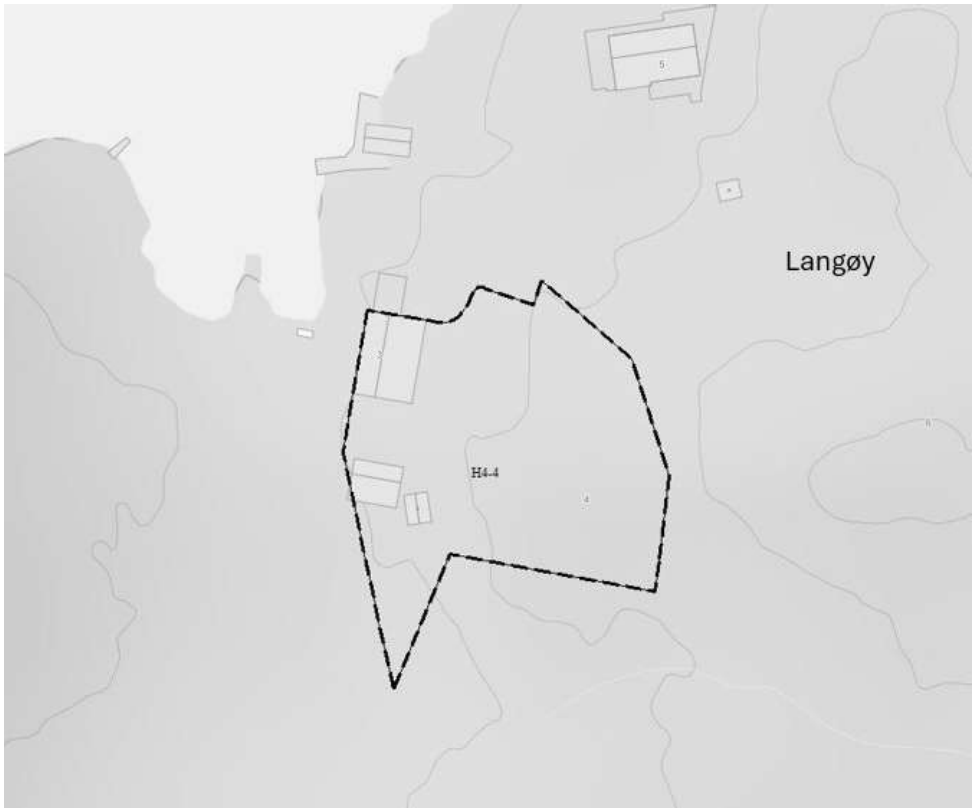


ENDRING AV PLAN ETTER FORENKLET PROSESS (mindre endring)

Plan 137 – Reguleringsplan for Udøy, Landøy, Langøy, Skogsøy-Buøy og del av landsiden, og

Plan 137D – Bebyggelsesplan for Langøy H4

Datert: 20.04.2026
Sist revidert: 10.08.2026

MaPlan AS

Innhold

1 Hensikten med reguleringsendringen 3
2 Planstatus 3
3 Forslagsstiller og plankonsulent 4
4 Dagens situasjon 4
4.1 Generelt 4
4.2 Barn og unges interesser 5
4.3 Folkehelse 5
4.4 Naturmangfold 5
5 Beskrivelse av forslag til endring 5
6 Forslag til endringer i plankart og bestemmelser 6
6.1 Endringer i plan 137 – Bestemmelser 6
6.2 Endringer i plan 137D – Plankart 6
7 Vurdering av § 12-14, andre ledd 7
8 Virkninger av forslaget 8
8.1 Generelt 8
8.2 Barn og unges interesser 8
8.3 Folkehelse 8
8.4 Naturmangfold 8
§ 8 Kunnskapsgrunnlaget 8
§ 9 Føre-var-prinsippet 8
§ 10 Samlet belastning 8
§ 11 Kostnader ved miljøforringelse 8
§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder 9
8.5 Forholdet til strandsonen 9
8.6 Andre mulige virkninger / konsekvenser 10
9 Kommentarer til innspill 10
10 Oppsummering 12
11 Vedlegg 12

1 Hensikten med reguleringsendringen

Hensikten med endringen er å legge til rette for riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig på 120 m^2 BRA. Det finnes i dag to mindre, eksisterende bygg i samme byggeområde som forutsettes videreført. For å kunne videreføre eksisterende bebyggelse samtidig som det åpnes for oppføring av ny fritidsbolig, foreslås det å øke tillatt bruksareal (BRA) samlet for byggeområdet fra 120 m^2 til 150 m^2 for den aktuelle eiendommen.

