
Arkivsak-dok.	25/02853-14
Saksbehandler	Oda Krågeland Glenn Anderson

Saksgang	Møtedato
Utvalg for areal og miljø	08.09.2026

Saksframlegg

Endring av reguleringsplan for Tjømsvågområdet/Kåfjordnes, planID 1029104

Rådmannens forslag til vedtak

Utvalget miljø vedtar deler av foreslått endring av regulering for Tjømsvågområdet/Kåfjordnes, planID 1029104, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

Endringen består av følgende:

I plankart:

- Byggegrensen mot sjø flyttes 1 meter mot sjø fra eksisterende hovedhytte.
- Byggegrensen mot småbåtanlegget i øst opprettes som markert i figur 14.
- Formålsgrensen for småbåtanlegg forskyves som vist i figur 3, høyre kartutsnitt.
- Det etableres bestemmelsesområde #1 med en avstand på 0,5 meter fra bassengkanten. Byggegrensen settes lik grensen for bestemmelsesområde #1.

I bestemmelsene

- Tilføyes et nytt kapittel «§ 9 Bestemmelser til bestemmelsesområder», med et nytt pkt.:
«§ 9.1 Bestemmelsesområde #1
Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates basseng. Det skal etableres natursteinmur rundt bassengkanten. Rekkverk og alle øvrige konstruksjoner og anlegg knyttet til bassenget, inkludert natursteinmur, skal etableres innenfor bestemmelsesområdet.»

Vedlegg

Forhåndsvarsel

Forslag til nytt plankart med gjeldende plankart som underlag

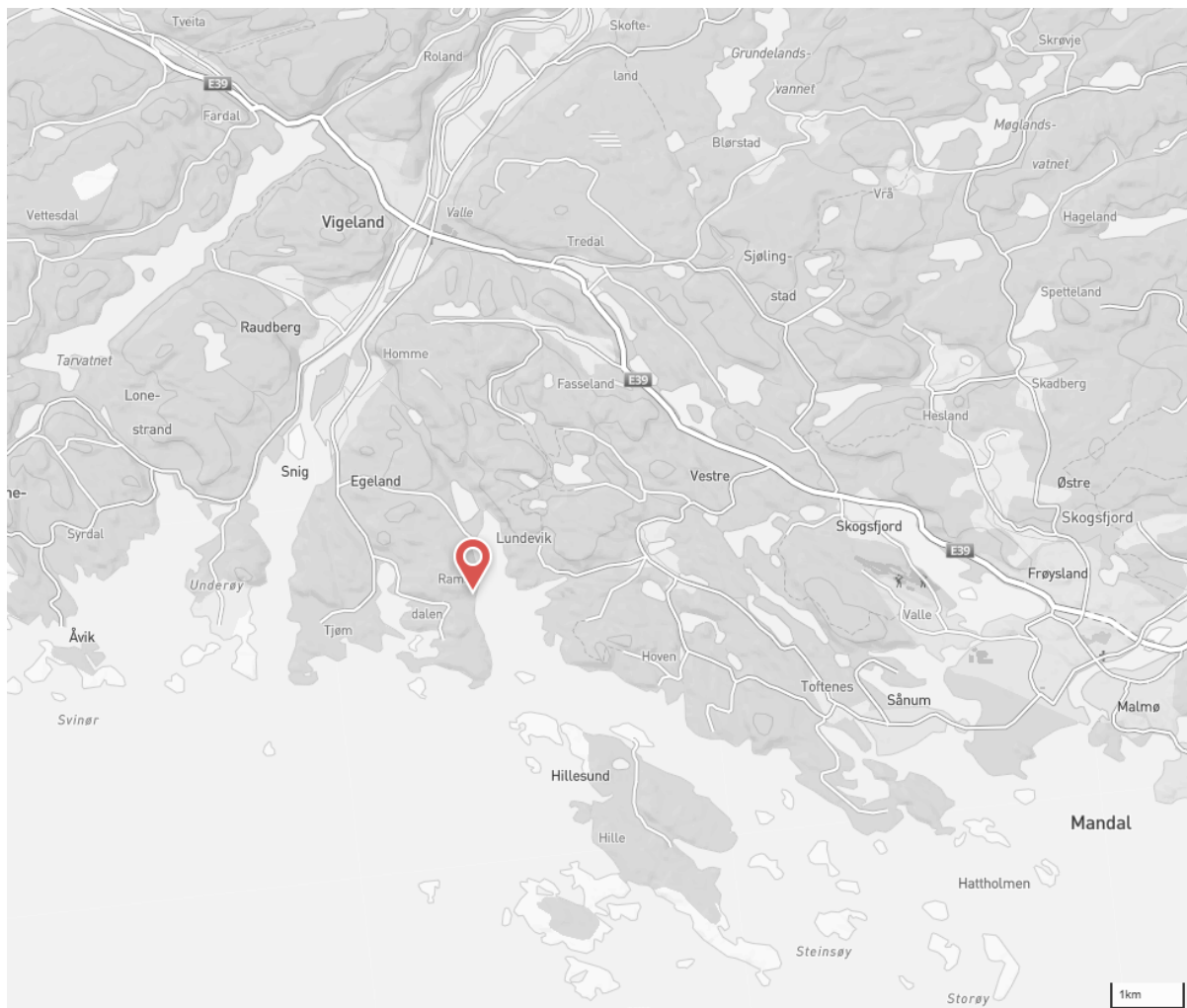
Forslag til nytt plankart

Gjeldende bestemmelser

Gjeldende plankart
Illustrasjoner
Planendringsforslag
Uttalelse Agder Fylkeskommune
Uttalelse fra nabo 1
Uttalelse fra nabo 2
Uttalelse NVE
Uttalelse Statsforvalteren i Agder

Saken kort fortalt

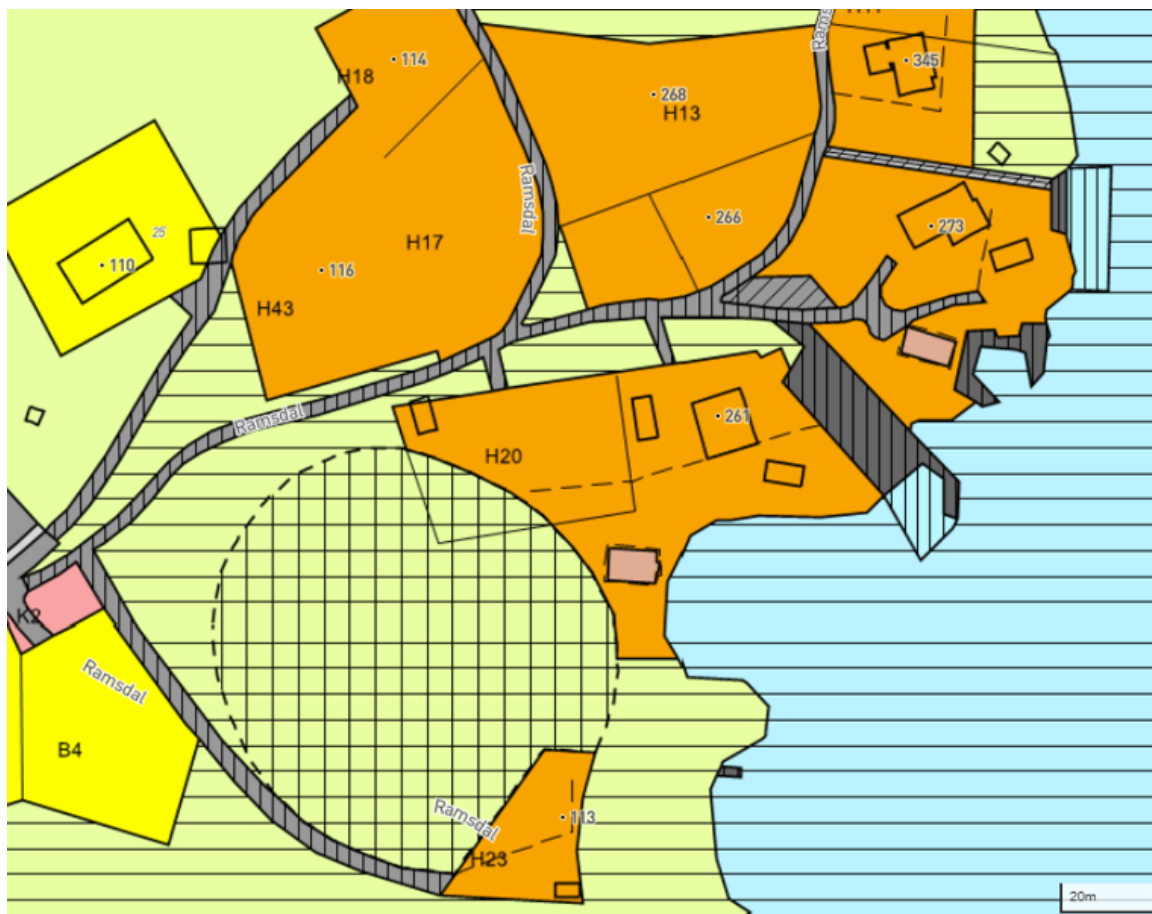
Det er fremmet forslag om endring av detaljreguleringsplanen for Tjømsåvområdet/Kåfjordnes. Hensikten med planendringen er å justere byggegrensen for eiendommen gnr. 347 bnr. 3, åpne for et større bygningsvolum og omregulere et mindre areal fra friluftsområde til fritidsboligformål. Byggegrensen ønskes endret slik at den omfatter tiltak som er oppført uten tillatelse innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Området som omfattes av endringen ligger i Ramsdalen, med strandlinje mot Kvåfjorden i Lindesnes kommune.



