Arkivsak-dok.	26/03171-4
Saksbehandler	Lene Hauge

Saksgang	Møtedato
Utvalg for areal og miljø	20.10.2026

Saksframlegg

Endring av reguleringsplan for Langøy 3, gbnr. 19/28, del av planID 137

Rådmannens forslag til vedtak/innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-14, 2.ledd vedtar Utvalg for areal og miljø følgende endring foreslått av rådmannen i reguleringsplanen for *Langøy H4*, planID 137D:

- Byggegrense for tomt H4-4 i *Bebyggelsesplan for Langøy H4,* planID 137D, som vist i *figur 18* og *figur 19* i saksfremlegget.

Vedlegg
Maplan_planforslag plankart for Langøy H4-4
Maplan_forslag til bestemmelser for Udøy, Landøy, Langøy, Skogsøy_Buøy og del av Landsiden_med sporing
Maplan_Planbeskrivelse
Maplan_situasjonskart
Maplan_nabovarsel
Maplan_merknader

Saken kort fortalt

Forslagsstiller ønsker å øke utnyttelsesgraden for 1 tomt som er regulert til fritidsbolig, på eiendom med gnr/bnr 19/86. Det foreslås endringer i både kart og bestemmelser; fra maksimum 120 kvm BRA til maksimum 150 kvm BRA for 1 fritidstomt, samt ny byggegrense.

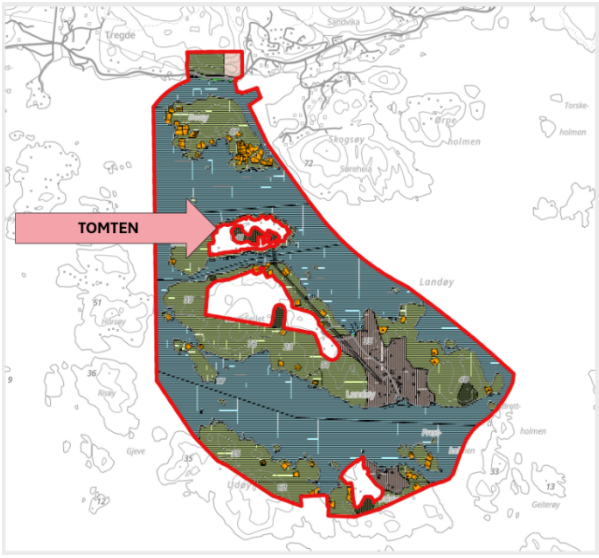
Tomtens nordvestlige avgrensning med eksisterende fritidsbolig, ligger ca 6 meter fra strandlinjen, og tomten i sin helhet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Tomten grenser ellers til regulert friluftsområde.

Gjeldende reguleringsplaner for området er:

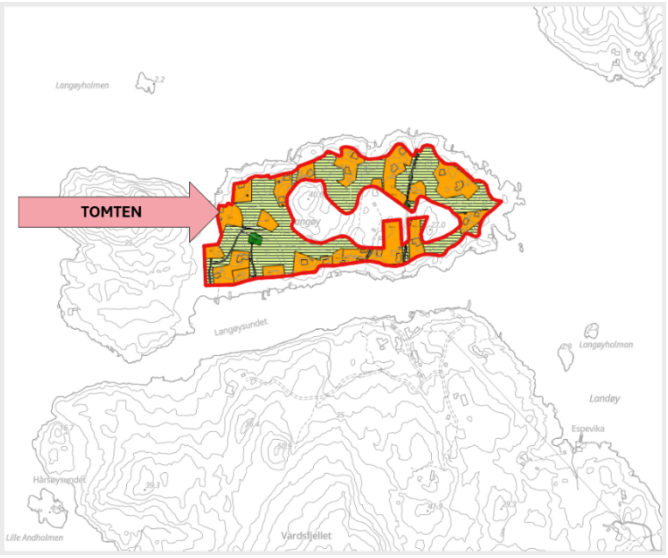
- Reguleringsplan for Udøy, Landøy, Langøy, Skogsøy-Buøy og del av landsiden, Planid 137, vedtatt 15.02.2007.

- Bebyggelsesplan for Langøy H4 – planID 137D, vedtatt 26.08.2009.

Bebyggelsesplanen skal virke sammen med reguleringsplanens bestemmelser.



Figur 1.
Kartutsnitt viser tomtens plassering på reguleringsplan.



Figur 2.
Tomtens plassering i bebyggelsesplan.

Bakgrunn

MaPlan AS har utarbeidet et planforslag på oppdrag fra grunneier av den aktuelle eiendommen. Formålet med foreslått reguleringsendring er å øke dagens tillatte arealutnyttelse fra 120 kvm BRA til 150 kvm BRA på egen tomt, samt tegne inn byggegrense i plankart.

