

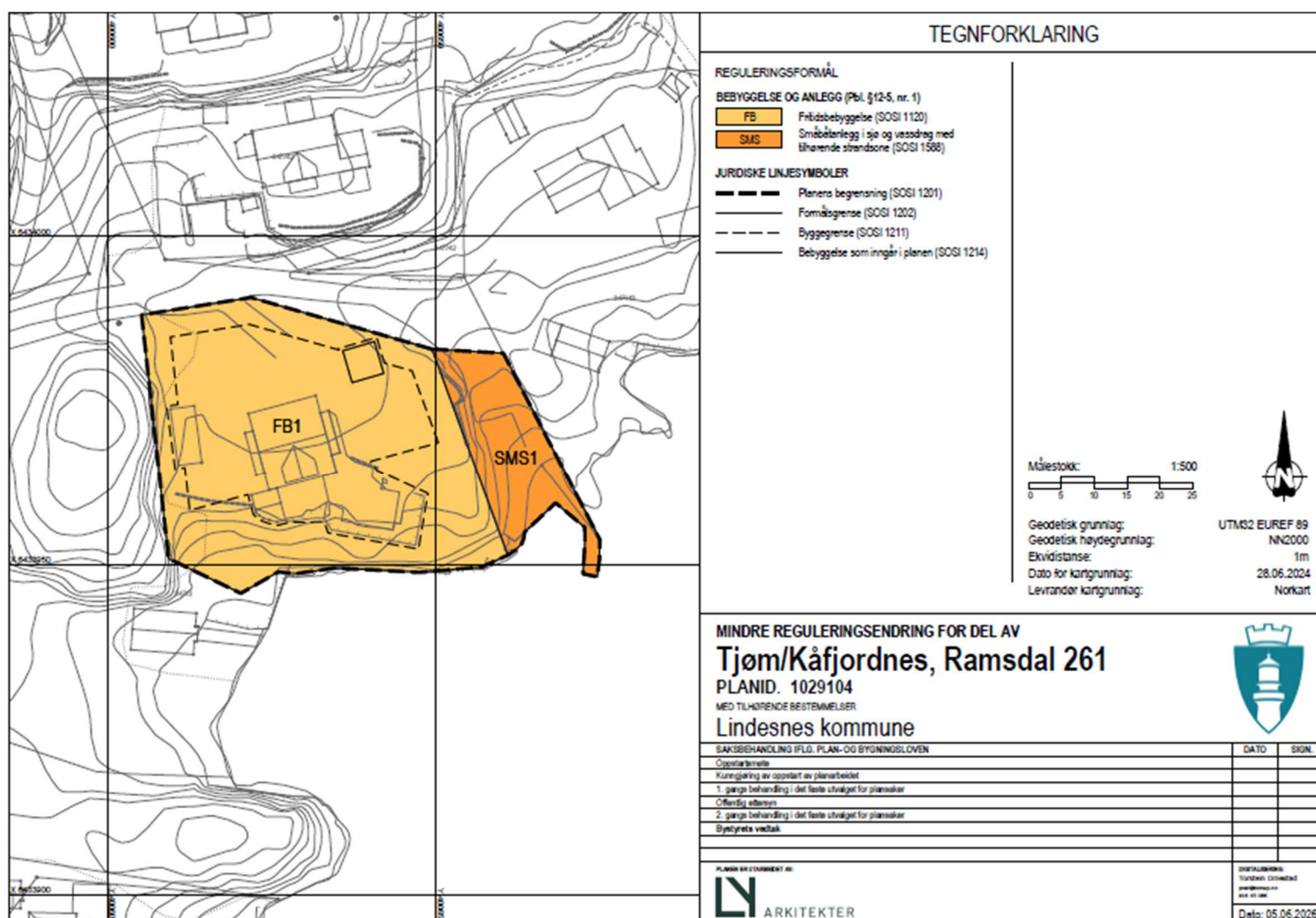
FORSLAG TIL MINDRE REGULERINGSENDRING

av

Reguleringsplanen for Tjømsvågområdet/Kåfjordnes

PlanID: 1029_104

Dato: utarbeidet/siste revisjon 22.06.26



Forslag til endret plankart

Innhold

1	Hensikten med reguleringsendringen	3
2	Planstatus.....	3
3	Forslagsstiller og plankonsulent.....	5
4	Dagens situasjon	5
4.1	Generelt	5
4.2	Barn og unges interesser	5
4.3	Folkehelse	6
4.4	Naturmangfold.....	6
5	Beskrivelse av forslag til endring	6
6	Forslag til nytt plankart og bestemmelser	10
7	Vurdering av § 12.14, 2.ledd.....	12
8	Virkninger av forslaget.....	13
8.1	Generelt	13
8.2	Barn og unges interesser	14
8.3	Folkehelse	14
8.4	Naturmangfold.....	14
8.5	Annet.....	14
9	Kommentarer til innspill	15
10	Oppsummering	16
11	Vedlegg.....	17

Når reguleringsplanen ble utarbeidet var det imidlertid flere forhold på eiendommen gnr. 347, bnr. 3 – Ramsdal 261 som ikke ble tatt med i planarbeidet, selv om tiltakene opprinnelig var godkjent i byggesak/oppført før plan- og bygningsloven trådte i kraft i Lindesnes kommune. Det er videre utført søknadspliktig tiltak på eiendommen i nyere tid som ikke har fått tillatelse ved dispensasjonsbehandling etter pbl. § 19-2 andre ledd. Det gjelder oppført natursteinsmur foran svømmebassenget og en grillhytte som er oppført utenfor byggegrensen slik den er regulert i dag.

