

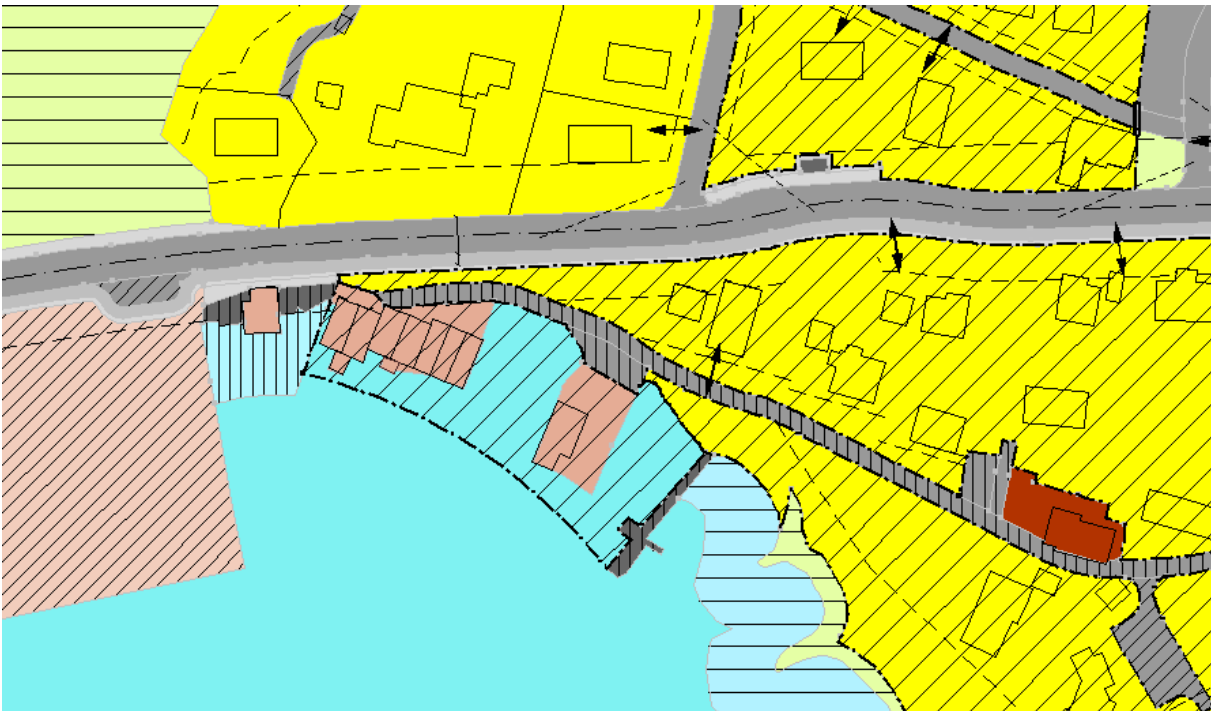
FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING

av

Detaljregulering for Tregde

PlanID: 4205_167

Dato: utarbeidet 09.10.2014 / mindre endring 10.03.2020



Innhold

1	Bakgrunn	3
2	Hensikten med reguleringsendringen	3
3	Planstatus	4
4	Forslagsstiller og plankonsulent	4
5	Dagens situasjon.....	4
5.1	Generelt.....	4
5.2	Barn og unges interesser	6
5.3	Folkehelse.....	6
5.4	Naturmangfold	6
6	Beskrivelse av forslag til endring	6
7	Forslag til nytt plankart og bestemmelser	10
8	Vurdering av § 12-14, 2.ledd	11
9	Virkninger av forslaget	11
9.1	Generelt.....	11
9.2	Barn og unges interesser	11
9.3	Folkehelse.....	11
9.4	Naturmangfold	11
10	Kommentarer til innspill	11
11	Oppsummering.....	12
12	Vedlegg.....	12

1 Bakgrunn

Eiendommen 32/209 består av to parseller. Parsellen nord for fylkesvegen var tidligere bebygd med en hytte som i nyere tid er blitt endret til bolig. Boligen ble revet i 2020 og erstattet med ny bolig som sto ferdig i 2022.

