



ARKOCONSULT AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Plan

Dato: 18.05.2026
Vår ref.: 26/02293-3
Deres ref.:
Saksbehandler: Marthe Skisland
Telefon:

Endring av detaljregulering for Krossen B18, gnr/bnr 99/144

Rådmannens vedtak:

Lindesnes kommune vedtar med hjemmel i pbl § 12-14, en endring av detaljregulering for Krossen, planID 97.

Endringen består av følgende:

På plankart:

- Byggegrense mot vei settes inn mot formål *Gangvei*, 3 meter, jf. kommunens veinormal. Der det er mer enn 3 meter fra gangvei til byggeområde, legges byggegrense i formålsgrense.

Saken kort fortalt

Det er foreslått endring av detaljreguleringsplan for Krossen. Hensikten er å legge til rette for gjenoppbygging av en bolig som har brent ned. Gjeldende regulering tillater mindre avvik fra reguleringsplan ved gjenoppbygging, men dette forutsetter byggegrense mot vei, hvilket mangler for gårds- og bruksnummer 99/149 og 99/14.

Gjeldende detaljreguleringsplan for området er:

- Reguleringsplan for Krossen, planID 97, vedtatt 09.02.2012.

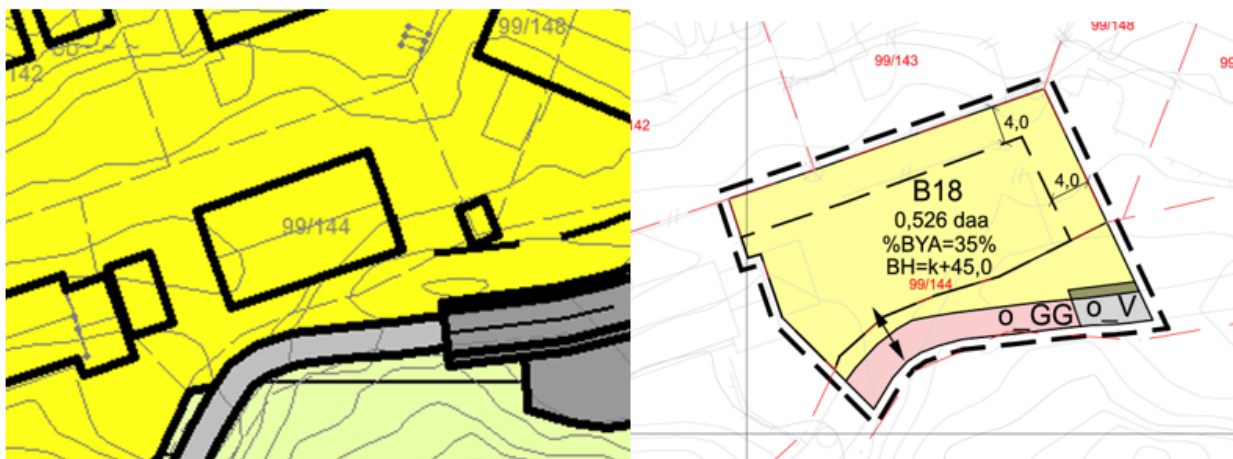


Figur 1 Kartutsnitt viser gjeldende reguleringsplan for området

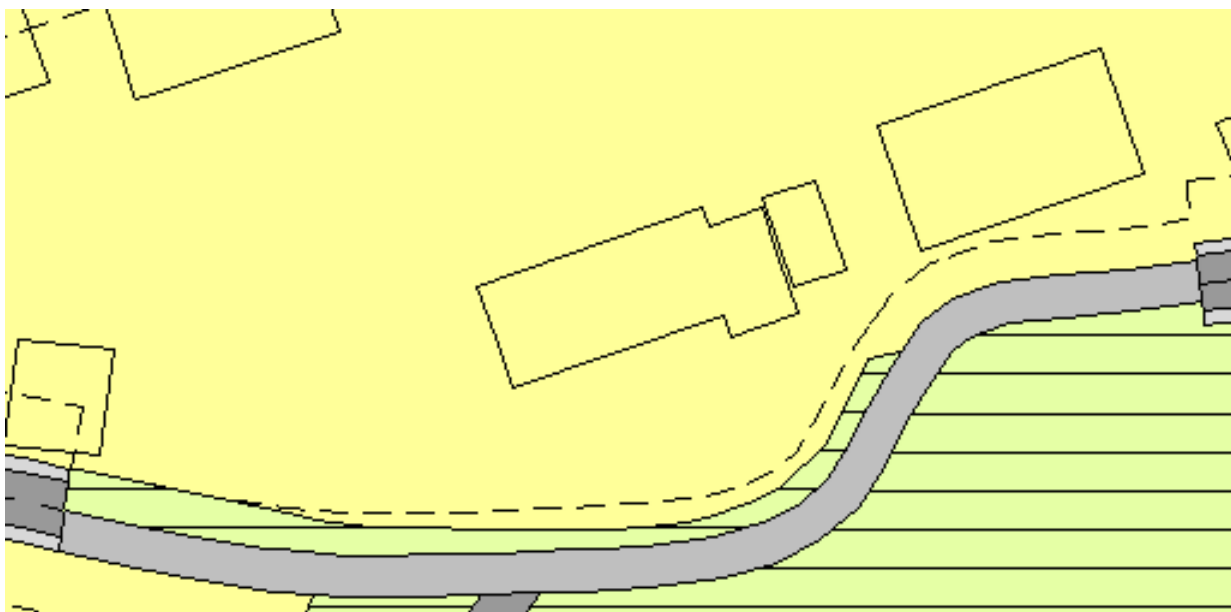
Bakgrunn

Arkoconsult AS fremmer på vegne av forslagstiller Daniel Engervik Waage, forslag om en endring av detaljreguleringsplan for Krossen. Formålet med planendringen er å tilrettelegge for gjenoppbygging av bolig etter brann. Reguleringsplanen åpner i dag for mindre avvik fra gjeldende regulering for gjenoppbygging, forbeholdt at det er byggegrense mot vei. Forslagsstiller foreslår nytt delfelt, men kommunen har i samråd med forlagsstiller kommet frem til at ny byggegrense mot vei vil gi en smidigere løsning, siden det allerede er en bestemmelse i gjeldende plan som har intensjon om å ta høyde for skader ved brann eller andre ulykker.

