

PROSJEKTGRUPPEN AS  
Rådhusveien 36  
4640 SØGNE

## Plan

Dato: 27.05.2026  
Vår ref.: 26/00223-5  
Deres ref.:  
Saksbehandler: Lene Hauge  
Telefon:

# Kommunens vurdering av pbl. § 12-14 - Endring av reguleringsplan for Vikingland : Bebyggelsesplan for vikingpark, planID 102967

## Vedtak

Behandling av planforslag etter PBL §12-14, andre ledd, avvises.

Utfra vurderingen av kriteriene i pbl. § 12-14, andre ledd, vurderer Lindesnes kommune at forslag til endring ikke oppfyller kravene til å fremme saken etter forenklet prosess.

Vurdering av pbl. §12-14 andre ledd, samt anbefaling av videre prosess står skrevet under.

## Bakgrunn

Lindesnes kommune har mottatt forslag til endring av reguleringsplan/Bebyggelsesplan for vikingpark, planID 102967. Forslagsstiller har bedt om at reguleringsendringen behandles etter pbl. §12-14 annet ledd (forenklet prosess).

Det har tidligere vært kontakt mellom planavdelingen og forslagsstiller. Nedenfor er det oppført en tidslinje.

- Møte 29.04.2025

I møtet presenterte forslagsstiller behovet for endring av planen. Hensikten var å regulere en campingplass som har vært i drift under midlertidig dispensasjon, men der dispensasjonen nå er gått ut (i 2024). Tiltakshaver opplyser at det ikke vil være konflikt med sikkerhetssonen rundt GE. Kommunen mente i møtet at planen måtte gå igjennom ordinær planprosess pga. nærhet til GE og ønske om etablering av faste bygg for overnatting.

- Tilbakemelding/referat i e-post, datert 08.10.2025

I eposten opplyser kommunen at de har sett på saken igjen, og kommet frem til at dersom endringen begrenser seg til å endre formål for områder som allerede er satt til byggeområder i gjeldende regulering (b, c, d, e, f), kan dette behandles som en forenklet prosess. Det ble videre opplyst om at en forenklet prosess forutsetter at bruken er avklart mot sikkerhetssone rundt GE, og at det ikke vil komme merknader i høringen som endrer vurderingen.

- Forslagsstiller sendte planforslaget på begrenset høring.
- Telefonsamtale mellom plankonsulent og planavdelingen, vinter/vår 2026.

I telefonsamtalen opplyser planavdelingen om at innspillet fra Agder fylkeskommune bærer preg av innsigelse, og planavdelingen kan av den grunn ikke behandle planforslaget etter forenklet prosess.

- Forslagsstiller sender planforslaget til behandling etter forenklet prosess, 27.04.2026.

## Vurdering

Planavdelingen har vurdert planforslaget opp mot reglene i PBL § 12-14, annet ledd.

Reguleringsendringen 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 etter en forenklet prosess. Det er gitt tre betingelser for at man kan behandle en endring etter § 12-14, 2. ledd.

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

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

Hensikten med gjeldende reguleringsplaner, reguleringsplan for *Vikingland* (PlanID 102977) og bebyggelsesplan for *Vikingpark* (PlanID 102967), er å tilrettelegge for utbygging av et kulturhistorisk senter; Spangereid vikingland.

På grunn av sikkerhetssone rundt GE med tilhørende eksplosjonsfare, stoppet utbyggingsplanene for et kulturhistorisk senter opp. Området som var avsatt til kulturhistorisk senter ble i stedet brukt som campingplass med midlertidig dispensasjon frem til 2024. I referat (epost 08.10.25) fra planforhåndskonferansen, skrev planavdelingen at endringen likevel kunne gå som en forenklet prosess, men dette med forbehold om at det ikke kom inn merknader i høringsrunden som ville endre vurderingen, samt at en forenklet prosess forutsetter at bruken er avklart mot sikkerhetssone rundt GE (hensynssone i kommuneplan).

Hensynssonen i kommuneplanen viser at hele området som i dag brukes til camping ligger innenfor sikkerhetssonen som ble satt rundt GE. I kommuneplanens bestemmelser til hensynssonen står det:

*«Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus ol. Institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamling av publikum i denne sonen.»*

I den innsendte planbeskrivelsen henviser forslagsstiller til bestemmelsen i kommuneplanen vedrørende hensynssonen. I bestemmelsene står det at sonen er delt i 3, og at det kan tillates boliger i den ytre delen av sikkerhetssonen.

Forslagstiller støtter seg til denne bestemmelsen, og sidestiller hytter på campingplassen med boliger.

Innenfor sikkerhetssonen i planområdet er det registrert 15-16 bygg/hytter tilhørende campingplassen. På flyfoto kan man se enkle hytter, og campingvogner med spikertelt. I tillegg er det plass til flere vogner og hytter. Figur 1 viser at det potensielt kan være et gjennomsnitt på 123 kvm pr hytte. En campingplass, selv med stasjonære bygg, vil sannsynligvis være mer befolket enn om området var avsatt til bolig.



