

---

Arkivsak-dok. 25/04444-20  
Saksbehandler Oda Krågeland

Saksgang Møtedato  
Utvalg for areal og miljø 12.05.2026

---

## Saksframlegg

### Klagesak - Planendring av Skoleområdet v/Kallhammerveien, planID 8A

#### Rådmannens forslag til vedtak

Utvalget for areal og miljø sitt vedtak i sak nr. 1/26 opprettholdes. Klage fra Stian Stinaldo Skjævesland-Mathisen, mottatt 01.02.2026, tas ikke til følge. Vedtaket gis ikke oppsettende virkning, jf. forvaltningsloven § 42.

Temaene som blir tatt opp i klagen er kjent fra planbehandlingen. Underinstansen har ikke oppdaget at det er gjort feil, eller har funnet mangler, knyttet til saksbehandlingen generelt, eller til de temaene som knytter seg til klagen i denne sakne spesielt som gir grunnlag for endring av vedtaket.

Saken oversendes til Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.

#### Vedlegg

Søknad planendring Mandal VGS

Salthaug 4. Nabomerknad

Benjamin Nørgaard. Reguleringsendring Mandal videregående 2025

Salthaug 3. Nabomerknad

Salthaug 2. Nabomerknad

Gjeldene bestemmelser

Saksutskrift - Endring av detaljregulering for Skoleområdet v/Kallhammerveien, planID 8A