Foreslått planendring medfører følgende endring i plandokumentene:



Figur 2 Kartutsnitt til venstre viser gjeldende reguleringsplan. Kartutsnitt til høyre viser forslagsstillers forslag til endring.



Figur 3 Kommunens revisjon av plankart. Byggegrense mot vei settes inn mot formål Gangvei, 3 meter, jf. kommunens veinormal. Der det er mer enn 3 meter fra gangvei til byggeområde, legges byggegrense i formålsgrense.

I bestemmelsene

B18

B18 er illustrert med eget plankart datert 24.03.2026. Nye bygg skal plasseres innenfor regulert byggegrense. Der byggegrense ikke kommer frem av plankartet er den sammenfallende med formålsgrensen. Innenfor feltet kan det etableres en enebolig med maks utnyttning på %BYA=35%. Høyde mellom topp gulv 1.etg. og møne skal ikke overstige 8,5 meter, og høyde mellom topp gulv 1.etg og gesims skal ikke overstige 6,5 meter. Maksimal bygghøyde over planert terreng er kote 45,0. Det tillatest kjøretilkomst til tomten via offentlig gangveg.

Gjeldende bestemmelse § 3.2.3 angir følgende for byggeområdet:

For boligområder utenom B1-B14 tillates det oppført boliger med maksimalt 2 boenheter. maksimal %BYA=30%. Høyde mellom topp gulv 1 etg. og møne skal ikke overstige 6,5 meter, og

høyde mellom topp gulv 1 etg. og gesims skal ikke overstige 3,5 meter. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40 grader.

Plankonsulentens begrunnelse for forslag om endring:

Planendringforslaget retter seg mot eiendommen gnr. 99, bnr. 144, i detaljreguleringsplanen for Krossen. Eiendommen er avsatt til boligformål. Planendringen legger opp til gjenoppbygging av enebolig etter boligbrann. For å få tilsvarende lik bolig er det behov for å øke utnyttelsesgraden og byggehøyden for eiendommen. Gjeldende plan har også manglende byggegrens mot offentlig gangveg, dette er nå regulert inn i plankartet. Det foreslås endringer i både plankart og bestemmelser.