Figur 1. Kartutsnitt som viser plasseringen av den foreslåtte endringen, markert med rødt.

Gjeldende detaljreguleringsplan for området er:

- Reguleringsplan for Tjømsvågområdet/Kåfjordnes, planID 1029104, vedtatt 11.02.2010.



Figur 2. Kartutsnitt viser gjeldende detaljreguleringsplan av området.

Bakgrunn

LY Arkitekter AS fremmer på vegne av forslagstiller Per Gausland, forslag om en endring av detaljreguleringsplan for Tjømsvågområdet/Kåfjordnes. Formålet med planendringen er å endre byggegrensen for tomten gnr. 347 bnr. 3, tillatte større bygningsvolum, og endre et mindre areal fra friluftsområde til fritidsboligformål. Endringen av byggegrensen skal inkludere tiltak som er oppført uten tillatelse innenfor 100-metersbeltet mot sjø.

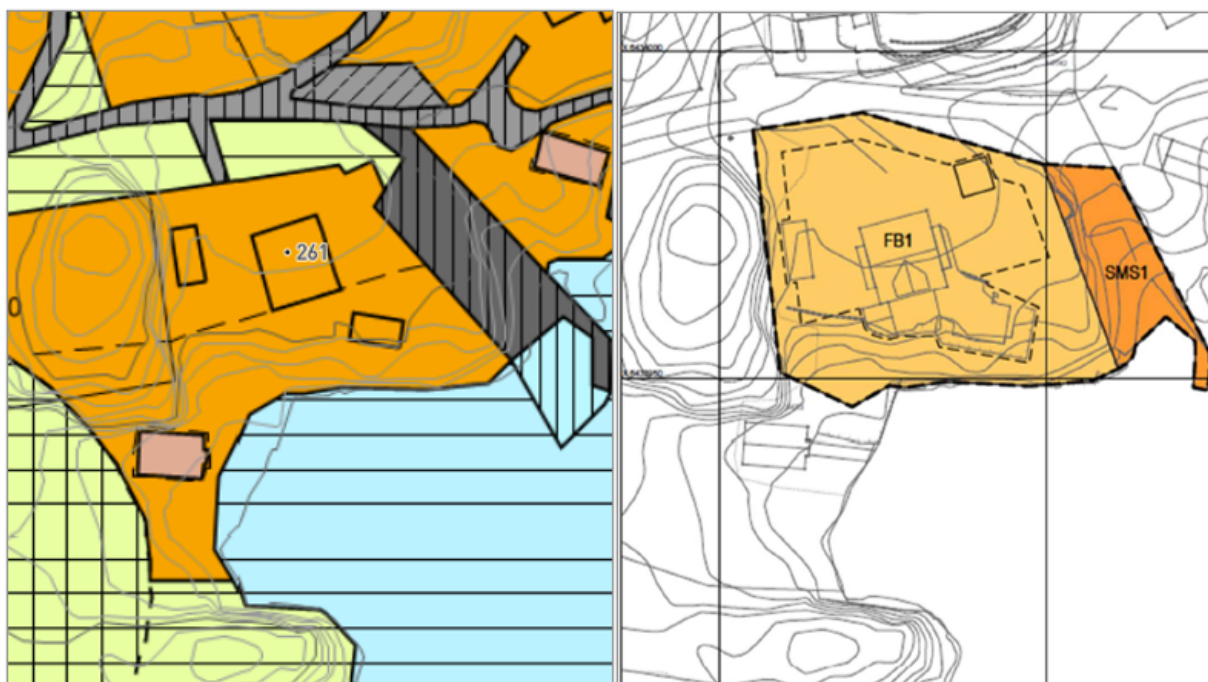
Det har tidligere vært en byggesaksprosess hvor det ble søkt dispensasjon for flere tiltak som er oppført på eiendommen i strid med gjeldende reguleringsplan. Kommunen ga i vedtak av 19.03.2023 delvis avslag på tiltak som grillbu, terrassegulv ved basseng og natursteinsmur med rekkverk mot sjø. Det ble samtidig gitt dispensasjon for riving av anneks, oppføring av bod og etablering av en mindre forstøtningsmur.

Kommunen har i sin oppfølging av saken orientert om hvilke videre muligheter som foreligger, herunder muligheten for å fremme forslag til reguleringsendring for å innarbeide tiltakene i planen. Samtidig har kommunen signalisert at det er lite sannsynlig at vi vil støtte en slik endring. I klagebehandling datert 11.12.2023 uttaler kommunen følgende:

Klager skriver i klagen at «om det er ønskelig for kommunen kan vi eventuelt starte opp en prosess for å endre reguleringsplanen. ...». Kommunen vil signalisere at saken er drøftet i fellesskap mellom saksbehandler og lederne av byggesak- og planavdelingen sammen med enhetsleder for teknisk forvaltning. Kommunen er både generelt sett, og konkret i denne saken, negative til å gi dispensasjon for slike tiltak utenfor byggegrense, mellom byggegrense og sjø. En kan også signalisere at kommunen neppe vil stille seg positive til reguleringsendringer for området mellom byggegrense og sjø på denne eiendommen.

Foreslått planendring medfører følgende endring i plandokumenter:

I plankart:



Figur 3. Kartutsnitt til venstre viser gjeldende detaljregulering. Kartutsnitt til høyre viser forslag til endring.

I bestemmelsene:

- I bestemmelse § 2.3 Område for fritidsbebyggelse tilføyes:

Tomten FB1 kan bebygges med BRA = 242 m², hvorav opptil totalt 176 m² BRA gjelder hovedhytte og tillegg kan det oppføres anneks/bod 25 m² av utnyttelsen er forbeholdt nødvendig parkering, og faller bort dersom det ikke er parkering på egen tomt.

Terrasser skal til sammen ikke overstige 50m². Pilarer/fundament til terrasse kan ha maksimalt 1mhøyde fra terreng. Det kan i tillegg oppføres svømmebasseng på inntil 28 m² BYA,

Maksimal mønehøyde/høyeste gesims er 5,0m målt fra topp fundament/sokkel. Fundament/sokkel kan ha en høyde på maks 0,5m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal brukes naturtilpassede, fortrinnsvis mørke, farger. Hvit hovedfarge eller tilnærmet hvitt er ikke tillatt. Taktekke skal være av ikke-reflekterende materiale.

Maksimal høyde for bod/anneks er 3m.

Gjerder er kun tillatt for å sikre mot fall jf. TEK17 § 8-3 tredje ledd bokstav b.

Gjeldene bestemmelsen § 2.3 Område for fritidsbebyggelse angir følgende for byggeområdet:

Bestemmelsene gjelder både for eksisterende og nye hytter.

Alle nye hyttemuligheter har fått et nummer (H+ tall) eller områdebetegnelse (FT1 – FT3). Unummererte tomter er ferdig utbygd med tanke på antall enheter.

Alle hytter kan kreves påkoblet til avløpsnett når mulighet for dette foreligger. Alle hytter skal etablere avløpsanlegg i fellesanlegg. Hytter vendt mot Tjømsvågen skal kobles til felles avløpsanlegg på Tjøm, og hytter vendt mot Kåfjorden skal kobles til fellesanlegg i Ramsdalen.

Det stilles krav om 2 p-plasser pr hytteenhet. Hytter hvor det er nødvendig med båt som en del av adkomsten har det samme kravet, men lokalisert ved båtplass på fastland.

Det skal legges stor vekt på terrengtilpassing av bygninger. Dersom det er nødvendig for terrengtilpassingen skal hyttens grunnflate fordeles på flere nivåer. Det vil si at flatsprengte tomter tillates ikke.

Hver tomt kan bebygges med BRA = 145m², hvorav opptil totalt 120m² BRA gjelder hovedhytte og anneks/bod på inntil 15m² BRA. 25m² av utnyttelsen er forbeholdt nødvendig parkering, og faller bort dersom det ikke er parkering på egen tomt.

Terrasser og andre utendørs konstruksjoner, inkludert svømmebasseng, skal til sammen ikke overstige 50m². Pilarer/fundament til terrasse kan ha maksimalt 1m høyde fra terreng.

