



Arkivsak-dok. 23/03655-11
Saksbehandler Tor Hallvard Taxerås

Saksgang	Møtedato
Utvalg for samfunn	30.01.2024

Saksframlegg

Forenklet endring av Reguleringsplan for Trellevika - PlanId:4207_198705.

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas følgende endringer i Reguleringsplan for Trellevika (PlanId:4207_202002):

- Planbestemmelse § 7 annet ledd får slik ordlyd:
Båtnaust tillates innredet i andre etasje som anneks for boenhet/leilighet i Trellevika sameie. Naustene kan ikke innredes med både kjøkken og soverom. Båtnaustene tillates ikke seksjonert ut som egen boligseksjon jf. eierseksjonsloven eller fradelt etter plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd bokstav m). Før båtnaust kan tas i bruk som anneks skal tillatelse etter plan- og bygningsloven være gitt. Gjeldende branntekniske krav skal være tilfredsstilt og dokumentert.

Planbestemmelsene revideres av kommunen før melding om planvedtak sendes ut.

Vedlegg

Søknad mindre endring av Reguleringsplan for Trellevika, gnr 70 bnr 239. Datert 18.03.2016

Saken kort fortalt

I 2016 mottok kommunen søknad om mindre endring av delområde C i *Reguleringsplan for Trellevika (PlanId:4207_202002)*, dokumentene ligger vedlagt. Ved en inkurie ble søknaden liggende ubehandlet siden den ble sendt inn. Kommunen beklager det inntrufne og tar saken nå opp til behandling.

Endringen gjelder ønske om å tillate innredning i andre etasje i sjønaustene til anneks til boligbebyggelse innenfor planområdet. Arealformålet er i dag bolig. Båtnaustene er seksjonert som næringsseksjon, det er registrert 11 seksjoner. Dette vil ikke endres som følge av reguleringsendringen.

Bakgrunn

I gjeldende reguleringsplan er område C regulert til naustområde. Forslagsstiller ønsker å gjøre endringer i reguleringsbestemmelsene slik at andre etasje i naustene kan innredes som tilleggsareal for bolig/leilighet i Trellevika sameie (områder A/B). Det er i dag i enkelte naust utført tiltak i varierende grad.

Endringen er sendt på begrenset høring til relevante instanser, naboer og grunneiere etter plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd, i tidsrommet 22.11.23 – 20.12.23. Ved fristens utløp var det kommet inn fire høringsuttalelser, disse var:

Fiskeridirektoratet, mottatt 18.12.23

Ingen vesentlige merknader.

Rådmannens kommentar: Tas til orientering.

Kystverket, mottatt 18.12.23

Ingen vesentlige merknader.

Rådmannens kommentar: Tas til orientering.

Agder fylkeskommune (AFK) mottatt 05.12.23

Ingen vesentlige merknader.

Rådmannens kommentar: Tas til orientering.

Statsforvalteren i Agder, mottatt 01.12.23

Vi ber kommunen gjøre en konkret vurdering av hvorvidt omsøkt endring er i tråd med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Vi finner det videre relevant å legge vekt på konsekvenshensyn. I denne forbindelse bemerkes at strandsonen er utsatt for et meget sterkt byggepress og vi kan ikke se at denne saken skiller seg vesentlig fra andre saker. Dersom det gis tillatelse til omsøkt endring av reguleringsplanen, vil dette kunne skape uheldige presedensvirkninger i forhold til senere liknende endringssøknader i strandsonen. I sum vil en rekke slike saker kunne føre til en uheldig praksis, som igjen kan medføre at hensynene bak byggeforbudet i strandsonen eller andre arealdisponeringshensyn blir skadelidende.

All den tid området allerede er bebygd har vi ingen ytterligere merknader.

Vi ber om å få kopi av vedtaket med oppdatert plan.

Rådmannens kommentar:

Vurdering etter Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, gjøres under vurderinger nedenfor. Rådmannen tar øvrige punkter i innspillet til orientering.

Vurdering

De statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen har som formål å ivareta allmennhetens interesser i strandsonen. Foruten å sikre allmennheten tilgang til arealer i strandsonen handler det også om forvaltning av landskapet langs strandsonen. Rådmannen mener at innredningen av de 11 sjønaustene i andre etasje til anneks for boliger innenfor planområdet, ikke vil øker det bebygde preget eller privatiseringen av strandsonen i området, all tid bebyggelsen allerede er bygd. Sjøområdet foran bebyggelsen er fortsatt tilgjengelig for barn og unge som bor i området.

Arealet i 2. etasje bør benevnes anneks til bolig og ikke tilleggsdel til bolig. Etter kommunens vurdering er tilleggsdel i pbl sammenheng bod, oppbevaringsrom, teknisk rom, etc. mens stue, kjøkken, bad og soverom betegnes som boareal/hoveddel. Anneks er tilknyttet en hoveddel og kan ikke inneholde alle bofunksjoner. Dersom det inneholder alle bofunksjoner er det enten en bolig eller fritidsbolig, ikke et anneks.

Siden kommunen har brukt uforholdsmessig lang tid på saksbehandlingen, er det rimelig at det ikke tilkommer gebyr på den kommunale behandlingen av endringen.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler endringen og foreslår slik ordlyd i planbestemmelsen § 7 annet ledd:

Båtnaust tillates innredet i andre etasje som anneks for boenhet/leilighet i Trellevika sameie. Naustene kan ikke innredes med både kjøkken og soverom. Båtnaustene tillates ikke seksjonert ut som egen boligseksjon jf. eierseksjonsloven eller fradelt etter plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd bokstav m). Før båtnaust kan tas i bruk som anneks skal tillatelse etter plan- og bygningsloven være gitt. Gjeldende branntekniske krav skal være tilfredsstilt og dokumentert.

Kommunen reviderer planbestemmelsene i tråd med planvedtak før melding om planvedtak sendes ut.