Figur 4 Bilde hentet fra Skråfoto (2022) som viser aktuell eiendom, med tidligere oppført bolig og omkringliggende naboeiendommer.

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.

Reguleringsplanen for dette området er ferdig gjennomført.

I planbeskrivelsen til planen står det at delfeltene med etablert bebyggelse her videreført fra tidligere plan. Altså er det ikke en intensjon om at bygg må gjenoppbygges med en annen utforming enn boligene som er oppført i dag. Kommunen mener at dette også reflekteres i bestemmelsen som angir at det kan være avvik fra plan ved gjenoppbygging. Kommunen tolker dette som at omstendighetene i saken har blitt tatt høyde for i gjeldende regulering, og hvis det hadde vært byggegrense mot vei, hadde dette vært i tråd med gjeldende plan. Kommunen kan derfor ikke se at denne endringen vil gå utover hoveddrammene i planen. Det er kun foreslått endring i etablert boligområde, på en tidligere bebygget tomt, og derfor vil heller ikke viktige natur- og friluftsområder som blir berørt av foreslått endring.

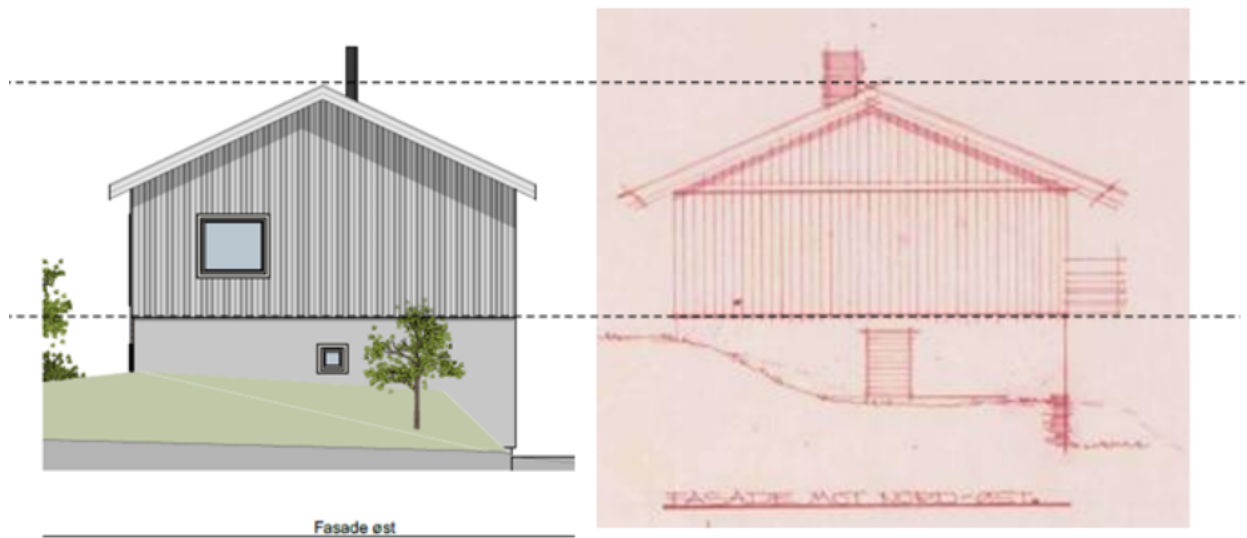
Det er i lovforarbeidene forutsatt at den enklere saksbehandlingen for endringer i plan bare gjelder så langt endringene ikke er spesielt konfliktfylte. Det har kommet inn en negativ nabomerknad, men ikke fra aktuelle sektormyndigheter. Det er angitt i Prop. 149 L (2015 2016): *«Dersom endringen ikke er av en slik karakter og den også ligger innenfor planens hovedramme, vil endringen kunne anses å være av en slik art at prosessen kan forenkles. Dette gjelder selv om det foreligger protester fra naboer eller andre berørte.»* Altså kan et forslag behandles etter §12-14 selv om det foreligger negative innspill fra naboer, så lenge det øvrige kriteriene er oppfylt. Naboens merknader blir også i stor grad imøtekommet av revidert vedtak.