Dagens reguleringsplan inneholder bestemmelse om arealutnyttelse for planområdet i § 3.1 tredje avsnitt. Bestemmelsen sier at «*Samlet tillatt bruksareal (T-BRA) for hovedhytte, anneks og evt. bod, skal være på maksimalt 120 m² for hver hyttetomt/hytteenhet».*

For 4 av fritidsboligene i reguleringsplanen er det tatt inn en bestemmelse i § 3.1 tredje punkt, 2 ledd, om tillatt arealutnyttelse på 150 kvm BRA. Bestemmelsen sier at «For fritidsbebyggelse på gnr/bnr 19/49, 20/27, 20/19 og 20/22 tillates det et samlet bruksareal for hovedhytte, anneks og evnt. bod på 150 m2»

Punkt 3.1 i bestemmelsene i reguleringsplanen for *Udøy, Landøy, Langøy, Skogsøy-Buøy og del av landsiden*, har gjennomgått flere endringer der enkelte eiendommer har fått økt utnyttelsesgrad, det gjelder totalt 4. Samtlige av eiendommene som har fått økt utnyttelse ligger i 100-metersbeltet. Sist endring for økt utnyttelse var for tomten på eiendommen 19/49 i 2025. I saksframlegget fra 2025 var det ikke anbefalt å vedta planforslaget på grunnlag av strandsonehensyn.

Planforslaget som nå behandles omhandler 1 tomt som ligger 6 meter fra strandlinjen. Det anses å være en svært kort avstand til strandlinjen, og strandsonehensyn vil være et viktig tema i denne saken.

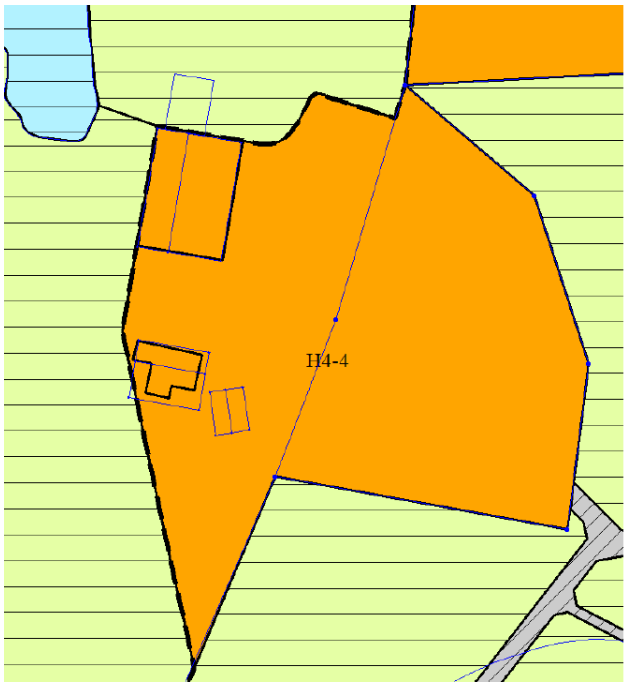
Maplan AS forslag til endring:

Maplan AS har foreslått en tilføyelse av tomten (H4-4) på gnr/bnr 19/28 under bestemmelse § 3.1 i reguleringsplanen for *Udøy, Landøy, Langøy, Skogsøy-Buøy og del av landsiden,* PlanID 137.

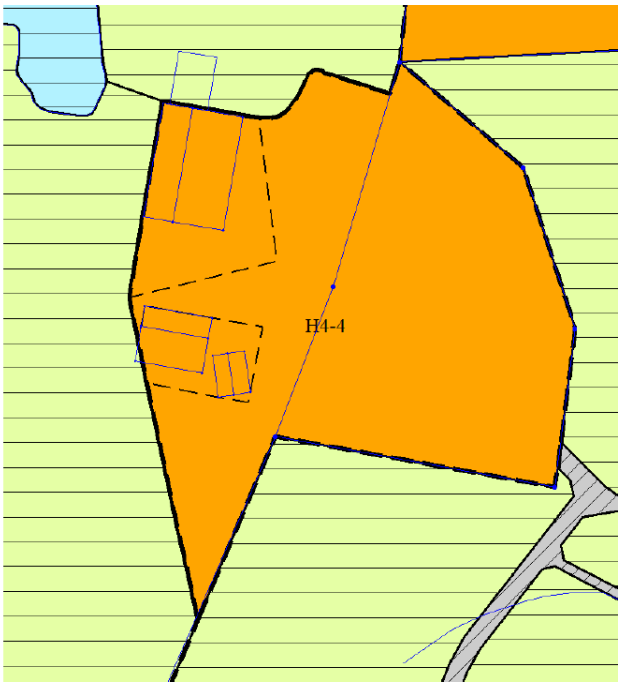
- Foreslått endring (uthevet) vil da bli*: «For fritidsbebyggelse på gnr/bnr **19/28**, 19/49, 20/27, 20/19 og 20/22 tillates det et samlet bruksareal for hovedhytte, anneks og evnt. bod på 150 m2»*.

I tillegg består den foreslåtte endringen av ny byggegrense i plankartet tilhørende bebyggelsesplanen for Langøy H4, Planid 137D. Eksisterende bebyggelse er anvist med inntegnet plassering i gjeldende plankart (*Figur 3*).

- Ny byggegrense (figur 4)



Figur 3. Kartutsnitt fra gjeldende bebyggelsesplan



Figur 4. Kartutsnitt fra planforslag med ny byggegrense.

<u>Høring:</u>

Maplan AS sendte planforslaget på begrenset høring jf. PBL 12-14 tredje ledd. Det kom inn 3 tilbakemeldinger, hvorav 1 med merknad:

- Agder Fylkeskommune, 8. mai 2026: Ingen merknad.
- Christian Ihme, 28. mai 2026: Ingen merknad.
- Statsforvalteren i Agder, 22. mai 2026. Merknad.

