

AGDE ARKITEKTUR AS
Opsal
4580 LYNGDAL

Plan

Dato: 21.05.2026
Vår ref.: 26/01706-8
Deres ref.:
Saksbehandler: Oda Krågeland

Endring av reguleringsplan for Audevika, Ås, planID 115

Lindesnes kommune vedtar med hjemmel i pbl. § 12-14 en endring av reguleringsplan for Audevika, Ås, planID 115.

Endringen består av følgende:

I plankart:

- Formålgrensene til gnr./bnr. 11/81 og 11/78 gjøres lik eiendomsgrensene til eiendommene.
- Byggegrensene for gnr./bnr. 11/81 og 11/78 fastsettes som vist i figur 2 (høyre kartutsnitt).

I planbestemmelsene:

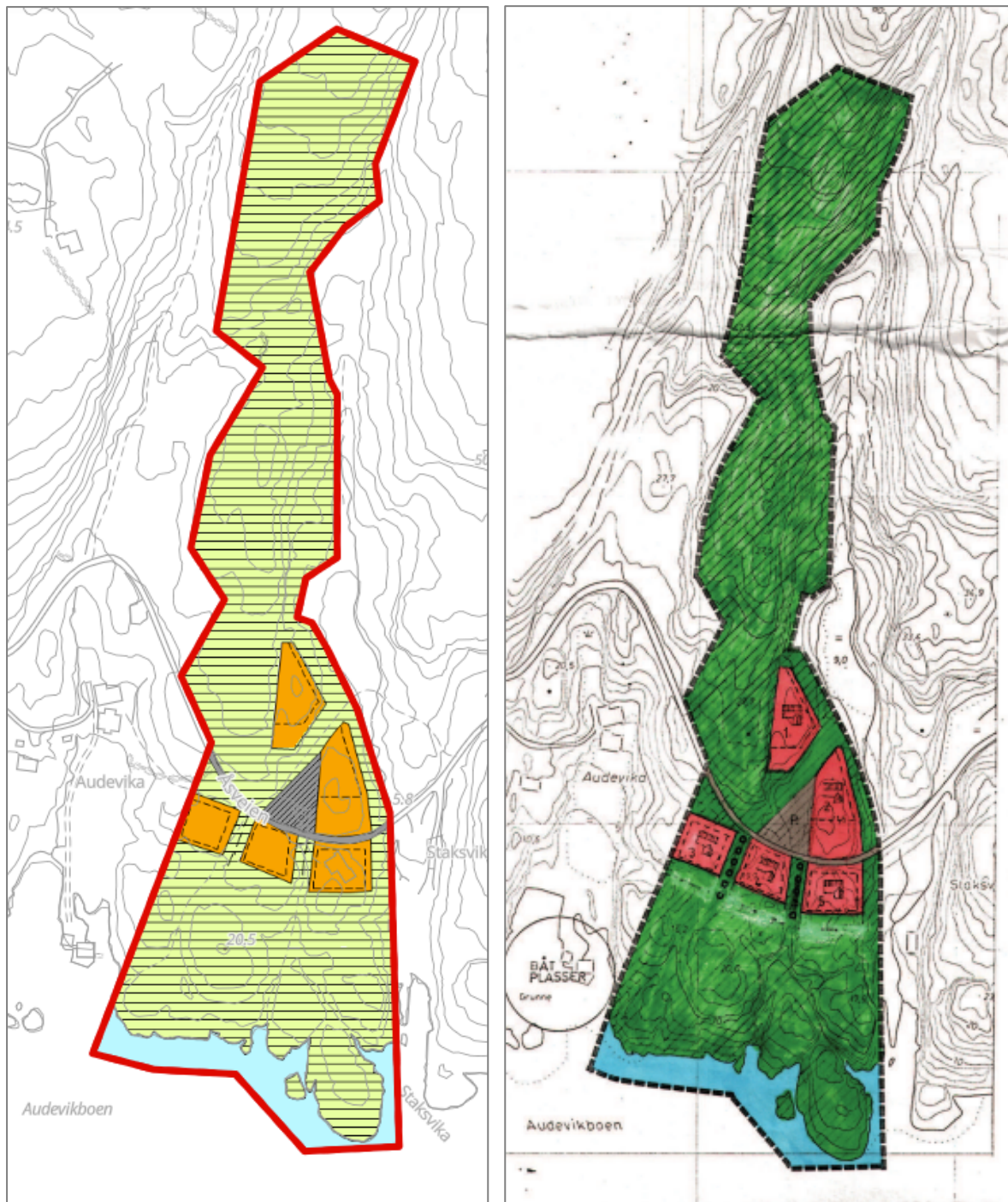
- Planbestemmelse 1.3 «Bygning skal ikke plasseres nærmere enn 4m fra grensen mot nabolomt.» fjernes.

