



Arkivsak-dok. 26/00620-5
Saksbehandler Øystein Bekkevold

Saksgang	Møtedato	
Utvalg for teknisk	05.05.2026	38/26

Saksframlegg

Reguleringsendring etter forenklet prosess. PlanID 10703 Bervåg/Lyngsvåg

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 følgende endringer av plankart og bestemmelser for PlanID 10703 Bervåg/Lyngsvåg:

Bestemmelse § 3.9 endres fra:

Det skal følge tinglyst båt plass til hver fritidseiendom som oppføres.

Til:

Det skal følge tinglyst båt plass til hver fritidseiendom som oppføres. fritidseiendommer innenfor B12 og B14 er fritatt dette kravet.

1. Rekkefølgebestemmelse § 15 endres fra:

Båt plassrettighet skal følge fritidseiendommene ved oppdeling eller salg. Båt plass skal være tinglyst på eiendom og ikke på eier.

Til:

Båt plassrettighet skal følge fritidseiendommene ved oppdeling eller salg. Båt plass skal være tinglyst på eiendom og ikke på eier. Fritidseiendommer innenfor B12 og B14 er fritatt dette kravet.

2. Endringer av plankart:

Justering av formålsgrenser og byggegrenser på tomtene 24, 25, 26 og 30 slik at disse samsvarer med faktiske forhold etter opparbeidelse. fjerne formålet «Annen veggrunn –

tekniske anlegg» mellom veibane og disse tomtene, samt ta bort veiformålet som i gjeldende plan strekker seg inn mellom tomtene 25/26 og 26/30.

Vedlegg

Gjeldende plankart
Vedlegg 1 - Gjeldende bestemmelser
Vedlegg 2 - Utsnitt gjeldende plankart
Vedlegg 3 - Utsnitt nytt plankart
Statsforvalteren i Agder
Agder fylkeskommune
Innspill - Jorunn og Jan Inge Dalane
Kommentarer til innkomne merknader
Søknad om mindre endring Bervåg /Lyngsvåg

Saken kort fortalt

Ved opparbeidelse av tomtene innenfor B12 og B14 (tomt 24, 25, 26 og 30), har det oppstått avvik mellom regulerte bygge- og formålsgrenser og opparbeidede arealer. I forbindelse med at tiltakshaver nå ønsker å ferdigstille og søke fradeling av disse tomtene, har administrasjonen anbefalt en mindre reguleringsendring av gjeldende plan for å justere disse forholdene.

I tillegg ønsker tiltakshaver å fjerne rekkefølgekravet i gjeldende plan for båtplasser, hvor det nå stilles krav til at det må foreligge tinglyst båtplass til hver fritidseiendom. Dette gjelder felt B12 og B14.

Plankonsulent

ARKITEKTUR AS post@agde.no

Forslagstiller

Trias AS sma@trias.as

Krav til konsekvensutredning

Foreslått endring er vurdert å ikke utløse krav til KU jf. KU-forskriften med vedlegg.

Ønskede endringer

Kort gjengitt under, se vedlagt søknad for detaljer.

Endringer av bestemmelsene:

1. Bestemmelse § 3.9 endres fra:

Det skal følge tinglyst båtplass til hver fritidseiendom som oppføres.

Til:

Det skal følge tinglyst båtplass til hver fritidseiendom som oppføres. Fritidseiendommer innenfor B12 og B14 er fritatt dette kravet.

