

BESTEMMELSER, PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §20-4. 2.LEDD

§ 1 Rettsvirkning

Regulerte områder (pbl §20-4, 2.ledd bokstav h, jfr. §20-6, 2. og 3. ledd, virkning av kommuneplan)

Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanen av 21.09.2005, den delen av Flekkerøyplanen av 22.02.1995 som er omfattet av planrevisjonen, og eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner. Eldre regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder parallelt der de ikke er i motstrid med kommunedelplanen. Friområde i eldre regulerings- og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde.

§2 Plankrav (pbl §20-4 2.ledd a)

Innenfor området avsatt til byggeområde kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81,85,86a,93 a, c, d, f, h, i og j og fradeling til slike formål samt bruksendring ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan. Plankravet gjelder også for tiltak som er unntatt fra søknad og melding jf. SAK § 5.

§3 Rekkefølge (pbl §20-4 2.ledd b)

Tekniske anlegg for vann, avløp og renovasjon skal være etablert før det gis tillatelse til bruksendring fra sjøbu til fritidsbebyggelse.

Samfunnstjenester som stiforbindelse som er åpen for allmennferdsel skal være etablert før det gis tillatelse til bruksendring fra sjøbu til fritidsbebyggelse.

§4 Krav til bebyggelse (pbl §20-4 2.ledd b)

Landskapshensyn og god arkitektur skal legges til grunn ved all bebyggelse. Store terrenginngrep, tillates ikke.

All bebyggelse utføres med nøktern utforming og detaljering i samsvar med tiltakets funksjon, og tilpasses formspråket i omkringliggende bygningsmiljø. Dette omfatter takvinkler, vindusåpninger, detaljering og materialbruk. Det skal legges opp til variasjon i bygningsmiljøet med gløtt mellom bebyggelsen.

A. Byggeområde - Erverv (E1, E2, E3, E4, E5)

Områdene E1 Kårholmen og E3– Skjærgårdsheimen skal benyttes til næringsområde/ turisme for utleie.

E2 – Lindebø brygge skal benyttes til sjørelatert næringsvirksomhet. Innenfor området kan det etableres funksjoner i tilknytning til småbåthavn.

E4 – Hustofta/Fladen skal benyttes til sjørelatert næringsvirksomhet

E5 – Brattestø skal benyttes til sjørelatert serviceområde og tankanlegg.

B. Byggeområde - Erverv –lager (E1, E2, E3, E4, E5)

Byggeområde erverv - lager skal benyttes til fiskerivirksomhet.

C. Byggeområde – Fritidsbebyggelse

Ved bruksendring av eksisterende sjøbuer til fritidsbebyggelse skal bod/lagerfunksjon dekkes innenfor eksisterende bygninger. Bygningene tillates ikke utvidet med påbygg eller tilbygg. Fritidsbebyggelse skal ha en parkeringsplass pr. enhet i rimelig nærhet.

D. Byggeområde - Friområde

Områdene skal benyttes til friluftsliv, bading og lek mv.

Nødvendige bygg- og anleggsmessige tiltak knyttet til formålsbruken kan innpasses i friområdet.

E. Områder og bygninger merket med tykk strek på plankartet

Områder og bygninger merket med tykk strek på plankartet skal reguleres til "spesialområde bevaring." Nye bygningsmessige tiltak tillates ikke før reguleringsplan er godkjent, tiltakene må hjemles i slik plan.

F. Brygger til bod/lager, fritidsbebyggelse og boliger

Det kan kun oppføres en brygge pr. eiendom med egen strandlinje. Brygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg selv eller virker dominerende. Kaifront utføres i ubehandlet tre og/eller naturstein. Kaifront skal ikke være lengre enn 8 meter og maks areal 20 m². Platting som del av brygge tillates ikke. I området rundt lager, boder og brygger tillates ikke gjerder, levegg, utepeis eller lignende.

G. Brygger til bod/lager, fritidsbebyggelse og boliger

Det kan kun oppføres en brygge pr. eiendom med egen strandlinje. Brygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg selv eller virker dominerende. Kaifront skal ikke være lengre enn 8 meter. Platting som del av brygge tillates ikke. I området rundt lager, boder og brygger tillates ikke gjerder, levegg, utepeis eller lignende.

RETNINGSLINJER (VEILEDENDE)

Retningslinjer for regulering

Landskapsanalyse, biologisk mangfold registrering, kulturminneutredninger og friluftsutredning skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner.

Trase for kyststi skal detaljutføres i reguleringsplan. Der hensyn til kulturminnervern, landskap, terreng og biologisk mangfold ikke blir skadelidende skal kyststi gis universell utforming.

Reguleringsplaner skal vise kyststi og mindre stier for allmenn ferdsel, badeplasser, parkering, plassering og utforming av bygninger og brygger i samsvar med kommunedelplanens bestemmelser for angitte formål.

Ved regulering og plassering av bygg og tiltak skal det legges vekt på tilpassing til terrengforhold, synlighet i landskapet og at ferdselsforhold i området ikke blir skadelidende. Områder med fare for ras skal vises på plankartet.

Ved omregulering av eksisterende sjøbuer skal det vektlegges at bygningene skal ha en enkel og nøktern form. Bygningene skal i hovedsak ikke reguleres større enn eksisterende bygg. Eiendommens behov for bod/lager ved sjøen skal dekkes innenfor eksisterende bygg, slik at

det ikke gis adgang til å bygge nye uthus til de omregulerte sjøbuene. Områder med fare for ras skal utredes. Bygninger som er utsatt for springflo kan ikke bruksendres

Godkjent plan for avløp skal det foreligge ved behandling av reguleringsplaner som inneholder fritidsbebyggelse.

Det er ikke anledning til å bruksendre eksisterende sjøbuer på bolig- eller fritidseiendom til fritidsbolig. Dersom bygningene skal bruksendres for beboelse skal formålet være anneks tilhørende bolig/fritidsbolig, ikke separat fritidsbolig.

Reguleringsplaner for småbåthavner skal vise båtplasser, område for utsetting av båter og arealer for parkering/vinteropplag av båter. Tillatt tidsrom for vinteropplag skal fastsettes.

Ved behandling av reguleringsplaner for småbåthavner skal det foreligge miljøplan.

Retningslinje for LNF-områdene

I LNF – områdene vil kommunen stille seg positiv til tiltak som fremmer bruk av områdene til friluftsliv. Hensyn til kulturminnervern, landskap og biologisk mangfold skal ivaretas ved opparbeidelse av områdene. Der hensyn til kulturminnervern, landskap, terreng og biologisk mangfold ikke blir skadelidende skal kyststi gis universell utforming.

Eksisterende bygninger i LNF-områdene tillates ikke utvidet eller bruksendret.

Retningslinjer for bevaringsverdige bygninger

Retningslinjen skal gjøres gjeldende som bestemmelsene i senere reguleringsplaner for områder som foreslås regulert til spesialområde bevaring pbl § 25.6. Retningslinjene skal også være rettleidende i områder som ikke underlegges regulering, i saker med bygninger av særlig vernestatus jf byantikvarens rapport dat. feb.07.

1. Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige uthus-bebyggelsen i området.
2. Eksisterende uthus-bygninger markert med tykk strek i byantikvarens rapport av feb.07 tillates ikke revet eller bruksendret til annet formål enn lager. Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

Bevaringsverdige bygninger kan utbedres og ombygges under forutsetning av at eksteriøret med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt, eller tilbakeført.

Kommunene kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Taket skal fortrinnsvis tekkes med vanlig rød enkeltkrum teglstein. Vinduer skal være av tre, med glass i faste gjennomgående sprosser og med kittfalls i ytre ramme. Dørene skal være enkle tradisjonelle labankdører.

3. Eksisterende kulturhistorisk utomhusanlegg som brygger, terreraseringer, trapper mv. skal søkes bevart og ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring skal skje med bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og harmonere med stedets karakter.

4. Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

Høringsalternativ 4

KRISTIANSAND KOMMUNE Ait. 4

Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen



BYGGEOMRÅDER (PBL §20-4, 1.LEDD NR. 1)

- Boligområde
- Erverv
- Fritidsbebyggelse
- Frømråde
- Annet formål, Bod-lager-naust-båthus-brygge/Rorbu
- Annet formål, Småbåthavn/øjestebrygge (sjo og land)
- Fremtidig
- Fremtidig

LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, LNF (PBL §20-4, 1.LEDD NR.2)

- LNF-område

OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §20-4, 1.LEDD NR. 5)

- Vannareal for allment friluftsliv
- Vannareal for allment ferbruk

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL §20-4, 1.LEDD NR. 6)

- Kanal - småbåttled
- Hovedturveg nåværende
- Hovedturveg fremtidig

RETNINGSLINJER I LNF-OMRÅDER

- Viktige landskaps, turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstillat ikke bør tillates.
- Bevaringsverdige bygninger og områder.