Maksimal mønehøyde/høyeste gesims er 5,0m målt fra topp fundament/sokkel. Fundament/sokkel kan ha en høyde på maks 0,5m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Ved bruk av flatt tak kan inntil 50% av grunnflaten være i 2 etasjer. Høyeste del av hytta skal trekkes mot høyeste del av omkringliggende terreng.

Det skal brukes naturtilpassede, fortrinnsvis mørke, farger. Hvit hovedfarge eller tilnærmet hvitt er ikke tillatt. Taktekke skal være av ikke-reflekterende materiale.

Maksimal høyde for bod/anneks er 3m.

Gjerder er ikke tillatt. Eventuell inngjerding av terrasser/ uteområder skal fremgå på tegninger og beskrives i byggesøknaden.

For følgende tomter gjelder i spesielle bestemmelser:

- **49/51, 49/52 og ny hytte mellom 49/51 og 49/20:** Hyttene skal legges lavt i terrenget. Til byggesøknaden skal leveres en illustrasjon som viser at prosjektet vil underordne seg naturformasjonene sett fra avstand. Illustrasjonen skal ha et perspektiv fra en person som står på fjellet 100m sør for 49/25. Hver tomt kan bebygges med BRA =105m². Dette inkluderer hovedhytte, anneks på inntil 15m² og 25m² som er forbeholdt nødvendig parkering. De 25m² BRA faller bort dersom det ikke er parkering på egen tomt. Maksimal høyde 4,5m målt fra gjennomsnittlig planert terreng for hytte og 3m for bod/anneks.
- **50/26 og hytter på Ospholmen, Skangholmen, Halen og fastlandet rundt Søvrrinskilen samt sjønære hytter på 49/17, 49/30, 49/43 (Innenfor Store Karlsholmen) og 49/27, og 49/25 (sør for Rørkjær):** Hyttene skal legges lavt i terrenget. Til byggesøknaden skal leveres en illustrasjon som viser at prosjektet vil underordne seg naturformasjonene sett fra avstand. Tomta kan bebygges med 80m² BRA. Dette inkluderer hytte og anneks/sovehytte på inntil 15m². Det er ikke aktuelt med parkering på tomta slik at det er ikke satt av areal til parkering i utnyttelsen. Maksimal høyde 4,5m målt fra gjennomsnittlig planert terreng for hytte og 3m for bod/anneks.
- **50/51:** Se anbefalinger i geologisk rapport. Det er ikke tillatt å grave i løsmasser på tomta. Kun forsiktig terrengbearbeiding ved spretting av steiner i overflaten tillates. Til byggesak kreves profiler gjennom tomta med 5m mellomrom for den delen av tomta hvor terrenget skal endres, minimum 3 profiler gjennom hyttekropp. Profilene skal starte i overkant av faresonen og strekke seg ned til hyttene 50/43 og 50/45. På grunnlag av disse skal kommunen vurdere om det er nødvendig med ytterligere undersøkelser. Det settes krav om beskrivelse utarbeidet av fagkyndig person som viser hvilke tiltak som skal gjøres for bearbeiding av tomta, samt en kontroll av inngrepene etter at arbeidet er utført. Det skal også sikres at overflatevann blir ført bort slik at tiltak på tomta ikke fører til ulempe for nabohytter eller eiendom.

Plankonsulents begrunnelse for forslag til endring:

Forslagsstiller anfører av virkningen av planendringen er at dagens bruk, bebyggelse og opparbeidelse av eiendommen blir hjemlet i reguleringsplanen. Forslagsstiller mener at det sentrale i saken er å finne en løsning som best ivaretar eiendommen, særlig når det gjelder justering av byggegrensen mot sjø. De viser til at rettstilstanden for håndtering av byggeforbudet i strandsonen etter pbl. § 1-8 har endret seg siden reguleringsplanen ble vedtatt. Den gang var det ikke krav om dispensasjon fra § 1-8 i regulerte

byggeområder, og byggegrenser ble derfor ikke fastsatt med samme presisjonsnivå som i dag. Forslagsstiller viser i denne sammenheng til departementets uttalelse i sak 17/1150 og Sivilombudets særskilte melding til Stortinget av 30.10.2015 (dok.nr. 42), som førte til en praksisendring for hvordan byggeforbudet skal forstås der byggegrense ikke er regulert. På bakgrunn av dette anfører forslagsstiller at reguleringsplanen bør tilpasses dagens praksis, og at byggegrensen for gnr. 347 bnr. 3 derfor bør justeres gjennom planendringen.

Etter forslagsstillers oppfatning sto bebyggelsen allerede på stedet da reguleringsplanen ble utarbeidet, og byggegrensene ble i stor grad satt generelt i den gjeldende planen.

I forhold til natursteinmuren viser forslagsstiller til byggetillatelsen for svømmebassenget og at det skal anlegges natursteinmur foran bassenget. Videre oppgir forslagsstiller at denne muren ble først etablert på et senere tidspunkt og at det er nødvendig å justere byggegrensen for den. Forslagsstiller fremholder at natursteinsmur gir et klart mer dempet visuelt uttrykk enn en betongkonstruksjon, og at dette trolig var årsaken til at naturstein ble forutsatt i byggetillatelsen.

Økningen i utnyttelsesgraden for eiendommen gjelder bebyggelse som når detaljreguleringens plan var godkjent, det gjelder ikke økning antall boenheter eller økning i bygningsvolum. Forslagsstiller peker på at takoverbygget ved grillplassen innebærer at annen bebyggelse på eiendommen må reduseres innenfor totalrammen, slik at det samlede bebygde preget i strandsonen ikke øker.

Forslagsstiller viser til at reguleringsplanen i sin tid ble utarbeidet på grunnlag av usikre eiendomsgrenser. Etter senere grenseoppgang har det vist seg at et areal som i planen ble avsatt som buffer mellom utbyggingseiendommen og gnr. 347 bnr. 3, i realiteten ligger innenfor gnr. 347 bnr. 3. Forslagsstiller mener derfor at dette arealet bør reguleres som fritidsboligformål på lik linje med de øvrige eiendommene i området. Det at arealet avsatt til friluftsførmål er etter frilufsloven regnes som innmark.

Forslagsstiller opplyser at endringen i plan ikke medfører endringer i infrastrukturen i området, og at dagens løsning for avkjørsel foreslås videreført.

Forslagsstiller anfører at en langsiktig og hensiktsmessig utnyttelse av eiendommen vil være samfunnsøkonomisk fordelaktig. Etter deres vurdering legger planendringsforslaget til rette for en mer hensiktsmessig bruk av arealet for fremtiden. De viser til at justeringen av reguleringsplanen vil gjøre utnyttelsesgraden for eiendommen i samsvar med den bebyggelsen som var godkjent da reguleringsplanen ble vedtatt. I tillegg til at grillbua, den opparbeidede uteplassen foran fritidsboligen og svømmebassenget blir liggende innenfor byggegrensen.

Forslagsstiller vurderer den omsøkte endringen som uproblematisk og lite kontroversiell, og mener at det ikke er behov for omfattende utredninger knyttet til det foreslåtte tiltaket. Forslagsstiller mener at de foreslåtte endringene ikke vil redusere områdets kvalitet eller funksjonalitet.

Småbåtanlegg forskyves slik at det samsvarer med dagens faktiske situasjon.

Vurdering

Følgende punkter gjennomgås nærmere under:

- Vurdering av forslaget opp mot reglene pbl. § 12-14, 2.ledd
- Vurdering av virkningen av planforslaget
- Vurdering av innspill
- Vurdering i forhold til naturmangfoldloven

I tillegg inngår faste vurderinger:

- Økonomiske konsekvenser
- Konsekvenser for barn og unge
- Konsekvenser for klima og miljø
- Konsekvenser for naturmangfoldet
- Konsekvenser for folkehelse

Vurdering av forslaget opp mot reglene pbl. § 12-14 andre ledd

Endringen som er fremmet for behandling er fremmet som en endring etter forenklet prosess.

Mulighetene for endring av en reguleringsplan gjennom forenklet prosess fremkommer av plan- og bygningslovens § 12-14. I første ledd fremkommer det som er hovedregelen, nemlig at endringer skal følge samme bestemmelser som ved utarbeidelse av ny plan.

I andre ledd kommer et unntak fra hovedregelen, mulighet for å gjøre reguleringsendringer med en forenklet prosess. Dette leddet regnes som bakgrunnen for det som man ennå betegner som «mindre endring». Videre er det gitt tre betingelser for at man kan behandle en endring etter § 12-14 andre ledd. Betingelsene for å kunne behandle en endring etter § 12-14, andre ledd er at:

1. endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig,
2. ikke går utover hoveddrammene i planen, og
3. ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Endringen i forslaget består av å endre byggegrense, øke utnyttelse og flytte privat småbåtanlegg til der det faktisk er etablert. Rådmannen kan ikke se at dette vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Hoveddrammene i planen er å gi mulighet for fritidsboligbebyggelse og boligbebyggelse, småbåtanlegg, samt sikre friluftsområder med stier. Rådmannen kan ikke se at denne endringen vil gå utover hoveddrammene i planen. Det er heller ikke viktige natur- og friluftsområder som blir berørt av foreslått endring.