2 Planstatus

[illegible]

Utsnitt av gjeldende reguleringsplan.

TEGNFORKLARING PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

	Boliger m/tilhørende anlegg - eksist
	Boliger m/tilhørende anlegg - nye
	Område for industri/lager
	Områder for fritidsbebyggelse
	Sjøboder/Båthus

2. LANDBRUKSOMRÅDER

	Område for jord og skogbruk
--	-----------------------------

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Parkeringsplass
	Småbåtanlegg (landdelen)

4. FRIOMRÅDER

	Offentlige friområder generelt
	Turveg
	Anlegg for lek
	Friområde i sjø og vassdrag
	Badeområde

5. FAREOMRÅDER

	Område med rasfare
--	--------------------

6. SPESIALOMRÅDER

	Privat vei
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag

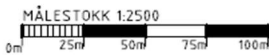
	Privat småbåtanlegg (land)
	Privat småbåtanlegg (sjø)
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Fiskebruk
	Naturvernområde (på land)
	Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Bevaring av fornminner
	Bevaring av bygninger
	Skjærgårdspark

7. FELLESOMRÅDER

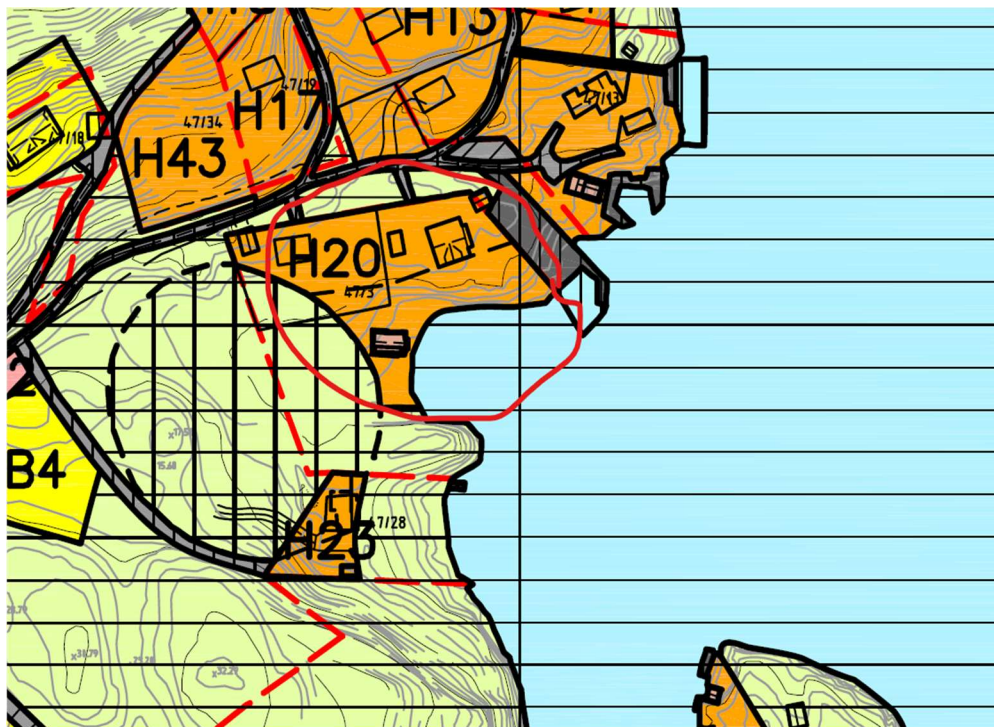
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Annet fellesareal, badeplass og brygge

STREKSMBOLER M.V

	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Grense for fareområde
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
	Byggegrense
	Omriiss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
	Avkjørsel



Tegnforklaring gjeldende reguleringsplan



Aktuelt område for planendringen markert med rød ring.

3 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller: Per Gausland, Hauabakkvegen 19B, 4355 Kvernaland. Tlfnr.: 900 40 780.

Plankonsulent: LY Arkitekter AS v/ Eirik Skogstad Nilsen, Tlfnr: 91776206.

Fakturamottaker: Per Gausland, Hauabakkvegen 19B, 4355 Kvernaland. Tlfnr.: 900 40 780.

4 Dagens situasjon

4.1 Generelt

Eiendommene gnr. 347, bnr. 3 ligger i Ramsdalen med strandlinje til Kvåfjorden i Lindesnes kommune.