Den andre parsellen, som er bakgrunnen for den foreslåtte reguleringsendringen, ligger sør for fylkesvegen – nede ved sjøen. Her står det i dag et båthus som ønskes revet og oppført på nytt. Det planlegges et nytt båthus med endret plassering, takutforming og gesimshøyde.

Dagens båthus har to båtløp samt en innredet 2. etasje som tidligere ble brukt til opphold ved sporadiske anledninger, blant annet når tidligere eiere kom inn fra fiske.

Båthuset ble oppført tidlig på 1960-tallet og har tilhørende brygger både på øst- og vestsiden. Dagens regulerte formål for området er privat småbåthavn – land.

Det er ønskelig å endre plasseringen av båthuset, slik det kommer frem av plandokumentene. Ettersom dagens reguleringsplan ble utarbeidet før de nåværende reguleringsformålene ble etablert, foreslås det at området oppdateres til å samsvare med gjeldende reguleringsformål.

2 Hensikten med reguleringsendringen

Reguleringsendringen innebærer å gjøre mindre endring er på formålsområdene innenfor eiendommen 32/209. Det ønskes å foreta en mindre endring av planformålenes plassering slik at dagens båthus med oppholdsrom kan erstattes med ny tilsvarende nærmere rekken som ligger like øst for dagens plassering.

Formålet med denne mindre reguleringsendringen er å justere plasseringen av eksisterende båthus med oppholdsrom på eiendommen for å oppnå en bedre og mer funksjonell utnyttelse av sjøtomta. Den gjeldende plasseringen av bygget oppleves som lite hensiktsmessig i forhold til adkomst, bruk av strandsonen og eksisterende terrengforhold. Ved å flytte båthuset noe mot øst oppnås en mer logisk og tilpasset plassering i forhold til dagens bruk av området, samtidig som tiltaket bidrar til å ivareta både estetiske og funksjonelle hensyn. En vil med dette forslaget samle bebyggelsen.

Tiltaket er klarert med nærmeste nabo i øst.



Bilde 1 – området hvor det ønskes mindre planendring er til venstre i bildet; kilde: Tiltakshaver (sept 2025)



Bilde 2 – Området sett fra fylkesvegen, viser innsynsskjerm med tak og eksisterende båthus (grått og mørkere grått tak); kilde google maps (mai 2023)



Bilde 3 - Området sett fra fylkesvegen, viser båthuset; kilde google maps (mai 2023)

5.2 Barn og unges interesser

Området som er aktuelt for en mindre endring av reguleringsplan er avsatt til annet byggeområde, privat småbåthavn (sjø) og privat småbåtanlegg (land). Det er ingen interesser utover dette.

Planområdet i dag bærer ikke preg av barns lek så det kan ikke sees at mindre endring av plankartet vil ramme barn og unges interesser på noe vis.

5.3 Folkehelse

Området er privateid og nyttes som sjørelatert område for båt og fiske. Det kan ikke ses at en realisering av ønsket planendring vil ha noen spesiell effekt for folkehelsen.

5.4 Naturmangfold

Det er ingen registreringer i naturbasen.

6 Beskrivelse av forslag til endring

Endringen omfatter en justering av byggets plassering innenfor formålet "annet byggeområde" i gjeldende reguleringsplan. Byggets størrelse, høyde videreføres uendret, utforming av nytt bygg blir lignende utforming som rekka øst for endringen. Flyttingen gjelder kun en mindre forskyvning mot øst, innenfor tomtegrensen og uten at tiltaket medfører større inngrep i strandlinjen.

Bruksformål: Båthus for lagring av redskap og utstyr samt oppholdsrom knyttet til bruken av bygget.

Ved å rive det eksisterende båthuset og bygge et nytt mot den eksisterende båthusrekken på naboeiendommene, vil det oppstå enkelte endringer i plassering og terrengtilpassning. Det vil ikke være behov for vesentlige terrenginngrep, ettersom området allerede har en naturlig «sving» som gjør det mulig å plassere bygget uten større inngrep i landskapet. Det nye båthuset vil bli utformet og plassert med hensyn til eksisterende terrengformer, slik at bygget fremstår som en naturlig del av

omgivelsene. Materialvalg, farger og høyde vil tilpasses området for å sikre at båthuset harmonerer med både terrenget og det øvrige landskapsbildet.