Endringen omfatter kun én eiendom og innebærer ingen utvidelse av byggeområder eller endring av arealformål.

2 Planstatus

Eiendommen inngår i følgende to planer:

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

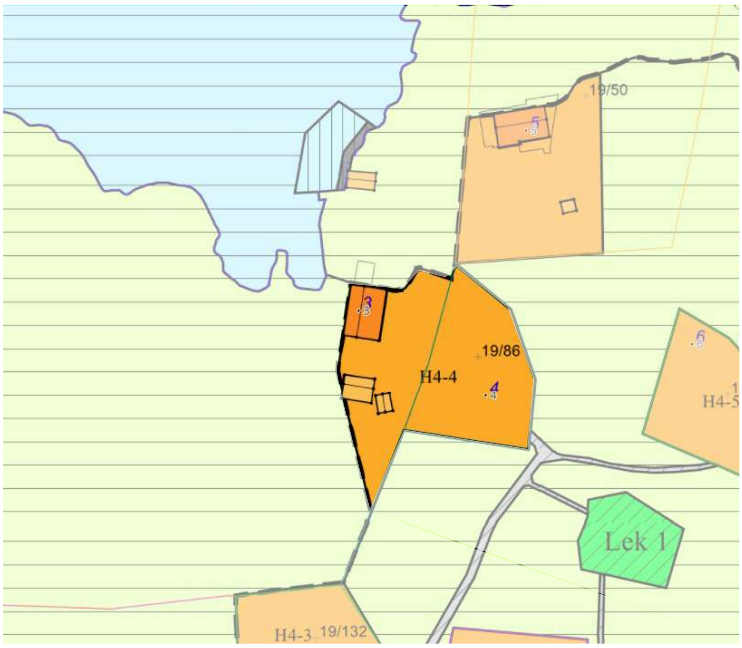
  Siste vedtatte endring er datert 13.03.2025, og omhandlet en økning i samlet tillatt bruksareal fra 120 til 150 m^2 for gbnr. 19/49 (Landøy 66).

- **Bebyggelsesplan for Langøy H4 – planID 137D, vedtatt 26.08.09.**

  Det er ikke tidligere gjennomført mindre endringer av bebyggelsesplanen, men det er gitt flere dispensasjoner for oppføring av fritidsboliger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Siste godkjente dispensasjon er datert 31.10.2025.

Gjeldende bebyggelsesplan inneholder ingen bestemmelser om grad av utnytting, men viser eksisterende fritidsbolig med juridisk linje («bebyggelse som inngår i planen») i plankartet. Dette innebærer at byggets plassering er låst gjennom planen, og at riving og oppføring av ny fritidsbolig vil kreve dispensasjon eller planendring.

Lindesnes kommune har praksis for at tilsvarende tiltak normalt kan behandles som dispensasjon. Ettersom det i dette tilfellet samtidig ønskes en justering av arealutnyttelsen i reguleringsplanen, vurderes det imidlertid som hensiktsmessig å fremme søknad om mindre endring av begge planer samlet.



Figur 1 - Utsnitt som viser gjeldende reguleringsplan og bebyggelsesplan

3 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller: Byggmester Øystein Torgersen AS v/Tor Øistein Torgersen, Welhavens vei 9, 4319 Sandnes, tor@bm-t.no, tlf. 51 66 62 92

Plankonsulent: MaPlan AS v/Martin Lillesand, Prof. Olav Hanssens vei 7a, 4021 Stavanger, martin@maplan.no, tlf. 901 85 266

4 Dagens situasjon

4.1 Generelt

Eiendommen Langøy 3 (gbnr. 19/28) har et samlet areal på ca. 36,2 daa, hvorav ca. 1,6 daa er regulert til fritidsformål. Eiendommen befinner seg på nordvestlig side av Langøy, og har kupert terreng fra havnivå opp til kote +41 m.o.h. på det høyeste. Den delen av eiendommen som ønskes bebygd ligger ca. 5-6 meter over havnivå og rundt 6 meter fra strandkanten.



