

REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS  
Josefines gate 7  
0351 OSLO

## Plan

Dato: 20.05.2026  
Vår ref.: 26/02368-3  
Deres ref.:  
Saksbehandler: Marthe Skisland  
Telefon:

## Endring av detaljregulering for Havsyn - PlanID 201306 - Parkeringsdekning

### Rådmannens vedtak:

Lindesnes kommune vedtar med hjemmel i pbl § 12-14, en endring av detaljregulering for Havsyn, planID 201306.

Endringen består av følgende:

#### I bestemmelsene:

- § 3.3. Krav til parkeringsdekning endres til:
  - Parkering for boligene skal etableres i parkeringskjeller
  - Leiligheter opp til 80 m2 BRA, antall p-plasser bil: 1 stk.  
Antall p-plasser for sykkel 2 stk, der 1 plass kan plasseres i sportsbod.
  - Leiligheter større enn 80 m2 BRA, antall p-plasser bil: 1 stk.  
Antall p-plasser for sykkel 3 stk, der 1 plass kan plasseres i sportsbod.
  - Minimum 1 plass for sykkelparkering pr. boenhet skal plasseres på bakkenivå, i nær tilknytning til inngangsdør. Nøyaktig plassering skal fremgå av utomhusplan.
  - Minst 8 % av parkeringsplassene som kreves, skal være tilrettelagt for personer med nedsatt bevegelsesevne.
  - Parkeringskjeller skal tilrettelegges for standard lading av EL-bil.

### Saken kort fortalt

Det er foreslått endring av detaljreguleringsplan for Havsyn. Hensikten er å endre parkeringskravet til lavere parkeringsdekning, i tråd med kommuneplanens arealdel.

Gjeldende detaljreguleringsplan for området er:

- Reguleringsplan for Havsyn, planID 201306, vedtatt 22.10.15.



Figur 1 Kart viser gjeldende regulering for området. Kart til venstre viser vertikalnivå 2 (på grunnen) og kart til høyre viser vertikalnivå 1 (under bakken)

## Bakgrunn

Reiulf Ramstad Arkitekter AS fremmer på vegne av forslagstiller Kvisla Eiendom AS, forslag om en endring av detaljreguleringsplan for Havsyn. Formålet med planendringen er å endre krav til parkeringsdekning, som i dag er høyere enn de føringene som ligger i kommuneplanen. Endringen skal gi samme parkeringsdekning som er gitt av gjeldende kommuneplan. Hele § 3.3 er foreslått med ny tekst for å ha oppdatert terminologi.

Foreslått planendring medfører følgende endring i plandokumentene:

I bestemmelsene

- Parkering for boligene skal etableres i parkeringskjeller og antall plasser skal være i henhold til de gjeldende parkeringskrav for Lindesnes kommune, i indre sentrumsområde, vedtatt av kommunestyret 07.09.2023.07
- Leiligheter opp til 80 m<sup>2</sup> BRA, antall p-plasser bil: 1 stk.  
Antall p-plasser for sykkel 2 stk, der 1 plass kan plasseres i sportsbod.
- Leiligheter større enn 80 m<sup>2</sup> BRA, antall p-plasser bil: 1 stk.  
Antall p-plasser for sykkel 3 stk, der 1 plass kan plasseres i sportsbod.  
Minimum 1 plass for sykkelparkering pr. boenhet skal plasseres på bakkenivå, i nær tilknytning til inngangsdør. Nøyaktig plassering skal fremgå av utomhusplan.
- Minst 8 % av parkeringsplassene som kreves, skal være tilrettelagt for personer med nedsatt bevegelsesevne.
- Parkeringskjeller skal tilrettelegges for standard lading av EL-bil.

Gjeldende bestemmelse § 3.3 *Krav til parkering* angir følgende for byggeområdet:

- *Parkering for boligene skal etableres i parkeringskjeller og antall plasser skal være i henhold til de gjeldende parkeringsvedtekter for Mandal kommune.*
- *Leiligheter opp til 80 m2 BRA, antall p-plasser bil: 1,25. Antall p-plasser for sykkel 1, der 1 plass kan plasseres i sportsbod.*
- *Leiligheter større enn 80 m2 BRA, antall p-plasser bil: 1,5. Antall p-plasser for sykkel 2, der 1 plass kan plasseres i sportsbod. Minimum 1 plass for sykkelparkering pr. boenhet skal plasseres på bakkenivå, i nær tilknytning til inngangsdør. Nøyaktig plassering skal fremgå av utomhusplan.*
- *Minimum 8 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelsehemmede.*
- *Parkeringskjeller skal tilrettelegges for standard lading av EL-bil.*

Plankonsulentens begrunnelse for forslag om endring:

*Reguleringsendringen omfatter kun parkeringskravet. Da prosjektet er lokalisert innenfor Lindesnes kommunes område for indre sentrum, ønskes det å tilpasse reguleringsbestemmelsene til gjeldende føringer for dette området.*



*Figur 2 Prosjektillustrasjon fra planområdet, hentet fra planbeskrivelsen.*

## **Vurdering**

Følgende punkter gjennomgås nærmere under:

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

I tillegg inngår faste vurderinger:

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

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

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

I andre ledd kommer et unntak fra hovedregelen, mulighet for å gjøre reguleringsendringer med en forenklet prosess. Dette leddet regnes som bakgrunnen for det som man ennå betegner som «mindre endring». Videre er det gitt tre betingelser for at man kan behandle en endring etter § 12-14, 2. ledd.

Betingelsene for å kunne behandle en endring etter § 12-14, 2. ledd er at:

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

Endringen i forslaget består i å tilpasse parkeringskravet, til kravet i overordnet plan. Rådmannen kan ikke se at dette vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Hoveddrammene i planen er å gi mulighet for utbygging av boliger, med tilhørende infrastruktur. Rådmannen kan ikke se at denne endringen vil gå utover hoveddrammene i planen. Det er heller ikke viktige natur- og friluftsområder som blir berørt av foreslått endring.

Rådmannen har kommet til at vilkårene i plan- og bygningslovens 12-14 2. ledd er ivaretatt, og at saken derfor kan fremmes for behandling med forenklet prosess.

### **Vurdering av virkningen av endringsforslaget:**

Løsning av parkering er et uløst tema for store deler av nedre Malmø, der parkeringsanlegg under bakken ikke er etablert i forbindelse med Buen og NAV-bygget. Endringen gjelder imidlertid privat parkering, og behov for parkering i sentrumsområder er konkret vurdert i kommuneplanens arealdel. Rådmannen vurderer derfor endringen som en oppfølging av overordnet plan, og vedtar foreslått løsning.

Rådmannen stryker deler følgende foreslått bestemmelse:

- *Parkering for boligene skal etableres i parkeringskjeller og antall plasser skal være i henhold til de gjeldende parkeringskrav for Lindesnes kommune, i indre sentrumsområde, vedtatt av kommunestyret 07.04.2026*

Det har tidligere vært praksis å hjemle enkelt bestemmelser i andre vedtatte dokumenter, eksempelvis kommuneplan, utenomhusnormal og parkeringsvedtekter. Kommunen har etter planen ble vedtatt fått tilbakemelding om at bestemmelsene skal stå konkret, uten å referere til andre dokumenter. Rådmannen mener at intensjonen med bestemmelsen er ivaretatt gjennom de konkrete bestemmelsene som er angitt.

### **Vurdering av innspill**

Forslagsstiller har i samråd med kommunen konkludert med at det ikke har vært behov for varsling i saken.

### **Vurdering i forhold til naturmangfoldsloven:**

Forslaget innebærer kun endringer innenfor vedtatt byggeområde, og vil ikke gi mer bebyggelse enn planen i dag legger opp til. Endringen medfører ikke noen konsekvenser for interessene som skal ivaretas av naturmangfoldsloven.

### **Økonomiske konsekvenser**

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



### **Konsekvenser for barn og unge**

Rådmannen kan ikke se at foreslått endring vil ha store konsekvenser for barn og unge. Forslaget innebærer kun endringer innenfor vedtatt byggeområde, og vil ikke gi mer bebyggelse enn planen i dag legger opp til.

### **Konsekvenser for klima og miljø**

Rådmannen kan ikke se at foreslåtte endring vil ha noen stor konsekvens for klima og miljø. Forslaget innebærer kun endringer innenfor vedtatt byggeområde, og vil ikke gi mer bebyggelse enn planen i dag legger opp til. Endringen skal også tilrettelegge for mindre biltrafikk, som legger opp til mer umotorisert ferdsel.

### **Konsekvenser for folkehelse**

Rådmannen kan ikke se at foreslåtte endring vil ha noen negative konsekvenser for folkehelse. Endringen skal også tilrettelegge for mindre biltrafikk, som igjen kan føre til at går og sykler i hverdagslivet.

### **Konklusjon**

På grunnlag av beskrivelse og vurdering vedtar Lindesnes kommune forslag til endring av detaljregulering for Havsyn.

Ved henvendelse angående saken vennligst referer til saksnr.: 26/02368-3

Med hilsen

Marthe Skisland  
Arealplanlegger

Glenn Anderson  
Enhetsleder Teknisk forvaltning

*Brevet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:  
260520\_Endring av reguleringsplan Havsyn  
Reguleringsbestemmelser for Havsyn 20.05.26