Det legges også tilrette for adkomst til 2. etasje via rampe/trapp i bakkant av båthuset, for å sikre trygg og praktisk tilgang.

I bakkant av formålet SMS er det bygd en mut som har 2 delt funksjon, som del av eksisterende båthus og bygd innsynsskjerm og som sikring av vegskråning. Da båthuset er tenkt flyttet vil muren (båthus) videreføres i plan. Det er og i vedtak 05/00980-2 (Mandal kommune) og 2005/34491-002 (Statens vegvesen) gitt tillatelse til muren. I vedtaket fra Statens vegvesen er det og sagt at vegskråning må sikres med mur nederst. Det legges til et nytt punkt under reguleringsbestemmelsene 2.5.1 om at vedlikehold og reparasjon er tillatt.

Langs bryggens bakre kant, mot fylkesvegen, er det etablert en innsynsskjerm med overbygg/tak. Skjermen har som formål å ivareta personvern og oppholdskvalitet på brygga, samtidig som den bidrar til å skape en visuell avgrensning mellom sjøfronten og den sterkt trafikkerte veien ovenfor. Muren/Innsynsskjermen vises ikke i plankart.

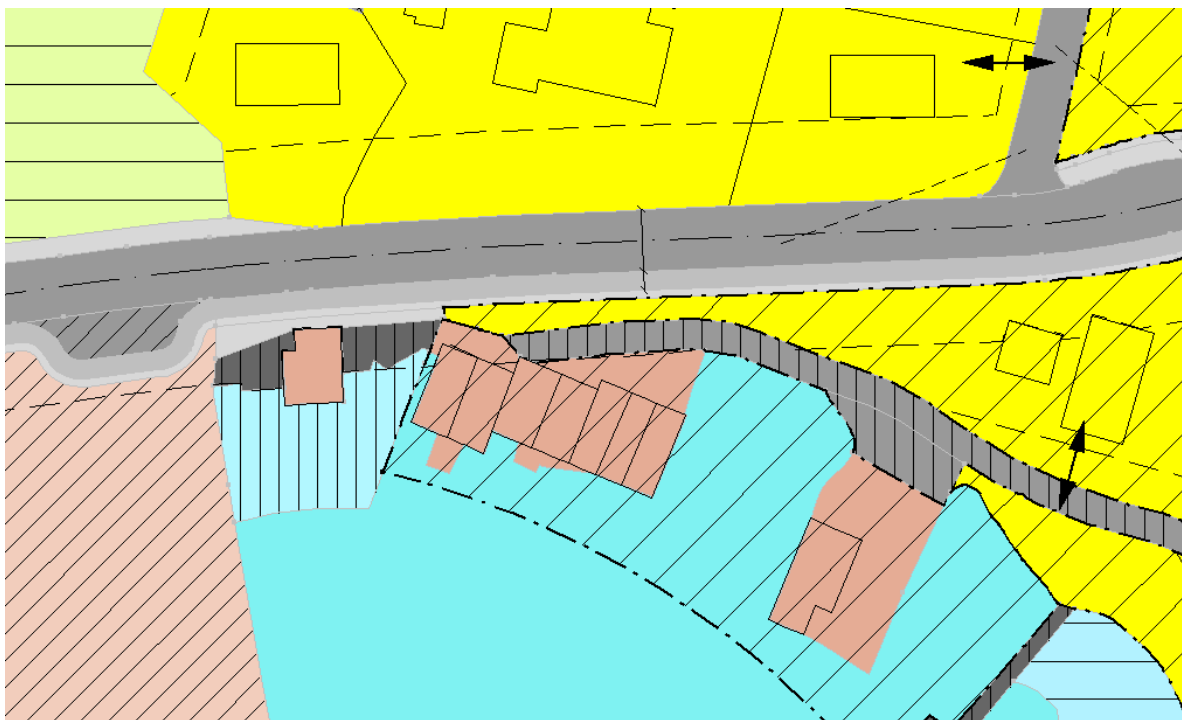
Bygningers størrelse:

Størrelse på formålet UNB videreføres etter størrelse i gjeldende reguleringsplan.