Det er i lovforarbeidene forutsatt at den enklere saksbehandlingen for endringer i plan bare gjelder så langt endringene ikke er spesielt konfliktfylte. Det er ikke mottatt direkte negative uttalelser/innspill til forslaget. NVE har gitt faglige råd om utarbeidelse av ROS-analyse og om at bestemmelse referer til dagens regelverk. Dette har plankonsulent gjort. Statsforvalteren viser i sin uttalelse til plan- og bygningsloven § 1-8 om byggeforbudet langs sjøen, samt til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen, hvor det fremgår at arealbruk i strandsonen ikke bør skje stykkevis og delt, men gjennom helhetlig planlegging. Rådmannen vurderer at den foreslåtte løsningen (rådmannens forslag) ikke er konfliktfylt, mens det innsendte planforslaget i større grad vil kunne medføre konflikter.

Rådmannen har kommet til at vilkårene i plan- og bygningslovens 12-14 andre ledd er ivaretatt, og at saken derfor kan fremmes for behandling med forenklet prosess. I motsatt tilfelle måtte saken ha blitt avvist, og eventuelt blitt sendt inn på nytt som et forslag til endring av reguleringsplanen etter plan- og bygningslovens § 12-14 første ledd (full planprosess).

Vurdering av virkningen av endringsforslaget

Ved vurderingen av de foreslåtte endringene er det lagt vekt på at planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det gjelder en restriktiv praksis for nye tiltak og hva som skal innarbeides i planen. Vurderingen omfatter blant annet utnyttelsesgrad, byggegrenser ved grillbu, basseng med natursteinmur og rekkverk, byggegrense mot nabo, fjerning av friluftsområde og justering av småbåtanleggets plassering.

Utnyttelsesgraden

Det må først tas utgangspunkt i bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan og hvordan disse samsvarer med kommuneplanen. I reguleringsplanens § 2.3, sjette avsnitt, heter det:

Hver tomt kan bebygges med BRA = 145m², hvorav opptil totalt 120m² BRA gjelder hovedhytte og anneks/bod på inntil 15m² BRA. 25m² av utnyttelsen er forbeholdt nødvendig parkering, og faller bort dersom det ikke er parkering på egen tomt.

Dette må sees opp mot kommuneplanens bestemmelse i punkt 3.1 bokstav b) om fritidsbebyggelse, hvor det fremgår:

Det forutsettes at samlet bruksareal (BRA) skal ikke overstige 145 m² pr. tomt der 25 m² skal være parkering i det fri.

Samlet bebygd areal (BYA) skal uansett ikke overstige 225 m² pr tomt. Derav maks BYA 150 m² til bygninger, 25 m² parkering i det fri og resterende areal kan brukes til terrasse.

Sammenlignet viser bestemmelsene at reguleringsplanens hovedregel er i tråd med kommuneplanens rammer for utnyttelse. I gjeldende reguleringsplan er det riktignok gitt særskilte bestemmelser for enkelte tomter, men disse innebærer ikke økt utnyttelse. Tvert imot er utnyttelsesgraden i disse tilfellene gjennomgående mer restriktiv enn hovedregelen.

I planforslaget foreslås det å øke den totale utnyttelsen fra 145 m² til 242 m² BRA, som innebærer en økning på 97 m². Hvor 176 m² BRA til hovedhytte og at det i tillegg kan oppføres anneks/bod med 25 m² BRA. En slik økning for en enkelt tomt innenfor 100-metersbeltet fremstår etter rådmannens vurdering ikke å være i tråd med nasjonale føringer om en restriktiv praksis for bygging i strandsonen.

Det legges videre til grunn at reguleringsplaner ikke har tilbakevirkende kraft. Eksisterende tiltak som er lovlig oppført før vedtak av ny plan, vil fortsatt være lovlige. Dersom eksisterende fritidsbolig rives eller går tapt, må eventuell bygging av ny fritidsbolig skje i tråd med gjeldende plan. Dette innebærer at selv om fritidsboligen i dag har et større bruksareal 175,6 m², vil ny bebyggelse måtte tilpasses planens rammer, med maksimal BRA på 145 m², hvorav 25 m² er avsatt til parkering. Dette gir en øvre ramme på 120 m² til fritidsbebyggelse, inkludert eventuelle boder eller anneks.

Bakgrunnen for å opprettholde disse rammene er blant annet at det foreligger en politisk avveining i kommuneplanen, hvor det er lagt til grunn at fritidsbebyggelse i kommunen ikke skal overstige dette nivået. Å åpne for økt utnyttelse for en enkelt eiendom vil bryte med denne helhetlige vurderingen. I tillegg må hensynet til 100-metersbeltet tillegges stor vekt, hvor det er et overordnet mål å begrense omfanget av bebyggelse, landskapsvirkninger og privatisering mot sjøen.

Rådmannen kan heller ikke se at det er fremlagt særlige grunner som tilsier at tillatt størrelse på bod/anneks bør økes til 25 m². Det eksisterer allerede en bod/anneks på eiendommen med et areal som

synes å overstige 15 m². Forslaget til planendring synes i hovedsak å være begrunnet i et ønske om å tilpasse planbestemmelsene til et eksisterende bygg som er større enn det gjeldende planverk åpner for. Som nevnt ovenfor har imidlertid planer ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende lovlig oppført bebyggelse påvirkes derfor ikke av senere vedtatte planbestemmelser. Dersom eksisterende bod/anneks derimot rives og skal oppføres på nytt, må tiltaket være i samsvar med de planbestemmelsene som gjelder på tidspunktet for ny søknad og gjennomføring.

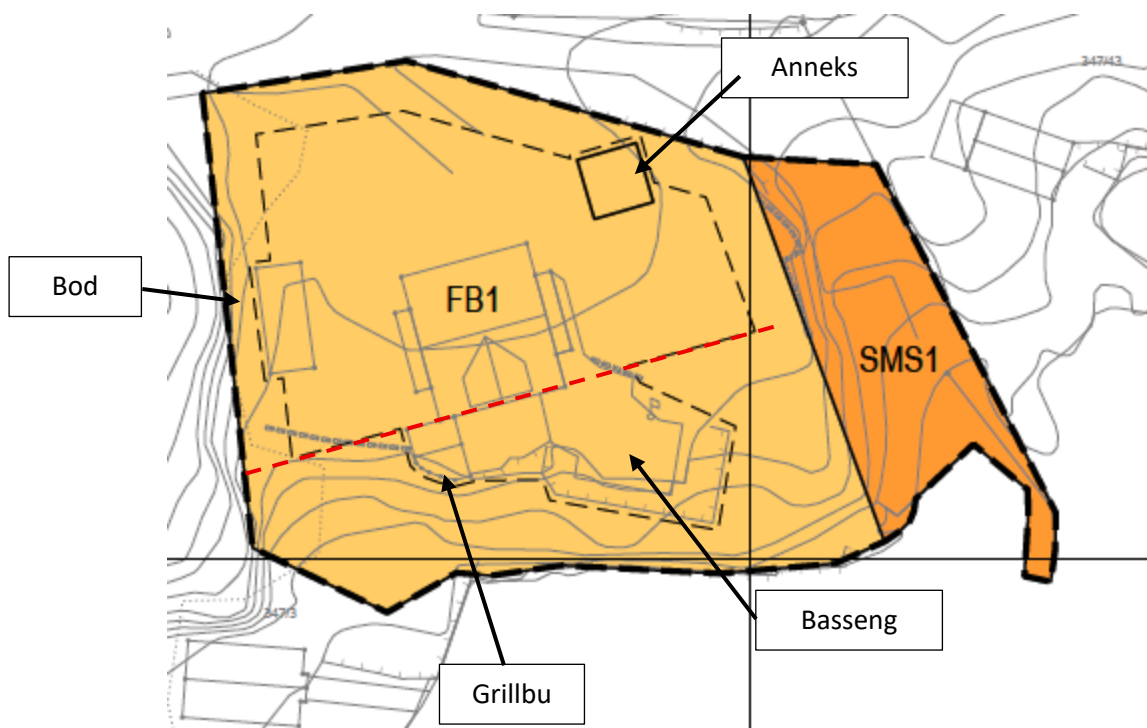
Byggegrensen

Vurderingen av utvidelse av byggegrense tar utgangspunkt i plan- og bygningsloven § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjøen i 100-metersbeltet. Bestemmelsen danner grunnlaget for vurderingen av om det foreligger tilstrekkelige grunner til å flytte byggegrensen nærmere sjøen.

I planbeskrivelsen i gjeldene plan (side 14) står det under vurdering av byggeområdet pkt. 1:

«Eksisterende bebyggelse: Gjelder alle eksisterende bygg og tomter de ligger på. Enkelte steder er byggegrense satt inn i planen, eller byggeområde innskrenket for å styre plasseringen av eventuelt nye bygg. Planbestemmelsene om størrelse og høyder gjelder.»

