



# LINDESNES KOMMUNE

## Teknisk etat

SAKSMAPPE: 2019/582			
ARKIVKODE:	LØPENR.: 9295/2019	SAKSBEHANDLER: Cathrine Bordvik	Sign.
UTVALG: Teknisk utvalg	DATO: 18.06.2019	SAKSNR: 49/19	

## 48/23, endring av reguleringsplan for Tjøm/Kåfjordnes

### Vedlegg:

- 1 Søknad
- 2 Kart
- 3 Innspill, Vest-Agder Fylkeskommune
- 4 Innspill, Fylkesmannen i Agder
- 5 Innspill, Kaafjord

### Rådmannens forslag til vedtak:

*Med hjemmel i pbl § 12-14 og vedtatt delegasjonsreglement foretas en mindre endring av reguleringsplan for Tjøm/Kåfjordnes for tomt H42. Følgende endringer gjøres:*

- *Det legges inn byggegrense mot sjø, på topp fylling for planert del av tomt, ihht. gitt tillatelse 22.12.16.*

### Saksprotokoll i Teknisk utvalg - 18.06.2019

#### Behandling:

Høiland (H)ba om vurdering mht habilitet iht fvl § 6.  
Teknisk utvalg vedtok enstemmig at Høiland var inhabil.

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak:

*Med hjemmel i pbl § 12-14 og vedtatt delegasjonsreglement foretas en mindre endring av reguleringsplan for Tjøm/Kåfjordnes for tomt H42. Følgende endringer gjøres:*

- *Det legges inn byggegrense mot sjø, på topp fylling for planert del av tomt, ihht. gitt tillatelse 22.12.16.*

**Bakgrunn:**

Sigurd Lunden søker om en endring av reguleringsplan for Tjøm/Kåfjordnes, vedtatt 11.02.10. Endringen berører i hovedsak gnr.48 bnr.23, tomt H42 i reguleringsplan. Det søkes om å legge inn byggegrense mot sjø på deler av tomt H42.

**Søknaden begrunnes med følgende:**

På tomta er det en eksisterende hytte og det kan oppføres en ny i samsvar med gjeldende reguleringsplan. På plankartet er det ikke inntegnet byggegrense mot sjø, slik det kreves for tomter i 100-metersbeltet. Det søkes derfor om at byggegrense tegnes inn som vist med rødt på vedlagt kart. Reguleringsplanen ble godkjent i 2010, og jeg vil tro det er en forglemmelse at man ikke har vist byggegrense for alle tomtene i 100-metersbeltet.

**Uttalelser/innspill:**

Vest-Agder Fylkeskommune, 24.05.19:

Har ingen merknader.

Fylkesmannen i Agder, 12.04.19:

Har vurdert endringen opp mot de nasjonale og vesentlige regionale interesser de er satt til å ivareta, og har ut fra dette ingen merknader.

Tor-Ståle Kaafjord, 06.04.19:

Eier av naboeiendom mot øst. Viser til at nabovarsel var feilsendt og at det derfor ble bedt om utvidet frist.

Mener det er ulogisk rekkefølge på tiltakene som er utført på tomt H42. Byggegrense burde være søkt og tegnet inn før man søkte om tiltak på tomten.

Kaafjord ønsker at byggegrense mot sjø bør endres slik som han har skissert på vedlagt kart. Han viser til at dersom man ser på nabohyttene går byggegrense i flukt med hytteveggen som vender mot sjø. Dette vil etter hans vurdering redusere innsyn til hans hytte og gjøre at den blir liggende bedre tilpasset terrenget. Han ber også om man ser om det er behov for byggegrense også i bakkant av tomt, da det er bratt terreng i bakkant av tomta.

**Vurdering:**

Omsøkte endring vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, går ikke utover hoveddrammene i planen, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Det konkluderes derfor med at omsøkte reguleringsendring kan behandles som en endring etter pbl § 12-14.

Det er i reguleringsplanen lagt inn byggegrense for deler av tomt H42, den delen av tomten som var bebygd da planen ble vedtatt. For den del av tomt hvor ny fritidsbolig er planlagt mangler denne byggegrensen og det er dette som søkes inntegnet. Det er imidlertid lagt inn et ca. 7 meter bredt belte med friluftsområde mellom sjø og hyttetomt. Det antas at dette er gjort fordi man tenkte at dette ville forhindre alle tiltak i dette området og dermed gi et sterkere «vern» enn en byggegrense og at det er derfor det ikke er byggegrense på denne del av tomta. Det har de siste årene blitt en strengere praksis/tolkning av regulerte byggeområder i 100-metersbeltet og det er derfor naturlig at når man nå ønsker å bebygge tomten så ønsker man å få tegnet inn byggegrense i plan.

I og med at det er lagt inn belte med friluftsområde mellom tomt og sjø, er det alt gitt at bebyggelsen vil få noe avstand til sjø. Det stemmer det som nabo skriver at de fleste sjønære tomtene i denne planen har byggegrense mot sjø helt inntil hyttevegg. Dette er nok for å begrense tiltak mot sjø og for å legge til rette for at nye mindre tiltak blir plassert i bakkant av eksisterende hytter. Det er naturlig at dette også bør gjelde ny byggegrense for tomt H42. Det foreslås derfor at byggegrense flyttes til topp av fylling for planert del av tomt ihht. gitt tillatelse 22.12.16. En anser det ikke som nødvendig med byggegrense i bakkant av tomt, da det ikke vil være naturlig å flytte fritidsboligen så langt bak på tomta, og det vil kunne bli behov for å gjøre mindre tiltak innenfor byggeområde for å stabilisere massene i bakkant.

Det er ingen registreringer i naturbasen for området. Det synes ikke å være forhold som vil medføre konflikt med de hensyn naturmangfoldloven skal ivareta innenfor det berørte området.

Med bakgrunn i de ovenforstående momenter foreslås det å gi tillatelse til å foreta en mindre reguleringsendring som beskrevet over.

**Konsekvenser for økonomi, folkehelse og barn og unge:**

Ingen kjente, annet enn det som er beskrevet i saksvurdering