Statsforvalteren i Agder ga følgende uttalelse:

«Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR for strandsonen), vedtatt mai 2021, tydeliggjør nasjonal arealpolitikk og sikrer nasjonale og regionale interesser i strandsonen. Retningslinjene skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen, jf. pbl. § 1-8 første ledd.
SPR for strandsonen sier blant annet at landskapet langs kysten er viktig som grunnlag for opplevelser og kilde til identitet og livskvalitet for innbyggerne. Videre skal grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen trygges og utvikles videre, og unødvendig bit-for-bit nedbygging av strandsonen skal unngås.

Ut fra vedlagte situasjonskart kan det synes som at foreslåtte nye fritidsbolig får en noe større fasade mot sjøen – noe som kan medføre et noe økt bebygd landskapspreg sett fra sjøsida. På bakgrunn av ovennevnte strandsoneføringer ber vi kommunen om å foreta en grundig vurdering av tiltaket opp mot strandsonehensyna, herunder at det vurderes om det nye tiltaket gir et økt bebygd landskapspreg sett fra sjøen. Om dette er tilfellet vil vi fraråde at det gis tillatelse til tiltaket.
Vi ber om å få tilsendt kopi av kommunens vedtak i saken så snart det er fattet.»

Forslagsstillers kommentar til statsforvalterens merknad:

Forslagsstiller har forståelse for de hensyn statsforvalteren peker på. Planendringen omfatter imidlertid kun én eksisterende fritidseiendom innenfor et allerede regulert byggeområde, og innebærer ingen utvidelse av byggeområder eller endring av arealformål.

Økningen i tillatt samlet BRA fra 120 m² til 150 m² er begrenset og er foreslått for å kunne videreføre eksisterende mindre bygg på eiendommen samtidig som ny fritidsbolig etableres. Nytt bygg plasseres ikke nærmere strandlinjen enn eksisterende bygg som erstattes. Endringen vil ikke medføre økt privatisering av strandsonen eller redusert tilgjengelighet for allmennheten.

Når det gjelder landskapsvirkning, vurderes tiltaket å ha begrenset fjernvirkning. Ny fritidsbolig vil erstatte eksisterende bebyggelse, og tiltaket skjer innenfor et område som allerede fremstår som bebygd. Selv om ny fritidsbolig kan få en annen bygningsform enn eksisterende hytte, vurderes tiltaket ikke å gi et vesentlig sterkere landskapspreg sett fra sjøen. Bygningen oppføres innenfor samme byggeområde som eksisterende bebyggelse, og terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelsesstruktur vil fortsatt være de dominerende elementene i landskapsbildet. Tiltaket innebærer derfor i hovedsak en modernisering og utskifting av eksisterende bebyggelse. Se ellers kapittel 8.5.

Forslagsstiller vurderer på denne bakgrunn at planendringen ivaretar de relevante hensynene i de statlige planretningslinjene for strandsonen.

Rådmannens kommentar:

Se rådmannens vurdering av planforslagets virkning iht. strandsonehensyn under avsnittet «Strandsonehensyn» i vurderingsdelen av saksframlegget.

Vurdering

Følgende punkter gjennomgås nærmere:

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

I tillegg inngår faste vurderinger:

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

Rådmannen vil i dette saksfremlegget vurdere planforslaget, slik det er mottatt 11.08.2026 fra Maplan AS. Temaene som vurderes er de som er særlig relevante for strandsonehensyn. Rådmannen viser til planbeskrivelse fra Maplan AS for fullstendige vurderinger av planforslaget fremmet av forslagsstillersstiller.

Vurdering av forslaget opp mot reglene pbl. § 12-14, 2.ledd

Endringen som er fremmet for behandling er fremmet som en «mindre endring» av gjeldende reguleringsplan. Mulighetene for endring av en reguleringsplan fremkommer av plan- og bygningslovens § 12-14. Bestemmelsens første ledd viser til at planendringer som hovedregel skal følge samme bestemmelser som ved utarbeidelse av ny plan.

I bestemmelsens andre ledd åpnes det opp for at enkelte reguleringsendringer kan gjennomføres ved en forenklet prosess. Dette gjelder kun for endringer som er å anse som «mindre endring». For at en endring skal kunne anses for å være «mindre» og dermed behandles etter unntaksregelen, må tre vilkår være oppfylt:

1. endringen(e) må i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig,
2. endringen(e) må ikke gå utover hovedrammene i planen, og
3. endringen(e) må ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Hovedrammene for gjeldende bebyggelsesplan (*Langøy H4*, Planid 137D) er å angi tillatt plassering av fritidsbebyggelse, samtidig som planområdet ivaretar større områder avsatt til friluftsformål.

Bebyggelsesplanen skal virke sammen med reguleringsplanen for *Udøy, Landøy, Langøy, Skogsøy-Buøy og del av landsiden*, Planid 137. I reguleringsplanen er det maks tillatt BRA på 120 kvm for fritidsbebyggelse, unntatt enkelte fritidstomter som har gjennomgått reguleringsendringer de siste årene. Tomtene som har gjennomgått reguleringsendring har fått en økning i utnyttelse fra 120 kvm BRA til 150 kvm BRA, men dette gjelder ingen tomter på Langøy.

Forslaget fra Maplan AS gjelder å øke arealutnyttelse for en enkeltstående tomt på Langøy, som allerede er vurdert og regulert til byggeområde for fritidsbolig.