Bestemmelser 26.01.2025

KLAGE PÅ VEDTAK planID 8A

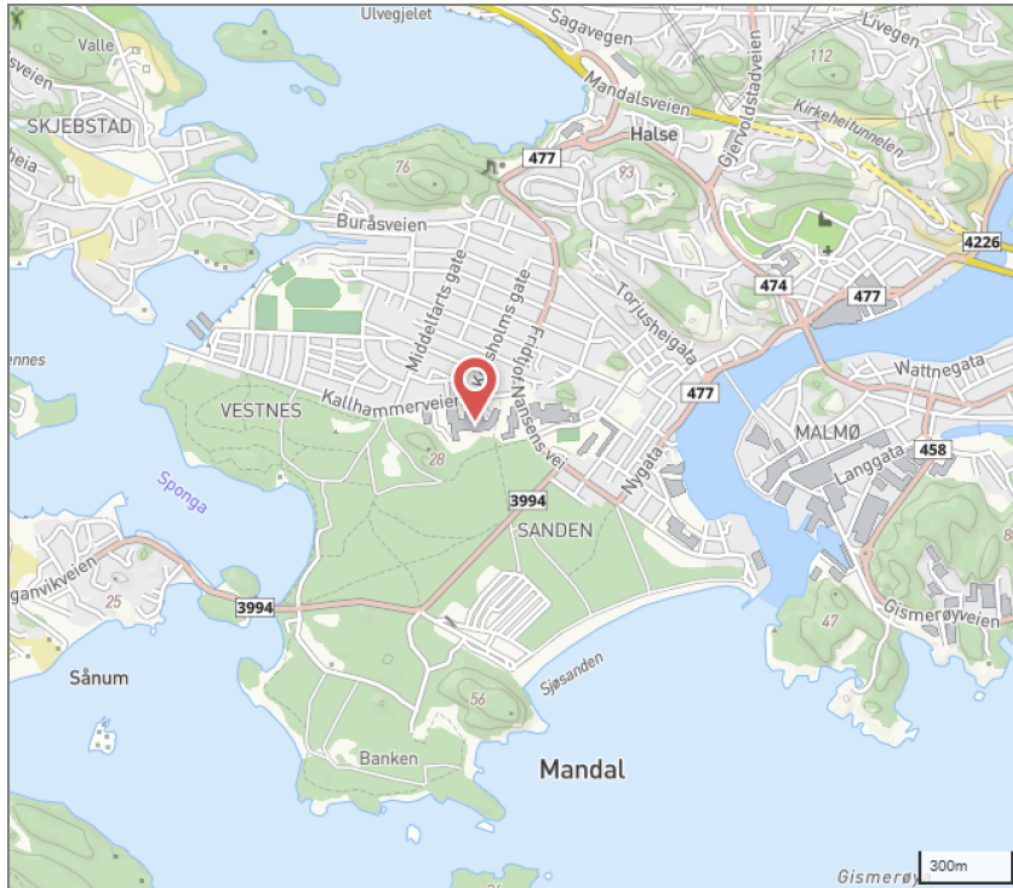
Plankonsulents kommentar til klage

#### Saken kort fortalt

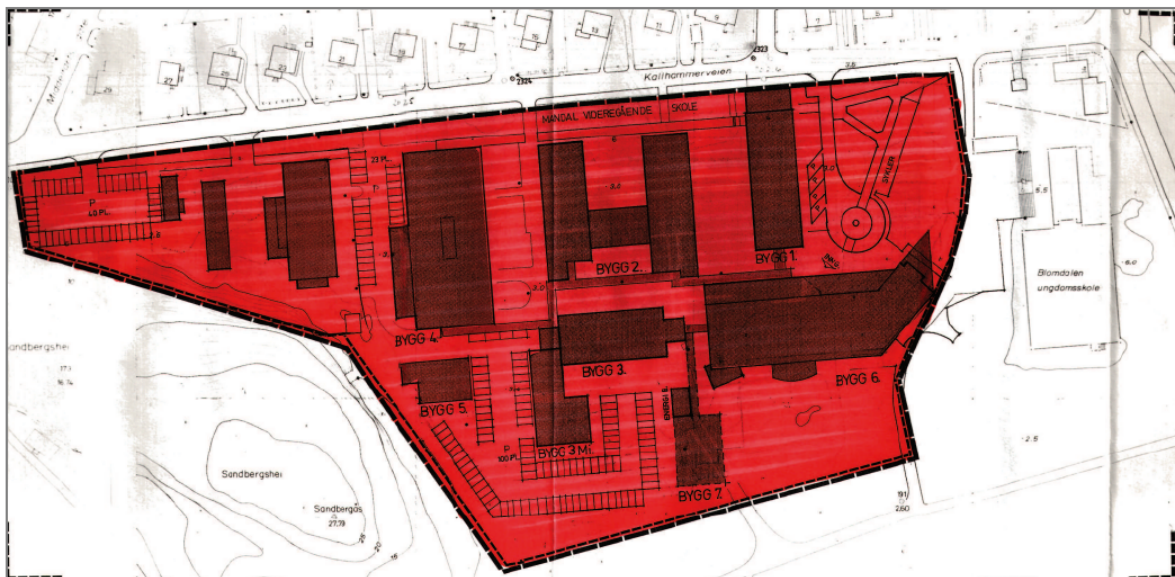
I denne saken behandles klage på Utvalget for areal og miljø sitt vedtak av 26.01.2026, sak nr. 1/26. Saken gjelder mindre endring for Skoleområdet v/Kallhammerveien. Vedtaket er påklaget av Stian Stinaldo Skjævesland-Mathisen i brev mottatt 01.02.2026. Hovedtrekk i klagen er påstand om saksbehandlingsfeil.

Prosjektgruppen AS regnes som motpart i saken og har fått mulighet til å kommentere klagen.

Utvalget skal i denne saken vurdere om klagen gir grunnlag for å endre det fattet vedtaket, samt om det skal gis utsatt iverksetting av planendringen.



Figur 1. Mandal videregående skole er markert med rød pin i kartutsnittet.



Figur 2. Kartutsnitt av gjeldene detaljreguleringsplan

## Bakgrunn

Prosjektgruppen AS fremmet planforslaget for endring av Skoleområdet v/Kallhammerveien, planID 8A, for Agder Fylkeskommune.

Formålet med planarbeidet var å øke tillatt byggehøyde og oppdatere planbestemmelsene til dagens standard. Vedtaket det klages over er fattet av Utvalget for areal og miljø den 26.01.2026, sak nr. 1/26 og lyder:

*Utvalget for areal og miljø vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, en endring av detaljregulering for Skoleområdet v/Kallehammerveien, planID 8A.*