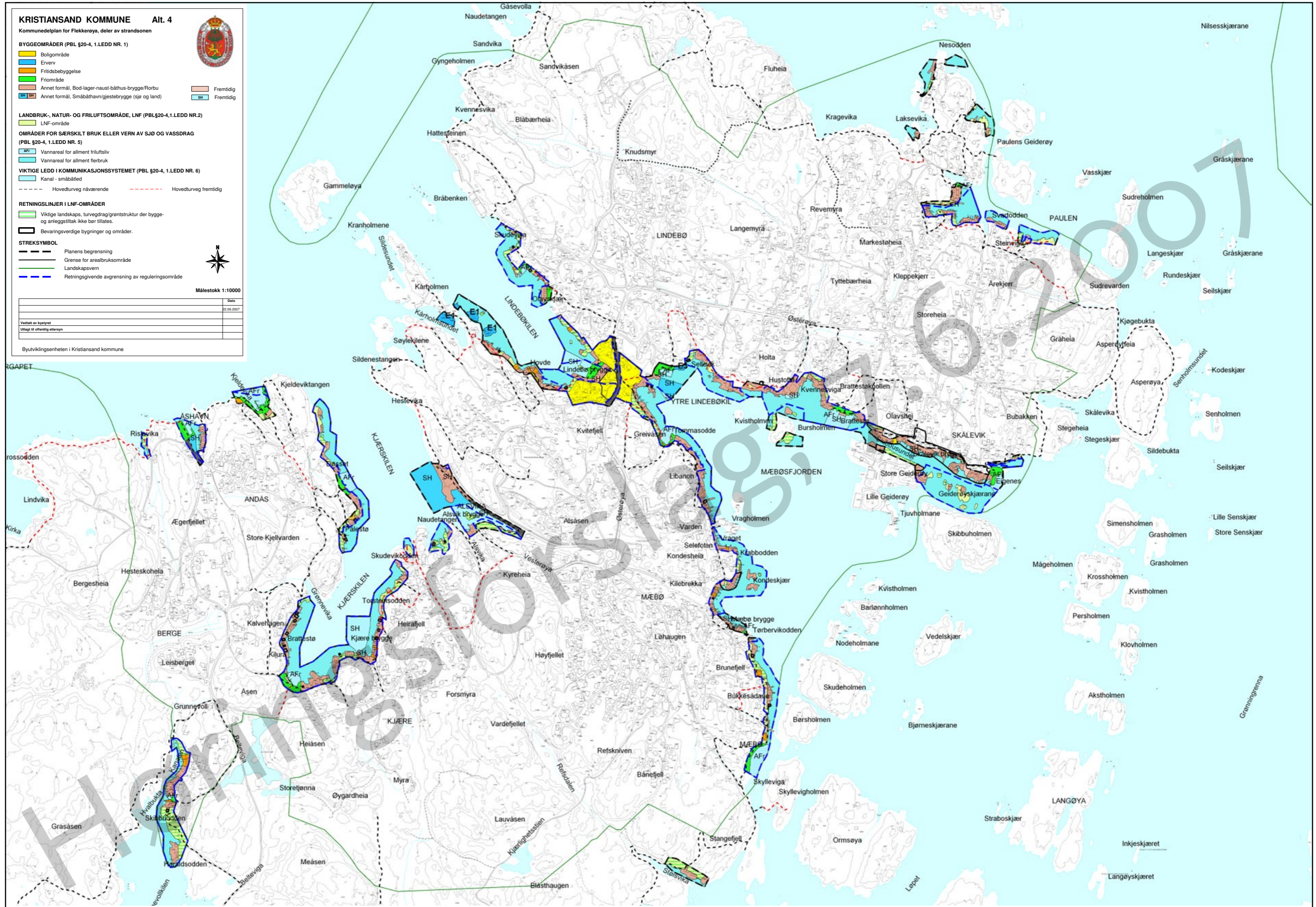
STREKSMBOL

- Planens begrensning
- Grense for arealbruksområde
- Landskapsvern
- Retningsgivende avgrensning av reguleringsområde

Målestokk 1:10000

| | Dato |
|-------------------------------|------------|
| | 22.06.2007 |
| Vedtatt av bystyret | |
| Utlagt til offentlig ettersyn | |

Byutviklingsenheten i Kristiansand kommune



Planalternativ 4

KRISTIANSAND KOMMUNE

Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen

Innledning

Denne kommunedelplanen er en revisjon av deler av Flekkerøyplanen av 22.02.1995, avgrenset som vist på plankartet.

Kommunedelplanen med planbestemmelser fastsatt i medhold til plan- og bygningslovens §20-4 2.ledd gjelder innenfor planområdet, som er merket med stiplet linje på det tilhørende plankartet betegnet kommunedelplan for Flekkerøy, vedtatt av bystyret xx.yy.zz.

BESTEMMELSER, PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §20-4. 2.LEDD

§ 1 Rettsvirkning

Regulerte områder (pbl §20-4, 2.ledd bokstav h, jfr. §20-6, 2. og 3. ledd, virkning av kommuneplan)

Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanen av 21.09.2005 og den delen av Flekkerøyplanen av 22.02.1995 som er omfattet av planrevisjonen. Eldre regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder foran kommunedelplanen.

§2 Plankrav (pbl §20-4 2.ledd a)

Innenfor området avsatt til byggeområde kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 93 a, c, d, f, h, og i, fradeling til slike formål samt bruksendring ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan. Brygge til sikring av eiernes eller brukernes atkomst til bebygd eiendom, i samsvar med tilsvarende bestemmelse i plan- og bygningslovens §17-2 er unntatt fra plankravet. Kaifronten skal dog ikke være lengre enn 8 meter.

§3 Krav til bebyggelse (pbl §20-4 2.ledd b)

Landskapshensyn og god arkitektur skal legges til grunn ved all bebyggelse. Store terrenginngrep, tillates ikke.

All bebyggelse utføres med nøktern utforming og detaljering i samsvar med tiltakets funksjon, og tilpasses formspråket i omkringliggende bygningsmiljø. Dette omfatter takvinkler, vindusåpninger, detaljering og materialbruk. Det skal legges opp til variasjon i bygningsmiljøet med gløtt mellom bebyggelsen.

A. Byggeområde - Erverv (E1, E3,)

Områdene E1 Kårholmen og E3– Skjærgårdsheimen skal benyttes til næringsområde/ turisme for utleie.

B. Byggeområde – Fritidsbebyggelse

Eksisterende bygninger tillates ikke utvidet med påbygg eller tilbygg.

C. Byggeområde - Friområde

Områdene skal benyttes til friluftsliv, bading og lek mv.

Nødvendige bygg- og anleggsmessige tiltak knyttet til formålsbruken kan innpasses i friområdet.

D. Annet byggeområde – Bod- lager - naust – båthus – brygge/ rorbu (fritidsbebyggelse)

Detaljer tilknyttet størrelse og utforming av nye rorbuer og boder/lager, skal løses i reguleringsplan for å sikre variasjon i bygningsmiljøet.

For eiere som ønsker bruksendring av eksisterende sjøbuer/skibbuer til rorbuer (fritidsbebyggelse), forutsettes det at parkering, stiforbindelse, renovasjon, brannsikring og utslippstillatelse løses i tilhørende reguleringsplan. Ved bruksendring skal bod/ lagerfunksjon dekkes innenfor eksisterende bygninger.

E. Annet byggeområde -Småbåthavn/gjestebygge

Eksisterende småbåthavn kan utvides mot nord, utenom planområdet.

F. Områder og bygninger merket med tykk strek på plankartet

Områder og bygninger merket med tykk strek på plankartet skal reguleres til ”spesialområde bevaring.” Nye bygningsmessige tiltak tillates ikke før reguleringsplan er godkjent, tiltakene må hjemles i slik plan.

G. Brygger til bod/lager, fritidsbebyggelse og boliger

Brygger over 8 meter og eventuell platting som del av brygge, skal hjemles i reguleringsplan. Brygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg selv eller virker dominerende. I området rundt lager/ boder og rorbuer tillates ikke gjerdet, levegg, utepeis eller lignende der disse hindrer allmenn ferdsel.

RETNINGSLINJER (veiledende)

Retningslinjer for regulering

Landskapsanalyse, biologisk mangfold registrering, kulturminneutredninger og friluftsutredning skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner.

Reguleringsplaner skal vise kyststi og mindre stier for allmenn ferdsel, badeplasser, parkering, plassering og utforming av bygninger og brygger i samsvar med kommunedelplanens bestemmelser for angitte formål.

Ved regulering og plassering av bygg og tiltak skal det legges vekt på tilpassing til terrengforhold, synlighet i landskapet og at ferdselsforhold i området ikke blir skadelidende.

Trase for kyststi skal detaljutføres i reguleringsplan. Der hensyn til kulturminnervern, landskap, terreng og biologisk mangfold ikke blir skadelidende skal kyststi gis universell utforming.

Ved omregulering av eksisterende sjøbuer skal det vektlegges at bygningene skal ha en enkel og nøktern form. Bygningene skal i hovedsak ikke reguleres større enn eksisterende bygg. Eiendommens behov for bod/lager ved sjøen skal dekkes innenfor eksisterende bygg, slik at det ikke gis adgang til å bygge nye uthus til de omregulerte sjøbuene. Områder med fare for ras skal utredes.

Reguleringsplaner for småbåthavner skal vise gjestebygge, båtplasser, område for utsetting av båter og arealer for parkering/vinteropplag av båter. Tillatt tidsrom for vinteropplag skal fastsettes.

Ved behandling av reguleringsplaner for småbåthavner skal det foreligge miljøplan.

Ved omregulering av Alsvika småbåthavn skal utvidelse mot nord vurderes.

Retningslinje for LNF-områdene

I LNF – områdene vil kommunen stille seg positiv til tiltak som fremmer bruk av områdene til friluftsliv. Hensyn til kulturminnervern, landskap og biologisk mangfold skal ivaretas ved opparbeidelse av områdene. Der hensyn til kulturminnervern, landskap, terreng og biologisk mangfold ikke blir skadelidende skal kyststi gis universell utforming.

Retningslinjer for bevaringsverdige bygninger

Retningslinjen skal gjøres gjeldende som bestemmelsene i senere reguleringsplaner for områder som foreslås regulert til spesialområde bevaring pbl § 25.6. Retningslinjene skal også være rettleidende i områder som ikke underlegges regulering, i saker med bygninger av særlig vernestatus jf. byantikvarens rapport dat. feb.07.

1. Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige uthus-bebyggelsen i området.
2. Eksisterende uthusbygninger markert med tykk strek i byantikvarens rapport av feb.07 tillates ikke revet. Bruksendring kan kun gis der byantikvaren samtykker. Bygningene reguleres med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

Bevaringsverdige bygninger kan utbedres og ombygges under forutsetning av at eksteriøret med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt, eller tilbakeført.

Kommunene kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Taket skal fortrinnsvis tekkes med vanlig rød enkeltkrum teglstein. Vinduer skal være av tre, med glass i faste gjennomgående sprosser og med kittfalls i ytre ramme. Dørene skal være enkle tradisjonelle labankdører.