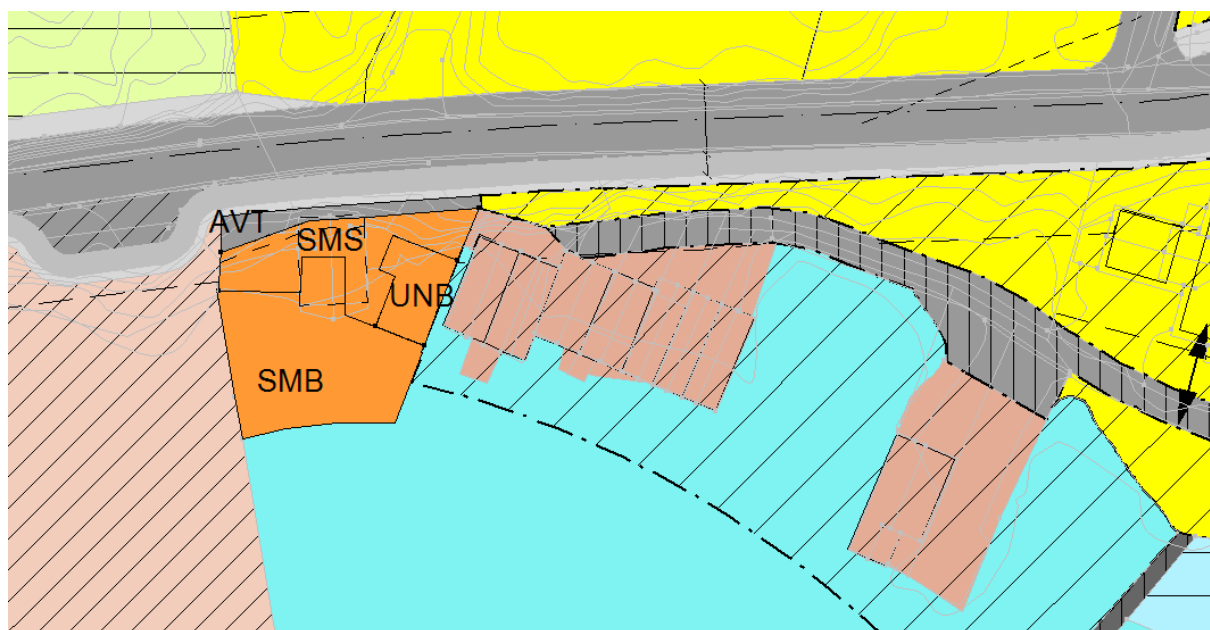
Ved opptegning vil planendringen bli kodet med dagens formålskoder.

Endringer av formålskoder:

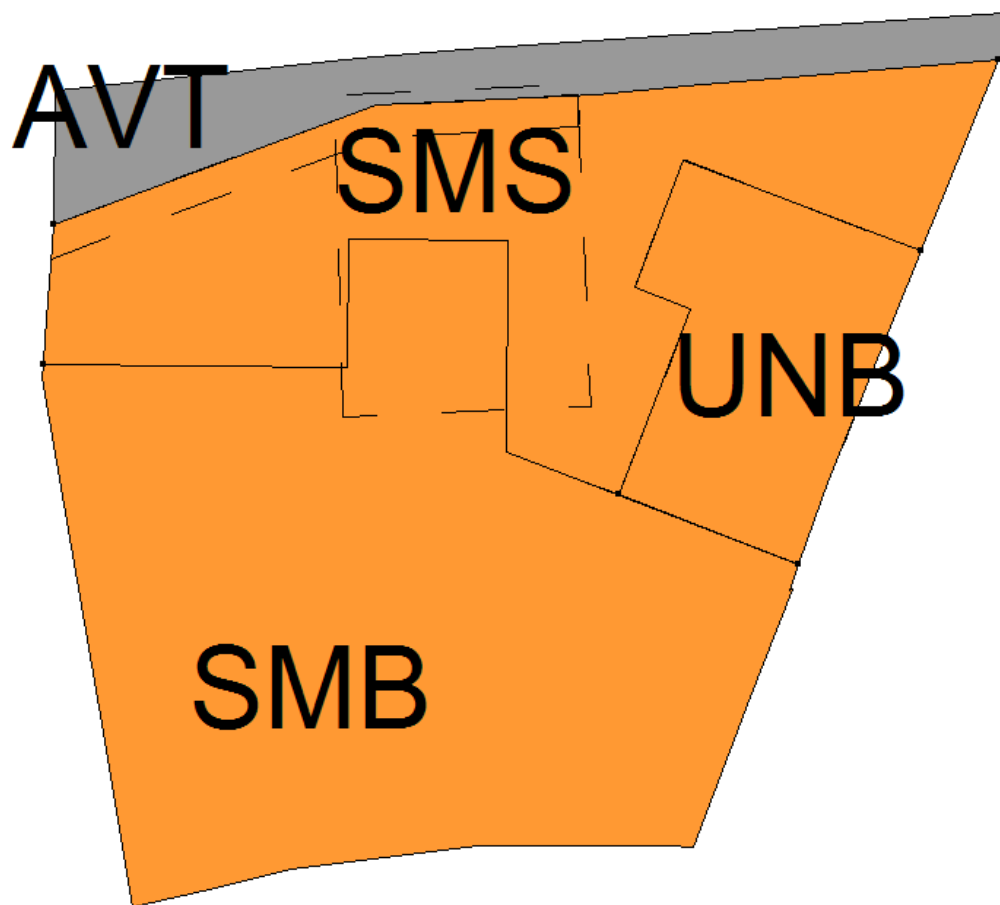
Gjeldende plan		Mindre reguleringsendring	
Formålskode	Formål	Formålskode	Formål
619	Privat småbåthavn (sjø)	1587	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
618	Privat småbåtanlegg (land)	1588	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
199	Annet byggeområde	1589	Uthus/naust/badehus
319	Annen veigrunn	2018	Annen veigrunn-teknisk anlegg



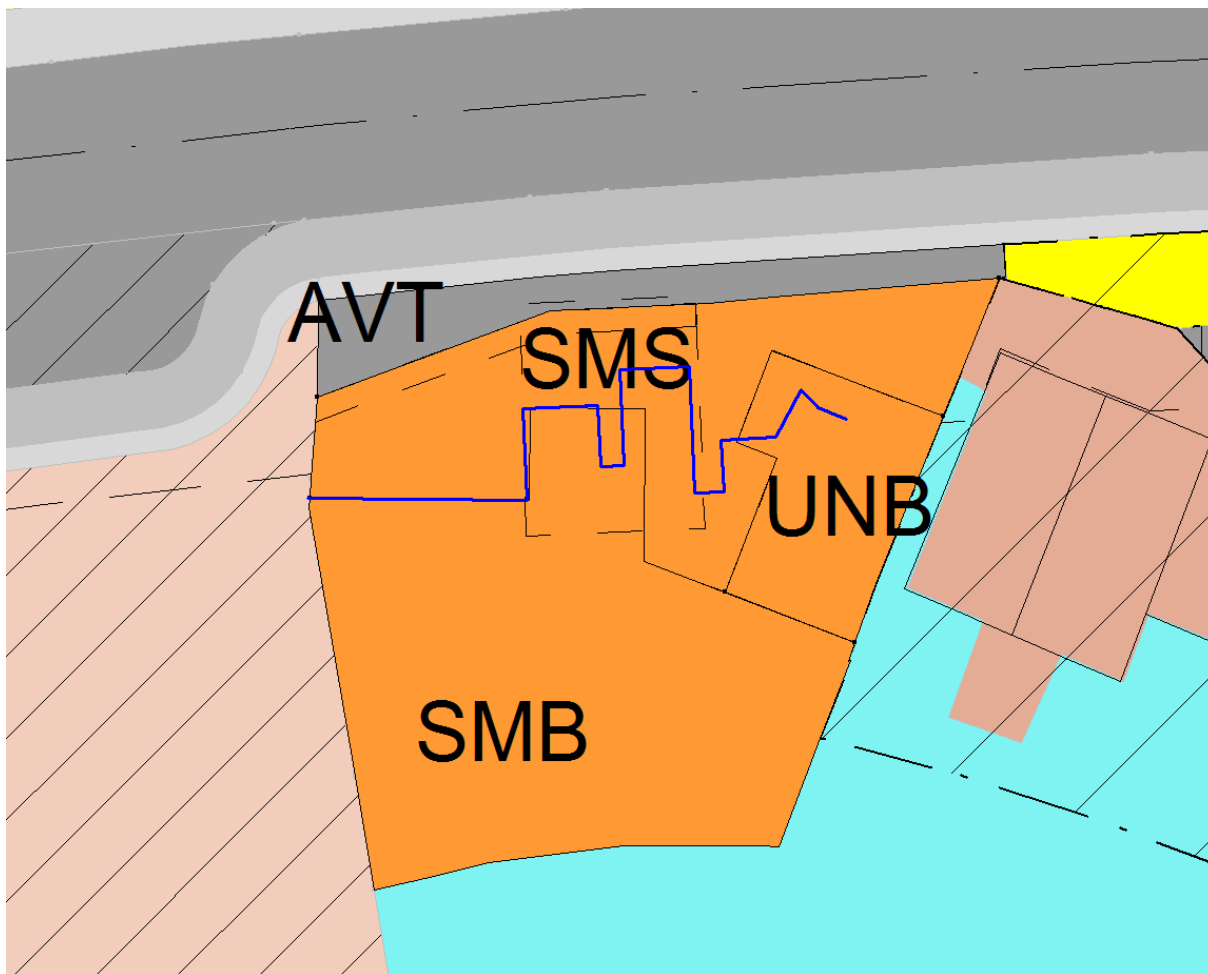
Figur 2 - kartutsnitt fra gjeldende plan