*Endringen består av følgende:*

### I bestemmelsene:

- *§ 5 om parkering endres til: «Parkering skal sikres etter flg. krav:
  - Minimum 1p-plass for bil per 100 m2 BRA
  - Minimum 2p-plass for sykkel per 100 m2 BRA».*
- *§ 7 om utnyttelsesgrad strykes og endres til: «Det tillates maks 80 % BYA».*
- *§ 8 krav om bebyggelsesplan endres til «krav om utomhusplan», og setningen «Hvilke trær som skal avklares med parkvesenet» fjernes.*
- *§ 9 strykes.*
- *§ 11 strykes.*
- *§ 13 om tillatt høyde strykes og erstattes med: «Maks tillatt gesimshøyde er kote 17,0 moh. Takoppbygg for teknisk installasjoner tillates 1,0 meter over maksimal gesimshøyde. Dette skal trekkes tilbake minimum 3,0 meter fra gesims.*
- *§ 14 strykes.*
- *Tilføyes bestemmelse om fuglekasser: «Tiltakshaver skal etablere fuglekasser tilpasset stør tilsvarende tapte hekkeplasser. Kassene skal være oppsatt før anleggsstart og vedlikeholdes i fem år.»*

## Vurdering

Klagen vurderes opp mot reglene i [forvaltningsloven kapittel VI](#).

### Vurdering av formelle krav

Vedtaket det klages på er fattet 26.01.2026 av Utvalget for areal og miljø. Vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28 første ledd.

Ettersom klager ikke er part i saken, må det vurderes om klager har rettslig klageinteresse etter forvaltningsloven § 28. Klager oppgir at hen ikke er nabo til planområdet, men bruker skoleområdet og tilgrensende arealer regelmessig, og mener å bli direkte berørt av de foreslåtte endringene i planen. Rådmannen vurderer at klager har rettslig klageinteresse, og at vilkårene for å fremme klage etter forvaltningsloven § 28 er oppfylt.

Vedtaket ble kunngjort i brev til parter i saken 30.01.2026 og annonsert i avis og på kommunens nettside 31.01.2026. Klagen er mottatt 01.02.2026 og er blitt sendt inn innen klagefristen, jf. forvaltningsloven §§ 29 og 30.

Klagen inneholder konkrete klagepunkter og et ønske for hvordan vedtaket bør endres som følge av klagen. Rådmannen vurderer at klagen oppfyller kravene i forvaltningsloven § 32.

Klagen oppfyller vilkårene i forvaltningsloven §§ 28-32 og kan behandles.

## Klagens innhold

Klagen er i hovedsak delt opp i følgende:

1. Saksbehandlingsfeil
2. Redusert grøntstruktur
3. Endret uteareal/mangelfull utredning
4. Økt trafikkbelastning/mangelfull vurdering
5. Utsatt iverksetting

Klagen gjennomgås punktvis, sammen med Prosjektgruppen AS kommentar til punktene i klagen og Rådmannens kommentar. Det vises for øvrig til klagen og Prosjektgruppen AS kommentar i sin helhet.

### 1. Saksbehandlingsfeil

Klager hevder at innspillene som er innsendt i planprosessen ikke er tydelig hvordan disse er vektlagt i planforslaget til endring.

*Rådmannens kommentar:*

I saksframlegget er samtlige innkomne innspill gjennomgått og vurdert. Innspillene er konkret kommentert. Rådmannen kan ikke se at det foreligger mangler i redegjørelsen for hvordan innspillene er håndtert.

### 2. Redusert grønnstruktur

Klager mener at den vedtatte bebyggelsesstrukturen og byggenes plassering i for liten grad tar hensyn til eksisterende grøntområder, selve planområdet og omgivelsene rundt, og at dette innebærer en vesentlig reduksjon og fragmentering av dagens åpne arealer.

Klager mener videre at planen ikke stiller tilstrekkelige krav til utforming, størrelse og kvalitet på uteoppholdsarealer. Klager hevder at uteområder for barn og unge ikke er tilstrekkelig utredet i lys av nasjonale og kommunale føringer.

I tillegg anfører klager at når bestemmelse om bevaring av trær fjernes uten at det samtidig stilles konkrete kompensierende krav til bevaringssoner, rotsonebeskyttelse eller erstatningsplanting, vil dette medføre en betydelig svekkelse av grønnstrukturen i området, og i Furulunden.