Eiendommene har et samlet oppgitt areal på 5.916 m², og eiendommen er pr. i dag bebygd med fritidsbolig, anneks, redskapsbod, båthus, grillhytte, brygger, svømmebasseng, terrasser og opparbeidet uteareal.

Eiendommen har et samlet godkjent bebygd areal gjennom byggetillatelser på til sammen 198 m² BYA inkludert parkering, se redegjørelse for dette under. Båthusets areal er ikke medregnet her. I gjeldende reguleringsplan er eiendommen avsatt til flere formål, blant annet byggeområde for fritidsbolig, friluftsområde, privat vei og privat småbåtanlegg.



Skråfoto av for eiendommen.

4.2 Barn og unges interesser

Forslagsstiller er ikke kjent med at området brukes i særlig grad av barn og unge. Det vises til at dette er en privateid eiendom som er regulert for bebyggelse med private brygger langs sjø. Planforslaget gjelder en mindre justering av byggegrenser i forhold til godkjent bassengområde slik at bassengets betongvegger skjermes bak en natursteinsmur, samt at oppført grillbu på fritidsboligens opparbeidede uteområde kommer innenfor byggegrensen. Forslaget vil ikke påvirke ytre forhold på stedet. Vi kan ikke se at barn og unges interesser blir påvirket negativt ved endringsforslaget.

4.3 Folkehelse

Området preges av private boliger og fritidsboliger, og eiendommen er som nevnt avsatt til byggeområde for fritidsbolig. Gjeldende reguleringsplanen har avsatt store arealer til friluftsområde, turveier og skjærgårdspark, og disse berøres ikke nevneverdig av planendringsforslaget. Vi kan derfor ikke se at områder brukt til rekreasjon, turbruk mm. blir berørt av forslaget.

4.4 Naturmangfold

Vi kan ikke se at de foreslåtte endringer i gjeldende reguleringsplan berør naturmangfoldet, da det etter søk i Miljødepartementets database ikke fremkommer at det foreligger registreringer nevnt i naturmangfoldlovens § 7 på eiendommen. Naturmangfoldet kan således ikke være problematisk i forhold til endringsforslaget. Det vises her også til vedlagt ROS-analyse for planendringen.

Det er fortsatt kulturminne søk etter Miljødirektoratets naturbase med kulturminnesøk. Det er registrering øst på eiendommen, men dette området er ikke berørt av endringsforslaget. Vi kan derfor ikke se at disse fornminner vil bli berørt av endringsforslaget, jf. naturbase.

5 Beskrivelse av forslag til endring

Endringsforslaget går ut på flere forhold på eiendommen gnr. 347, bnr. 3 – Ramsdal 261. Dette har sammenheng med at gjeldende reguleringsplan i liten grad tok hensyn til godkjente tiltak på eiendommen, når reguleringsplanen ble utarbeidet i 2010.

Eiendommen har godkjente bebygde arealer utover utnyttelsesgraden som er fastsatt i gjeldende reguleringsplan. Det vises her til at flere av tiltakene på eiendommen har godkjennelse i byggesak eller er oppført før plan- og bygningsloven trådte i kraft i Lindesnes kommune. Det vises her til at blant annet til at annekset og uthuset på eiendommen var oppført før vedtekter til plan- og bygningsloven som gjorde hytter og sommerhus søknadspliktige i 1972 for Lindesnes kommune ble vedtatt.

Den tidligere godkjente bebyggelsen på eiendommen er:

Fritidsbolig:	175,6 m ² BRA
Anneks(sovehytte):	14 m ² BRA
Anneks/bod:	27 m ² BRA
Garasje:	22 m ² BRA.
Parkering:	25 m ² BRA

Til sammen: 263,6 m² BRA.

Garasjen står oppført på eiendom som er regulerte som egen tomt, og den skal derfor ikke telles med i forhold til planendringen. Det totale godkjente arealet i forhold til planendringen blir da 241,6 m².

Svømmebassenget er godkjent ved byggetillatelse av 1996, og saksfremstillingen er det vektlagt at det skal etableres en natursteinsmur i forkant av svømmebassenget.