Figur 3 - kartutsnitt fra til forslag reguleringsendring



Figur 4 - kartutsnitt av planendringsforslag (formålskoder revidert til dagens koder)



Figur 5 - Kartutsnittet viser planendring med blå linje der det er eksisterende bryggefront i dag.

7 Forslag til nytt plankart og bestemmelser

Plankartet ønskes revidert som vist i Figur 3 og 4 i Kapittel 5.

Reguleringsbestemmelsene som ønskes endret er:

- Endring av pkt. 2,5 Andre typer bebyggelse og anlegg, (omfatter bebyggelse innenfor planendringen)

2.5 Andre typer bebyggelse og anlegg

Sjøboder og båthus utenfor bevaringsområdet skal maksimalt ha en gesimshøyde på 3 m og mønehøyde på 5 m, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå. For båthus måles terrengnivå i bakkant, land delen. For sjøboder/ båthus innenfor bevaringsområdet gjelder bestemmelsene under punkt 6.7 "Spesialområde, Bevaring av bygninger og anlegg".

2.5.1 Eksisterende mur

Eksisterende mur innenfor planområdet i SMS-formål, som sikrer ovenforliggende fylkesveg, skal bevares. Vedlikehold, reparasjon og istandsetting er tillatt, og ved skade kan muren gjenoppføres i samme trasé med tilsvarende høyde og materialkarakter.

I vedlagte planbestemmelser er endringer vist i rødt.

8 Vurdering av § 12-14, 2.ledd

Endringene vurderes å være innenfor hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan og medfører ingen vesentlige ulemper for gjeldende regulert utvikling av planområdet eller tilgrensede arealer. Endringene påvirker i liten grad gjennomføringen av planen for øvrig eller berører hensyn til viktige natur- og friluftsområder.

Videre vil nytt båthus fortsatt ha utseende som et båthus og vil oppfylle de andre krav til utforming som gjelder kledning, vinduer, takvinkel, farge osv.