Det er ikke kommet inn merknader som tilsier at saken bærer preg av innsigelse, men statsforvalteren oppfordrer kommunen til å gjøre en grundig vurdering av strandsonehensyn. Krav til kunnskapsgrunnlag og vurdering er det samme for reguleringsendring etter forenklet prosess (12-14, 2.ledd) som for ordinær reguleringsendring (ordinær planprosess). Statsforvalteren ga ingen innspill på at forslaget ikke kunne tas etter 12-14, 2.ledd.

Ettersom forslaget gjelder økt utnyttelse for et areal som allerede er vurdert å være egnet til byggeområde, I tillegg til at planområdet har tomter med maks utnyttelse på både 120 kvm og 150 kvm BRA, og det heller ikke er innkommet merknad om at forslaget ikke kan behandles etter 12-14 2.ledd, mener rådmannen at de tre vilkår som vist til over er oppfylt.

Det innsendte forslag kan derfor behandles etter plan- og bygningsloven § 12-14, 2.ledd.

Vurdering av endringsforslaget

Økt utnyttelse fra 120 kvm BRA til 150 kvm BRA:

Utnyttelsesgrad for fritidsboliger har vært politisk behandlet gjennom kommuneplanens arealdel, vedtatt 07.08.2023. I kommuneplanens bestemmelser § 3.1 b) *Fritidsbebyggelse*, er det fastsatt at samlet bruksareal ikke skal overstige 145 kvm BRA, hvorav 25 kvm er avsatt til parkering i det fri pr. tomt. Tomtens plassering i planforslaget er på Langøya uten biladkomst, og parkering på tomten er derfor ikke relevant. Dermed vurderes samlet BRA for fritidsbolig, bod og anneks på 120 kvm BRA på Langøya å være i tråd med gjeldende kommuneplan, og tilsvarende maksimum BRA i gjeldende reguleringsplan.

Rådmannen er samtidig oppmerksom på at en mulig økt utnyttelse for fritidsbolig vil være et tema i ny kommuneplan, men enn så lenge er det kommuneplanen fra 2023 som er gjeldende, og dermed planen som gir det politisk forankrede ønske om maks utnyttelse for fritidsbolig sør for E-39.
Dette, sammen med strandsonehensyn er grunnlag for at Rådmannen anbefaler å ikke vedta forslaget om økt utnyttelse.
Vurdering av strandsonehensyn kan du lese lengre ned i saksframlegget.

Byggegrense:

I strandsonen er det et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet, men kommunen kan bestemme egne byggegrenser gjennom kommuneplan og reguleringsplan som tillater utbygging nærmere enn 100 meter fra strandlinjen.

Bebyggelseplanen for Langøy H4 inneholder grenser for plassering av bygg. Slike plasseringer har i noen tilfeller fungert som byggegrenser, men ofte er de ment som en angivelse av plassering -og ikke som en byggegrense. Det var ikke krav til byggegrense da bebyggelsesplanen ble vedtatt.

Heller ikke reguleringsplanen for *Udøy, Landøy, Langøy, Skogsøy-Buøy og del av landsiden*, har byggegrense for tomta. Og siden området er avsatt til *Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde* i gjeldende kommuneplan, er det heller ikke byggegrense i denne. For at tiltakshaver skal kunne rive og oppføre nye bygg på tomten, må det reguleres inn byggegrense på kartet før søknad om tiltak kan godkjennes.

Rådmannen er positiv til ny byggegrense, men på grunn av strandsonehensyn anbefales det en byggegrense som sikrer noe av terrenget rundt hytten.
Se vurdering av strandsonehensyn og terreng, samt rådmannens forslag til justering av den foreslåtte byggegrensen lengre ned i saksframlegget.

Strandsonehensyn:

Maplan AS har, på vegne av forslagsstiller, hatt kontakt med planavdelingen før planforslaget ble sendt på høring. Planavdelingen opplyste om at særlig vurdering av strandsonehensyn ville være viktig her. Det samme påpekte statsforvalteren da planforslaget var ute på høring.

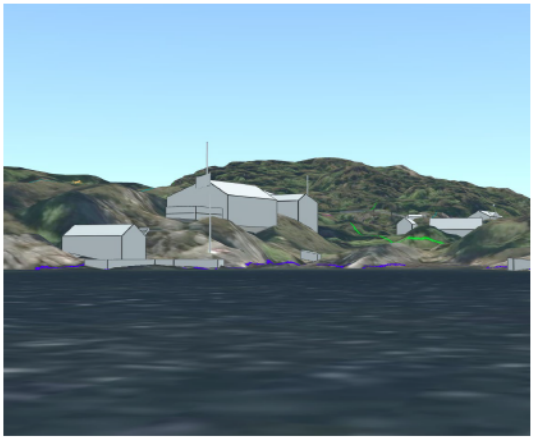
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen lang sjøen skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen. Planretningslinjene er differensierte, og oppdelt i 3 soner etter utbyggingspress på strandsonen. Alle kommuner i Agder ligger i sone 2. For sone 2 betyr det bl.a. (ikke utfyllende)

- En restriktiv holdning til vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger.
- Terrenginngrep skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
- Tomteopparbeiding m.m. bør skje slik at terrenginngrep og ulemper blir minst mulig.
- Alternative vurderinger av plassering skal vurderes før bygging tillates.
- Utvidelse av eksisterende bygninger bør skje, dersom det er mulig, i retning bort fra sjøen.