2. Rekkefølgebestemmelse § 15 endres fra:

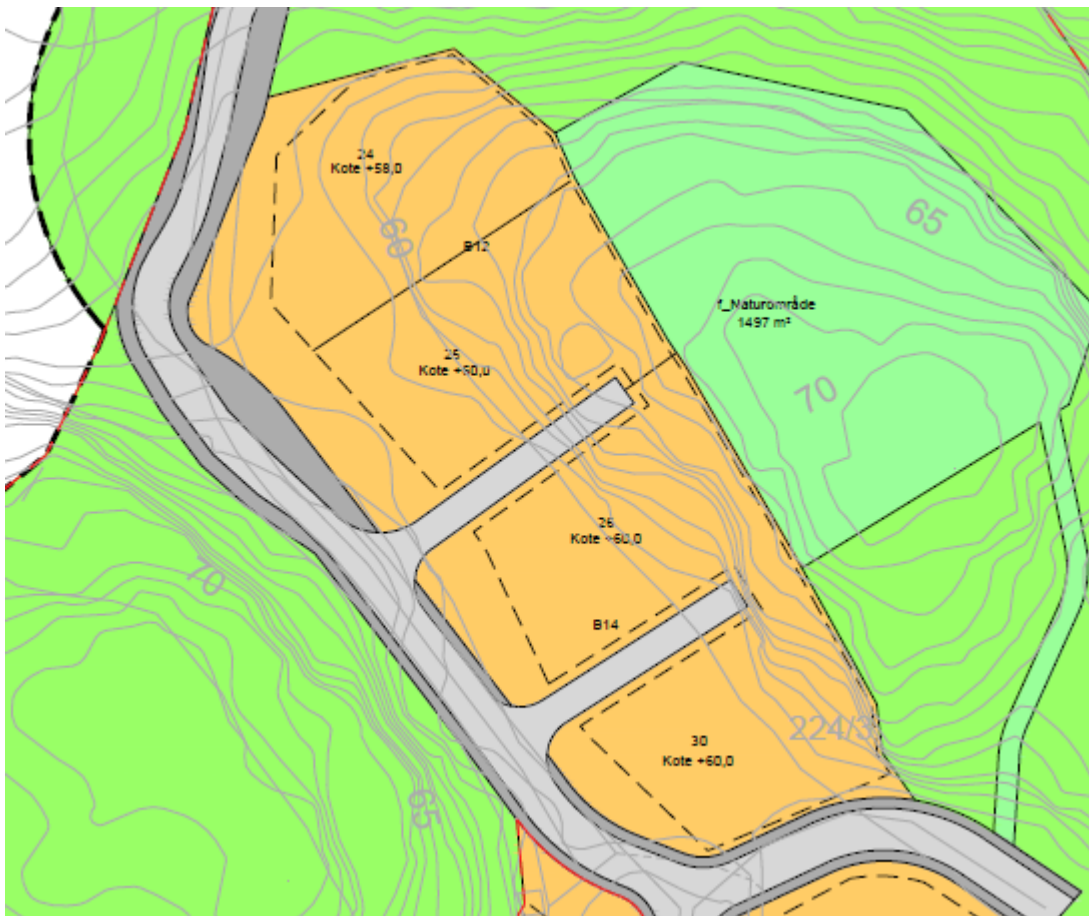
Båtplassrettighet skal følge fritidseiendommene ved oppdeling eller salg. Båtplass skal være tinglyst på eiendom og ikke på eier.

Til:

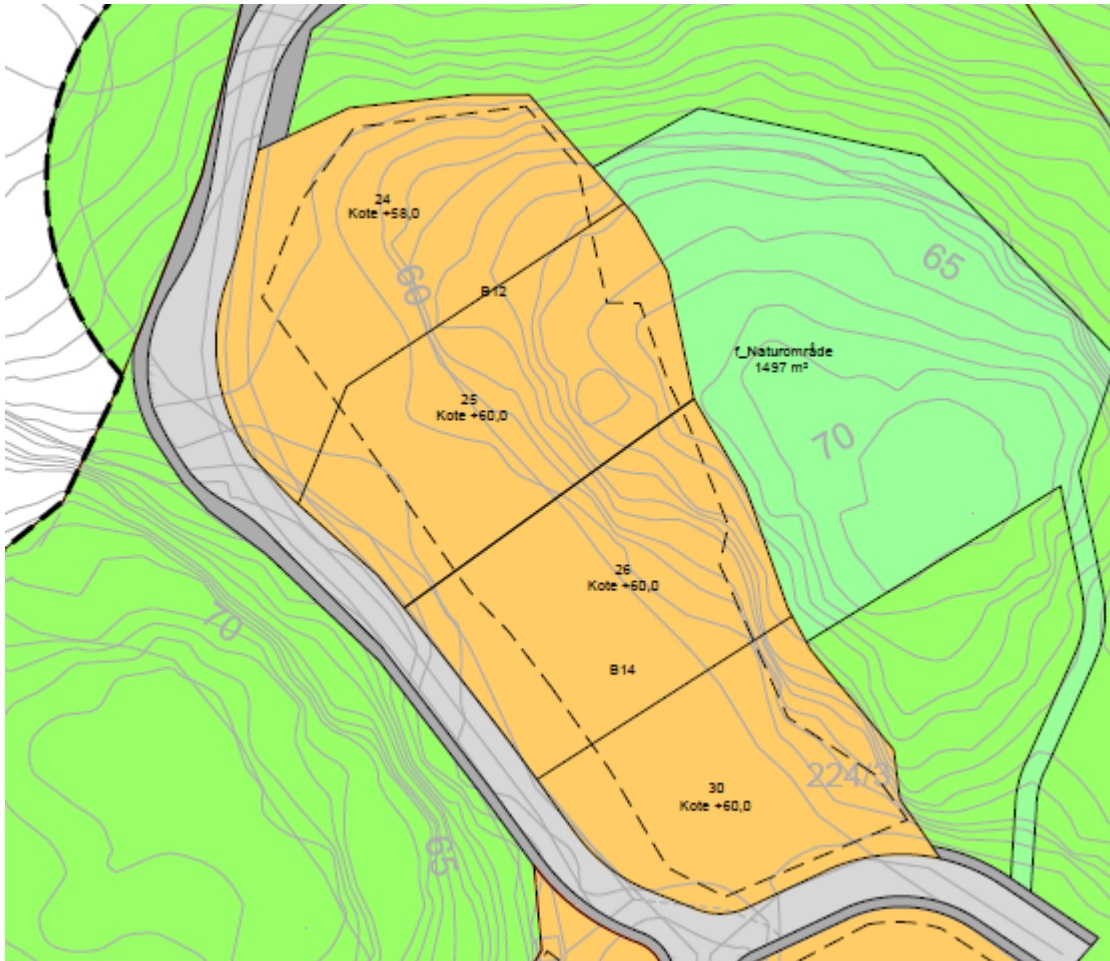
Båtplassrettighet skal følge fritidseiendommene ved oppdeling eller salg. Båtplass skal være tinglyst på eiendom og ikke på eier. Fritidseiendommer innenfor B12 og B14 er fritatt dette kravet.

Endringer av plankartet

Det er gjort justeringer av formålsgrenser og byggegrenser på tomtene 24, 25, 26 og 30 slik at disse samsvarer med faktiske forhold etter opparbeidelse. Det er i tillegg fjernet formålet «Annen veggrunn – tekniske anlegg» mellom veibane og disse tomtene, samt tatt bort veiformålet som i gjeldende plan strekker seg inn mellom tomtene 25/26 og 26/30. Gjeldende plankart er vist over, mens forslag til endret plankart er vist under. Ved fastsettelse av de endrede formåls- og byggegrensene har vi gjort en sammenstilling av ortofoto og reguleringsplanen, og på bakgrunn av dette justert grensene som vist under:



Over: Utsnitt av område fra gjeldene plan



Over: Ønsket omregulering.

Høring mindre endring

Berørte parter ble varslet 27.2.2026 med frist for innspill til 22.3.2026.

Det kom inn 3 innspill. Alle innspill er vedlagt saken i sin helhet. Gjengitt og kommentert av plankonsulent og administrasjonen ved behov under.

Innspill

Jorunn og Jan Inge Dalane 21.3.2026

Henviser til mottatt varsel om endring i reguleringsplan for Bervåg/Lyngsvåg.

Vår kommentar nedenfor er knyttet til ønske om å fjerne følgende krav i reguleringsplanen for Lyngsvåg:

- Det skal følge tinglyst båt plass til hver fritidseiendom som oppføres.
- Båt plass rettighet skal følge fritidseiendommene ved oppdeling eller salg. Båt plass skal være tinglyst på eiendom og ikke på eier.

Vi har hytte i Lyngsvåg og er kun opptatt av det som skjer der. Båt plass er en viktig del av hytte eiendommer ved sjøen og det er nok også årsaken til at formuleringene ovenfor ligger inne i nåværende reguleringsplan. For nye felt kan man fjerne slike krav, men man bør ikke kunne fjerne slike bestemmelser for et utbygd felt som Lyngsvåg.