Saken kort fortalt

Det er foreslått endring av reguleringsplan for Audevika, Ås. Hensikten med planendringen er å rette opp formåls- og byggegrense for tomtene gnr./bnr. 11/81 og 11/78, slik at disse samsvarer med gjeldende eiendomsgrenser. Bakgrunnen for endringen er at oppmålingen av eiendommene gir en mer hensiktsmessig tilpasning til terrenget enn de opprinnelige formåls- og byggegrensene i reguleringsplanen fra 1998. I tillegg til å fjerne bestemmelse om at det ikke kan bygges innenfor 4 meter til naboeiendommen.

Gjeldene reguleringsplan for området er:

- Reguleringsplan for Audevika, Ås, planID 115, vedtatt 17.12.1998.



Figur 1. Gjeldende plan. Kartet til venstre viser en digitalisert versjon, mens kartutsnittet til høyre viser originalkartet.

Bakgrunn

Agde Arkitektur AS fremmer på vegne av forslagsstiller Astrid Nodeland forslag om endring av reguleringsplan for Audevika, Ås. Formålet med planendringen er å få formålsgrensene til fritidsboligtomtene til å samsvare med eiendomsgrensene. Samt legge inn mer «hensiktsmessige» byggegrensener i forhold til terrenget. Samt fjerne en bestemmelse som er sikret gjennom annet lovverk, og er overflødig å ha i bestemmelsene.

Foreslått planendring medfører følgende endring i plandokumentene:

I plankart:

- Formålsgrensene til gnr./bnr. 11/81 og 11/78 gjøres lik eiendomsgrensene til eiendommene. Byggegrensene for gnr./bnr. 11/81 og 11/78 fastsettes som vist i figur 2 (høyre kartutsnitt).



Figur 2. Gjeldende reguleringsplan (kartutsnitt til venstre). Planforslag (kartutsnitt til høyre).

I bestemmelsene:

- Bestemmelse §1.3 foreslås fjernet: «Bygning skal ikke plasseres nærmere enn 4m fra grensen mot nabotomt.»

Plankonsulents begrunnelse for forslag om endring:

Arealformålsgrensen justeres til å samsvare med eiendomsgrensene, og byggegrensen justeres tilsvarende slik at den ligger innenfor disse. Det er sannsynlig at tomtegrensene er fastsatt etter vedtatt plan, og at terrenget – med større presisjon enn plankartet – har vært styrende for utformingen av tomtene. De inntegnede stiene ned til sjøen har trolig også påvirket hvordan tomtene er skilt ut, ettersom de følger små, naturlig avgrensede forsenkninger i terrenget. I gjeldende plan ligger arealformålet for fritidsbebyggelse delvis over stien. Endringen vil gi en bedre løsning både for tomtene og for stiføringen.

Det gjøres mindre justeringer av arealformål og byggegrense innenfor strandsonen for gnr./bnr. 11/81. Samlet vurderes konsekvensene som positive, da endringene gir bedre tilpasning til terrenget, reduserer bebyggelsens synlighet, og ivaretar tilgjengeligheten til strandsonen bedre ved at fritidsboligformålet reduseres og trekkes bort fra eksisterende sti.

Forslaget om å fjerne § 1.3 begrunnes med at bestemmelsen vurderes som overflødig og delvis i motstrid til byggegrensene i plankartet.

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 andre 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 andre ledd.

Betingelsene for å kunne behandle en endring etter § 12-14 andre 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 av å justere formålet fritidsbebyggelse fra en plan, slik at det samsvarer med hvordan tomtene er fradelt. Rådmannen kan ikke se at dette vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Hoveddrammene i planen er å gi mulighet for å etablere 5 fritidsboliger, sikre stiføringene ned til strandsonen, og felles parkering for fritidsboligene. 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.

Det fremgår av lovforarbeidene at forenklet saksbehandling ved endringer i plan forutsetter at endringene ikke er av særlig konfliktfylt karakter. I denne saken er det ikke mottatt negative uttalelser verken fra Fylkeskommunen eller Statsforvalteren. Det har heller ikke kommet direkte negative innspill fra naboer, men to av naboene har uttrykt et ønske om at deres eiendommer, samt enkelte andre forhold, skulle inngå i planendringen.