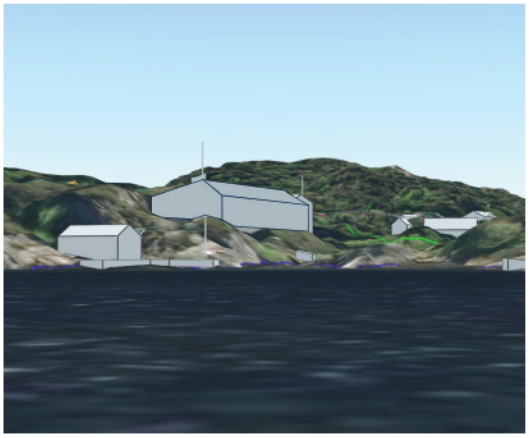
Rådmannen tar utgangspunkt i de statlige planretningslinjene, og har et fokus på landskapsvurderingen, i tråd med statsforvalterens innspill i saken -og deretter med særlig vekt på terreng.

Forslagsstillers vurdering av planforslagets virkning på friluftsliv og landskap:

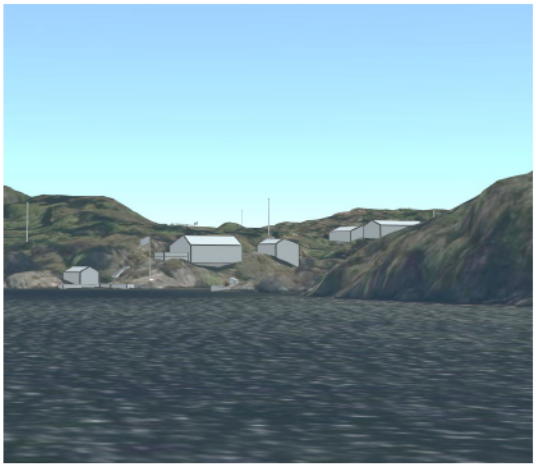
«Når det gjelder naturmiljø, skjer endringen innenfor et allerede regulert byggeområde og innebærer ikke at nye arealer tas i bruk. Forholdet til naturmangfold er nærmere vurdert etter naturmangfoldloven §§ 8–12 i kapittel 8.4.
Når det gjelder friluftsliv og allmennhetens interesser, medfører endringen ingen endring i ferdselsmuligheter eller tilgjengelighet til strandsonen. Byggeområdet utvides ikke, og ny fritidsbolig forutsettes ikke plassert nærmere sjøen enn bebyggelsen som erstattes. Endringen vurderes derfor heller ikke å medføre økt fysisk privatisering av strandsonen.»



Figur 8 - Visualisering iht. maks utnyttelse i gjeldende plan, sett fra sjøen



Figur 9 - Visualisering iht. maks utnyttelse i endringen, sett fra sjøen. Volumet illustrerer planens ytre rammer og er ikke en illustrasjon av tiltenkt bebyggelse



Figur 10 - Visualisering iht. maks utnyttelse i gjeldende plan, sett fra sjøen



Figur 11 - Visualisering iht. maks utnyttelse i endringen, sett fra sjøen. Volumet illustrerer planens ytre rammer og er ikke en illustrasjon av tiltenkt bebyggelse

Figur 5. Skjermbilde fra planbeskrivelse fra Maplan.

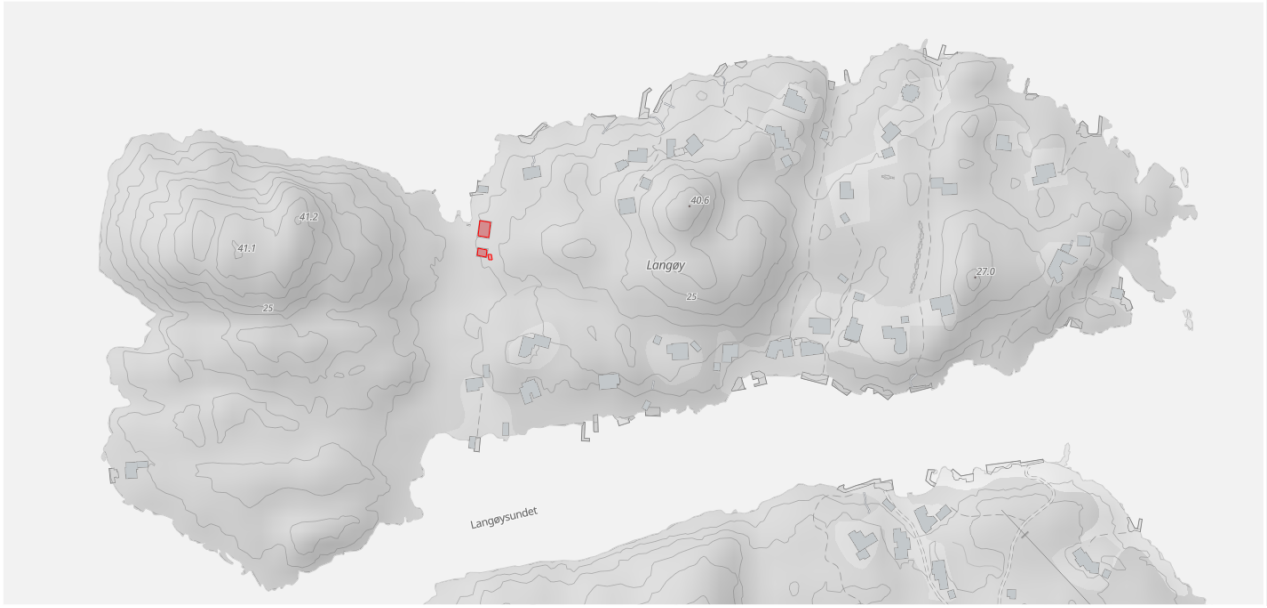
«Når det gjelder landskap og fjernvirkning, viser sammenligningen av maksimal tillatt utnyttelse etter gjeldende plan og foreslått endring at økningen i tillatt utnyttelse kan skje mot sør, i bakkant av eksisterende/regulert bebyggelse og bort fra sjøen. Endringen vurderes derfor å medføre en begrenset økning i bebyggelsens synlighet og landskapspreg sett fra sjøen.