Disse bestemmelsene sikrer regulering av båt plass til hver fritidseiendom og bidrar til forutsigbarhet på en god måte. Tar man vekk disse bestemmelsene åpner man for fri handel med båt plasser og det kan skape fremtidige problemstillinger som er lite ønskelig for et etablert

felt som Lyngsvåg. Vi synes det er et viktig at det er hyttene i Lyngsvåg som har båt plassene i Lyngsvåg og ikke hytteeiere utenfor vårt felt. I henhold til vedtekter er det velforeningen i Lyngsvåg sin oppgave å sørge for drift og vedlikehold av fellesanlegg og bryggeanlegg i Lyngsvåg. Det å endre på viktige reguleringsbestemmelser for båt plasser er derfor noe som vedgår alle på feltet og må diskuteres grundig i velforeningen. Ved årsmøter i velforeningen har det vært bred enighet om at man ikke ønsket trafikk fra andre hyttefeltene inn på området. Det tinglyste dokumentet, Dok. 32752/10, beskriver båt plasser ved bryggeanlegget for oss i Lyngsvåg. Men brygger og båt plasser har blitt endret slik at dette dokumentet ikke lenger beskriver virkeligheten på en god måte. Usikkerheten knyttet til dette gjør det viktig å beholde kravene om at båt plassrettighet skal følge fritidseiendommene ved oppdeling eller salg og at båt plass skal være tinglyst på eiendom og ikke på eier. Kravene bør derfor ikke fjernes.

Kommentar fra administrasjonen

Innspill tatt til orientering. Ønsket endring er justert slik at de kun gjelder felt B12 og B14.

Kommentar fra plankonsulent

Plankonsulents kommentar: Vi ser og anerkjenner argumentene som presenteres og foreslår at man imøtekommer disse. Konkret foreslår vi at følgende endringsforslag av bestemmelsene utgår:

-Endring 2

-Endring 3

-Endring 4

-Endring 5 (feilnummerert i teksten til 3)

Disse endringene foreslo å fjerne kravet til båt plass til hver fritidseiendom, samt renummerering av øvrige bestemmelser som en konsekvens av dette. Vi foreslår at man heller gjør følgende justeringer av bestemmelsene:

Bestemmelse § 3.9 endres fra:

Det skal følge tinglyst båt plass til hver fritidseiendom som oppføres.

Til: Det skal følge tinglyst båt plass til hver fritidseiendom som oppføres. Nye tomter innenfor B12 og B14 er fritatt dette kravet.

Rekkefølgebestemmelse § 15 endres fra:

Båt plassrettighet skal følge fritidseiendommene ved oppdeling eller salg. Båt plass skal være tinglyst på eiendom og ikke på eier.

Til: Båt plassrettighet skal følge fritidseiendommene ved oppdeling eller salg. Båt plass skal være tinglyst på eiendom og ikke på eier. Nye tomter innenfor B12 og B14 er fritatt dette kravet.

Denne justerte endringen sikrer at allerede etablerte fritidseiendommer, med tilhørende båt plasser, sikres opprettholdt som ved dagens situasjon – samtids som at nye fradelte tomter innenfor et avgrenset område ikke omfattes av samme kravet.

Statsforvalteren i Agder 19.3.2026

Statsforvalteren ser at de nasjonale og vesentlige regionale interessene vi er satt til å ivareta ikke blir vesentlig berørt av foreslåtte planendring.

Agder Fylkeskommune 3.3.2026

Ingen merknader.

Vurdering

Endringene i plankartet synes hensiktsmessige og uten konsekvenser.

Arealer som omreguleres har ingen reel funksjon slik planområdet nå fremstår.

Ønskede endringer i planbestemmelsene om å fjerne krav til båt plass for disse hyttene er i tråd med gjeldene praksis. (viser til siste kommunedelplan for Farsund- Lista hvor kravet ble tatt ut).

Kravet var opprinnelig medtatt grunnet krav i gjeldene kommunedelplan for området og vil i all hovedsak bli fjernet ved neste rullering. Kravet kan være hensiktsmessig å opprettholde for bebyggelse uten veiadkomst (øyer o.l.), men her har man kjøreadkomst fram til hyttene.

Å fjerne dette kravet vil redusere presset på nedbygging av strandsonen. Båtplasser er vanskelig å få til i Spind grunnet topografi og tilgjengelighet til sjø.

Økonomiske konsekvenser

nei

Konsekvenser for barn og unge

nei

Konsekvenser for klima og miljø

Mindre press på nedbygging av strandsonen mhp fjerning av krav om båt plass.

Konsekvenser for folkehelse

nei

Anbefaling

Administrasjonen anbefaler at de ønskede endringer vedtas.