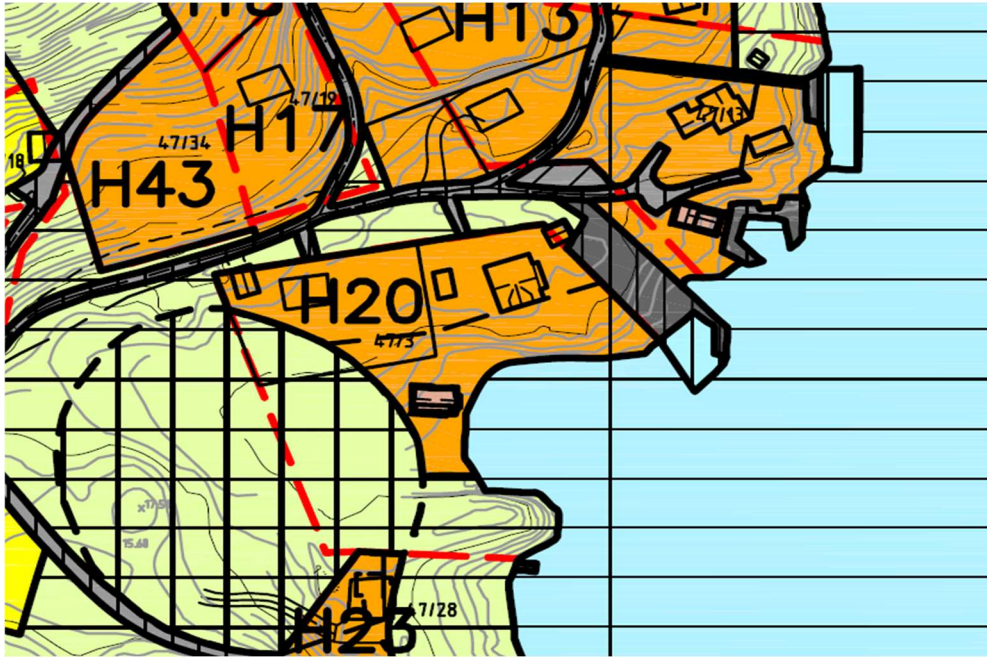
I nyere tid er det også utført nye arbeider, som etablering av natursteinsmur foran svømmebassenget, som nevnt over, på eiendommen, og at det er etablert et tak over opparbeidet grillplass på eiendommen. Disse tiltakene er nye elementer i forhold til gjeldende reguleringsplan. Etter dialog med Lindesnes kommune er det vurdert at tiltakene må løses gjennom endring av reguleringsplanen fremfor søknad om dispensasjon.

Hensikten med dette planarbeidet er å innarbeide avvikene som er nevnt over, samt justere reguleringsplanen slik at den samsvarer med godkjent utnyttelse i byggesak, og at nyere utførte tiltak innreguleres på eiendommen. Det er her viktig å presisere at endringsforslaget ikke legger til areal for grillhytten til eiendommen, men at bebygd areal for denne må tas ved at annen godkjent bebyggelse rives.

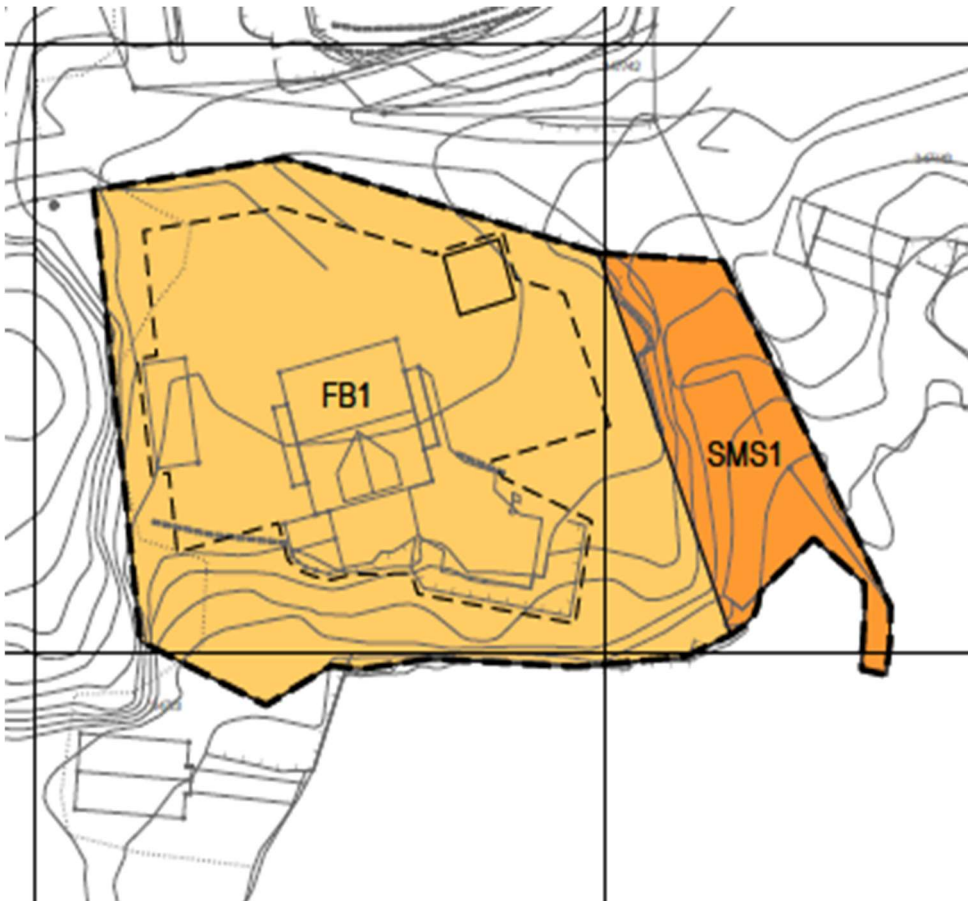
Videre må det nevnes at det opprinnelige planarbeidet ble utført på usikre grenser. Dette har medført at areal nord og vest på fritidseiendommen som etter usikre grenser lå på gnr. 347, bnr. 1 ble avsatt til friluftsområde og privat småbåthavn på fritidseiendommen gnr. 347, bnr. 3. Dette foreslås endret til byggeområde for fritidsbolig og eventuelt til privat vei/parkering, og det gjelder svært begrensede arealer. Arealet for småbåtanlegget foreslås også justert slik at det samsvarer med gjeldende eiendomsgrense for anlegget mot sørvest og nordøst. Dette gjelder også kun mindre justeringer.