Samlet vurderes endringen å ivareta de relevante hensynene i de statlige planretningslinjene. Endringen vurderes derfor ikke å være i strid med statlige føringer for strandsonen eller å berøre strandsoneinteressene på en slik måte at den er til hinder for behandling etter pbl. § 12-14 andre ledd.»

<u>Rådmannens vurdering av planforslagets virkning iht. strandsonehensyn:</u>

Tomt og hytte ligger svært tett på strandlinjen (6 meter) i en nordvendt bukt. Tomten befinner seg ellers i ytterkant av området med spredt fritidsbebyggelse, og grenser til grøntområde i vest. Grøntområdet består av en kolle i nord, ca 41 meter over havet på den ene halvdelen, og skråner nedover mot et lavere og mer kupert del, ca 20 meter over havet på den andre halvdelen.

Du kan se bebyggelsen som omfattes av endringen på kartet nedenfor, bebyggelsen er markert med rødt.



Figur 6. Hytten med bebyggelse merket med rødt.



Figur 7. Hytten med bebyggelse merket med rødt.

Selv om hyttens plassering er 6 meter fra strandlinjen, vil fjernvirkning av økt utnyttelse være begrenset på grunn av plasseringen i bukten, samt grøntområdet i vest som demper eksponering.

Videre er det grunnlag for å hevde at bukten kan oppleves privatisert, fordi hytte med tilhørende bebyggelse ligger tett nå. I tillegg er hytte, bod og anneks plassert 3-4 meter opp fra terrenget i bukten, og gir god visuell oversikt. Bebyggelsen på tomten gir dermed en opplevelse av privat strandeiendom som kan hindre tilgjengelighet for allmennheten - hvor det ellers kunne være naturlig å få en tilgang til Langøya via sjø, og som er skjermet for vind.

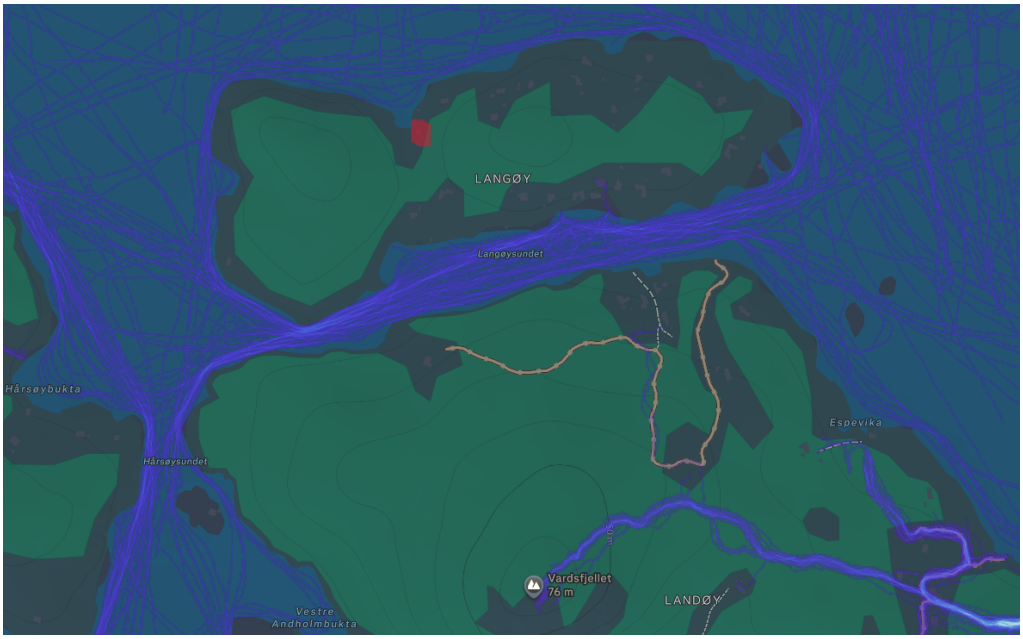
Siden hytte med tilhørende bebygde tiltak allerede eksisterer, vil ikke den foreslåtte endringen fra Maplan gi vesentlige *endringer* på denne opplevelsen, men opplevelsen kan forsterkes.





Figur 8. Kartutsnitt - hyttens plassering, samt koter. Figur 9: Foto fra befaring viser hytten sett fra bryggen.