3. Eksisterende kulturhistorisk utomhusanlegg som brygger, terreraseringer, trapper mv. skal søkes bevart og ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring skal skje med bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.
Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og harmonere med stedets karakter.
4. Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

Høringsalternativ 1b



KRISTIANSD KOMMUNE Ait. 1B
Kommunedelplan for Flåkøyen, deler av strandsonen



BYGGEOMRÅDER (PBL §20-4, 1.LEDD NR. 1)

- Boområde
- Erverv
- Erverv - lager
- Fritidsbebyggelse
- Fronnå
- Annet byggeområde, Bod/lager, brygge
- Annet byggeområde, Småbåtvirksomhet (sjø og land)
- Fremtidig

LANDBRUK-, NATUR- OG FRELIFTSOMRÅDE, LNF (PBL §20-4.1, LEDD NR.2)

- LNF-område

OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §20-4, 1.LEDD NR. 5)

- Vannareal for allment friluftsliv
- Vannareal for allment ferbruk

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL §20-4, 1.LEDD NR. 6)

- Vegareal
- Hovedtunveg nåværende
- Hovedtunveg fremtidig

RETNINGSLINJER I LNF-OMRÅDER

- Viktige landskaps, turvegdagstruktur del bygge- og anleggsmåttak skal tas hensyn til
- Bevaringsverdige bygninger og områder

STREKSYMBOL

- Planens begrensning
- Grense for arealbruksområde
- Landskapsvern
- Retningsgivende avgrensning av reguleringsområde

Målestokk: 1:4000

| | Side |
|---|------------|
| Opprettelse eller offentlig utvalg | 17.02.2017 |
| Revisjon (utvalg i S.N. Kommunestyret) 20.04.2017 | 18.02.2018 |
| Utvalg i kommunestyret 12.07.16.11.2017 | 18.02.2018 |
| Utvalg i S.N. Kommunestyret 11.02.2018 | 27.04.2018 |
| Utvalg i byggesak | |

Kristiansand kommune, teknisk divisjon

KRISTIANSAND KOMMUNE

Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen

18.04.2008

Innledning

Denne kommunedelplanen er en revisjon av deler av Flekkerøypånen av 22.02.1995, avgrenset som vist på plankartet.

Kommunedelplanen med planbestemmelser fastsatt i medhold av plan- og bygningslovens §20-4 2.ledd gjelder innenfor planområdet, som er merket med stiplet linje på det tilhørende plankartet betegnet kommunedelplan for Flekkerøy, vedtatt av bystyret xx.yy.zz.

BESTEMMELSER, PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §20-4. 2.LEDD

§ 1 Rettsvirkning

Regulerte områder (pbl §20-6, 3. ledd, virkning av kommuneplan).

Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanen av 21.06.2006, del av Flekkerøypånen av 22.02.1995. Kommunedelplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner der det er motstrid, men slik at denne kommuneplanens bestemmelser om størrelse og utforming på bygg bare gjelder der slike bestemmelser ikke er fastsatt i reguleringsbestemmelser. Friområde i eldre regulerings- og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde.

§2 Plankrav (pbl §20-4 2.ledd a)

Innenfor området avsatt til byggeområde kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81,86a,93 a, c, d, f, h, i og j og fradeling til slike formål samt bruksendring ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan. Plankravet gjelder også for tiltak som er unntatt fra søknad og melding jf. SAK § 5. Brygge i samsvar med §3G er unntatt fra plankravet.

§3 Krav til bebyggelse (pbl §20-4 2.ledd b)

Landskapshensyn og god arkitektur skal legges til grunn ved all bebyggelse. Store terrenginngrep, tillates ikke.

All bebyggelse utføres med nøktern utforming og detaljering i samsvar med tiltakets funksjon, og tilpasses formspråket i omkringliggende bygningsmiljø. Dette omfatter takvinkler, vindusåpninger, detaljering og materialbruk. Det skal legges opp til variasjon i bygningsmiljøet med gløtt mellom bebyggelsen.

A. Byggeområde - Erverv (E1, E2, E3, E4, E5)

Områdene E1 Kårholmen og E3– Skjærgårdsheimen skal benyttes til næringsområde/ turisme for utleie.

E2 – Lindebø brygge skal benyttes til sjørelatert næringsvirksomhet. Innenfor området kan det etableres funksjoner i tilknytning til småbåthavn.

E4 – Hustofta/Fladen skal benyttes til sjørelatert næringsvirksomhet

E5 – Brattestø skal benyttes til sjørelatert serviceområde og tankanlegg.

B. Byggeområde - Erverv –lager (E1, E2, E3, E4, E5)

Byggeområde erverv - lager skal benyttes til fiskerivirksomhet.

C. Byggeområde – Fritidsbebyggelse

Eksisterende bygninger tillates ikke utvidet med påbygg eller tilbygg.

D. Byggeområde - Friområde

Områdene skal benyttes til friluftsliv, bading og lek mv.

Nødvendige bygg- og anleggsmessige tiltak knyttet til formålsbruken kan innpasses i friområdet.

E. Annet byggeområde - Bod/lager og brygge

Lager/boder skal ikke være større enn 15 m² bruksareal (BRA) med maksimum gesimshøyde 3,0 m. De skal ha dør uten vindu, og ellers ikke mer enn 2 vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 m². Takvinkel skal være 33-45 grader. Ark, kvist, halvtak og overbygg tillates ikke.

F. Områder og bygninger merket med tykk strek på plankartet

Områder og bygninger merket med tykk strek på plankartet skal reguleres til "spesialområde bevaring".

G. Brygger til bod/lager, fritidsbebyggelse og boliger

Det kan kun oppføres en brygge pr. bebygd eiendom med egen strandlinje. Brygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg selv eller virker dominerende. Kaifront skal ikke være lengre enn 8 meter. Platting som del av brygge tillates ikke. I området rundt lager, boder og brygger tillates ikke gjerder, levegg, utepeis eller lignende.

RETNINGSLINJER (VEILEDENDE)

Retningslinjer for regulering

Landskapsanalyse, biologisk mangfold registrering, kulturminneutredninger og friluftsutredning skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner.

Reguleringsplaner skal vise kyststi og mindre stier for allmenn ferdsel, badeplasser, parkering, plassering og utforming av bygninger og brygger i samsvar med kommunedelplanens bestemmelser for angitte formål.

Ved regulering og plassering av bygg og tiltak skal det legges vekt på tilpassing til terrengforhold, synlighet i landskapet og at ferdselsforhold i området ikke blir skadelidende.

Trase for kyststi skal detaljutføres i reguleringsplan. Der hensyn til kulturminnervern, landskap, terreng og biologisk mangfold ikke blir skadelidende skal kyststi gis universell utforming.

Reguleringsplaner for småbåthavner skal vise båt plasser, område for utsetting av båter og arealer for parkering/vinteropplag av båter. Tillatt tidsrom for vinteropplag skal fastsettes. Ved behandling av reguleringsplaner for småbåthavner skal det foreligge miljøplan.

Høringsalternativ 4b

Retningslinje for LNF-områdene

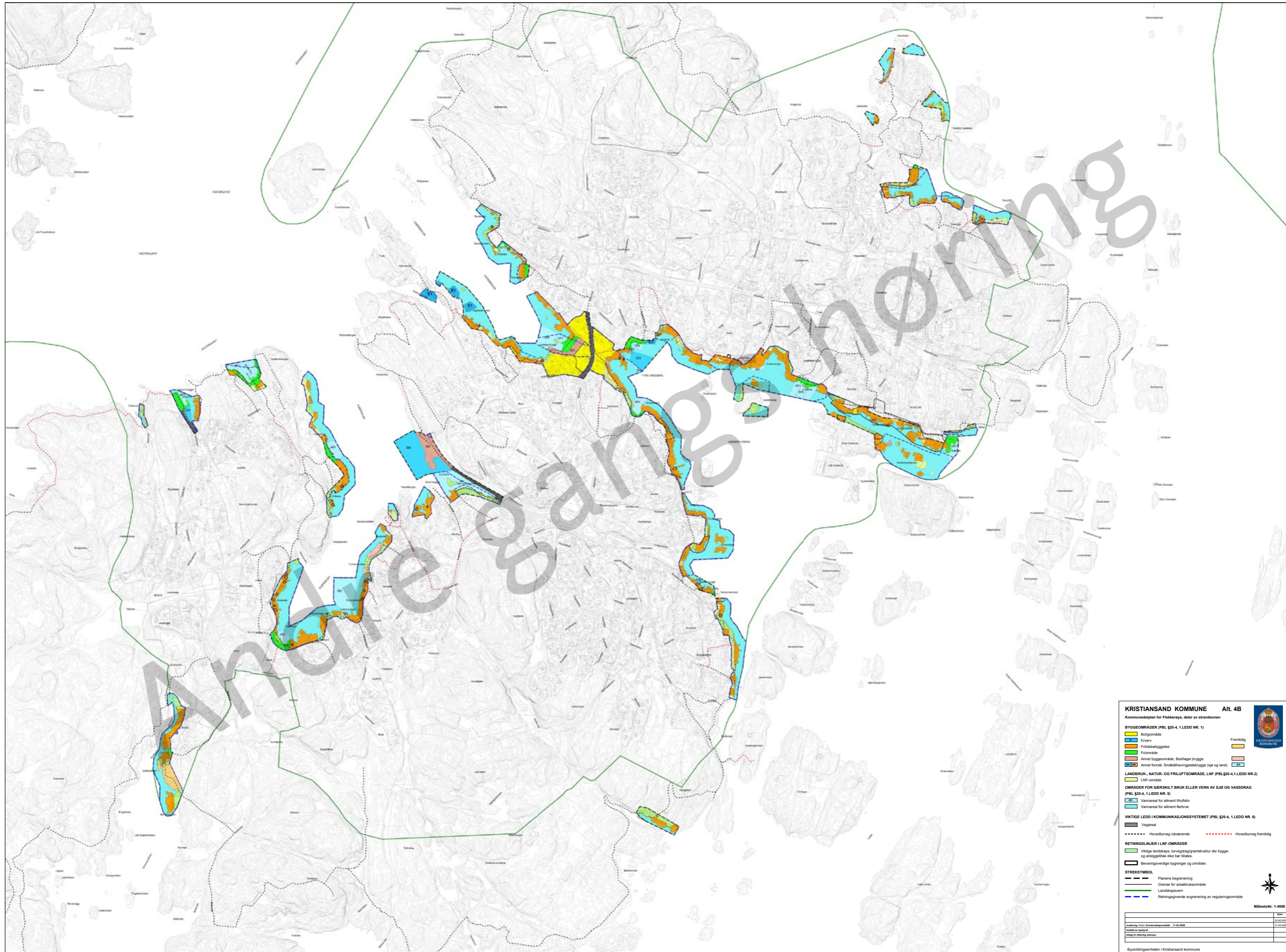
I LNF – områdene vil kommunen stille seg positiv til tiltak som fremmer bruk av områdene til friluftsliv. Hensyn til kulturminnervern, landskap og biologisk mangfold skal ivaretas ved opparbeidelse av områdene. Der hensyn til kulturminnervern, landskap, terreng og biologisk mangfold ikke blir skadelidende skal kyststi gis universell utforming.