Videre er det foreslått byggegrensen på eiendommen justert slik at det godkjente svømmebassenget kommer innenfor byggegrensen. Videre er byggegrensen også justert slik at det kan etableres en natursteinsmur foran bassenget, slik at betongveggene til svømmebassenget skjules. Videre også slik at den oppførte grillhytten på fritidsboligens uteområde som er nær tilknyttet fritidsboligen, blir plassert innenfor byggegrensen.

Eiendommen har pr. i dag gjennom byggesak et betydelig høyere godkjent bebygd areal enn hva som er fastsatt i reguleringsplanens bestemmelser. Dette foreslås også justert med et eget punkt om areal for gnr. 347, bnr. 3 i reguleringsplanens bestemmelser.



Kartutsnitt av gjeldende reguleringsplankart.



Kartutsnitt av forslag til endret reguleringsplan.

Til illustrasjon er det utarbeidet bildedokumentasjon med tanke på løsning rundt svømmebassenget på eiendommen. Under er det inntatt bilder som viser fjernvirkning av løsning med henholdsvis betong og naturstein rundt svømmebassenget.



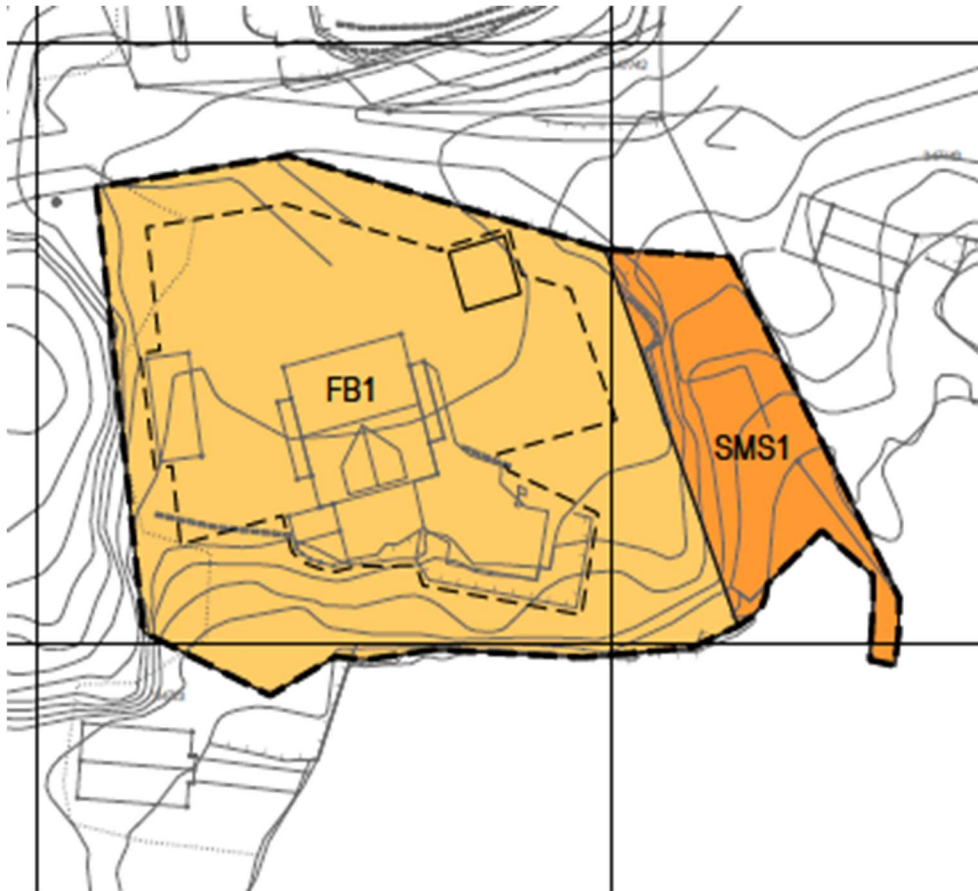
Foto som viser betongmur rundt svømmebassenget



Foto som viser natursteinsmur rundt svømmebassenget



6 Forslag til nytt plankart og bestemmelser



Forslag til nytt plankart.

Endringen består i å utvide det eksisterende byggeområde for fritidsbebyggelse til nabogrensen etter at grenseoppgang ble gjennomført og justering av arealet for småbåtanlegget slik at det samsvarer med eiendomsgrensene for anlegget. Småbåtanlegget får annen farge på byggeområdet enn de øvrige småbåthavnene i gjeldende reguleringsplan. Det henger sammen med oppdaterte sosikoder og farger for plankart, og dette er i seg selv ikke en endring av arealformålet. Videre ønskes byggegrensen justert og at reguleringsplanens bestemmelser justeres for eiendommen i forhold til godkjent bebygd areal i byggesak.