*Plankonsulents kommentar:*

Vi endrer ikke utnyttelsen, så vi reduserer dermed heller ikke grøntstrukturen. Men vi oppdaterer bestemmelsen slik at den er mer etterprøvable og i hht til dagens krav til regulering av utnyttelse. Dagens faktiske utnyttelse er 79% og vi tillater maks 80%. Så som sagt utnyttelsen er nær på det maksimale av hva som tillates. Skal det bygges noe nytt, så må noe rives.

Når bestemmelsen om hvem som kan tillate at trær hugges, så er det i dag ikke parkvesenet som har denne hjemmelen, og denne bestemmelsen strykes derfor. Bestemmelsen gjelder kun for skoleområdet og det er dermed fylkeskommunen som bestemmer i kraft av å være grunneier. Når det gjelder Furulunden, så har hverken kommunen eller Fylkeskommunen noe de skulle sagt der og planområdet gjelder uansett ikke for Furulunden.

*Rådmannens kommentar:*

For det første er ikke plassering av byggene tatt stilling til i denne endringen, dette er noe som sikres gjennom § 8 i planbestemmelsene, som lyder:

*Før nybygg tillates skal det fremlegges en utomhusplan i M 1: 500.*

*Planen skal i detalj vise:*

*-utbyggingen/byggenes plassering.*

*-utenomhusanlegg.*

*-eksisterende trær skal innmåles og inntegnes på bebyggelsesplanen og i størst mulig grad beholdes.*

*-Parkeringsplasser.*

*-Trær /beplantning skal i størst mulig grad innpasses i parkerings /trafikkarealene.*

Med bakgrunn i bestemmelsen vil plassering av bygg og utforming innenfor tomten bli vurdert i forbindelse med utomhusplan i eventuell byggesak. Spørsmål knyttet til bebyggelsesstruktur i området og påvirkning på omgivelsene er vurdert i saksframlegget.

Det er ikke korrekt at grøntarealet reduseres sammenlignet med dagens situasjon. Bestemmelsene om utnyttelse viderefører dagens situasjon, slik også plankonsulent har redegjort for ovenfor. I tillegg er det foretatt en konkret vurdering av behovet for grøntareal for Mandal videregående skole, herunder sammenligning med andre videregående skoler i fylket. På bakgrunn av dette er det vurdert at grøntarealene er tilstrekkelige, blant annet sett i sammenheng med at Furulunden ligger i umiddelbar nærhet.

Videre i forhold til kvalitet til uteoppholdsarealene er dette også noe som sikres gjennom utomhusplan, se [Normaler for uteområder i Lindesnes kommune](#). Kvaliteten på uteoppholdsarealene skal dermed ivaretas i videre byggesaksbehandling.

Når det gjelder klagers merknader knyttet til trær, vurderer rådmannen at tidligere § 11 om beplantningsplan er tilstrekkelig ivaretatt gjennom § 8 i gjeldende planbestemmelser. Bestemmelsen legger til rette for videreføring av eksisterende trær, samtidig som den åpner for fjerning der dette er nødvendig av hensyn til gjennomføring av tiltak. Rådmannen vurderer at bestemmelsen gir tilstrekkelig regulering av forholdet, og at eventuelle konkrete avveieringer knyttet til bevaring eller fjerning av trær også vil bli vurdert i forbindelse med utomhusplan og byggesak.

Når det gjelder trærne i Furulunden, viser rådmannen til plankonsulents redegjørelse om at Furulunden ligger utenfor planområdet og dermed ikke berøres direkte av planendringen. Som følge av dette har fylkeskommunen/Mandal videregående skole verken ansvar eller myndighet knyttet til forvaltning eller tiltak som gjelder trærne i Furulunden.

### **3. Endret uteareal/mangelfull utredning**

Klager anfører at planendringen vil få konsekvenser for brukskvaliteten i området, tilstrekkelig uteoppholdsområder, herunder sol- og lysforhold, opplevelsen av åpenhet, samt trygghet og oversikt. Klager etterlyser derfor alternative løsninger for byggenes plassering og høyder.