Eksisterende bygninger i LNF-områdene tillates ikke utvidet eller bruksendret.


Retningslinjer for bevaringsverdige bygninger

Retningslinjen skal gjøres gjeldende som bestemmelsene i senere reguleringsplaner for områder som foreslås regulert til spesialområde bevaring pbl § 25.6. Retningslinjene skal også være rettleidende i områder som ikke underlegges regulering, i saker med bygninger av særlig vernestatus jf byantikvarens rapport dat. feb.07.

1. Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige uthus-bebyggelsen i området.
2. Eksisterende uthus-bygninger markert med tykk strek på plankartet, tillates ikke revet eller bruksendret til annet formål enn lager. Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Bevaringsverdige bygninger kan utbedres og ombygges under forutsetning av at eksteriøret med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt, eller tilbakeført. Kommunene kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Taket skal fortrinnsvis tekkes med vanlig rød enkeltkrum teglstein. Vinduer skal være av tre, med glass i faste gjennomgående sprosser og med kittfalls i ytre ramme. Dørene skal være enkle tradisjonelle labankdører.
3. Eksisterende kulturhistorisk utomhusanlegg som brygger, terraseringer, trapper mv. skal søkes bevart og ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring skal skje med bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og harmonere med stedets karakter.
4. Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.



KRISTIANSAND KOMMUNE Ail. 4B
 Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen



BYGGEOMRÅDER (PBL §20-4, 1.LEDD NR. 1)

| | |
|---|------------------------------------|
| Boligområde | Fremtidig |
| Erverv | Fritidsbyggelse |
| Fritidsområde | Annet byggeområde, Bodlager brygge |
| Annet formål, Småbåtutvingsstøtte (sjø og land) | LNF-område |

LANDBRUK-, NATUR- OG FRLUFTSOMRÅDE, LNF (PBL§20-4, 1.LEDD NR.2)

OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §20-4, 1.LEDD NR. 5)

| |
|-----------------------------------|
| Vannareal for allment friluftsliv |
| Vannareal for allment fiskebruk |

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSYSTEMET (PBL §20-4, 1.LEDD NR. 6)

| | | |
|---------|--------------------|--------------------|
| Vegesal | Hovedveg nåværende | Hovedveg fremtidig |
|---------|--------------------|--------------------|

RETNINGSLINJER I LNF-OMRÅDER

| |
|---|
| Viktige landskaps, turvegtragsstruktur der bygge- og anleggstilak ikke bør stilles. |
| Bevaringsverdige bygninger og områder. |

STREKSYMBOL

| |
|---|
| Planens begrensning |
| Grense for arealbruksområde |
| Landskapsvern |
| Retningslinjeavgrensning av reguleringsområde |

Målestokk: 1:4000

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Side | 5 |
| Utstilling (A.3.1) Kommunedelplan | 11.03.2009 |
| Utstilling av forslag | 22.05.2007 |
| Utstilling av endelig plan | 21.05.2009 |
| Utstilling av endelig plan | |

Byutviklingsenheten | Kristiansand kommune

KRISTIANSAND KOMMUNE

Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen
Planalternativ 4b, Formannskapet 11.03.09, sak 17/09

KRISTIANSAND KOMMUNE

Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen

Innledning

Denne kommunedelplanen er en revisjon av deler av Flekkerøyplanen av 22.02.1995, avgrenset som vist på plankartet.

Kommunedelplanen med planbestemmelser fastsatt i medhold til plan- og bygningslovens §20-4 2.ledd gjelder innenfor planområdet, som er merket med stiple linje på det tilhørende plankartet betegnet kommunedelplan for Flekkerøy, vedtatt av bystyret xx.yy.zz.

BESTEMMELSER, PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §20-4. 2.LEDD

§ 1 Rettsvirkning

Regulerte områder (pbl §20-4, 2.ledd bokstav h, jfr. §20-6, 2. og 3. ledd, virkning av kommuneplan)

Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanen av 21.09.2005 og den delen av Flekkerøyplanen av 22.02.1995 som er omfattet av planrevisjonen. Eldre regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder foran kommunedelplanen.

§2 Plankrav (pbl §20-4 2.ledd a)

Innenfor området avsatt til byggeområde kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 93 a, c, d, f, h, og i, fradeling til slike formål samt bruksendring ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan. Brygge til sikring av eiernes eller brukernes atkomst til bebygd eiendom, i samsvar med tilsvarende bestemmelse i plan- og bygningslovens §17-2 er unntatt fra plankravet. Kaifronten skal dog ikke være lengre enn 8 meter.

§3 Krav til bebyggelse (pbl §20-4 2.ledd b)

Landskapshensyn og god arkitektur skal legges til grunn ved all bebyggelse. Store terrenginngrep, tillates ikke.

All bebyggelse utføres med nøktern utforming og detaljering i samsvar med tiltakets funksjon, og tilpasses formspråket i omkringliggende bygningsmiljø. Dette omfatter takvinkler, vindusåpninger, detaljering og materialbruk. Det skal legges opp til variasjon i bygningsmiljøet med gløtt mellom bebyggelsen.

A. Byggeområde - Erverv (E1, E3,)

Områdene E1 Kårholmen og E3– Skjærgårdsheimen skal benyttes til næringsområde/ turisme for utleie.

B. Byggeområde – Fritidsbebyggelse

Detaljer tilknyttet størrelse og utforming av nye fritidsbygg, skal løses i reguleringsplan for å sikre variasjon i bygningsmiljøet.

For eiere som ønsker bruksendring av eksisterende sjøbuer/skibbuer til fritidsbebyggelse, forutsettes det at følgende forhold må være tilfredsstillende:

1. Det må i rimelig nærhet være anvist 1 stk parkeringsplass pr. bygning.
2. Bygningen skal være tilknyttet kommunal renovasjon.
3. Vann og avløp skal være tilknyttet anlegg med godkjent utslippstillatelse.

4. Bygningen skal brannsikres i samsvar med Plan og bygningsloven.

5. Allmenhetens frie ferdsel skal være sikret i form av stiforbindelse forbi bygningen. Stiforbindelsen skal fremgå av vedtatt reguleringsplan eller i situasjonsplan vedlagt byggesøknad. Ved bruksendring skal bod/lagerfunksjon dekkes innenfor eksisterende bygninger.

C. Byggeområde - Friområde

Områdene skal benyttes til friluftsliv, bading og lek mv.

Nødvendige bygg- og anleggsmessige tiltak knyttet til formålsbruken kan innpasses i friområdet.

D. Annet byggeområde -Småbåthavn/gjestebrygge

Eksisterende småbåthavn i Alsvika kan utvides mot nord.

E. Områder og bygninger merket med tykk strek på plankartet

Områder og bygninger merket med tykk strek på plankartet skal reguleres til "spesialområde bevaring." Nye bygningsmessige tiltak tillates ikke før reguleringsplan er godkjent, tiltakene må hjemles i slik plan.

F. Brygger til bod/lager, fritidsbebyggelse og boliger

Brygger over 8 meter og eventuell platting som del av brygge, skal hjemles i reguleringsplan. Brygger skal gis en god terrengtilpasning.

G. Byggeområde – Bod/lager

Nye bod/lager, innenfor planområdet, bygget etter vedtak av denne plan skal være maks 15 kvm.

RETNINGSLINJER (veiledende)

Retningslinjer for regulering

Reguleringsplaner skal vise kyststi og mindre stier for allmenn ferdsel, badeplasser, parkering, plassering og utforming av bygninger og brygger i samsvar med kommunedelplanens bestemmelser for angitte formål.

Ved regulering og plassering av bygg og tiltak skal det legges vekt på tilpassing til terrengforhold, synlighet i landskapet og at ferdselsforhold i området ikke blir skadelidende. Trase for kyststi skal detaljutføres i reguleringsplan. Der hensyn til kulturminnervern, landskap, terreng og biologisk mangfold ikke blir skadelidende skal kyststi gis universell utforming.

Ved omregulering av eksisterende sjøbuer/skibbuer til fritidsbebyggelse skal det vektlegges at bygningene skal ha en enkel og nøktern form. Bygningene skal i hovedsak ikke reguleres større enn eksisterende bygg.

Eiendommens behov for bod/lager ved sjøen skal dekkes innenfor eksisterende bygg, slik at det ikke gis adgang til å bygge nye uthus til de omregulerte sjøbuene.

Reguleringsplaner for småbåthavner skal vise gjestebrygge, båtplasser, område for utsetting av båter og arealer for parkering/vinteropplag av båter. Tillatt tidsrom for vinteropplag skal fastsettes.

Ved behandling av reguleringsplaner for småbåthavner skal det foreligge miljøplan.

Ved omregulering av Alsvika småbåthavn skal utvidelse mot nord vurderes.

Retningslinje for LNF-områdene

I LNF – områdene vil kommunen stille seg positiv til tiltak som fremmer bruk av områdene til friluftsliv. Hensyn til kulturminnervern, landskap og biologisk mangfold skal ivaretas ved opparbeidelse av områdene. Der hensyn til kulturminnervern, landskap, terreng og biologisk mangfold ikke blir skadelidende skal kyststi gis universell utforming.