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:

Slik kommunen vurderer det, er det kun hensynet til byggegrense mot vei som er til hinder for at boligen kan gjenoppføres etter bestemmelsen i § 3.1 *“Så sant bygg ikke ligger i strid med byggegrense mot vei, kan eksisterende bygg tillates gjenoppført etter eventuell skade, selv om*

beliggenhet, høyde og lignende vil være i strid med planen.” Utfra illustrasjonene vedlagt til endringen er bygget som er planlagt i all vesentlighet likt tidligere godkjent bolig.



Figur 6: Fasade mot øst for nye søknadstegninger sammenlignet med eldre tegning. For å sikre rimelig avstand mot nabo i nord har en fjernet balkongen som tidligere var på nordvendt fasade. Dette minker også utnyttelsesgraden på eiendommen fra det som var tidligere.



Figur 7: Fasade mot sør for nye søknadstegninger sammenlignet med elder tegning under.

Kommunen ser det derfor som lite hensiktsmessig å lage eget delområde innenfor et felt med lik bebyggelse. Ettersom eiendommen ligger i et område med bebyggelse som er tilsvarende utformet, med boliger med 1 etasje, og full underetasje- har dette tilsvarende preg som et terrenntilpasset hus i 2 etasjer.

Kommunen foreslår derfor heller å legge inn byggegrense mot gang og sykkelvei- med utgangspunkt i byggegrensene som er angitt i kommunens veinormal, som i dette tilfellet er 3 meter. Ettersom dette er en vesentlig forskjellig løsning enn forslaget som ble sendt inn, er dette rådført med forslagsstiller, som stiller seg positiv til løsningen.

Vurdering av innspill:

Krzysztof Adam Uziel, 05.04.2026:

Innsender mener at endringen ikke er fremstår som en mindre justering, men en omdefinering av rammene for planen. Innsender mener at endringen vil endre nærmiljøet, siden endring i

høyde og utnyttelse vil påvirke solforhold, utsikt og opplevd rom. Innsender mener også at forslaget går utover § 12-14 fordi det er nabokonflikt.

Rådmannens kommentar:

For å unngå å bryte helheten i planen for dette området, legger kommunen inn byggegrense mot vei, istedenfor å opprette nytt delfelt og egne bestemmelser. Da unngår man "spesialregler", samtidig som boligen kan gjenoppføres med tilsvarende utforming som boligen som brant. Ved å legge inn byggegrense resten av strekningen langs gbnr. 99/149 og 99/14, vil disse få samme forutsetninger for gjenoppføring av bygg som i resten av feltet. Nabokonflikt i seg selv er ikke til hinder for at en planendring, men må vurderes nærmere. Her vurderer kommunen at kommunens revidering i stor grad vil i møtekomme merknaden, ved at det ikke gis spesielle bestemmelser for denne eiendommen.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven:

Forslaget innebærer kun endringer innenfor vedtatt byggeområde og medfører ikke noen konsekvenser for interessene som skal ivaretas av naturmangfoldloven.

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.

Konsekvenser for klima og miljø

Rådmannen kan ikke se at foreslåtte endring vil ha noen stor konsekvens for klima og miljø.

Konsekvenser for folkehelse

Rådmannen kan ikke se at foreslåtte endring vil ha noen store konsekvenser for folkehelse.

Konklusjon

På grunnlag av beskrivelse og vurdering vedtar Lindesnes kommune endring av detaljregulering for Krossen.

Ved henvendelse angående saken vennligst referer til saksnr.: 26/02293-3

Med hilsen

Marthe Skisland
Arealplanlegger

Glenn Anderson
Enhetsleder Teknisk forvaltning

Brevet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Vedlegg 3. Forenklet Planbeskrivelse. Datert 08.05.2026

Vedlegg 7. Eldre plantegning og situasjonsplan

Endring_KROSSEN_2026