Forslagsstiller ønsker å justere byggegrensen slik at denne omfatter grillbua samt basseng med tilhørende mur, terrasse og glassrekkverk. Plankonsulent anfører at dagens byggegrense ikke er hensiktsmessig plassert. Rådmannen deler ikke denne vurderingen. Byggegrensen er fastsatt med utgangspunkt i hovedbygning på det tidspunktet planen ble utarbeidet og følger samme prinsipielle plassering som for omkringliggende eiendommer mot sjøen. Hensikten er å begrense nye tiltak mellom eksisterende bebyggelse og sjøen. Det er dermed ikke grunnlag for å si at byggegrensen er tilfeldig eller uhensiktsmessig trukket.



Figur 4. Planforslag ny byggegrense. Oversikt over de ulike byggene. Den rød stiplede linjen illustrer hvor dagens byggegrense ligger.

- Grillbu

I forhold til grillbua, er den ikke lovlig etablert. I endelig godkjenning av reguleringsplan for Tjøm/Kåfjordnes fremgår det at planområdet var underlagt bygge- og deleforbud i perioden fra 17.10.2006 til 01.03.2010. Flyfoto viser at det i 2003 forelå en terrasse/platting, i 2004 ser det ut til at det arbeides på den, og at tak over grillbua først synes å oppført bli rundt 2009. Planarbeidet startet i 2006, og bygge- og deleforbudet tredde i kraft 17.10.2006. Dette innebærer at grillbua er oppført i perioden med bygge- og deleforbud, og derfor ikke kan anses som etablert før planen ble vedtatt. Det fremstår derfor som naturlig at byggegrensen ikke er trukket slik at den omfatter grillbua.



Figur 5. Flyfoto av eiendommen 2003. Rød sirkel marker området hvor grillbua er etablert. Området ser ut til å være en platting eller terrasse av noe slag, møblert med hagemøbler.



Figur 6. Flyfoto av eiendommen 2004. Viser utgangspunktet til hva som er tatt med i reguleringsplan. Både i forhold til byggegrense inn til fritidsbolig.



Figur 7. Flyfoto av eiendommen 2009. Ser man at det settes opp reisverk, samtidig som er det bygge- og deleforbudet i området.

- Basseng, terrasse og natursteinmur

I forhold til bassenget ble det etablert med dispensasjon i 1996. En dispensasjon gjelder det konkrete tiltaket den er gitt for, og gir ikke i seg selv føringer for senere planfastsettinger.

SØKNAD OM OPPFØRING AV BASSENG, GNR. 47, BNR. 3 - TJØM FRA
PER GAUSLAND

Skriv/dokument:

1 30.07.1996 Frå : Per Gausland
Søknad om oppføring av basseng.

Saksfremstilling/vurdering:

Det søkes om å anlegge et basseng på ca. 5 x 8 m.
Bassenget vil følge terrenget og bli fra 1 - 1,5 m dypt.
Det er opplyst at det mot sjøen skal anlegges en natursteinsmur som
vil bli 1 - 1,5 m høy. Mot hytta vil bassenget ligge nede i
terrengnivå.

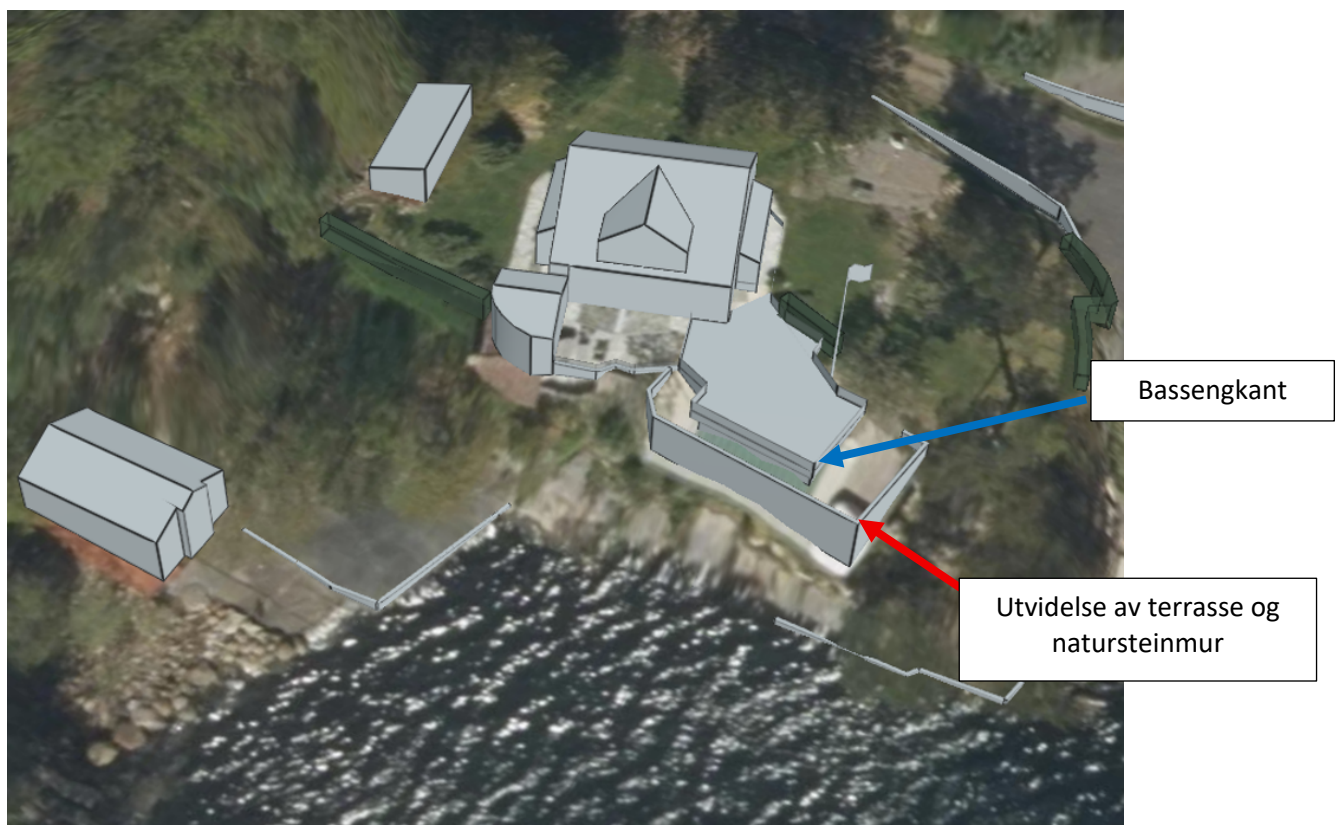
Figur 8. Utsnitt av søknad fra 1996.

I planforslaget er byggegrensen utvidet slik at tiltakene basseng, terrassegulv ved bassenget, samt natursteinsmurer med glassrekkverk rundt bassenget ligger innenfor byggegrensen. Tiltakene med natursteinmur og terrasse er oppført uten nødvendig tillatelse og anses dermed som ulovlige, i henhold til avslag på dispensasjon 19.09.2023 (vårt ref. BYGG-23/00425-6). Av flyfoto fremgår det at tiltakene er etablert i perioden mellom 2018 og 2021, altså etter at gjeldende plan og byggegrense ble vedtatt.



Figur 9. Flyfoto 2024 viser utvidelse av terrasse.

Landskapsvirkningene av natursteinmur og terrasse er illustrert i figurene nedenfor. Figurene viser en 3D-visualisering av bebyggelsen på tomta. Visualiseringene viser tydelig at natursteinsmuren medfører at et betydelig større areal blir synlig i landskapet enn det som følger av selve bassengkanten. Natursteinsmuren fremstår dermed som det tiltaket som i størst grad påvirker landskapsbildet.



Figur 10. 3D-illustrasjon som viser bebyggelsens omfang og plassering i terrenget. Illustrasjonen er hentet fra kommunens 3D-kart.



Figur 11. 3D-illustrasjon som viser bebyggelsens omfang og plassering i terrenget. Illustrasjonen er hentet fra kommunens 3D-kart.

Illustrasjonene som følger planendringsforslaget, viser av at natursteinsmuren reduserer påvirkningen på landskapsbildet sammenlignet med bassengkanten i betong. Rådmannen legger imidlertid til grunn at muren skulle ha vært etablert som en del av det opprinnelig godkjente bassenganlegget på 5 x 8 meter, og ikke som et tiltak utenfor dette arealet. Selv om rådmannen vurderer natursteinsmur som et positivt grep fordi den gir mindre landskapsmessige virkninger enn en betongkant, anses den etablerte muren å være omfattende. På denne bakgrunn konkluderes det med at byggegrensen ikke bør utvides for å innlemme bygd natursteinsmur.



Figur 12. Innsendte illustrasjoner av basseng i betong og natursteinmur. (Se vedlegg Illustrasjoner).