Figur 2 - Utsnitt fra kommunekart3D som viser eiendommen sett fra nordvest. Sterk oransje er eksisterende hytte som ønskes revet og erstattet med ny. Svak oransje er eksisterende uthus/anneks som forutsettes videreført som i dag

Det er i dag etablert til sammen fire bygg på eiendommen, hvorav tre av byggene ligger innenfor område regulert til fritidsbebyggelse i gjeldende plan. Det er kun båtadkomst til eiendommen.

4.2 Barn og unges interesser

Topografisk er området kupert og med delvis bratte og utilgjengelige naturområder. Det er direkte adkomst fra eiendommen til strandsonen, med gode muligheter for friluftsaktiviteter til sjø og til naturomgivelsene generelt. Det er ikke tilrettelagt for allmenn ferdsel til området, og tilgjengeligheten er i praksis begrenset til sjøadkomst.

4.3 Folkehelse

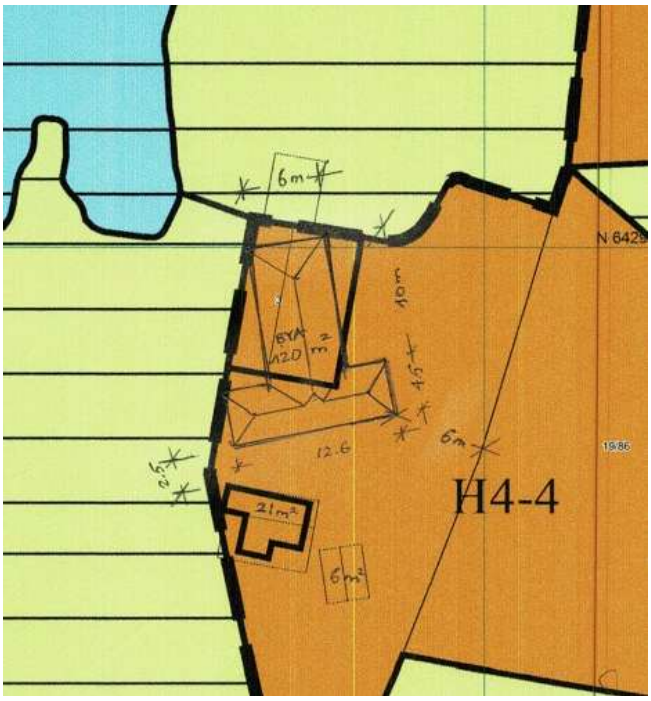
Området er et naturområde, men lite brukt som friluftsområde grunnet topografi og terreng, og uten stier eller tråkk. Området er i dag bare i liten grad benyttet av allmennheten. Med båt er strandsonen tilgjengelig.

4.4 Naturmangfold

Det finnes ingen registrerte naturinteresser i området i de aktuelle naturkartlagene i Agderkart. Langøy er registrert som yngleområde for hornugle i vår- og sommerperioden.

5 Beskrivelse av forslag til endring

Det er ønskelig å rive eksisterende fritidsbolig og oppføre en ny fritidsbolig på ca. 120 m^2. Plasseringen vil være omtrent den samme, og innenfor område regulert til fritidsbolig (H4-4). Foreløpige skisser viser fritidsboligen utformet som et T-formet bygg orientert mot nordvest.



Figur 3 - Situasjonskart som viser ønsket tiltak

De to byggene sør for dagens fritidsbolig ønskes videreført som i dag. Plankartet gjenspeiler imidlertid ikke eksisterende situasjon for disse byggene, og de inkluderes derfor i endringen.