Retningslinjer for bevaringsverdige bygninger

Retningslinjene skal gjøres gjeldende som bestemmelsene i senere reguleringsplaner for områder som foreslås regulert til spesialområde bevaring pbl § 25.6. Retningslinjene skal også være rettleidende i områder som ikke underlegges regulering, i saker med bygninger av særlig vernestatus jf. byantikvarens rapport dat. feb.07.

Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige uthus-bebyggelsen i området.

Eksisterende uthusbygninger markert med tykk strek i byantikvarens rapport av feb.07 tillates ikke revet. Bruksendring kan kun gis der byantikvaren samtykker. Bygningene reguleres med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, ombygges og bruksendres under forutsetning av at eksteriøret med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt, eller tilbakeført.

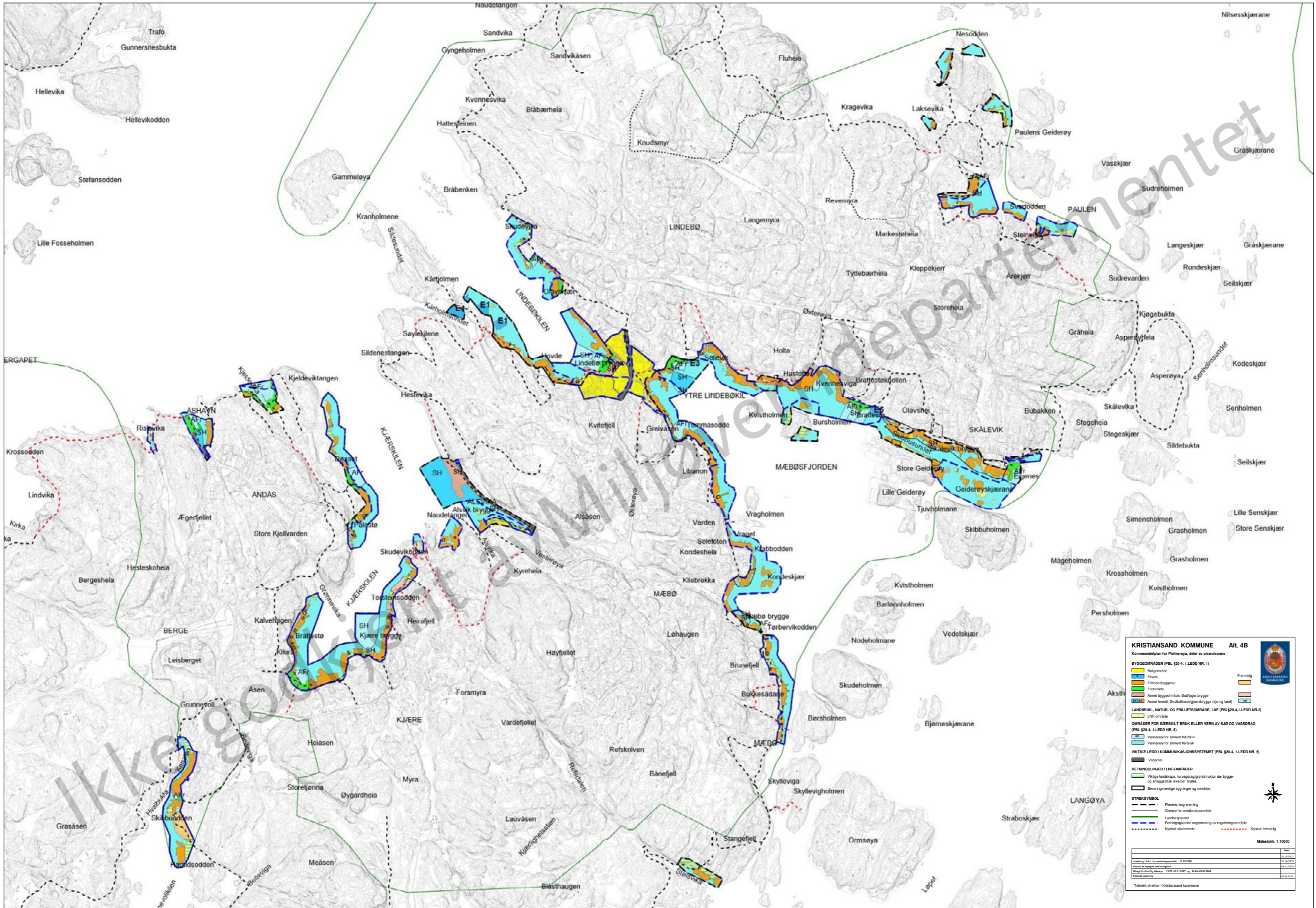
Kommunene kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og harmonere med stedets karakter.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

Planalternativ 4b, slik planen ble vedtatt av Bystyret

Ikke godkjent av Miljødepartementet



Vedlegg E. Bystyrets vedtak.

KOMMUNEDELPLAN FOR FLEKKERØYA, DELER AV STRANDSONEN - ANNENGANGS BEHANDLING

Bystyret 04.11.09

Vedtak:

1. Bystyret godkjenner kommunedelplan for Flekkerøya som fremlagt i alternativ 4B, hvor gnr. 2/562 og 2/13 på Geiderøya gis arealformål fritidsbebyggelse. Eksisterende sjøbuer i reguleringsplan for Alsviga endres til fritidsboliger.
2. Endringer som beskrevet i rådmannens innstilling pkt. a) – f) innarbeides der dette er nødvendig. (38/15)
3. Bestemmelser og plankart rettes for de 15 fritidsboliger som omtalt i klage av 21.09.09. (50/3)
4. Næringsområde ved Brattestø opprettholdes. (44/9)
5. Planbeskrivelse sist datert 02.07.07 oppdateres i samsvar med Bystyrets vedtak. Rettinger godkjennes endelig av formannskapet. (Enst.)
6. De bygninger som tidligere godkjent som fritidsboliger opprettholdes med samme formål i kommunedelplanen. (51/2)
7. Endre deler av eiendom 1/623, 624, 625 og 694 fra LNF til boligbebyggelse (gult) som i alternativ 1B. (39/14)
8. Endre kart i Nystrand (3/54) fra bod/lager til fritidsbebyggelse.
9. Byggeområdene ved Torsteinsodde i Kjærskilen endres til byggeområde fritidsbygg hvis dette ikke medfører ny høring av hele planen.
10. Planbeskrivelse sist datert 02.07.07 og revidert plankart oppdateres i samsvar med Bystyrets vedtak. Rettinger godkjennes av formannskapet.” (37/16)

KOMMUNEDELPLAN FOR FLEKKERØY, DEL AV STRANDSONEN - AREALFORMÅL TRORSTEINSODDE

Bystyret 17.02.10

Vedtak:

Byggeområdene ved Torsteinsodde i Kjærskilen opprettholdes som byggeområde bod/lager, brygge, jfr. plankart Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen, alternativ 4b, datert 21.04.2009. (35/18)

Vedlegg F. Miljøverndepartementets brev

Se neste side.

Fylkesmannen i Vest-Agder, Samfunnsavdelingen
Serviceboks 513
4605 KRISTIANSAND S

Deres ref
2009/2697

Vår ref
201001904/CBS

Dato
21 JUNI 2011

Kristiansand kommune - Innsigelse til kommunedelplan for Flekkerøy

Det vises til oversendelse fra Fylkesmannen i Vest-Agder datert 21.05.2010. Saken er i henhold til plan- og bygningsloven (1985) § 20-5 femte ledd oversendt Miljøverndepartementet for avgjørelse. Det foreligger innsigelse fra Fylkesmannen i Vest-Agder og Vest-Agder fylkeskommune.

Miljøverndepartementet legger til grunn at det i dag er mellom 400-500 sjøboder på Flekkerøy, og at bygningene som sådan er lovlig oppført. Størsteparten av sjøbodene ble opprinnelig bygget med utgangspunkt i fiske som næring. Dagens innredning og bruk av sjøbodene har utviklet seg over lang tid uten tilstrekkelig styring fra offentlig myndigheter. Det framheves derfor at saken er spesiell.

Departementet finner det kritikkverdig at sjøbodene på Flekkerøy er tatt i bruk som fritidsboliger i så stor utstrekning uten at Kristiansand kommune har grepet inn. Fylkesmannen, fylkeskommunen eller departementet burde ha tatt kontroll over den uheldige utviklingen etter at denne ble kjent.

Miljøverndepartementet vil overfor kommuner, fylkeskommuner og fylkesmenn understreke betydningen av å følge opp denne type saker slik at liknende situasjoner ikke oppstår i framtiden.

Miljøverndepartementet godkjenner ikke ny utbygging i 100-metersbeltet på Flekkerøy, og eksisterende sjøboder skal fortsatt ha status som sjøbod/lager. Det er ved vurderingen lagt avgjørende vekt på hensynet til landskapet,

KRISTIANSAND KOMMUNE

2060 2155 458

23 JUNI 2011

MYT

allmennheten, barn og unge, friluftsliv og ferdsel. Dette innebærer at departementet ikke godkjenner alternativ 4B, som er vedtatt av Kristiansand bystyre. Departementet vedtar kommunedelplan for Flekkerøy alternativ 1B i samsvar med rådmannens innstilling datert 29.09.2009, med noen endringer. Innsigelsene fra fylkesmannen og fylkeskommunen tas etter dette til følge.

For å ivareta sjøboder oppført før kommunedelplan for Flekkerøy fra 1995 (historiske sjøboder) kan kommunen gi dispensasjon til innredning og bruk av sjøboden utover tradisjonell bod/lager. Dette gjelder flere hundre bygninger som opprinnelig hadde funksjon som lager, verksted og enkel overnatting for fiskere.

For sjøboder oppført etter kommunedelplanen forutsetter departementet at Kristiansand kommune foretar en opprydning slik at det blir samsvar mellom byggetillatelse og faktisk innredning og bruk av den enkelte sjøbod. Kommunen må gå konkret til verks for å vurdere spørsmålet om dispensasjon eller ulovlighetsoppfølging.