Et viktig moment i vurderingen er at en flytting av byggegrensen nærmere sjøen kan åpne for framtidig bebyggelse lenger frem i landskapet enn det som er tillatt i dag. Dersom eksisterende fritidsbolig eller anneks rives og gjenoppføres, kan ny bebyggelse plasseres i området der bassenget ligger i dag, noe som vil øke eksponeringen mot sjøen. Dette er ikke i tråd med nasjonale føringer, som legger til grunn at ny

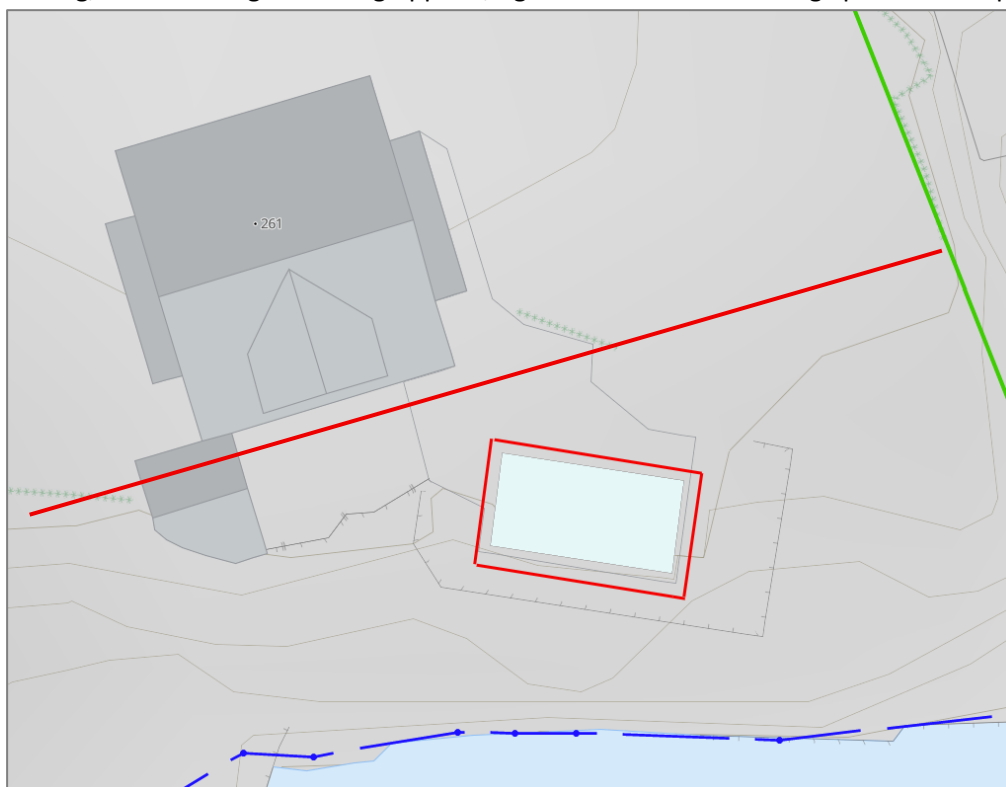
bebyggelse i strandsonen bør lokaliseres bak eksisterende bebyggelse. Rådmannen vurderer derfor at byggegrensen ikke bør flyttes som foreslått av forslagstiller.

Samtidig ligger dagens byggegrense helt inntil hovedhytta, noe som gir en lite robust planavgrensning. Rådmannen anbefaler derfor å trekke byggegrensen én meter ut fra hytteveggen. Dette sikrer at eksisterende bygning ligger godt innenfor byggeområdet, reduserer behovet for framtidige dispensasjoner ved mindre tiltak og ivaretar en hensiktsmessig planavgrensning uten å åpne for økt utbyggingspotensial nærmere sjøen.

Det foreligger fortsatt et politisk handlingsrom til å vedta en byggegrense som omfatter både bassenget og tilhørende natursteinsmur. Dersom det vurderes aktuelt å regulere inn bassenget, anbefaler rådmannen som et alternativ at byggegrensen fastsettes 0,5 meter fra original bassengkant. Dette vil gi rom for etablering av en mindre natursteinsmur rundt bassenget, noe som i større grad er i tråd med byggesøknaden fra 1996. Rådmannen mener samtidig at natursteinsmuren i utgangspunktet burde ha vært inkludert innenfor de opprinnelig godkjente rammene for bassenget på 5 x 8 meter.

En slik løsning forutsetter at området gis en egen arealbetegnelse i plankartet (bestemmelsesområde #1), og at det tas inn bestemmelser som åpner for et basseng med tilhørende natursteinsmur og rekkverk. Det bør samtidig presiseres at alle konstruksjoner og anlegg knyttet til bassenget, herunder mur, rekkverk og øvrige nødvendige innretninger, skal etableres innenfor fastsatt formål og byggegrense.

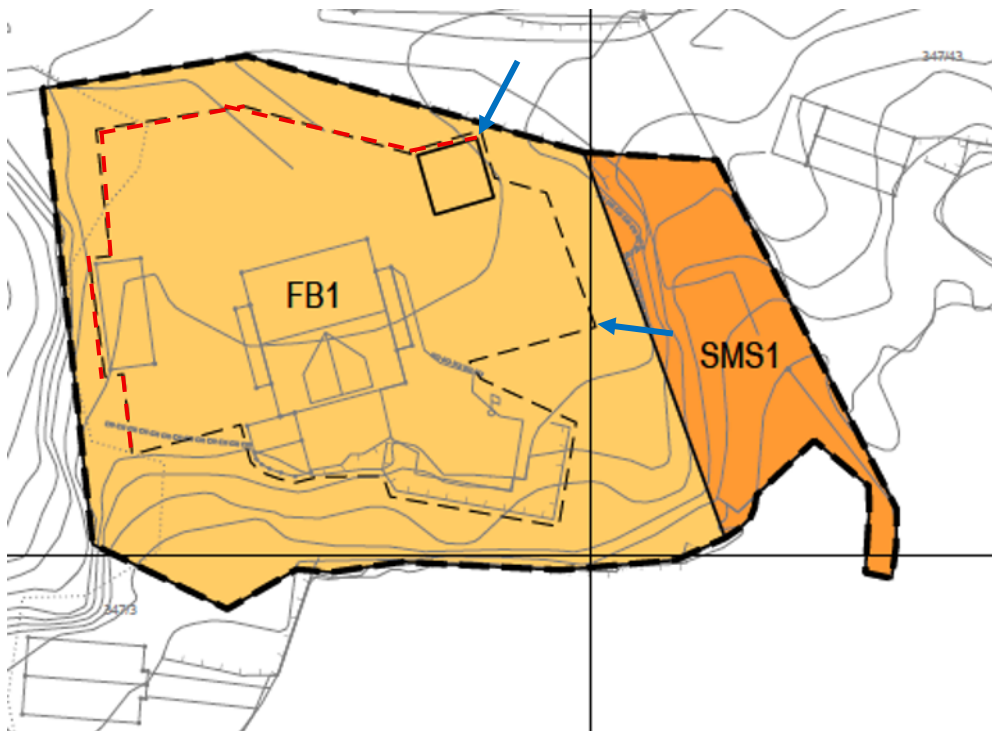
Bakgrunnen for å spesifisere dette er at det ikke er ønskelig å åpne for annen bebyggelse eller tiltak som kan medføre større landskapsvirkninger i området. Ved å vedta en slik løsning vil bassenget, som tidligere er godkjent gjennom dispensasjon, bli innarbeidet og hjemlet i planen. Rådmannen vurderer imidlertid at det ikke foreligger tilstrekkelige planfaglige hensyn eller en selvstendig planfaglig begrunnelse som tilsier at byggegrensen bør utvides for å omfatte bassenget. Det som taler for en slik løsning, er at bassenget er lovlig oppført, og at det uten innarbeiding i planen kan oppstå et planavvik.



Figur 13. Illustrasjon av alternativ formål- og byggegrense for bassenget, markert med rødt rundt bassenget. Figuren viser samtidig forslag om å justere byggegrensen ved hovedhytta til 1 meter utenfor eksisterende fasade for å sikre en mer hensiktsmessig planavgrensning.

- Byggegrense mot nabo

Når det gjelder spørsmålet om å tilføre byggegrense mot naboene og til å omfatte boden og annekset, som ligger innenfor fire meter fra eiendomsgrensen, er vurderingsgrunnlaget noe annerledes enn for bebyggelse nærmere sjøen. Tiltakene er plassert bak hovedbygningen og i retning bort fra sjøen, noe som normalt medfører begrensede areal- og landskapsmessige konsekvenser.



Figur 14. Forslag til nytt plankart. Rød stiplet linje viser byggegrense rådmannen ønsker å ta vekk. Svart stiplet linje ønsker rådmannen å beholde fra forslaget til endring.

Det vurderes likevel som lite hensiktsmessig å fastsette byggegrenser der det ikke foreligger særlige planfaglige hensyn. Unødvendige byggegrenser kan begrense framtidig bruk av eiendommen uten at dette gir en tilsvarende planmessig gevinst, og kan samtidig bidra til økt behov for dispensasjoner i senere byggesaker.