Bestemmelser:

REGULERINGSBESTEMMELSER:

Forslag til endringer i bestemmelsene er markert med rød tekst.

Dato for kommunestyrets egen godkjenning: 11.02.10 med senere endringer av 11.12.12, 09.04.13, 15.10.13, 17.08.15, 21.04.16, 06.11.18, 18.06.19, 0802.22 og 07.03.23.

Dato for kommunestyrets egen godkjenning av revidert reguleringsplan: XX.XX.XX

Det er behov for å justere § 2.3 i gjeldende reguleringsplan.

Forslag til ny bestemmelse:

Det foreslås å ta inn et nytt siste ledd i bestemmelsen i § 2.3 Område for fritidsbebyggelse:

- 347/3:

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 1m høyde 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.

7 Vurdering av § 12-14, 2.ledd

Det forslaget gjelder endring etter Pbl. § 12-14 andre ledd:

«Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.».

Forholdet til viktige natur- og friluftsområder:

Eiendommen er i reguleringsplanen for Tjømsvågområdet/Kåfjordnes hovedsakelig regulert til byggeområde for fritidsbolig. Mot nord er det imidlertid avvik ved at deler av eiendommen er avsatt til småbåtanlegg og friluftsområde. Dette skyldes, som nevnt tidligere, sannsynligvis at eiendommen ble regulert på usikre nabogrenser, og det ble først avdekket etter at det ble gjennomført grenseoppgang av eiendommen nå i nyere tid. Endringsforslaget går blant annet ut på å regulere dette arealet til byggeområde, slik at eiendommen får en tilsvarende regulering som naboeiendommene. Dette er arealet er ikke i bruk som friluftsområde på noen måte, og er sannsynligvis kun lagt som buffer mellom utbyggereiendommen og fritidsboligtomten. På andre eiendommer går byggeområdet helt ut til utbyggereiendommen gnr. 347, bnr. 1. Vi kan derfor ikke se at den foreslåtte endringen vil påvirke regulert areal for natur- og friluftressurser. Det vurderes derfor at endringene ikke har negative konsekvenser for natur- og miljøressurser i området.

Tiltakets påvirkning av gjennomføringen av reguleringsplanen:

Det vises her til at eiendommene er regulert til byggeområder i gjeldende reguleringsplan. Eiendommene er pr. i dag bebygd, og den foreslåtte endringen i tillatt bebygd areal henger sammen med at det på reguleringsplanens vedtakelsestidspunkt, var gitt tillatelse til oppføring av det nå foreslåtte bygningsvolumet på eiendommen. Dette ble av ukjente grunner ikke problematisert i arbeidet med reguleringsplanen. Endringsforslaget handler derfor om å sikre at tiltatt bygningsvolum også hjemles i gjeldende reguleringsplan. Videre omhandler endringsforslaget tilretteleggelse for å etablere en natursteinsmur foran svømmebassenget på eiendommen. Natursteinsmuren er omtalt i vedtaket av 1996 for oppføring av svømmebassenget, og natursteinsmuren vil gi et dempet inntrykk av eiendommen sett fra sjøen. Det vises til avsnittene under. Den nå omsøkte endring forandrer dermed ikke forhold ved reguleringsplanen, og gjennomføring av den. Vi kan ikke se at forslaget påvirker gjennomføringen av reguleringsplanen på noen negativ måte.

Tiltakets må holde seg innenfor hoveddrammene i reguleringsplanen:

Gjeldene reguleringsplanen har til formål å regulere området på og rundt Tjømsvågen og Kåfjordneset med tanke på bolig- og fritidsbebyggelse med tilhørende ulike typer naturområde (friområde, friluftsområde lekeplass mm.), vei og annen infrastruktur, samt arealer i vann. Omsøkt endring medfører i utgangspunktet ingen endring utover å justere det tillatt bebygd areal, og etablering av byggegrenser for bebyggelse og svømmebasseng på eiendommen gnr. 347, bnr. 3 i Ramsdalen i Lindesnes kommune. Endringen dreier seg i all hovedsak om justering i forhold til bebyggelsen som allerede var tillatt på eiendommen på tidspunktet før reguleringsplanen ble vedtatt, samt justering av byggegrense slik at natursteinsmur kan etableres rund det godkjente svømmebassenget, og at opparbeidet uteareal til fritidsboligen blir liggende innenfor byggegrensen mot sjø. Dette inkluderer også areal hvor det er oppført en grillbu. De øvrige eiendommene i gjeldende reguleringsplan som var etablert før reguleringsplanen ble vedtatt er stort sett i samsvar med reguleringsplanens plankart og bestemmelser, og forslaget nå vi også medføre at gnr. 347, bnr. 3 for tilsvarende regulering. Vi ikke se annet at enn at forslaget holder seg innenfor hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan.