Sakens bakgrunn

I kommunedelplan for Flekkerøy av 22.02.1995 er et sammenhengende belte som dekker hele kysten langs Mæbøsfjorden, Lindebøkilen og Kjærskilen, samt areal i Paulen, Laksevik, Kjeldevika, Åshavn, Stølsvika og Grunnevollkilen, lagt ut til arealbruksformålet "Byggeområde - sjørettet virksomhet (skibbuer, brygger)". Etter vedtaket i 1995 har det utviklet seg en praksis som innebærer at godkjente "skibbuer" er blitt tatt i bruk som fritidsboliger.

Arbeidet med revisjon av kommunedelplan for Flekkerøy ble igangsatt den 21.04.2006. I revidert planprogram av 15.11.2006 framgår det at formålet med revisjonen er å:

- sikre allmennhetens interesser, stiftelser
- avklare/beskrive bevaringsinteressene
- avgrense områder som ikke skal bebygges, landskapselement, badeplasser
- ta stilling til eksisterende bygg
- vurdere areal for eventuelt nye boder/lager og brygger ved sjøen
- vurdere areal for båtplasser reguleringsformål/småbåthavner
- avgrense reguleringsplanområder der det skal tas detaljert stilling til arealbruken
- ta stilling til om noen eller alle eldre reguleringsplaner skal gjelde foran kommunedelplanen

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i fire alternativer i perioden 13.07.2007 - 10.11.2007:

1. Her er sjøbodene gitt arealformål i samsvar med godkjent bruk slik at bygninger som er godkjent som sjøboder er gitt arealformål "annet byggeområde"

bod/lager" og bygninger godkjent som fritidsbebyggelse er gitt arealformål "fritidsbebyggelse".

2. Her er sjøbodområdene gitt arealformål "annet byggeområde – bod/lager og fritidsbebyggelse" med forutsetninger om at endelig arealformål skal fastsettes ved regulering.
3. Her er sjøbodområdene gitt arealformål "fritidsbebyggelse" med forutsetning om regulering før bruksendring.
4. Her er eksisterende sjøboder, inklusiv bygninger godkjent til fiskeriformål, og de tre eksisterende næringsområdene gitt arealformål "annet byggeområde – bod, lager naust, båthus/rorbu". Endelig arealformål skal fastsettes ved regulering.

Fylkesmannen i Vest-Agder v/miljøvernavdelingen fremmet innsigelse til planalternativene 2, 3 og 4 i brev av 09.11.2007. Etter fylkesmannens mening inneholder disse alternativene løsninger som ikke er i tråd med nasjonal strandsonopolitikk. Det vises bl.a. til at forslagene kan medføre 400 nye hytter i strandsonen på Flekkerøy. Dette vil få negative konsekvenser for allmennhetens friluftsinnteresser og barn og unges tilgjengelighet til strandsonen. Dersom det åpnes opp for at sjøbodbebyggelsen kan omgjøres til fritidsboliger, vil dette medføre økt privatisering av strandområdene. Dette vil igjen føre til at ferdsel langs kai og strandkant hindres, og barn og unges mulighet til å leke i eller ved fjæra reduseres. En løsning som skissert i alternativ 2, 3 og 4 vil videre skape uheldig presdrens i fylket og medføre et generelt økt press på omdisponering av eksisterende sjøboder til fritidsbebyggelse.

Vest-Agder fylkeskommune fremmet innsigelse til alternativ 4, jf. saksprotokoll av 17.10.2007. Fylkeskommunen påpeker at den massive utbyggingen som har skjedd siden 1995, hvor antall bygg i strandsonen er fordoblet, samt at sjøboder gjøres om til fritidsboliger, må opphøre. Det vises bl.a. til at en fritidsbolig privatiserer sitt nærområde i langt større grad enn en bod/naust. Økt privatisering vil medføre negative konsekvenser for allmennhetens friluftsinnteresser, herunder barn og unges tilgjengelighet til strandsonen.

Formannskapet i Kristiansand kommune vedtok i møte den 11.03.2009 å legge ut planen til nytt offentlig ettersyn i to alternativer:

Alternativ 1B tar utgangspunkt i tidligere alternativ 1. Her er sjøbodene gitt arealformål "Annet byggeområde bod/lager, brygge".

Alternativ 4B er en revidert utgave av tidligere alternativ 4. Her er sjøbodene angitt som "Fritidsbebyggelse" og det åpnes for ytterligere utbygging i forhold til alternativ 4.

Fylkesmannen og fylkeskommunen fremmet innsigelse til alternativ 4B i brev datert henholdsvis 21.05.2009 og 23.06.2009, med henvisning til tidligere avgitte innsigelser til

alternativ 4. Det ble bl.a. vist til at alternativ 4B åpner for ytterligere utbygging av ubebygde områder i forhold til alternativ 4.

Ved 2. gangs behandling fremmet rådmannen planforslag i samsvar med alternativ 1B, med enkelte endringer. **Kristiansand bystyre** vedtok imidlertid Kommunedeiplan for Flekkerøy, alternativ 4B, datert 21.04.2009, i møte den 04.11.2009. Det ble foretatt en begrenset høring av bystyrevedtaket, og fylkesmannen og fylkeskommunen fremmet innsigelse også til endringene i alternativ 4B. I møte den 17.02.2010 vedtok bystyret alternativ 4B, datert 21.04.2009, uten foreslåtte endringer.

Møte og befaring ble avholdt den 23.08.2010 med representanter fra Kristiansand kommune, Fylkesmannen i Vest-Agder, Vest-Agder fylkeskommune, Direktoratet for naturforvaltning, Flekkerøy Vel, media og Miljøverndepartementet.

Direktoratet for naturforvaltning har i brev datert 21.09.2010 avgitt uttalelse i saken. Direktoratet for naturforvaltning anbefaler at innsigelsene til alternativ 4B tas til følge og at alternativ 1B legges til grunn i det videre planarbeidet. I følge direktoratet er det kritikkverdig at omdisponering av bygninger i strandsonen på Flekkerøy i alt for lang tid har gått sin gang uten at kommunen og/eller regionalt nivå har tatt tilstrekkelig tak i det. Det framheves at en situasjon hvor nasjonale interesser ikke blir fulgt opp, og hvor ulovligheter og selvtakt overses, ikke bør forekomme. Etter direktoratets mening vil det i forbindelse med planarbeidet bli viktig å prioritere sikring og opparbeidelse av en kyststi for å bedre tilgangen til de attraktive sjøområdene på Flekkerøya som ennå ikke er nedbygd.

Ny befaring med statsråden ble avholdt den 06.04.2011. Kristiansand kommune, Fylkesmannen i Vest-Agder, Vest-Agder fylkeskommune, Flekkerøy Vel og Miljøverndepartementet var representert.

Miljøverndepartementets vurderinger

Innsigelsene til Kristiansand bystyres vedtatte alternativ 4B gjelder fortetting av eksisterende sjøbodområder og utbygging av nye områder i planområdet, samt endring av arealformålet for eksisterende sjøbodområder fra "Sjørettet virksomhet (skibbuer, brygger)" til "Fritidsbebyggelse". Miljøverndepartementet skal avgjøre om alternativ 4B kan godtas ut fra nasjonal strandsonopolitikk.

Etter plan- og bygningsloven § 1-8 er det i utgangspunktet et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. I 100-metersbeltet skal det ved en eventuell utarbeidelse av kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og vurderingen og vektleggingen skal framgå av vedtaket.

Spørsmål om bygging i 100-metersbeltet langs sjøen skal vurderes etter de prinsipper og hensyn som framgår av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, vedtatt ved kgl. res. 25. mars 2011.

Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen innenfor rammen av plan- og bygningsloven. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Det skal gjennomføres en sterkere geografisk differensiering slik at byggeforbudet praktiseres strengest i sentrale områder der presset på arealene er stort.

I retningslinjene framgår det at strandsonen skal vurderes helhetlig og langsiktig gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven. Arealbruken skal vurderes konkret i forhold til de interesser som gjør seg gjeldende i ulike deler av strandsonen. Strandsonen skal vurderes i kommuneplanen, og eventuelt i regionale planer der det er hensiktsmessig.

Kysten er etter retningslinjene inndelt i tre hovedkategorier med ulike føringer. Kristiansand kommune er plassert i kategorien for "Andre områder der presset på arealene er stort". For disse områdene er det gitt nærmere retningslinjer i pkt. 6.2. Det framgår her at byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen som hovedregel skal praktiseres strengt og dispensasjoner unngås i disse områdene. Det framgår videre at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning.

I kommunedelplan for Flekkerøy av 22.02.1995 er det generelle byggeforbudet tilsidesatt ved arealformålet "Sjørettet virksomhet (skibbuer, brygger)". Dette arealformålet er fastsatt for et sammenhengende belte som dekker kysten langs Mæbøsfjorden, Lindebøkilen og Kjærskilen, areal i Paulen, Laksvika, Kjeldevika, Åshavn, Stølsvika og Grunnevollkilen. Det er i hovedsak dette området som utgjør planområdet for utkast til ny kommunedelplan for Flekkerøy.

Miljøverndepartementet viser til at det totalt er mellom 400-500 sjøboder på Flekkerøy. På bakgrunn av befaringsene legger departementet til grunn at de aktuelle arealene i dag framstår som områder for fritidsboliger, som i stor grad oppleves som private områder. Det er samtidig klart at arealene er avsatt til "sjørettet virksomhet", som nevnt over, og at tiltakene i hovedsak er omsøkt og godkjent som sjøboder.

Departementet viser til at Kristiansand kommunes intensjon om opprydding og avklaring av tilstandene på Flekkerøy er god, og at kommunen har foretatt en grundig og god jobb i anledning forslag til ny kommunedelplan for Flekkerøy.