Forslagsstiller har gitt uttrykk for at det i utgangspunktet er akseptabelt at naboenes eiendommer også rettes opp, slik at formålsgrenser samsvarer med eiendomsgrenser. Naboene har imidlertid knyttet relativt spesifikke forutsetninger til sitt ønske om slik retting. Kommunen har påpekt at dersom disse endringene skulle inkluderes i planforslaget, ville det være behov for en ny høringsrunde. Dette ønsket ikke forslagsstiller. Det er på denne bakgrunn konkludert med at forslagsstiller i denne planprosessen kun tilrettelegger for endringer på egne eiendommer, slik det fremgår av planforslaget. Eventuelle endringer som naboene ønsker gjennomført, må eventuelt behandles gjennom en egen planprosess.

Rådmannen vurderer at dette ikke er tilstrekkelig konfliktfylt til at denne planendringen ikke kan tas etter forenklet prosess jf. pbl. § 12-14 andre ledd.

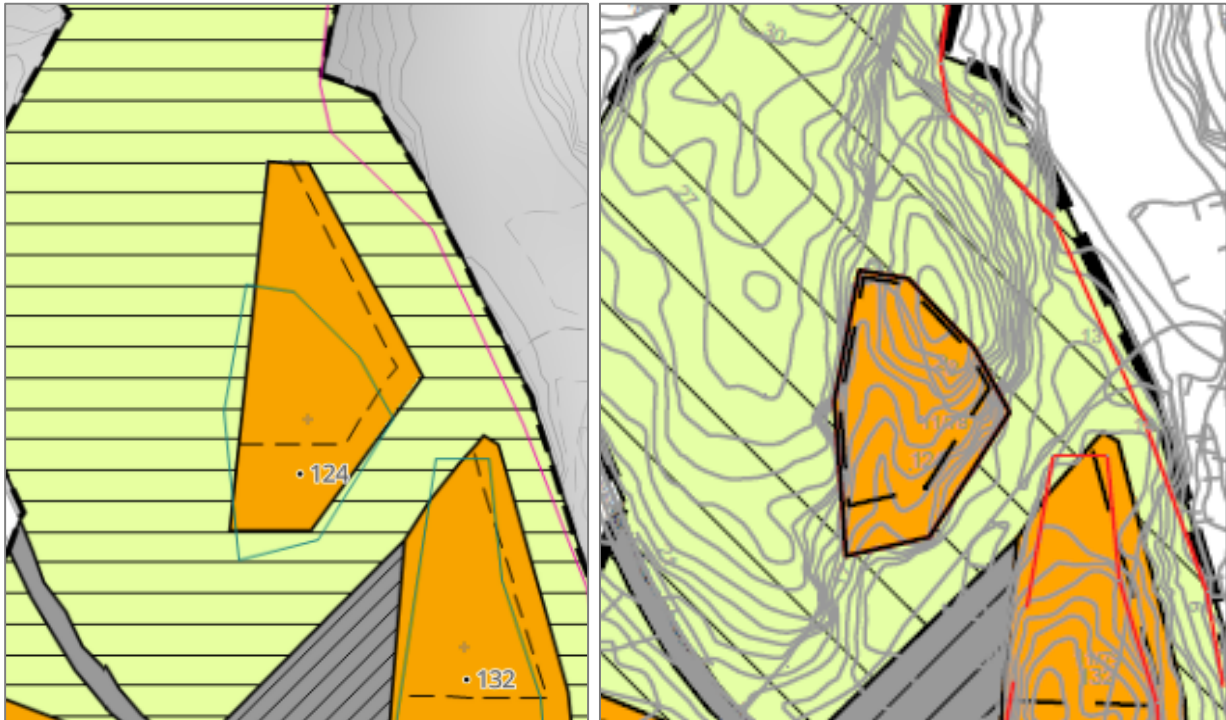
Rådmannen har kommet frem til at vilkårene i plan- og bygningslovens 12-14 andre ledd er ivarettatt, og at saken derfor kan fremmes for behandling med forenklet prosess. I motsatt tilfelle måtte saken ha blitt avvist, og eventuelt blitt sendt inn på nytt som et forslag til endring av reguleringsplanen etter plan- og bygningslovens § 12-14 første ledd (full planprosess).