9 Virkninger av forslaget

9.1 Generelt

Flyttingen vurderes å ha minimale konsekvenser for omgivelsene. Det visuelle inntrykket fra sjø og land vil bli til det bedre og byggets areal og karakter videreføres. Ny bebyggelse er trukket så langt nord og fra sjøen som mulig uten at det gjøres større terrenginngrep. Endringen vil ikke medføre negative virkninger for naturmangfold, allmenn ferdsel eller kulturmiljø. Tiltaket vil tvert imot kunne bidra til en mer ryddig disponering av eiendommen og en bedre tilpasning til eksisterende bruk og topografi.

9.2 Barn og unges interesser

Det er vurdert at planendringen ikke vil medføre konsekvenser for barn og unge, da området i dag er lite benyttet av barn og unge.

9.3 Folkehelse

Det er vurdert at planendringen ikke vil medføre negative konsekvenser i forhold til folkehelse. Området blir i dag ikke benyttet som turområde. Flytting og bygging av nytt båthus vil fortsatt oppfylle krav til utforming og estetikk som samsvarer med området.

9.4 Naturmangfold

Planendringen medfører ikke konsekvenser i forhold til naturmangfold, da det i dag ikke er registrert sårbare eller trua arter i tiltaksområdet eller i umiddelbar nærhet.

10 Kommentarer til innspill

Reguleringsendringen ble varslet på epost til offentlige etater, ref. adresseliste den 31.10.2025 med frist for tilbakemelding innen 28.11.2025. Det ble samtidig sendt ut nabovarsel til tilstøtende naboeiendommer med samme frist for tilbakemelding.

Etter fristens utløp er det kommet 3 tilbakemeldinger, Agder fylkeskommune, Norsk Maritimt Museum og NVE. Innkomne merknader er listet opp under og kommentert. Innkomne merknader ligger og vedlagt som egne vedlegg.

- **Agder fylkeskommune**
 - Agder fylkeskommune har ingen merknader til endring av planen som beskrevet.

Vår kommentar:

Ingen kommentarer til ovenstående

- **Norsk Maritimt Museum**
 - Hei, takk for tilsendte dokumentasjon vedrørende søknad om mindre planendring for den vedtatte reguleringsplanen for Tregde (Plan ID: 4205_167).

I følge vårt register har vi allerede vært i området og gjennomført registreringer og uttalt at det ikke er noen merknader i forhold til inngrep i sjøen.

Vi har dermed ikke grunnlag for å kreve ytterligere registreringer i saken, men vi minner om stans og meldeplikten dersom det under anleggsarbeidene oppstår mistanke om at kulturminner avdekkes/skades, jfr kulturminneloven § 8.2, jfr § 14.3

Vår kommentar:

Ingen kommentarer til ovenstående

- **NVE**

- Vi viser til varsel i epost 31.10.2025 om mindre planendring av detaljreguleringsplanen for Tregde i Lindesnes kommune.

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelse og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Vår kommentar:

Ingen kommentarer til ovenstående

11 Oppsummering

Formålet med denne mindre reguleringsendringen er å justere plasseringen av eksisterende båthus med oppholdsrom på eiendommen for å oppnå en bedre og mer funksjonell utnyttelse av sjøtomta. Den gjeldende plasseringen av bygget oppleves som lite hensiktsmessig i forhold til adkomst, bruk av strandsonen og eksisterende terrengforhold. Ved å flytte båthuset noe mot øst oppnås en mer logisk og tilpasset plassering i forhold til dagens bruk av området, samtidig som tiltaket bidrar til å ivareta både estetiske og funksjonelle hensyn. En vil med dette forslaget samle bebyggelsen. Ny bebyggelse er trukket så langt fra sjøen som mulig.

Endringen anses å være av mindre karakter, og vurderes å ligge innenfor rammen av plan- og bygningslovens bestemmelser for mindre reguleringsendringer. Det foreslås derfor at saken behandles som en mindre reguleringsendring etter § 12-14 andre ledd. Endringen berører ingen naboeiendommer i vesentlig grad, og det legges opp til en forenklet planprosess med nabovarsling.

12 Vedlegg

- 01_Gjeldende plankart og bestemmelser
- 02_Revidert plankart (pdf) og bestemmelser (word format)
- 03_ Adresseliste – varslingsliste
- 04_ innkomne merknader/tilbakemelding
- 05_sosi planendring