6 Forslag til endringer i plankart og bestemmelser

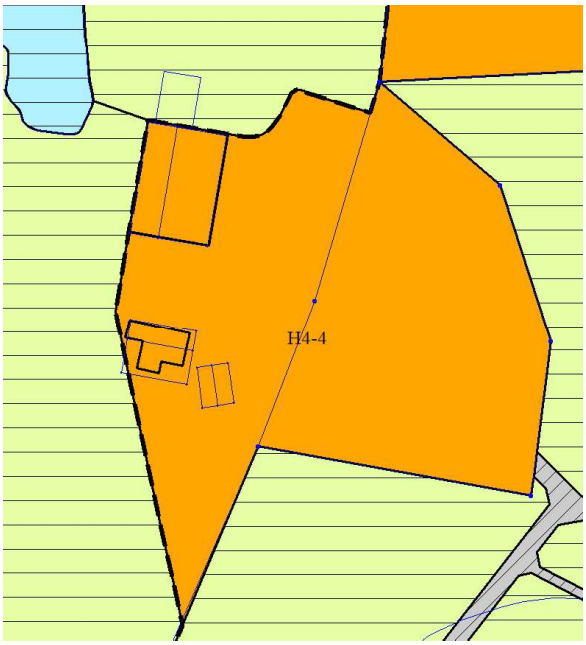
6.1 Endringer i plan 137 – Bestemmelser

Bestemmelsene angir en generell utnyttelse for hovedhytte, anneks og evt. bod på samlet inntil 120 m^2 for hver hyttetomt/ hytteenhet. § 3.1, fjerde avsnitt åpner for at dette tallet kan økes til 150 m^2 for angitte eiendommer. Her foreslås det å inkludere eiendom med gbnr. 19/28 som en av eiendommene der det åpnes for 150 m^2.

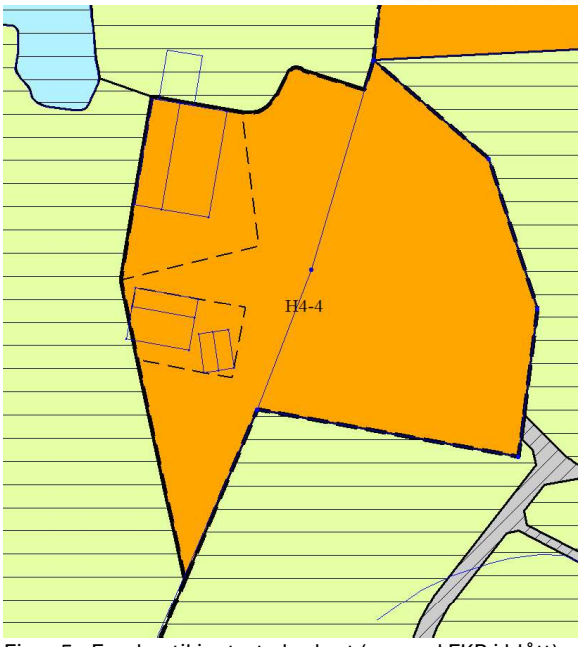
6.2 Endringer i plan 137D – Plankart

Gjeldende plankart viser juridisk bindende plassering av to av byggene i felt H4-4 (vist som Bebyggelse som inngår i planen – kode 1214). Disse foreslås fjernet og erstattet med byggegrenser (kode 1211).

Byggegrensen lengst nord er lagt noe romslig for å sikre fleksibilitet ved endelig plassering og utforming, se utsnitt under. Byggegrensen lengst sør omfatter begge de eksisterende byggene som er oppført i dag, men inkluderer ikke den delen av det vestre bygget som ligger innenfor LNF-formål.



Figur 4 - Gjeldende plankart med (og FKB i blått)



Figur 5 - Forslag til justert plankart (og med FKB i blått)

7 Vurdering av § 12-14, andre ledd

Muligheten for å gjennomføre reguleringsendringer etter en forenklet prosess følger av plan- og bygningsloven § 12-14. Første ledd angir hovedregelen om at endringer av reguleringsplan skal behandles etter samme regler som ved utarbeidelse av ny plan. Andre ledd åpner for et unntak fra hovedregelen. For at en endring skal kunne behandles etter § 12-14 andre ledd, må følgende vilkår være oppfylt:

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

For det første vil endringen i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Endringen gjelder kun innenfor en avgrenset eiendom og byggeområde (felt H4-4), og innebærer i hovedsak at juridisk bindende plassering av bebyggelse erstattes med byggegrenser. Dette gir økt fleksibilitet ved plassering og utforming av bebyggelsen, uten at arealbruken eller strukturen i planen for øvrig endres.