Vurdering av virkningen av endringsforslaget

Vurderingen omfatter justering av arealformålet for fritidsbebyggelse i tråd med eiendomsgrensene for gnr./bnr. 11/81 og 11/78, endring av byggegrenser, fjerning av bestemmelse, samt vurdering av stiføringer til strandsonen og hensynet til byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Fritidsbebyggelse arealformålsgrense lik eiendomsgrense

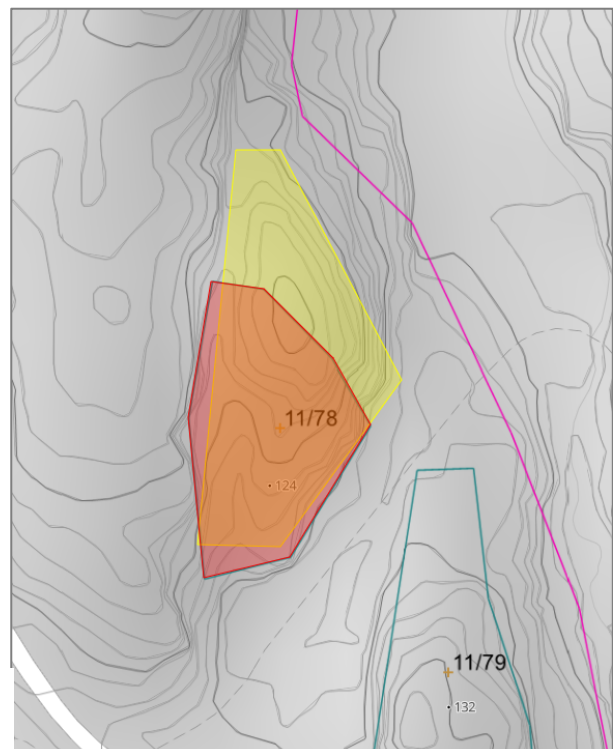
- Eiendom 11/78

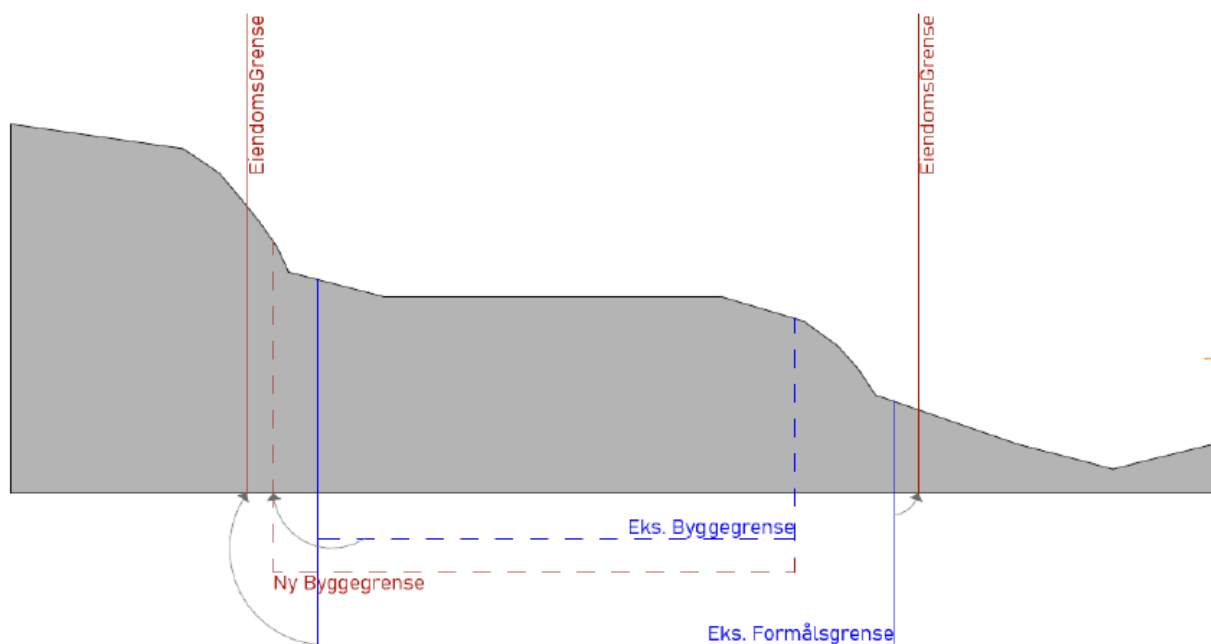


Figur 3. Kartutsnitt til venstre viser gjeldende plan, mens kartutsnittet til høyre viser foreslått planendring av eiendom 11/78.