#### *Plankonsulents kommentar:*

Utearealene blir ikke endret som følge av planendringen. Som jeg viste til, så er utnyttelsen nær det maksimale av hva som tillates. Ny bygg som er illustrert er kun lagt inn for å vise hvordan skyggeeffekten blir hvis de bygges til maks høyde. Det foreligger ingen planer om å oppføre disse i dag. Og hvis man planlegger dette i fremtiden, så må noe annet rives for at man ikke skal overskride maks utnyttelse. Grunnen til at man øker tillatt høyde er at dagens krav til etasjehøyde ved passivbygg er veldig mye høyere enn standard etasjehøyde da reguleringen ble lagd. For egentlig å kunne bygge det samme som før, så økes høyden. Høyden er også samkjørt med gjeldende høyde på Blomdalen.

#### *Rådmannens kommentar:*

Utearealene sikres med at 20 % av tomten ikke kan bebygges, i tillegg til at skolen som nevnt tidligere har tilgang til Furulunden. Det er gjort en skjønnsmessig vurdering om at det er tilstrekkelig uteoppholdsareal for skolen.

Når det gjelder byggenes plassering, er flere av byggene allerede eksisterende. I planforslaget er det derfor utarbeidet illustrasjoner som viser hvordan byggehøyden kan påvirke sol- og skyggeforhold for nabobebyggelsen. Illustrasjonene belyser også hvordan økt høyde kan ha betydning for strøkskarakteren. Det er ikke tatt stilling til eksakt plassering av byggene utover fastsatte byggegrenser, veglovens generelle byggegrense for kommunal vei, som er 15 meter målt fra veiens midtlinje langs Kallhammerveien. Plassering av nye bygg vil i så fall vurderes i fremtidig utomhusplan.

Byggehøyden er vurdert i saksframlegget. Ettersom høyden er relativt liten, er det ikke vurdert alternative høyder.

#### **4. Økt trafikkbelastning/mangelfull vurdering**

Klager mener at trafikkforholdene ikke er tilstrekkelig utredet, særlig med hensyn til trafiksikkerhet og potensiell økning i gateparkering i nærliggende veier. Klager etterlyser i tillegg en helhetlig trafikkfaglig vurdering av behov og konsekvenser av endring av parkeringsbestemmelsen.

##### *Plankonsulents kommentar:*

Vi endrer ikke på utnyttelsen, bare oppdaterer bestemmelsen i forhold til dagens måte å angi utnyttelse på. Med denne endringen så blir det tydelig at området langt på vei er fullt utbygd i dag. Det betyr at skal man bygge noe nytt så må man rive noe annet. Det er lite sannsynlig at vi få endret trafikkbelastning som følge av dette. Når du viser til trafikkforhold i veien, så er det slik som jeg sa at den veien ikke inngår i planen som vi har søkt endret. Tiltak her heller bør tas gjennom trafiksikkerhetsplanen.

##### *Rådmannens kommentar:*

Rådmannen har i kommentar til innspill fra Benjamin Nørgaard redegjort for hvorfor det ikke er gjennomført en egen trafikkanalyse. Begrunnelsen er blant annet at kommunens Trafiksikkerhetsplan for perioden 2026–2033 ennå ikke er vedtatt. Denne planen vil angi Kallhammerveien som hovedtrase for biltrafikk, og rådmannen vurderer det derfor som lite hensiktsmessig å gjennomføre en separat trafikkanalyse før overordnet føring foreligger.

Parkering er vurdert i saksframlegget ut fra behov og miljøhensyn. Det er beskrevet at endringen i hovedsak vil opprettholde dagens antall parkeringsplasser, med mulighet for en mindre økning. Som tidligere omtalt er det ikke funnet at dette vil forverre trafiksituasjonen. Når det gjelder eventuell økning i gateparkering, har forslagsstiller kommentert at de ønsker å benytte sitt forslag til beregning av parkeringsplasser, nettopp for å unngå at parkeringspress forskyves til boligområdet på Vestnes. Dette er ikke vurdert særskilt, men inngår i den samlede parkeringsvurderingen. Rådmannen viser til at det i dag er press på parkeringsplassene ved skolen, og har derfor konkludert med at antall parkeringsplasser ikke bør reduseres, men opprettholdes på dagens nivå. Parkering anses dermed som tilstrekkelig vurdert i denne saken.

#### **5. Utsatt iverksetting**

Klager ber om at planen ikke gis endelig virkning før det foreligger bestemmelser som skal konkretiserer og styrker uteoppholdsarealer.