For det andre går endringen ikke utover hovedrammene i planen. Formålet med området opprettholdes uendret, og det legges fortsatt til rette for fritidsbebyggelse innenfor samme område. Økningen på 30 m^2 medfører ingen vesentlig økning i utnyttelse eller endring i arealdisponering som avviker fra planens intensjon.

For det tredje berører endringen ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringen skjer innenfor allerede regulert byggeområde, og berører ikke nye arealer. Den delen av eksisterende bebyggelse som ligger innenfor LNF-formål foreslås ikke videreført innenfor byggegrense, noe som bidrar til å ivareta hensynet til dette området.

På denne bakgrunn vurderes endringen å være av en slik karakter at den kan behandles som en mindre endring etter § 12-14 andre ledd.

8 Virkninger av forslaget

8.1 Generelt

Forslaget innebærer en mindre justering av gjeldende plan ved at juridisk bindende plassering av bebyggelse erstattes med byggegrenser, samt en mindre justering av utnyttelse. Endringen gir økt fleksibilitet ved fremtidig plassering og utforming av bebyggelsen innenfor feltet, uten at arealformål eller hovedstruktur i planen endres. Forslaget vurderes ikke å medføre vesentlige endringer i landskapsvirkning, bruk eller karakter av området.

8.2 Barn og unges interesser

Planendringen berører ikke arealer som er i bruk til lek eller opphold for barn og unge, og medfører ikke endringer i tilgjengelighet til slike arealer. Forslaget vurderes derfor ikke å ha negative konsekvenser for barn og unges interesser.

8.3 Folkehelse

Endringen vurderes ikke å ha konsekvenser for folkehelsen. Endringen medfører ingen endringer i tilgang til uteoppholdsarealer, ferdselsmuligheter langs sjøen eller rekreasjonsområder. Det legges heller ikke til rette for tiltak som kan gi økt støy, forurensning eller andre forhold med negativ helseeffekt.

8.4 Naturmangfold

Endringsforslaget er vurdert etter naturmangfoldlovens §§ 8–12:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Det er gjort søk i tilgjengelige naturkartlegginger. Det er ikke registrert særskilte naturinteresser innenfor det aktuelle byggeområdet. Langøy inngår i et større registrert yngleområde for hornugle i vår- og sommerperioden. Registreringen dekker imidlertid store deler av øya og angir ikke en konkret hekkelokalitet innenfor det aktuelle byggeområdet. Den foreslåtte endringen gjelder et allerede regulert byggeområde og innebærer ingen utvidelse av byggeområder eller inngrep i nye arealer. Endringen omfatter i hovedsak justering av planbestemmelser og plankart for å gi økt fleksibilitet i plassering av bebyggelse. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig sett i forhold til endringens begrensede omfang.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Langøy inngår i et større registrert yngleområde for hornugle. Registreringen omfatter store deler av øya og angir ikke en konkret hekkelokalitet innenfor det aktuelle byggeområdet. Planendringen skjer innenfor et allerede regulert og bebygd område og innebærer ikke utvidelse av byggeområdet eller inngrep i nye arealer. Det foreligger på denne bakgrunn ikke opplysninger som tilsier risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Kunnskapsgrunnlaget og endringens begrensede omfang tilsier etter en samlet vurdering at føre-var-prinsippet ikke utløser behov for særskilte avbøtende tiltak på plannivå.

§ 10 Samlet belastning

Området er allerede regulert og benyttet til fritidsbebyggelse. Endringen innebærer ingen utvidelse av byggeområdet eller endring av arealformål, og utvidelsen i BYA skjer innenfor et område som allerede er i bruk som uteområde til eksisterende hytte. Den samlede tilleggsbelastningen på naturmiljøet vurderes derfor som liten.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse

Det er ikke identifisert behov for særskilte avbøtende tiltak som følge av planendringen. Prinsippet i § 11 vurderes derfor å ha begrenset relevans for endringen. Dersom det likevel skulle

oppstå behov for tiltak for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet, skal kostnadene bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Ny bebyggelse etableres innenfor et allerede regulert byggeområde. Ved gjennomføring skal terrenginngrep og skade på eksisterende vegetasjon begrenses så langt som mulig. Det vurderes derfor at prinsippet i § 12 er ivaretatt.