Slik sett vurderes det at foreslått endring kan foretas som en mindre endring av gjeldende reguleringsplan for Tjømsvågområdet/Kåfjordnes.

8 Virkninger av forslaget

8.1 Generelt

Virkningen av den foreslåtte endringen er at eiendommen gjøres til byggeområde, og at spesialområdene legges til opprinnelig utbyggereiendom. Videre justeres byggegrensen slik at bebyggelsen på eiendommen blir liggende innenfor byggegrensen. Det vises her til at bebyggelsen var oppført på tidspunktet reguleringsplanen ble utarbeidet, og det er opplyst fra konsulent som utarbeidet reguleringsplanen at byggegrensene i all hovedsak var satt generelt i den gjeldende reguleringsplanen. Virkningen blir videre at utnyttelsesgraden for eiendommen gnr. 347, bnr. 3 blir justert i henhold til bebyggelsen som var godkjent på eiendommen på reguleringstidspunktet, og om løsningen med natursteinsmur foran det godkjente svømmebassenget er en bedre løsning enn betongmurene til svømmebassenget. Virkningen av planendringen er derfor at dagens utnyttelse og opparbeidelse av eiendommen hjemles i gjeldende reguleringsplan,

Det utfordrende i denne saken er avklaring av hva som er den beste løsningen for eiendommen, spesielt med tanke på justering av byggegrensen mot sjø. Her kommer hensynene bak byggeforbudet som er gitt i Pbl. § 1-8 inn, og det gjelder blant annet de strenge nasjonale føringer som følger av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Det følger blant annet av de statlige retningslinjene at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Eventuelle tiltak bør bare avklares i plan og ikke ved dispensasjon.

Det kan her nevnes at behovet for byggegrenser på tidspunktet reguleringsplanen ble vedtatt er et annet enn hvordan byggeforbudet i pbl. § 1-8 praktiseres i dag. Tidligere var det ikke like stort behov for å regulere byggegrenser for regulerte byggeområder i reguleringsplan i samme grad som nå. Dette henger sammen med at det frem til 2017 innenfor plan- og bygningsretten ikke var nødvendig med dispensasjon fra Pbl. § 1-8 i regulerte byggeområder. Dette endret seg imidlertid etter departementets uttalelse i sak: 17/1150 og Sivilombudets særskilte melding til Stortinget av 30.10.15 i dokumentnr. 42 som ledet til praksisendringen som innebar at byggeforbudet i pbl. § 1-8 gjelder dersom det ikke er regulert byggegrense. Dette innebærer at rettstilstanden er endret siden gjeldende reguleringsplan ble vedtatt, og endringsforslaget nå går derfor også ut på å tilpasse reguleringsplanen på dette punkt, med tanke på justering av byggegrensene for eiendommen gnr. 347, bnr. 3.

Endringsforslaget gjelder ikke fortetting, og den foreslåtte økningen i utnyttelsesgraden for eiendommen gjelder kun bebyggelse som på tidspunktet for vedtakelsen av reguleringsplanen, var godkjent oppført av Lindesnes kommune. Forslaget gjelder således ikke økning i antall boenheter eller økning i bygningsvolumet i reguleringsplanen. Virkningen av justering av byggegrensen blir blant annet at natursteinsmuren foran svømmebasseng og taket over grillplassen på eiendommen kan videreføres. Det overbygde arealet på grillplassen medfører at annen bebyggelse på eiendommen må reduseres, og det bebygde preget i strandsonen påvirkes således ikke av denne justeringen av byggegrensen. Vedrørende natursteinsmuren vises det til at det er opplyst i byggetillatelsen for svømmebassenget at det skal anlegges natursteinsmur foran bassenget. Denne ble først etablert på et senere tidspunkt, og det er nødvendig å justere byggegrensen for den. I forhold

til det bebygde preget i strandsonen vises det til at natursteinsmuren gir et klart mer dempet inntrykk enn en betongkonstruksjon. Det vises her til illustrasjonene over. Det er sannsynligvis også derfor at det er nevnt i byggetillatelsen. Byggegrensen er derfor justert i forslaget til plankart slik at natursteinsmuren plasseres innenfor byggegrensen.

Vedrørende foreslått endring i arealformål, vises det til at reguleringsplanen opprinnelig ble utarbeidet på usikre eiendomsgrenser. Det medfører at areal som var regulert som buffer mellom utbyggereiendommen og gnr. 347, bnr. 3 etter grenseoppgang viser seg å ligge på gnr. 347, bnr. 3. Dette foreslås nå justert slik at gnr. 347, bnr. 3 blir regulert som byggeområde tilsvarende de andre eiendommene i området.

Forslaget innebærer ikke endring i infrastrukturen i området. Det vil ikke være endringer med tanke på avkjørsel fra eiendommen, og dagens løsning foreslås videreført.