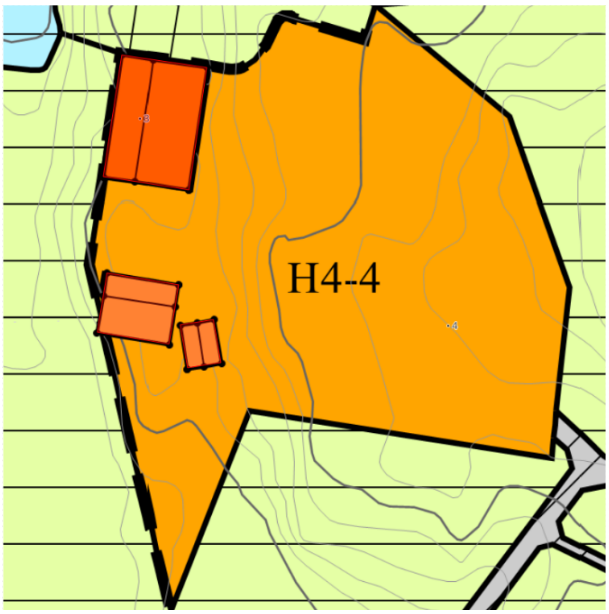
Det er ikke informasjon om at bukten, eller grøntområdet som er regulert til friluftsområde, er betydelig brukt til friluftsaktiviteter. Et kart fra Strava (se heat-map under, Figur 10) indikerer at tomtens nære omgivelser er mindre brukt. Det er viktig å merke seg at Strava er ikke en fasit over hvor mye et område er brukt til aktivitet, men det vil være en indikasjon.



Figur 10. Kartet viser aktivitet i sjø (padling og roing), og til fots (løping, terrengløp, jogging og gange). Mørk blå er mindre aktivitet, og blir lysere med økt aktivitet.
Kilde: Strava.com, skjermbilde tatt 21.08.2026.

Hytten ligger på en hylle, ca 6. meter fra strandlinjen, 5-6 meter over havet, og er omringet av bergknauser og vegetasjon.

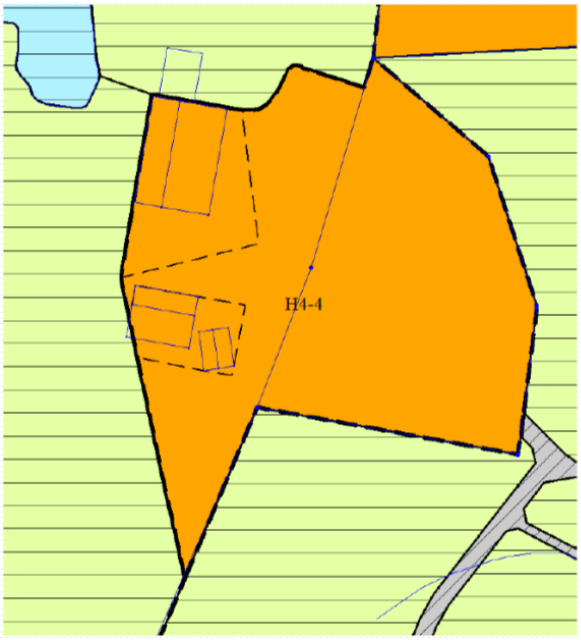
I bakkant av fritidsboligen, mot øst, skråner tomten oppover fra 5 til 9 meter, før den flater ut med en slakere stigning opp til 13 meter over havet - som er tomtens høyest punkt.





Figur 11. Utsnitt fra bebyggelsesplan, samt høydekoter. *Figur 12. Utsnitt, ortofoto av hytte med omgivelser.*

Forslagsstiller foreslår en byggegrense som går lengre inn i terrenget mot øst, enn dagens plassering av hytten. Det er her berget skråner oppover, og høydeforskjellen fra eksisterende hytte til der ny byggegrense vil gå, er mellom 2 og 3 meter på det meste.





Figur 13. *Figur 14.*

Forslagsstillers forslag til byggegrense vist som stiplet linje på Figur 13. Ca. plassering av forslagsstillers foreslåtte byggegrense vist med rødt over skråstilt ortofoto på Figur 14 til høyre.

Den foreslåtte byggegrensen kan medføre at forslagstiller fjerner de naturlige bergformasjonene ved sprenging, eventuelt med andre metoder. Uansett metode, vil det potensielt føre til en bergvegg fra 1 meter opptil 2-3 meter over eksisterende hyttes toppgulv, og som vil bære preg av menneskelig aktivitet.



Figur 15. Foto fra befaring. Her ser du deler av det skrånede fjellet ved hyttens langside..

Terrenginngrepet mot øst (hyttens langside) vil likevel skjules av hytten som plasseres foran, og kan aksepteres til en viss grad, dersom ikke inngrepet blir for stort (under 1,5 meter høydeforskjell/skjæring).

Derimot er det en fjellknaus mellom hytte og anneks som demper det bebygde uttrykket sett fra sjø. Denne fjellknausen ønsker forslagsstiller å fjerne for å oppnå økt utnyttelse.



Figur 16. Foto fra befaring. Viser fjellknaus mellom hytte og anneks som forslagsstiller ønsker å fjerne. Høyeste punkt på fjellknaus er over 7 moh. Hyttens gulvnivå ligger på ca 5,5 meter moh.

Terrenginngrep i fjell, er en irreversibel handling som vil bestå betydelig lengre enn hytten. I dette planforslaget vil et eventuelt tiltak med fjerning av bergmasser være lite, problemet

oppstår om dette gjentar seg på mange av tomtene som ligger eksponert i skjærgården vår. Rådmannen anbefaler derfor en bevisst og restriktiv holdning til terrenginngrep i strandsonen, dersom man over tid skal bevare de typiske myke landformene som gir skjærgården sitt særpreg – og som er noe av grunnlaget for det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet.