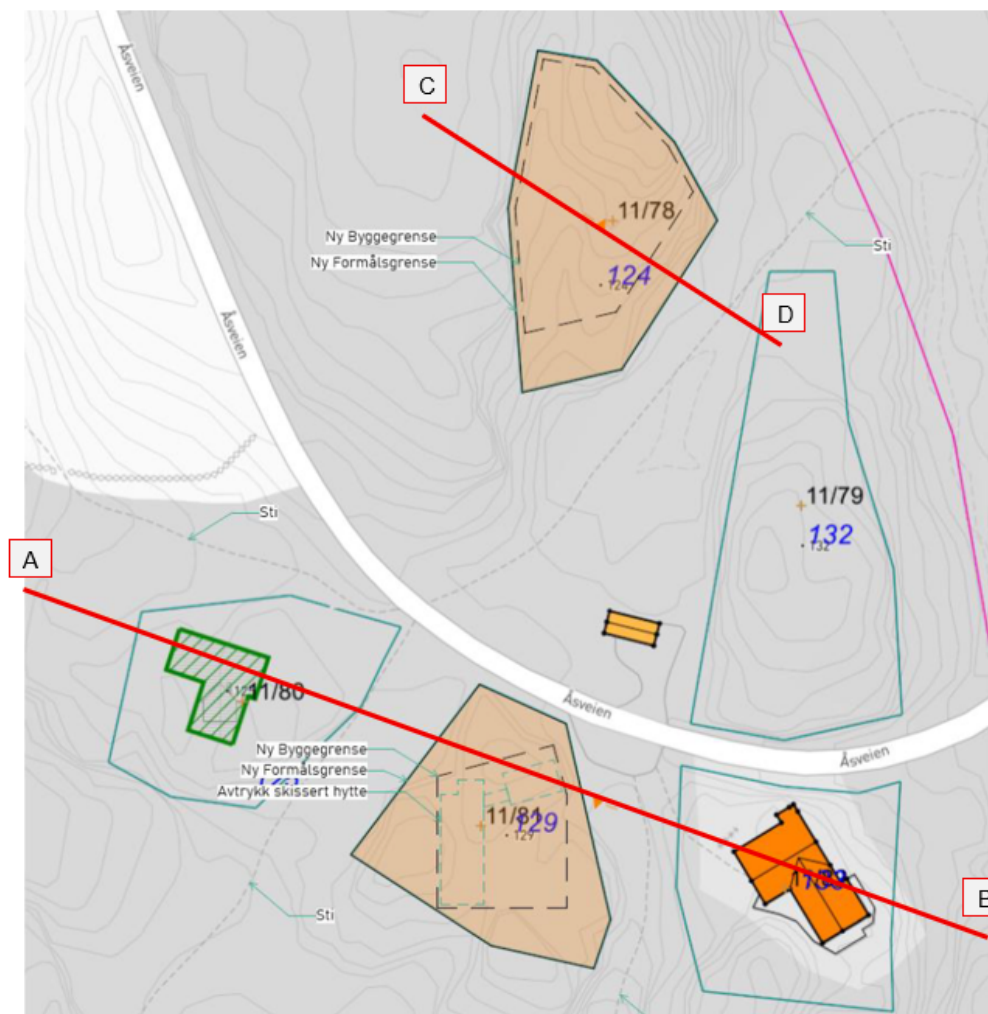
Ved endring av denne eiendommen i planen reduseres arealet avsatt til fritidsbebyggelse med ca. 400 m², som i stedet omdisponeres til friluftsområde. Endringen innebærer også at bebyggelsen i mindre grad blir liggende på et toppunkt. I lys av høydekurvene fremgår det at foreslått plassering av fremtidig fritidsbolig ligger lavere i terrenget enn i gjeldende plan. Dette er illustrert i figur 4, hvor gul polygon viser dagens areal avsatt til fritidsbebyggelse, og rød polygon viser foreslått endring. Høydekurvene viser tydelig at tomten trekkes ned i terrenget, i stedet for å ligge eksponert på toppen. Byggegrensen trekkes også lenger ned i terrenget og bort fra toppunktet. Dette gir en bedre landskapstilpasning, særlig sett fra sjøen, da området ligger i utkanten av 100-metersbeltet. Rådmannen vurderer dette som en bedre løsning.