Rådmannen finner det hensiktsmessig å beholde foreslått byggegrensen mot småbåtanlegget (SMS1). Dette begrunnes med terrengforholdene i området, der høydekurvene viser at terrenget faller mot SMS1. Det vurderes som lite ønskelig at bebyggelse plasseres helt inntil terrengkanten. På denne bakgrunn foreslår rådmannen at den svarte byggegrensen mellom de to pilene i figuren ovenfor vedtas.

Grunnen til at rådmannen kun ønsket byggegrense hvor øverste pil er, kommer rådmannen tilbake til senere i saksframlegget, i vurdering om friluftsområdet.

For bod/anneks i den vestlige delen av planområdet vurderer rådmannen at det ikke er behov for å fastsette byggegrense i plankartet. Kravene til avstand fra nabogrense følger av plan- og bygningsloven § 29-4 og tilhørende bestemmelser i TEK17, og disse gir et tilstrekkelig og forutsigbart rammeverk for behandling av framtidige tiltak. Det foreligger ikke særlige forhold eller planfaglige hensyn som tilsier behov for en egen byggegrense på dette stedet. Rådmannen foreslår derfor at den røde stiplede linjen i den vestlige delen av plankartet fjernes.

Friluftsområde

I planforslaget foreslås det å omdisponere et areal fra friluftsmål til fritidsbebyggelse. Plankonsulent begrunner forslaget med at arealet ligger innenfor privat eiendom og anses som innmark, og at det derfor ikke bør være avsatt til friluftsmål. Det vises videre til at dagens formålsavgrensning ikke samsvarer med eiendomsgrensen. I tillegg pekes det på at omkringliggende eiendommer ikke har tilsvarende arealer avsatt til friluftsmål, noe som gjør det inkonsekvent å opprettholde dagens formål for det aktuelle området.



Figur 15. Flyfoto fra 2004 med gjeldende reguleringsplan opp. Rød sirkel marker området som forslagstiller foreslår til fritidsbebyggelse.

Rådmannen deler ikke denne vurderingen. Etter rådmannens syn er det gjort et grundig arbeid med grønnstrukturen i planen. Selv om hensynet til landskap ikke er eksplisitt beskrevet i planbeskrivelsen, fremgår det etter rådmannens vurdering indirekte gjennom både kartgrunnlag, flyfoto og gjeldende bestemmelser. Bestemmelse § 7.3 Friluftsområde (på land) legger blant annet opp til bevaring av vegetasjon ved at flatehogst ikke er tillatt, samtidig som det åpnes for begrenset skjøtsel for å tilrettelegge for friluftsliv.



Figur 16. Flyfoto 2004 og 2011. viser landskapshensynet med at det skjermer bebyggelse bak fra sjøen.

Samlet sett underbygger dette at hensikten med arealformålet er å bevare vegetasjonen og ivareta områdets landskapsmessige kvaliteter, særlig med tanke på synlighet og virkning i landskapsbildet fra sjøen. Videre bidrar grøntstrukturen til å opprettholde grønne soner mellom fritidsboligene, noe som vurderes å gi en landskapsmessig gevinst og positive effekter for områdets karakter og opplevelsesverdi.

At arealet ligger innenfor én eiendomsgrense er ikke avgjørende i denne sammenheng. En eiendom kan reguleres til flere ulike arealformål innenfor samme eiendomsgrense, avhengig av hvilke hensyn planen skal ivareta. Det er dermed ikke uvanlig at deler av en privat eiendom er avsatt til annet formål, særlig der dette er begrunnet i hensyn til landskap, naturverdier eller allmenne interesser. At arealet ligger innenfor privat eiendom, utelukker derfor ikke at det kan reguleres til friluftsfomål.

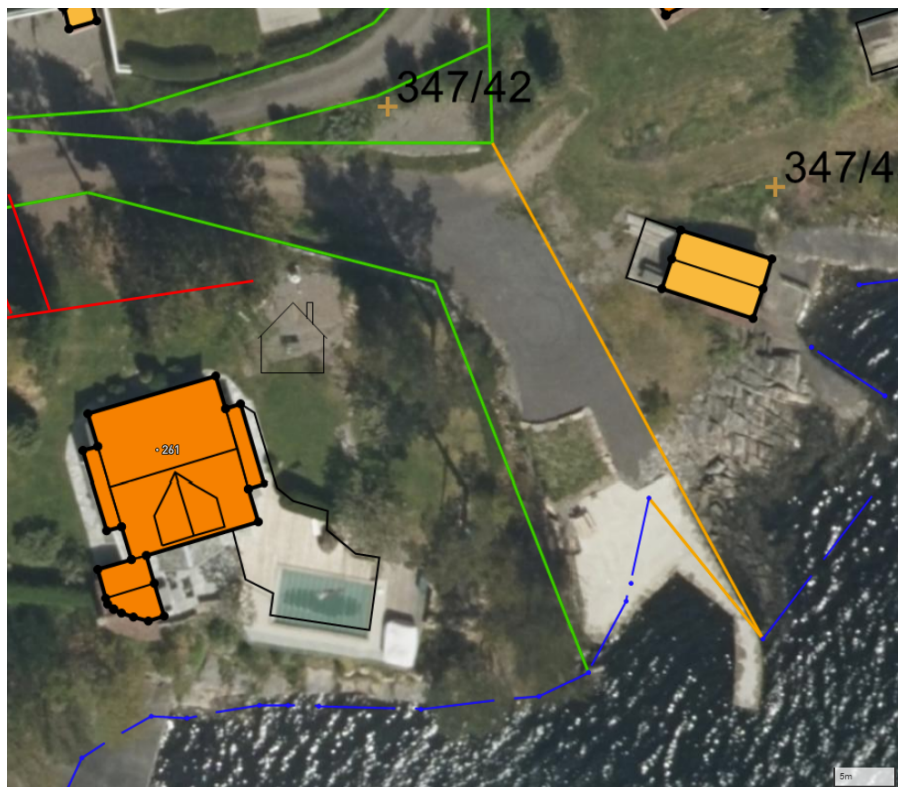
Dersom friluftsfarealet opprettholdes, vurderer rådmannen at det ikke er behov for å fastsette en egen byggegrense mot vei, da formålsgrensen er lik byggegrensen. Avstanden mellom veien og området avsatt til fritidsbebyggelse vil da være tilstrekkelig, samtidig som friluftsfmålet i seg selv utelukker oppføring av bebyggelse innenfor arealet. Rådmannen foreslår derfor at den røde stiplede linjen som angir byggegrense mot vei, jf. figur 16, tas ut. Dersom friluftsfarealet derimot fjernes og arealet legges til byggeområdet, vil det være behov for å fastsette en byggegrense mot vei for å sikre en hensiktsmessig avstand mellom bebyggelse og vei. I et slikt tilfelle vurderes den foreslåtte byggegrensen i planforslaget som hensiktsmessig.

Område avsatt til privat småbåtanlegg

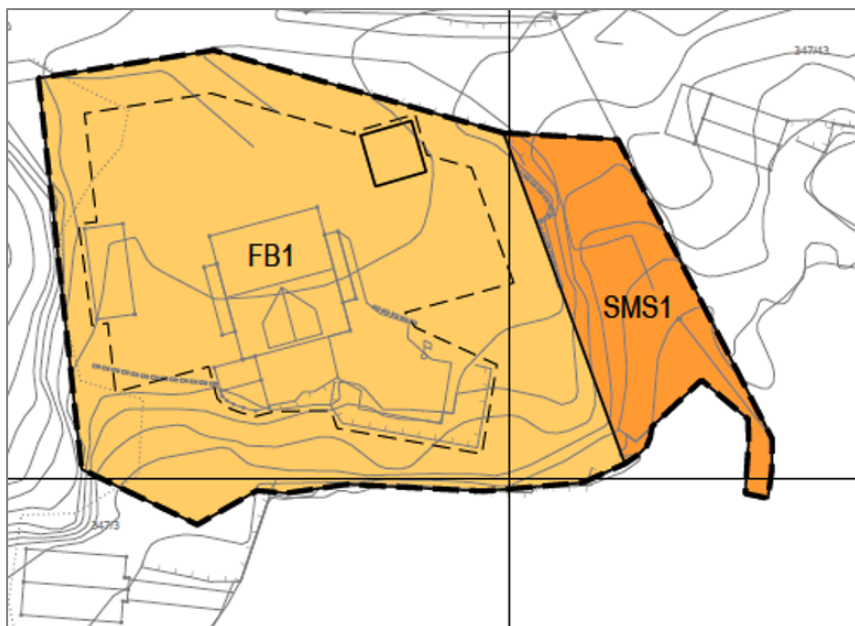
Småbåtanlegget er foreslått forskjøvet slik at arealformålet i plankartet samsvarer med anleggets faktiske plassering. Rådmannen vurderer dette som en hensiktsmessig løsning, da den gir et mer korrekt plangrunnlag samtidig som allmennhetens tilgang til sjøen opprettholdes.