Av sakens dokumenter framgår det at Kristiansand bystyre i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel har gitt retningslinjer som definerer sjøboder som boder/lager i 1992, 1999 og 2005. Departementet finner det derfor kritikkverdig at sjøbodene på Flekkerøy er tatt til bruk som fritidsboliger i så stor utstrekning, uten at kommunen har tatt styringen over utviklingen. Videre finner departementet det svært uheldig at kommunen i medhold av kommunedelplanen fra 1995 har gitt i underkant av 200 tillatelser til nyoppføring og riving/gjenoppbygging av sjøboder. Disse framstår i størrelse og uttrykk som fritidsboliger, uten at det tydelig har framkommet hva som er tillatt bruk og lovlige bygningsmessige arbeider inne i sjøboden. Til sammenlikning er det kun gitt 9-10 tillatelser til oppføring av fritidsbolig eller bruksendring til fritidsbolig i denne perioden. Departementet finner også grunnlag for å stille spørsmål ved den manglende oppfølgingen fra fylkesmannen og fylkeskommunen, så lenge utviklingen på Flekkerøy må anses å ha vært kjent. Det kan også stilles spørsmål om Miljøverndepartementet burde ha grepet inn, til tross for at departementet skal være svært tilbakeholden med å involvere seg i pågående kommunale planprosesser.

Miljøverndepartementet vil overfor kommuner, fylkeskommuner og fylkesmenn understreke betydningen av å følge opp denne type saker slik at liknende situasjoner ikke oppstår i framtiden.

Fortetting og ny utbygging

Alternativ 4B åpner for fortetting av eksisterende sjøbodbebyggelse i Mæbøsfjorden ved Mæbø brygge, ved Gamlestranda og Teinebakken og i Paulen. Videre åpner alternativ 4B for utbygging av ubebygde områder i Grunnevollkilen ved Skibbuodden, i Kjærskilen i Skyllevika, Kilen og i Mæbøsfjorden ved Tommasodde.

Miljøverndepartementet viser til at Kristiansand kommune har framlagt et omfattende beslutningsgrunnlag, som på en god måte dokumenterer interessene knyttet til friluftsliv, landskap og naturmangfold. Det vises bl.a. til "Landskapsanalyse over Flekkerøya, deler av strandsonen med tilliggende områder" fra 2007. Denne viser at områdene som åpner for fortetting er mindre arealer som ligger mellom eksisterende bygningsmasse, dvs. arealer med lite gjenstående natur. Videre har områdene som åpner for ny utbygging i Grunnevollkilen verdi som sammenhengende naturelement, den naturlige stranden innerst i Kilen har mudderbunn, frodig gjengrodd hagemark og noe svaberg, og Tommasodde har naturlig strand med gresslette i bakkant. I følge landskapsanalysen er det imidlertid ikke registrert noen verdifulle naturtyper i disse områdene.

I Naturbasen og Artsdatabankens Artskart er det ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2010, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper på Norsk Rødliste for naturtyper 2011 i områdene som kommunestyret har avsatt til fortetting og ny utbygging.

Departementet legger etter dette til grunn at det foreliggende kunnskapsgrunnlaget som er framskaffet i denne saken er i samsvar med de krav som følger av naturmangfoldloven § 8. Basert på foreliggende kunnskap vil en eventuell fortetting og utbygging i liten grad påvirke verdifullt naturmangfold, og departementet legger derfor til grunn at de øvrige prinsippene i naturmangfoldloven betyr lite i denne saken.

Etter en samlet vurdering finner Miljøverndepartementet det klart at fortetting og ny utbygging i planområdet ikke kan godkjennes. Det vises til at allerede oppførte sjøboder opptar en betydelig del av strandsonen i planområdet, og at det derfor er viktig å bevare de ubebygde områdene som sikrer allmennheten, herunder lokalbefolkningen og barn og unge på Flekkerøy, tilgang til sjøen. Av hensyn til landskapet er det av vesentlig betydning å ivareta de ubebygde områdene, som bl.a. gir luft og "grønne lunger" mellom den sammenhengende bygningsmassen.

Departementet viser for øvrig til de statlige planretningslinjene, som for Kristiansand kommune fastslår at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv og landskap.

Kristiansand bystyres vedtatte planalternativ 4B godkjennes derfor ikke.

Eksisterende sjøboder

Alternativ 4B åpner for at arealformålet for eksisterende sjøbodområder endres fra "Sjørettet virksomhet (skibbuer, brygger)" til "Fritidsbebyggelse". Departementet må derfor ta stilling til hva som skal være arealformål for de eksisterende sjøbodene på Flekkerøy. Arealformålet vil være bestemmende for hva som anses som lovlig innredning og bruk av sjøbodene.

Som nevnt over legger Miljøverndepartementet til grunn at det foreliggende kunnskapsgrunnlaget som er framskaffet i denne saken er i samsvar med de krav som følger av naturmangfoldloven § 8.

Miljøverndepartementet viser til at allmennheten i utgangspunktet har ferdselsrett over sjøbodeiendommer etter friluftslvsloven. I følge definisjonen av innmark i friluftslvsloven § 1a er "hustomt" et rettslig standardbegrep knyttet til arealer omkring boliger og fritidsboliger som skal dekke vanlige behov for og krav på beskyttelse av privatlivets fred. Etter departementets mening faller arealer omkring bygninger som er godkjent som sjøbod i utgangspunktet utenfor begrepet.

Departementet vil også påpeke at arealer i umiddelbar nærhet til sjøboder i de fleste tilfeller heller ikke vil kunne regnes som område "hvor allmennhetens ferdsel vil være til utilbørlig fortrengsel for eier eller bruker" jf. friluftslvsloven § 1a første ledd første punktum. Departementet viser her til "Hvaler-saken" Rt. 2005 s. 805, som gjaldt spørsmålet om allmennhetens ferdselsrett i strandsonen. Høyesterett uttalte her at strandområders særlige betydning for rekreasjon og friluftsliv innebærer at grunneiere

som bygger i strandsonen må finne seg i å få allmennheten tettere inn på seg enn det som gjelder i områder hvor allmennhetens behov for ferdsel er mindre. Etter departementets oppfatning må eier eller bruker av sjøbod akseptere å få allmennheten tettere inn på seg pga beliggenheten i strandsonen. Departementet viser videre til Rt. 1998 s. 1164 *Furumoa*. Høyesterett fastslo her at allmennheten hadde ferdselsrett langs en strand som lå i nær tilknytning til installasjoner som molo, båtslipp, utespiseplass m.m, men at "når eierne selv oppholder seg ved de nevnte innretninger ligger det (...) i ferdselsrettens innhold at den som utøver ferdselsretten må ta hensyn til dette." Departementet mener tilsvarende tålegrense vil gjelde for allmennhetens ferdsel forbi sjøboder.

Med hovedvekt på allmennhetens ferdselsrett kan Miljøverndepartementet ikke godta at arealformålet for de eksisterende sjøbodområdene endres fra "Sjørettet virksomhet (skibbuer, brygger)" til "Fritidsbebyggelse". Etter departementets syn vil en omdisponering fra sjøbodområder til områder for fritidsbebyggelse innebære økt privatisering av strandområdene, som igjen vil medføre at ferdsel langs kai og strandkant hindres og barn og unges muligheter for opphold og lek i strandsonen reduseres. Kristiansand bystyres vedtatte planalternativ 4B godkjennes derfor ikke.

Miljøverndepartementet finner at de eksisterende sjøbodområdene, inklusiv bygninger godkjent til fiskeriformål, og de tre eksisterende næringsområdene, gis arealformålet "Annet byggeområde - sjøbod/lager, brygge".

Ettersom departementet ikke går inn for en endring av arealformålet til fritidsbebyggelse (bruksendring), og denne delen av vedtaket dermed ikke påvirker natur, er det ikke aktuelt å foreta noen nærmere vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7.

Konklusjon

Som nevnt over godkjenner ikke Miljøverndepartementet fortetting og ny utbygging i planområdet eller endring av arealformålet for eksisterende sjøbodområder fra "Sjørettet virksomhet (skibbuer, brygger)" til "Fritidsbebyggelse". Departementet godkjenner derfor ikke Kristiansand bystyres vedtatte planalternativ 4B, og innsigelsene fra fylkesmannen og fylkeskommunen tas til følge. Som det framgår over er det ved vurderingen lagt avgjørende vekt på hensynet til landskapet, allmennheten, barn og unge, friluftsliv og ferdsel.

Miljøverndepartementet vedtar kommunedelplan for Flekkerøy, alternativ 1B, med utgangspunkt i rådmannens innstilling datert 29.09.2009, med endring av bokstav a). Dette innebærer at alternativ 1B med plankart datert 21.04.2009 og bestemmelser og retningslinjer datert 18.04.2008 godkjennes med følgende endringer:

Arealformålet endres fra "Annet byggeområde, Bod/lager, brygge" til "Annet byggeområde, sjøbod/lager, brygge".

- a) Eksisterende fritidsboliger på eiendommene 3/51 på Kjerringodden endres fra bod/lager til fritidsbebyggelse.
- b) Kyststi i Grønneviga (Kjærskilen) og vest for Meodden (Paulen) tas ut.
- c) På eiendommen 2/340, 342 og deler av 2/188 i Kvennesviga tas retningslinje "viktige landskaps-, turvegdrag/grønstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates" ut.
- d) Byggeområdet på eiendommen 3/104 i Lindebøkilen utvides til også å omfatte brygga foran sjøboden.
- e) Formål på kyststien endres i tittelfeltet fra "Arealformål viktige ledd i kommunikasjonssystemet – hovedturveg" til streksymbol kyststi.
- f) Planbestemmelsene datert 18.04.2008 endres slik:

"§ 1 Rettsvirkning

Regulerte områder (pbl. § 20-6 tredje ledd, virkning av kommuneplan).

Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanen av 21.06.2006, del av

Flekkerøyplanen av 22.02.1995. Eldre reguleringsplaner gjelder foran

kommunedelplanen med følgende unntak: Kommunedelplanens LNF-område

overstyrer reguleringsplan for 6/12 m.fl. Døstet av 25.01.1995 og Gnr. 1, bnr.

258 Alsvika av 07.09.1994. Kommunedelplanens bestemmelser om størrelse og

utforming på bygg gjelder der slike bestemmelser ikke er fastsatt i

reguleringsbestemmelser."