Figur 17. Hytten sett fra sjø

Rådmannens forslag til byggegrense

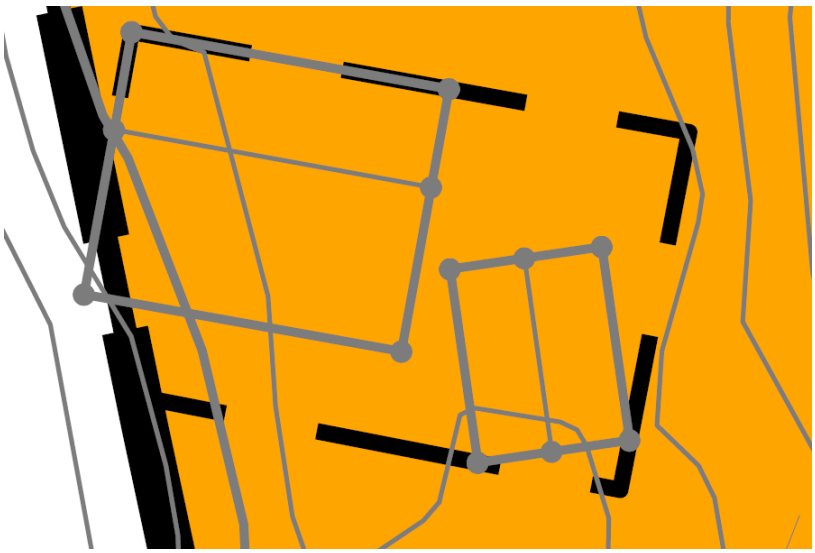


Figur 18. Forslag til ny byggegrense rundt hytten. Arealet vil være 151 kvm innenfor byggegrensen.

Grensen som rådmannen foreslår, vil kunne medføre noe terrenginngrep. Den foreslåtte grensen går ca 0,5 meter utenfor dagens plassering i retning sør, samt inkluderer eksisterende terrasse, og 1 - 4 meter utenfor eksisterende hytte i retning øst. Arealet innenfor rådmannens foreslåtte byggegrense er på 151 kvm. Grensen er tett opp til det forslagsstiller ønsker i retning øst, og

forslagsstiller vil få noe mer fleksibilitet, samtidig som den gir en viss begrensning på høyden til fjellskjæring i bakkant (under 1,5 meter). En justering av byggegrensen vil samtidig sikre fjellknausen mellom hytte og anneks. Bevaring av fjellknausen vil motvirke monotoni (lange rette og dominerende linjer mot sjø), og dermed dempe det bebygde uttrykket. Bak hytten vil høyeste fjellskjæring komme lengst unna sjø, skjult av hytte -og til dels skjult av fjellknaus mellom hytte og anneks.

Rådmannen kan videre anbefale å vedta forslagsstillers (Maplan AS) foreslåtte byggegrense for bod og anneks, som vist i *Figur 19,* da dette området allerede er opparbeidet, og baksiden er mindre eksponert mot sjø, uten vesentlige forhøyninger som skjermer for bebyggelsen.



Figur 19. Forslagsstiller forslag til byggegrense rundt bod og anneks.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven:

Rådmannen har utført tiltaksanalyse med data fra Norkart, denne viser at det er registrert vandrefalk, fiskeørn og hubro, i tillegg til hornugle. Ifølge naturforvalter er vandrefalk og hubro eldre registreringer, og det er ikke kjent hekkeaktivitet i området i dag. Naturforvalter opplyser videre at forslaget er et lite inngrep som ikke vil medføre skade på naturmangfoldet, men at det er alle mindre tiltak til sammen som gir et press – og som skader naturmangfoldet på sikt.

Forslagsstillers forslag om økt utnyttelse vil dermed være en del av denne bit-for-bit-utbyggingen som samlet sett skader naturmangfoldet.

Rådmannens forslag vil i hovedsak bevare dagens faktiske, bebygde areal og sikre noe terreng rundt hytten. Forslaget vil i liten grad medføre økt press, hverken som del av bit-for-bit utbygging, eller medvirke til presedens for økt utnyttelse senere.

Økonomiske konsekvenser

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

Konsekvenser for barn og unge

Det er en viktig arv å bevare skjærgården for fremtidige generasjoner.

Konsekvenser for klima og miljø

Kommunen kan ikke se at endringsforslaget vil gi noen konsekvenser for klima og miljø i slik grad at det her kan tillegges vekt.

Konsekvenser for folkehelse

God tilgjengelig skjærgård med mulighet for ferdsel vil være positivt ut fra et folkehelseperspektiv. Bit-for-bit nedbygging av skjærgården vil kunne gradvis forhindre ferdsel.

Konklusjon

- På grunnlag av beskrivelse og vurdering anbefaler Rådmannen å vedta forslag til endring i kart, bebyggelsesplanen for Langøy H4, tomt 4-4, som vist i *figur 18* (byggegrense for hytte), og som vist i *figur 19* (Maplans forslag til byggegrense for anneks og bod) i saksframlegget.

- Rådmannen anbefaler å avslå forslagsstillers forslag til økt utnyttelse, samt avslå forslagsstiller forslag til ny byggegrense for hytte. Det anbefales å vente med økt utnyttelse til ny kommuneplan er vedtatt, dersom denne åpner for utnyttelse opp til 150 kvm for fritidsboliger i strandsonen.

LINDESNES
KOMMUNE