Figur 17. Småbåtanlegg formålet på eiendommen er markert med rød sirkel.



Figur 18. Etablert småbåtanlegg.



Figur 19. Forslag til nytt plankart.
Småbåtanlegg forskjøvet.

Vurdering av innspill

Agder fylkeskommune, 07.01.2026

«(...) Fylkesdirektøren har vurdert søknaden og kan ikke se at de foreslåtte endringene berører regionale interesser. Vi har derfor ingen merknader til søknaden. (...)»

Plankonsulents kommentar:

Vi har ingen kommentar til merknaden.

Rådmannens kommentar:

Tatt til orientering.

NVE, 13.02.2026

«(...) Planen ser ikke ut til å berøre noen av våre fagområder i vesentlig grad. Vi har derfor ikke merknader med karakter av innsigelse. Vi legger til grunn at det kun er et begrenset område av planen som blir oppdatert og viser til forslag til plankart datert 28.06.2024.

Vi har **faglig råd** om at det utarbeides en ROS-analyse til planendringen. Reell fare for flom og skred skal avklares også ved mindre endring av plan. Flybilde viser at det er berg i dagen. Søk i NVE Atlas viser at det ikke er aktsomhetsområder for flom og skred på den aktuelle eiendommen, men forslagstiller bør vurdere fare for stormflo/havnivåstigning, Se havnivå i kart | Kartverket.no. Oppdaterte bestemmelser er markert med rødt.

Vi har **faglig råd** om at bestemmelsene må vise til dagens regelverk (TEK 17) og ikke TEK10. (...)».

Plankonsulents kommentar:

I planarbeidet er det tatt utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan, og gjeldende kommuneplan. Planendringsforslaget legger i utgangspunktet ikke opp til ny bebyggelse på eiendommen. Dagen bebyggelse er etablert på den tidligere opparbeidet tomten, som ut ifra gjeldende kartløsning er opplyst å ligge på mellom cote + 5 og 6. Planeringshøyden er ikke konflikt med opplyste havnivåstigninger i forhold til byggesaker i Lindesnes kommune. I forhold til skred gjeldende endringen kun delen av eiendommen gnr. 347, bnr. 3 som allerede er opparbeidet og etablert. Det foreslås ikke endringer på tomten som er avsatt i gjeldende plankart i bakkant av den eksisterende

fritidsboligen. Det er utarbeidet ROS-analyse for planendringen, og denne har ikke avdekket utfordringer med tanke på planendringsforslaget. Vi kan derfor ikke se at det er nødvendig å innarbeide rekkefølgekrav til skredfare på nåværende tidspunkt.

Rådmannens kommentar:

Det er rådmannens vurdering at plankonsulent har fulgt opp NVE sine merknader og utarbeidet ROS-analyse og oppdatert henvisning i bestemmelse til dagens regelverk. I forhold til fare for stormflo og havnivåstigning er ligger bassenget/natursteinmuren delvis på kote 2 og 3, men er ikke innenfor området med *Øvre estimat stormflo i dag*, men kan bli påvirket i *Øverste estimat stormflo i år 2100*. Hensynet til framtidig havnivåstigning og stormflo taler imot en ytterligere utvidelse av byggeområdet mot sjøen.

Statsforvalteren i Agder, 21.01.2026

«(...) Statsforvalteren vurdering

Strandsonen er et område av nasjonal interesse, da området er av stor betydning for allmennhetens rekreasjon og friluftsliv, landskapsestetikk og biologisk mangfold. Områdene er generelt sett utsatt for et sterkt byggepress, og byggeforbudet langs sjø etter plan- og bygningsloven § 1-8 ble derfor skjerpet inn i revidert lov av 2008. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, vedtatt ved kgl.res. 28.05.2021, er tydelige på at avklaring av arealbruk i strandsonen skal skje gjennom helhetlig planlegging, og ikke bit for bit.

Statsforvalteren bemerker at muren foran svømmebassenget framstår massiv i landskapsbildet sett fra sjøsida – dette vurderes som uheldig for strandsonehensynet. Vi ber kommunen derfor gjøre en særlig grundig vurdering av strandsoneinteressene i saken med vekt på landskapshensynet.

Vi ber om at vi får oversendt kopi av vedtaket i saken så snart det er fattet. (...)»

Plankonsulents kommentar:

Vi er enig med Statsforvalteren i Agder om at det må gjøres en grundig vurdering i forhold til landskapsbilde med tanke på om det skal tilrettelegges for en natursteinsmur i forkant av det godkjente og oppførte svømmebassenget på eiendommen. Svømmebassenget er oppført i betong, og alternativene er en natursteinsmur på med høyde på ca. 2 m., eller en betongvegg med høyde på ca. 2,3 til 2,5 m. Det vises her til illustrasjonene i kapittel 5 over, samt de vedlagte illustrasjonene. Vi mener at tiltaket fremstår klart mer dempet med natursteinsmuren i forkant av svømmebassenget, enn løsningen uten naturstein. Steinene har et klart mere dempet uttrykk, og vegetasjon gror naturlig i muren. Det vil ikke være tilfelle for løsning med betongmuren til svømmebassenget. Det er sikkert derfor at politikerne tilbake i 1996 anbefalte at det skulle anlegges natursteinsmur foran svømmebassengkanten.

Rådmannens kommentar:

Se vurdering av virkningen av endringsforslaget.

Konstantin og Iris Farsiros, 30.06.2026

«Vi har ingen innvendinger til endringene av regulerings planen.»

Rådmannens kommentar:

Tatt til orientering.

Kåre Skuland, 02.07.2026

«Vi har ingen innsigelser mot dette oppdaterte plankartet.»

Rådmannens kommentar:

Tatt til orientering.

Økonomiske konsekvenser

Rådmannen kan ikke se at foreslåtte endring vil få noen økonomiske konsekvenser for Lindesnes kommune.



Interesser for barn og unge

Rådmannen kan ikke se at den foreslåtte endringen vil medføre betydelige konsekvenser for barn og unge. Tilgangen til sjøen er allerede sterkt begrenset som følge av privatisering i området, og den aktuelle endringen vil etter rådmannens vurdering ikke endre dagens situasjon.

Hensyn til klima og miljø

Rådmannen kan ikke se at foreslåtte endring vil ha noen stor konsekvens for klima og miljø.

Naturmangfoldet

Endringsforslaget er vurdert etter naturmangfoldlovens fire prinsipper, jf. nml. §§ 8–12 etter § 7. Området består av bebygde arealer med tilhørende hagearealer, men grenser også til skogsområder og sjø. De tiltakene som foreslås innarbeides i planen er allerede etablert. På denne bakgrunn vurderes planendringen å ha begrensede konsekvenser for naturmangfoldet, og prinsippene i naturmangfoldloven tillegges derfor begrenset vekt i denne saken.

Kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet (§ 8) anses ivaretatt gjennom vurderinger utført av plankonsulent og planavdelingen. Plankonsulenten opplyser å ha gjennomført søk i relevante miljødatabaser uten å finne registrerte naturverdier innenfor planområdet. Planavdelingen har i tillegg foretatt egne søk i Miljødirektoratets kartløsning Naturbase den 03.07.2026, uten å avdekke registreringer av naturmangfoldinteresser. På denne bakgrunn vurderes kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig for behandling av saken.

Føre-var-prinsippet (§ 9) kommer til anvendelse der det er usikkerhet om kunnskapsgrunnlaget og risiko for vesentlig skade på naturmangfoldet. I denne saken vurderes kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig, og det er ikke identifisert forhold som tilsier at planendringen kan medføre vesentlig skade på naturmangfoldet, da bassenget allerede eksisterer. På denne bakgrunn vurderes føre-var-prinsippet å ha begrenset relevans i denne saken.

Den samlede belastningen på naturmangfoldet (§ 10) vurderes å være begrenset når det gjelder økosystemer, naturtyper og arter. Planendringen vil imidlertid kunne bidra til økt belastning på landskapet ved å legalisere tiltak som er oppført i et større omfang enn det gjeldende reguleringsplan åpner for.

Kostnadsansvarsprinsippet (§11) er ivaretatt med at eventuelle miljøforringelser vil måtte dekkes av tiltakshaver.

Miljøforsvarlige teknikker, driftsmetoder og lokalisering (§ 12) ikke særlig relevant i denne saken, da det foreslått endring er tiltakene allerede etablert, og at det ikke er forventet at naturmangfoldet kan bli mere skadet og det ikke er behov for å begrense skade på naturmangfoldet. Rådmannen vurderer at prinsippet er ivaretatt.

Hensyn til folkehelse

Rådmannen kan ikke se at foreslåtte endring vil ha noen store konsekvenser for folkehelse.

Konklusjon

På grunnlag av beskrivelse og vurdering foreslår rådmannen å vedta rådmannens forslag til endring av detaljregulering for Tjøm/Kåfjordnes.