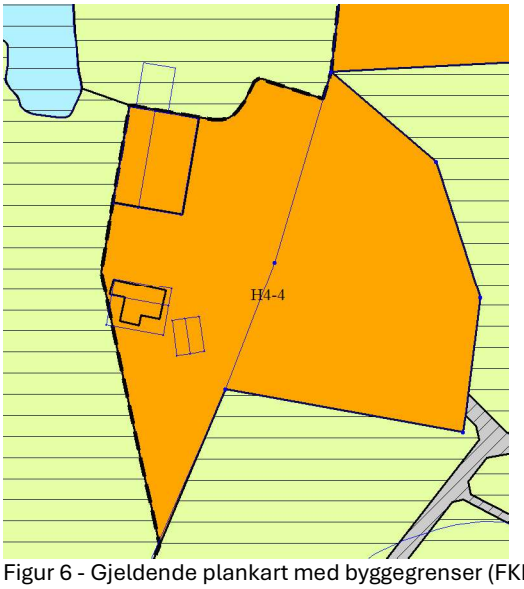
Samlet vurderes planendringen ikke å medføre vesentlige negative virkninger for naturmangfoldet.

8.5 Forholdet til strandsonen

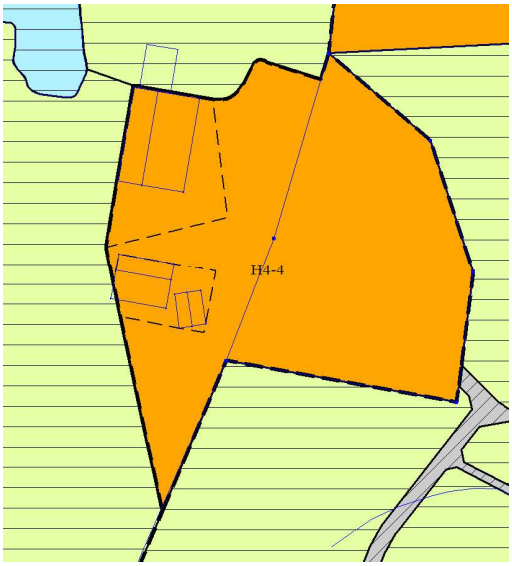
Planendringen er vurdert opp mot Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Retningslinjene legger særlig vekt på hensynet til landskap, naturmiljø, friluftsliv og allmennhetens interesser i 100-metersbeltet.

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.



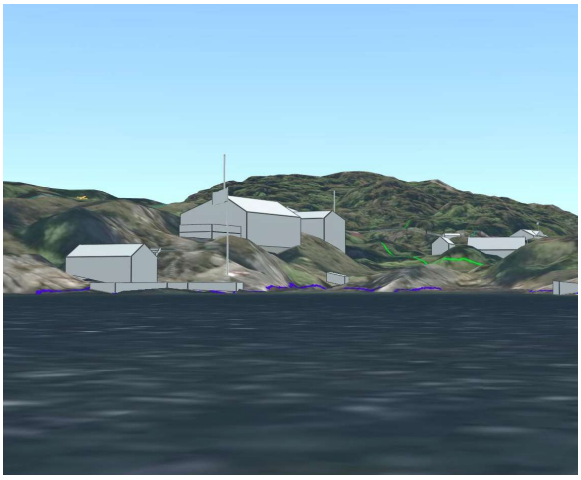
Figur 6 - Gjeldende plankart med byggegrenser (FKB i blått)



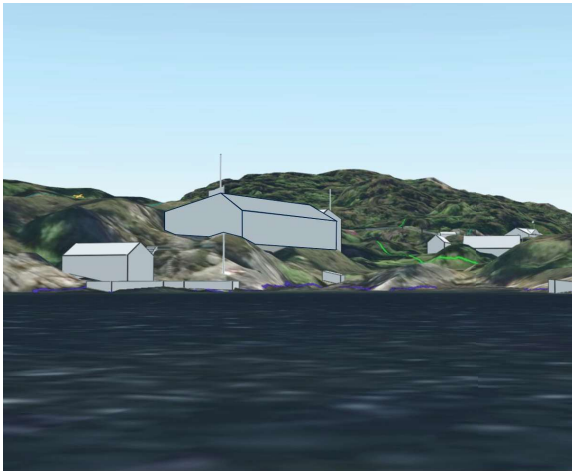
Figur 7 - Forslag til plankart med justerte byggegrenser og samme avstand til sjø (FKB i blått)

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.