Figur 4. Kartutsnitt. Gul polygon viser gjeldende areal avsatt til fritidsbebyggelse, mens rød polygon viser foreslått areal til fritidsbebyggelse.





Figur 5. Snitt C-D. Viser at tomt gnr./bnr. 11/78 er godt plassert i terrenget, på en naturlig hylle.



Figur 6. Snittenes plassering i kartet. A-B og C-D.

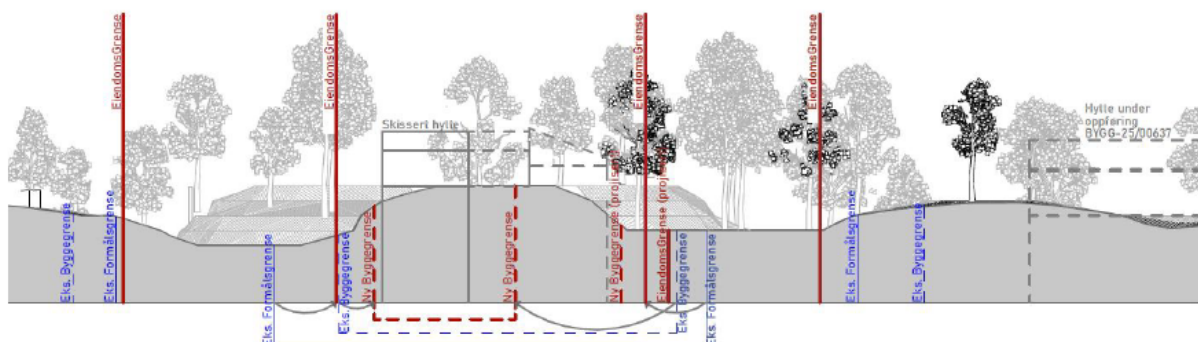
- Eiendom 11/81



Figur 7. Kartutsnitt til venstre viser gjeldende plan, mens kartutsnittet til høyre viser foreslått planendring av eiendom 11/81.

Arealformålet fritidsbebyggelse forblir i stor grad uendret i omfang, men reduseres med noen få kvadratmeter. Snitt A–B viser at arealformålet for fritidsbebyggelse i øvre del av eiendom 11/81 foreslås innsnevret, ved at formålsgrensen trekkes inn på begge sider og lengre bort fra stiene. I nedre del av eiendommen utvides formålsgrensen noe mot stien på østre side. Som det fremgår av figur 9, følger stien terrenget og trekker seg naturlig bort fra eiendommen i dette området.

I gjeldende plankart synes hensynet til å sikre stiforbindelsene å ha vært førende, uten at stienes eksakte plassering i terrenget er detaljert fastlagt. Som tidligere vurdert fremstår terrengtilpasning som et viktig prinsipp ved fradeling av tomtene. Rådmannen kan derfor ikke se at endringen for gnr./bnr. 11/81 svekker hensynet til stiforbindelsene, men snarere bidrar til å styrke dem.



Figur 8. Snitt A-B



Figur 9. Utsnitt av 3D-kart fra Kommunekart som illustrerer terrengplasseringen av tomt 11/81 og nærliggende stier til strandsonen. Grønn/turkis linje = eiendomsgrense. Svart stiplet linjer = sti.

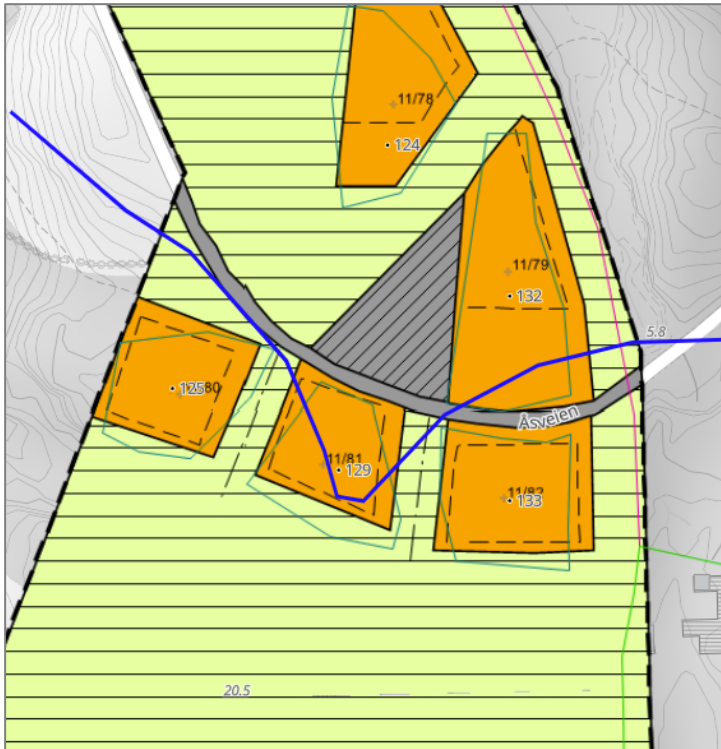
Rådmannen vurderer at avstanden til stiene er tilstrekkelig, og at det ikke er problematisk at formålsgrensen sammenfaller med eiendomsgrensen. Løsningen anses som godt tilpasset terrenget, der byggegrensen i større grad følger terrengformene og samtidig avgrenser byggeområdet for fritidsbebyggelse. Den bidrar også til å skjerme toppunktet i den sørlige delen fra utbygging, og er i tillegg godt tilpasset eksisterende stinett.