I et samfunnsøkonomisk perspektiv er positiv utvikling å sikre fornuftig utnyttelse av eiendommene med langsiktig perspektiv, og slik sett sikre hensiktsmessig bruk for fremtiden. Planendringsforslaget som fremmes foreslår justeringer av gjeldende reguleringsplan, slik at utnyttelsesgraden for eiendommen samsvarer med utnyttelsen som var godkjent for eiendommen når reguleringsplanen ble vedtatt. Forslaget innebærer også grillbu og den godkjente opparbeidede uteplassen foran fritidsboligen, samt svømmebassenget blir liggende innenfor byggegrensen for eiendommen

Vår oppfatning er at endringene ikke vil påvirke områdetets kvalitet eller funksjonalitet på negativ måte. Det vises her også til at det fremkommer av den utarbeidede ROS-analysen at tiltaket ikke vil påvirke omgivelsene på negativ måte. Forslaget innebærer ingen endring i det bebygde arealet på eiendommen, og byggegrensen justeres i henhold til opparbeidet areal på eiendommen, og det gjelder arealer som innmark etter friluftsløven. Endringen gir slik sett ikke noen reduksjon av kvalitet på infrastruktur eller friluftsområder, og bassengområde blir tilpasset omgivelsene med natursteinsmur fremfor løsning med betong vegg.

Vi mener at det å legge til rette for den omsøkte endring må anses for å være lite kontroversielt og vi kan ikke se spesielle behov for utredninger i forhold til foreslått endring.

8.2 Barn og unges interesser

Forslaget vil innebære ikke nye tiltak innenfor området utover den regulerte fritidsbebyggelsen som gjeldende reguleringsplan legger opp til. Vi kan ikke se at forslaget påvirker barn og unges interesser.

8.3 Folkehelse

Forslaget vurderes ikke å medføre konsekvenser i forhold til folkehelse. Det vises her til punkt 4.3.

8.4 Naturmangfold

Det vises her til punkt 4.4.

8.5 Andre mulige virkninger/konsekvenser

Endringsforslaget legger ikke opp til ny bebyggelse og nye tiltak til området. Den foreslåtte justeringen i byggeområde, byggegrense og utnyttelsesgrad tilsvarer hva som var gjeldende på gnr. 347, bnr. 3 på reguleringsplanens vedtakelsestidspunkt. Eiendommen vurderes å bli godt tilpasset den eksisterende bebyggelse på naboeiendommer og landskapet ellers med de endringer som her er foreslått.

9 Kommentarer til innspill

Forslag til endring av reguleringsplanen for Tjømsvågområdet/Kåfjordnes ble forelagt berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket den 17.12.25 med høringsfrist til og med 21.02.26. Det er kommet inn tre merknader til endringsforslaget.

Etter gjennomgang av planendringsforslaget sammen med Lindesnes kommune ble areal avsatt til småbåtanlegg på land justert tilsvarende justeringen av byggeområdet på gnr. 347, bnr. 3. Det endrede plankartet ble forelagt berørte grunneiere til uttalelse i epost av 30.06.26. Det fremkommer av vedlegg 14 og 15 har naboene ikke innvendinger til den foreslåtte endringen av areal for småbåthavn.

Merknad:

Agder fylkeskommune uttaler blant annet i brev av 07.01.26 at:

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

Kommentar til merknad:

Vi har ingen kommentar til merknaden.

Merknad:

NVE uttaler i brev av 13.01.26 at:

«(...) 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. (...)».*

Kommentar til merknad:

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.

Merknad:

Statsforvalteren i Agder uttaler i brev av 21.01.26 at:

«(...) **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 strandsonereinteressene i saken med vekt på landskapshensynet.

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

Kommentar til merknad:

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.

10 Oppsummering

Endringsforslaget legger ikke opp til ny bebyggelse og nye tiltak til området. Den foreslåtte justeringen i byggeområde, byggegrense og utnyttelsesgrad tilsvarer hva som var gjeldende på gnr. 347, bnr. 3 på reguleringsplanens vedtakelsestidspunkt. Hovedgrepet gjelder justering av byggegrensen, og som Statsforvalteren påpeker i sin uttalelse, må det gjøres vurderinger knyttet til landskapsbilde. Det er viktig å påpeke at alternativene er betongmur eller natursteinsmur med høyde på ca. to meter. Det er vår klare oppfatning at en natursteinsmur gir et mer dempet element i landskapsbildet, enn den en løsning med betongvegg vil gjøre. Vi mener derfor at det foreligger klare positive virkninger ved planendringsforslag med tanke på strandsonevern, og vi mener at vilkårene for å gjennomføre den foreslåtte planendringen er oppfylt.

11 Vedlegg

- Gjeldende plankart
- Gjeldende bestemmelser
- Forslag til nytt plankart
- Forslag til nytt plankart med gjeldende plankart som underlag
- Forslag til reviderte bestemmelser
- Illustrasjoner
- Forhåndsvarsel pålegg om retting
- Varsel om oppstart av planarbeid
- Kvittering for varsel om oppstart
- Uttalelse fra NVE
- Uttalelse fra Agder fylkeskommune
- Uttalelse fra Statsforvalteren i Agder
- ROS-analyse
- Uttalelse fra nabo om justert byggeområde for småbåthavn.
- Uttalelse fra nabo om justert byggeområde for småbåthavn.
-