Under vises visualiseringer av maksimal utnyttelse etter henholdsvis gjeldende plan og foreslått endring, sett fra sjøen. Gjeldende plan viser linje for *bebyggelse som inngår i planen*, som sammenfaller med etablert bebyggelse. Gjeldende plan åpner ikke for større utnyttelse enn dagens bebyggelse.



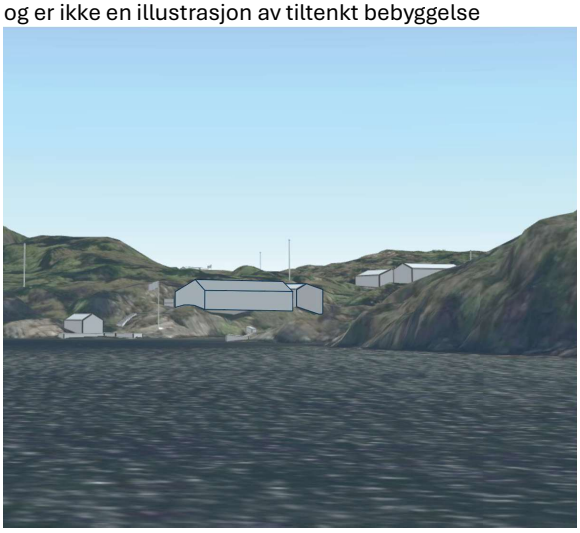
Figur 8 - Visualisering iht. maks utnyttelse i gjeldende plan, sett fra sjøen



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

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.

8.6 Andre mulige virkninger / konsekvenser

Forslaget vurderes ikke å medføre vesentlige konsekvenser for landskap, kulturminner, trafikkforhold eller teknisk infrastruktur. Endringen innebærer i hovedsak en planmessig tilpasning og modernisering, og vurderes ikke å utløse behov for ytterligere utredninger.

9 Kommentarer til innspill

Varslingsbrev med vedlegg ble oversendt regionale myndigheter og berørte naboer 05.05.2026. Frist for merknader var satt til 03.06.2026.

Det har til sammen kommet inn tre merknader innen høringsfristen. Merknadene oppsummeres og kommenteres under.

1. **Statsforvalteren i Agder, 22.05**
   Statsforvalteren viser til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, vedtatt mai 2021. Ut fra situasjonskartet kan det se ut til at ny foreslått fritidsbolig får en noe større fasade mot sjøen, noe som kan medføre et noe økt bebygd landskapspreg sett fra sjøsida. Kommunen bes foreta en grundig vurdering av tiltaket opp mot strandsonehensyn, herunder at det vurderes om det nye tiltaket gir et økt bebygd landskapspreg sett fra sjøen. Hvis det er tilfellet vil statsforvalteren fraråde at det gis tillatelse til tiltaket.

   Statsforvalteren ber avslutningsvis om å få tilsendt kopi av kommunens vedtak i saken så snart det er fattet.

   Forslagsstillingers kommentarer:
   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.

2. **Agder fylkeskommune, 08.05**
   Fylkeskommunen har ingen merknader.

   Forslagsstillers kommentarer:
   Tas til orientering.

3. **Christian Ihme, 28.05**
   Ingen merknader.

   Forslagsstillers kommentarer:
   Tas til orientering.

10 Oppsummering

Endringen gjelder én eiendom og et avgrenset byggeområde. Det legges til rette for riving og oppføring av ny fritidsbolig, samtidig som eksisterende bebyggelse videreføres. For å muliggjøre dette foreslås en mindre økning i samlet tillatt bruksareal.

Endringen innebærer ingen utvidelse av byggeområder eller endring av arealformål, og vurderes å være i tråd med gjeldende plan og praksis i området. Forslaget medfører ikke vesentlige konsekvenser for omgivelsene og vurderes å kunne behandles som en mindre endring etter plan- og bygningsloven § 12-14.

11 Vedlegg

- Revidert plankart
- Reviderte bestemmelser
- Situasjonskart
- Referat fra forhåndskonferanse
- Høringsbrev
- Kvittering på nabovarsel
- Innkomne merknader