Planbestemmelse § 1.3

Planbestemmelsen § 1.3, som fastsetter at «bygning ikke skal plasseres nærmere enn 4 m fra grensen mot nabotomt», fremstår som overflødig og motstridene til angitt byggegrenser i plankart. Rådmannen vurderer derfor at bestemmelsen kan fjernes, slik det er foreslått.

Byggeforbud i 100-metersbeltet

Gnr./bnr. 11/81 ligger delvis innenfor 100-metersbeltet mot sjøen (se figur 10) og omfattes dermed av byggeforbudet. Tiltaket vurderes likevel å ha begrenset konflikt med forbudet, ettersom området allerede er regulert og eiendommene tidligere er fradelt til fritidsbebyggelse. Endringen innebærer i hovedsak en justering av plankartet for bedre samsvar med eksisterende eiendomsgrenser, samtidig som den legger til rette for en mer terrengtilpasset bebyggelse. På denne bakgrunn vurderer rådmannen at tiltaket kan aksepteres.



Figur 10. Gjeldende reguleringsplan. Blå strek illustrerer 100-metersbeltet mot sjøen, og viser at gnr./bnr. 11/81 delvis ligger innenfor beltet.

Vurdering av innspill

Agder fylkeskommune, 25.03.2026

Agder fylkeskommune har ingen merknader til endringen.

Rådmannens kommentar

Gjennomgått.

Statsforvalteren i Agder, 27.03.2026

Statsforvalteren kan ikke se at de nasjonale og vesentlige regionale interessene vi er satt til å ivareta blir vesentlig berørt av foreslåtte planendring.

Rådmannens kommentar

Gjennomgått.

Eli Nodeland Salicath & Tor Nodeland, 30.03.2026

Dette er en oppsummert fremstilling av innspillet. Enkelte opplysninger er utelatt, da de ikke anses som direkte relevante for den aktuelle planendringen.

De er positive til å rydde opp i planen slik at den bedre reflekterer de faktiske forholdene, og ønsker at tilsvarende endringer også gjennomføres for deres eiendommer. De påpeker at digitaliseringen av gjeldende plankart har medført enkelte feil og unøyaktigheter, og ber om at disse rettes. Det første forholdet gjelder at båtplassene ikke er synliggjort i kart eller planbeskrivelse. Det andre gjelder at friluftsområdet er lagt inn over deler av hyttetomten gnr./bnr. 11/80, som følge av en forskyvning av reguleringsgrensen mot øst. På denne bakgrunnen ber de om at «planstatus» i endringsforslaget erstattes med gjeldende kart, og at kommunens digitale kartgrunnlag korrigeres.

De ønsker videre at gnr./bnr. 11/79 justeres slik at formålsgrensen samsvarer med eiendomsgrensen, samtidig som parkeringsområdet for fritidsboligene utvides til å grense til gnr./bnr. 11/79. Dersom dette ikke lar seg gjøre, ønsker de at dagens formålsgrenser for eiendommen opprettholdes.

Det foreslås også å tilføye et nytt punkt i kapittel 4: «4.4 Felles parkeringsområde kan også benyttes til felles formål for fritidsboligene, herunder strøm, vann, avløp og andre fellesfunksjoner.».

Innspillgiverne opplyser videre at de er usikre på hvilken sti det vises til i endringsforslaget, der det fremgår at «i eksisterende plan ligger formålsgrensen tidvis flere meter ut i det som i praksis er stien».