Bokstav b)-f) over er tilsvarende formuleringene i rådmannens innstilling av 29.09.2009. Derimot er departementet ikke enig i at regulerte rorbuer i Holta bør endres fra bod/lager til fritidsbebyggelse, og av den grunn er bokstav a) endret i dette vedtaket. Departementet har ved vurderingen av bokstav a)-f) samarbeidet med fylkesmannen og lagt særskilt vekt på fylkesmannens lokalkunnskap i saken.

Virkinger av departementets vedtak

Kommunedelplanen vil gjelde for framtidig arealbruk, og får ikke innvirkning på gitte tillatelser etter plan- og bygningsloven. Kommunedelplanen vil således ikke få noen betydning for bygninger som formelt er godkjent som fritidsboliger, selv om disse ligger i områder som i den nye planen er avsatt til "Annet byggeområde, Bod/lager, brygge".

Hva gjelder eksisterende sjøbodområder legger Miljøverndepartementet til grunn at bygningsmassen på Flekkerøy er lovlig oppført, og at oppfølgingen av kommunedelplanen derfor først og fremst innebærer en avklaring av spørsmålet om hva som er lovlig innredning og bruk av sjøbodene.

Når det gjelder den videre oppfølgingen av kommunedelplanen finner departementet det riktig å skille mellom historiske sjøboder og sjøboder som er oppført etter kommunedelplanen fra 1995. I følge sakens dokumenter er det gitt i underkant av 200

tillatelser til nybygging og riving/gjenoppføring av sjøboder i planområdet i medhold av planen fra 1995. Dette innebærer at 200-300 sjøboder er oppført før dette tidspunktet.

Hva gjelder historiske sjøboder vises det til at bebyggelsen på Flekkerøy, siden slutten av 1700-tallet, har utgangspunkt i fiske, og at oppbyggingen av sjøboder i strandsonen har skjedd over tid med utgangspunkt i fiske som næring. I notat fra Byantikvaren datert 01.04.2008 er det redegjort for den tradisjonelle bruken av sjøboder. Det henvises her til "Vår gamle kystkultur" av Svein Molaug, der det framgår at en sjøbod var et hus for oppbevaring av redskap, samt et lite "verksted" hvor fiskerne lagde og vedlikeholdt redskapene. Det var ikke uvanlig at fiskerne overnattet i sjøboden under landligge.

Dagens innredning og bruk av de historiske sjøbodene på Flekkerøy er et resultat av en utvikling som har skjedd over tid, i tråd med lokal praksis. Miljøverndepartementet finner det uheldig at omdisponeringen av de historiske sjøbodene har funnet sted uten at kommunen har tatt kontroll over utviklingen. Samtidig er det rimelig å anta at de historiske sjøbodene over tid ville bli stående og forfalle dersom de ikke blir tatt i bruk på en fornuftig måte. Dette ville være en lite ønskelig utvikling.

Miljøverndepartementet mener at dette gir grunnlag for at kommunen etter en konkret vurdering kan gi dispensasjon for innredning av kjøkken og eventuelt soverom i historiske sjøboder. Det må i så fall også gis dispensasjon til at sjøboden kan benyttes til beboelse/overnatting, og kommunen må i denne forbindelse vurdere behovet for å stille vilkår for dispensasjonen, herunder om brannsikkerhet, samt angi en tidsbegrenset periode av året dispensasjonen skal gjelde for. Det er ved vurderingen lagt avgjørende vekt på at kommunen selv, ved sin passivitet, har bidratt til oppfatningen om at omdisponeringen av sjøbodene har vært legitim. Det er også lagt vekt på den samfunnsøkonomiske fordelene ved ivaretagelse og ny bruk av eksisterende bygninger som ikke lenger har sin opprinnelige funksjon, samt den kulturhistoriske betydningen av å bevare de historiske bygningene på Flekkerøy. Det presiseres at dette gjelder de gamle sjøbodene, som er fra en annen tidsepoke, og som hadde som formål å tjene fiskerne på Flekkerøy. Videre framheves at disse bygningene fortsatt vil ha formell status som sjøbod, med den følge at allmennheten, herunder barn og unge, som utgangspunkt har ferdselsrett over sjøbodeiendommene.

Departementet legger til grunn at ovennevnte føringer for en dispensasjonsvurdering for historiske sjøboder på Flekkerøy ikke vil ha noen presedensvirkning for øvrige sjøbod/naust-saker i Norge. Det vises bl.a. til Flekkerøys historiske fisker- og sjøbodmiljø, det betydelige antallet historiske sjøboder på Flekkerøy og kommunedelplanens særskilte forhistorie.

Når det gjelder sjøboder som er oppført etter 1995 legger departementet til grunn at disse i hovedsak er bygget med formål å tjene som fritidsboliger. På bakgrunn av sakens dokumenter legger departementet til grunn at den enkelte byggesøknad i

varierende grad viser en innredning og tilrettelegging for en bruk utover ordinær sjøbod/lager. Tilsvarende er den enkelte byggetillatelse individuelt utformet.

Miljøverndepartementet forutsetter at Kristiansand kommune foretar en opprydning med formål å bringe faktisk innredning og bruk av sjøbodene i samsvar med formalitetene etter plan- og bygningsloven. Kommunen må derfor følge opp kommunedelplanen ved å rette pålegg til sjøbodeiere som bruker sjøboden i strid med den gitte byggetillatelsen. Alternativt må kommunen etter en konkret vurdering gi dispensasjon for innredning og bruk utover ordinær sjøbod/lager. Dersom det gis dispensasjon vil bygningen fortsatt ha formell status som sjøbod, med den følge at allmennheten, herunder barn og unge, som utgangspunkt har ferdselsrett over eiendommen.

Det er viktig at kommunen behandler alle sammenliknbare enkeltsaker på en rettførdig måte i en ulovlighetsoppfølging og dispensasjonsbehandling.

Allmennhetens interesser

Miljøverndepartementet framhever at opparbeidelse og tilretteleggelse for kyststi er et viktig element i kommunedelplanen, og det forutsettes at kyststien blir gjennomført ved ekspropriasjon og/eller frivillige avtaler. På bakgrunn av sakens opplysninger antar departementet at alle sjøbodeiere på Flekkerøy ser seg tjent med en kyststi, som vil redusere behovet for å utøve den frie ferdsel over sjøbodeiendommene. Det legges til grunn at alle sjøbodeiere, og i hvertfall alle eiere av sjøboder som blir innvilget dispensasjon, vil bidra aktivt i gjennomføringen av en kyststi.

Av sakens dokumenter framgår det at allerede vedtatte reguleringsplaner/tillatt fritidsbebyggelse er godkjent på vilkår av at det opparbeides kyststi. I følge kommuneadvokaten i Kristiansand er det sannsynlig at det kan bli nødvendig med ekspropriasjon for at Tommasodde skal kunne opparbeides til friområde og deler av kyststien skal bli gjennomført. Departementet viser ellers til uttalelsen fra Direktoratet for Naturforvaltning om at de kan bistå med juridisk bistand og eventuelt bidra med sikringsmidler i anledning arbeidet med kyststi.

Departementet oppfordrer Kristiansand kommune til å vurdere tilrettelegging for allmennheten på tilstøtende byggeområder på Flekkerøy, for å sikre allmennheten så god tilgang som mulig til strandsonen.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven (1985) § 20-5 femte ledd godkjenner ikke Miljøverndepartementet kommunedelplan for Flekkerøy, alternativ 4B.

Miljøverndepartementet vedtar kommunedelplan for Flekkerøy, alternativ 1B, med plankart datert 21.04.2009 og bestemmelser og retningslinjer datert 18.04.2008, med følgende endringer:


Arealformålet endres fra "Annet byggeområde, Bod/lager, brygge" til "Annet byggeområde, sjøbod/lager, brygge".

- a. Eksisterende fritidsboliger på eiendommene 3/51 på Kjerringodden endres fra bod/lager til fritidsbebyggelse.
- b. Kyststi i Grønneviga (Kjærskilen) og vest for Meodden (Paulen) tas ut.
- c. På eiendommen 2/340, 342 og deler av 2/188 i Kvennesviga tas retningslinje "viktige landskaps-, turvegdrag/grønstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates" ut.
- d. Byggeområdet på eiendommen 3/104 i Lindebøkilen utvides til også å omfatte brygga foran sjøboden.
- e. Formål på kyststien endres i tittelfeltet fra "Arealformål viktige ledd i kommunikasjonssystemet – hovedturveg" til streksymbol kyststi.
- f. Planbestemmelsene datert 18.04.2008 endres slik:
*"§ 1 Rettsvirkning
Regulerte områder (pbl. § 20-6 tredje ledd, virkning av kommuneplan).
Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanen av 21.06.2006, del av Flekkerøyplanen av 22.02.1995. Eldre reguleringsplaner gjelder foran kommunedelplanen med følgende unntak: Kommunedelplanens LNF-område overstyrer reguleringsplan for 6/12 m.fl. Døsset av 25.01.1995 og Gnr. 1, bnr. 258 Alsvika av 07.09.1994.
Kommunedelplanens bestemmelser om størrelse og utforming på bygg gjelder der slike bestemmelser ikke er fastsatt i reguleringsbestemmelser."*

Departementet forutsetter at Kristiansand kommune endrer plankartet og bestemmelsene i samsvar med dette vedtaket.

Om kunngjøring av den endelige arealdelen til kommunedelplanen vises til reglene i plan- og bygningsloven § 20-5 åttende ledd.

Kommunen anses orientert om departementets vedtak ved kopi av dette brev.

Med hilsen

Erik Solheim

Kopi:
Kristiansand kommune
Direktoratet for naturforvaltning
Vest-Agder fylkeskommune

Ingjarl Dahle, 7770 Flatanger
Randi Torvaldsen, Skibbusundet, Skålevik

Flekkerøy Vel, flekkeroyvel@c2i.net
Frank Salvesen, frank.salvesen@klappteina.no
May-Britt Tjomsås, may-britt@tjomsaas.no