##### *Rådmannens kommentar:*

Spørsmålet er om det er grunnlag for å utsette iverksettingen av reguleringsplanen etter forvaltningsloven § 42, jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Forvaltningsloven § 42 første ledd, første setning, lyder slik: «Underinstansen, klageinstansen eller annet overordnet organ kan beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort».

Det følger av bestemmelsen at utsatt iverksettelse er noe utvalget for areal og miljø kan beslutte. Som ordlyden tilsier, beror avgjørelsen på et skjønn som ligger til utvalget.

Retningslinjer for denne skjønnsutøvelsen er gitt i rundskriv H-17/92. Her står det blant annet at:

*Et viktig moment i avveiningen er hvorvidt det konkrete tilfelle er slik at en klage bør medføre utsatt iverksettelse av vedtaket for at klagen skal få en reell behandling. Man må vurdere skadens art, hva vedtaket går ut på og hvilke konsekvenser gjennomføringen av vedtaket før klagen er avgjort vil gi. Dette vil for eksempel særlig være aktuelt i forbindelse med rivingstillatelser. I disse tilfeller er det nærmest en forutsetning for en reell klagebehandling at den aktuelle bygningen ikke er revet når klagebehandlingen tar til.*

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 21-2 femte ledd at tiltak ikke kan settes i gang før det er gitt igangsettingstillatelse. En endring av reguleringsplan gir i seg selv ikke rett til å igangsette bygge- eller anleggsarbeider, og tiltak som eventuelt kan medføre irreversible konsekvenser vil uansett være avhengige av etterfølgende tillatelser.

I denne saken er området allerede bebygd, og reguleringsendringen innebærer etter rådmannens vurdering ikke tiltak som i seg selv vil medføre irreversible konsekvenser. Forholdene klager peker på er dessuten ivaretatt gjennom planbestemmelse § 8, slik denne er gjengitt over i saksframlegget. Rådmannen mener på denne bakgrunn at det er tilstrekkelig å vurdere utsatt iverksettelse av konkrete tillatelser etter hvert som de eventuelt gis, dersom det skulle vise seg at et omsøkt tiltak kan medføre irreversible konsekvenser.

Rådmannen viser videre til at Statsforvalteren vurderte krav om utsatt iverksettelse i forbindelse med kommunestyrets vedtak 8. februar 2024 om detaljregulering for Sodevika havn og industriområde, planID 202117, med redusert omfang. Statsforvalteren konkluderte den gang med at behovet for utsatt iverksettelse best kunne vurderes i byggesak, knyttet til virkningene av en konkret søknad. Etter rådmannens syn gjør de samme vurderingene seg gjeldende i den foreliggende saken.

### **Økonomiske konsekvenser**

Rådmannen kan ikke se at behandling av klagen vil ha noen store direkte økonomiske konsekvenser for Lindesnes kommune, slik saken er vurdert. Dersom klagen tas til følge, kan det komme utgifter i form av utredninger. Det vil også skape usikkerhet i forhold til framdrift i videre planlegging og utbygging.



### **Interesser for barn og unge**

Rådmannen kan ikke se at selve behandlingen av klagen vil ha noen store konsekvenser for barn og unge.

### **Hensyn til klima og miljø**

Rådmannen kan ikke se at selve behandlingen av klagen vil ha noen store konsekvenser for klima og miljø.

Rådmannen kan ikke se at behandlingen av den foreliggende klagen i seg selv vil medføre vesentlige konsekvenser for naturmangfoldet. Det vises til at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 allerede er vurdert i saksframlegget som ble behandlet i Utvalget for areal og miljø den 26.01.2026, og at disse vurderingene fortsatt anses fortsatt dekkende.

**Hensyn til folkehelse**

Rådmannen kan ikke se at selve behandlingen av klagen vil ha noen store konsekvenser for folkehelse.

**Konklusjon**

Ved gjennomgang av saken kan det ikke ses at det har fremkommet nye opplysninger som ikke tidligere er behandlet, eller som tilsier at vedtaket bør endres eller oppheves. Det anbefales derfor at vedtaket opprettholdes, og at utsatt iverksetting ikke innvilges. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.