Rådmannens kommentar

Rådmannen legger til grunn de endringene som fremgår av det innsendte forslaget til planendring, og vurderer ikke øvrige forhold. Innspillene inneholder imidlertid krav som forutsetter ytterligere justeringer, blant annet av formålsgrenser, utvidelse av parkeringsareal og nye parkeringsbestemmelser. Slike endringer ville utløst behov for ny høring. Ettersom forslagsstiller ikke ønsker å gjennomføre en ny høringsrunde, er det kun de foreslåtte endringene som er vurdert. Eventuelle ytterligere justeringer må eventuelt tas gjennom en egen planprosess.

Når det gjelder ønsket om å oppdatere «planstatus», vurderer rådmannen dette som unødvendig. Det er originalkartet som er gjeldende og legges til grunn for kommunens saksbehandling. Det kan forekomme mindre avvik i den digitale kartløsningen, men disse vurderes som så begrensede at det ikke anses som prioritert å korrigere dem.

Når det gjelder klarheten knyttet til hvilke stier det vises til i planforslaget, vises det til vurderingen over.

Økonomiske konsekvenser

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

Interesser for barn og unge

Rådmannen kan ikke se at foreslått endring vil ha store konsekvenser for barn og unge. Tilgangen til stiene ned mot strandsonen opprettholdes.

Hensyn til klima og miljø

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

Vurdering av naturmangfoldprinsippene

Endringsforslaget er vurdert opp mot naturmangfoldlovens prinsipper, jf. §§ 8–12 og § 7. Området består delvis av bebygd areal og grøntområde, og er allerede regulert til fritidsbebyggelse gjennom tidligere planprosess. På denne bakgrunn, og sett i lys av det begrensede omfanget av endringen, vurderes potensielle konsekvenser for naturmangfoldet som svært små.

Kunnskapsgrunnlaget (§ 8) for naturmangfoldet er ivaretatt gjennom vurderinger basert på tilgjengelige data fra Miljødirektoratets kartløsning Naturbase. Vurderingene bygger dermed på kjent og oppdatert informasjon om naturmangfoldet i området. Rådmannen vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for denne planendringen, som gjelder et område hvor fritidsbebyggelse allerede er regulert.

Føre-var-prinsippet (§ 9) kommer til anvendelse der det er usikkerhet om kunnskapsgrunnlaget og risiko for vesentlig skade på naturmangfoldet. I denne saken vurderes kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig,

og det er ikke identifisert forhold som tilsier at planendringen kan medføre vesentlig skade på naturmangfoldet.

Den samlede belastningen (§ 10) på naturmangfoldet vurderes av rådmannen til ikke å øke som følge av den foreslåtte reguleringsendringen sammenlignet med dagens reguleringsplan. Endringen innebærer snarere en avgrensning av areal avsatt til fritidsbebyggelse i plankartet. Prinsippet om samlet belastning anses dermed ivaretatt.

Kostnadsansvarsprinsippet (§11) vurderes som ivaretatt, da planendringen ikke forventes å medføre betydelige miljøbelastninger eller behov for avbøtende tiltak.

Miljøforsvarlige teknikker, driftsmetoder og lokalisering (§ 12) vurderer rådmannen at tiltaket i hovedsak innebærer en mindre justering av eksisterende plan, uten nye inngrep av betydning. Endringen legger til rette for en mer terrengetilpasset bebyggelse og en tydeligere avgrensning av byggeområdet, noe som samlet sett bidrar til en mer miljøforsvarlig lokalisering. Prinsippet i § 12 anses dermed ivaretatt.

Hensyn til folkehelse

Rådmannen kan ikke se at foreslåtte endring vil ha noen store konsekvenser for folkehelse. Tilgang til sjø og friluftsområder opprettholdes.

Konklusjon

Lindesnes kommune vedtar med hjemmel i pbl. § 12-14 foreslått endring av reguleringsplan for Audevika, Ås, planID 115.

Ved henvendelse angående saken vennligst referer til saksnr.: 26/01706-8

Med hilsen

Oda Krågeland
Arealplanlegger, Teknisk forvaltning

Glenn Anderson
Enhetsleder, Teknisk forvaltning

Brevet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Forslag til reguleringsendring

Plankart

Gjeldende bestemmelser

Høringssvar Agder fylkeskommune

Høringssvar Statsforvalteren

Høringsinnspill nabo

Høringsinnspill nabo vedlegg

Kommentar til høringsinnspill fra nabo

Bestemmelser 21.05.2026