Figur 1. Målt areal for 3 plasser/»tomter» med enkel hytte eller campingvogn er ca 370 kvm. Delt på 3 plasser/»tomter» vil det være et gjennomsnitt på 123,3 kvm. pr. tomt.



Figur 2. Viser totalt areal på den midtre delen av campingplassen. Totalt 3 633 kvm.

Dersom man deler arealet som potensielt kan befolkes på campinghyttene, med gjennomsnittsarealet pr tomt, 123,3 m<sup>2</sup> (figur1), får man 29,4. Det betyr at man potensielt kan ha 29 stasjonære campinghytter i feltet, og feltet dekker bare halve området som også er innenfor sikkerhetssonen, det vil dermed være mulig med ytterligere 29 hytter innenfor sikkerhetssonen -58 hytter totalt.

For å sette befolkningstettheten i perspektiv, har planavdelingen utført en befolkningsanalyse innenfor sikkerhetssonen til GE, men befolkningsklienten fant ingen personer innenfor sikkerhetssonen. Det er dermed ikke boliger å sammenligne med innenfor sikkerhetssonen - som er 1,73 km<sup>2</sup>.

Planavdelingen mener derfor at boliger og campinghytter ikke uten videre kan sidestilles innenfor sikkerhetssonen. Av den grunn er heller ikke bruken avklart mot sikkerhetssonen til GE, slik planavdelingen satt som forutsetning ved endring etter forenklet prosess.

Agder Fylkeskommune har også gitt merknad til planforslaget. De skriver:

*«Fylkeskommunen har vurdert søknaden og finner at de omsøkte endringene berører flere viktige nasjonale og regionale interesser. Endringene går etter vår vurdering utover hoveddrammene i gjeldende plan, og berører hensynet til blant annet arkeologi, miljø, natur- og landskapsverdier samt friluftsliv.»*

*På denne bakgrunn må vi sterkt fraråde at søknaden behandles som en mindre endring etter reglene om forenklet prosess. Dersom kommunen likevel velger å godkjenne endringene gjennom en slik prosess, vil fylkeskommunen måtte vurdere å påklage vedtaket.»*

Videre gir Statsforvalteren merknad der de stiller seg bak Agder fylkeskommunes vurdering, og mener at endringen vil gå utover hoveddrammene i planen.

Planavdelingen støtter merknadene som er gitt av Agder fylkeskommune og Statsforvalteren i Agder, og vurderer at en endring fra kultursenter til campingplass vil gå ut over hoveddrammene til gjeldende reguleringsplan. I tillegg er heller ikke situasjonen rundt sikkerhetssonen fullstendig avklart, og det må vurderes videre om tettbebygde hytter på en campingplass kan sidestilles med boliger innenfor området (sikkerhetssonen), og om det eventuelt finnes alternative plasseringer av hyttene.

Videre vil konflikter som gjelder nasjonale og regionale interesser som natur, friluft, landskap og kulturminner, bryte med reglene for behandling etter forenklet prosess, jf. PBL 12-14, annet ledd.

Planavdelingen har gitt veiledning på telefon til plankonsulent, og vært tydelig på at merknaden fra Agder fylkeskommune bærer preg av innsigelse. Når fylkeskommunen «sterkt fraråder» planprosessen, kan ikke planforslaget behandles etter PBL §12-14 annet ledd. I tillegg har plankonsulent fått veiledning både på planforhåndskonferanse, og veiledning om at vurderingen av planprosess kan endre seg etter høring.

Videre vurderer planavdelingen at plankonsulent har god planfaglig kompetanse, og mye erfaring med planprosesser. Plankonsulent burde av den grunn forstå risikoen det innebærer å likevel sende planforslaget inn for behandling etter PBL. §12-14 annet ledd, på tross av merknader i høringen og tilbakemelding fra planavdelingen.

Planavdelingen vurderer at en campingplass i området kan være nyttig, og stiller seg ikke negative til selve arealformålet, men det må tas gjennom en ordinær planprosess.

## **Konklusjon**

Ut fra vurderingen av kriteriene i pbl. § 12-14, andre ledd, vurderer Lindesnes kommune at forslag til endring ikke oppfyller kravene til å fremme saken etter forenklet prosess. Dersom tiltakshaver ønsker å regulere camping i området, må dette gå igjennom en ordinær planprosess. Tiltakshaver må da, via sin plankonsulent, sende inn et planinitiativ (bestilling av oppstartsmøte) for å starte en planprosess.

Dette er ikke et enkeltvedtak, og kan derfor ikke påklages.

En beslutning om avvising av planforslag etter vurdering av PBL. § 12-14 annet ledd, vil medføre gebyr iht. Lindesnes kommunens gebyrregulativ. For 2026 er gebyret på 5 100,- kr. Faktura blir sendt til den som er registrert fakturamottaker i planforslaget.

Ved henvendelse angående saken vennligst referer til saksnr.: 26/00223-5

Med hilsen

Lene Hauge  
Saksbehandler

Glenn Anderson  
Avdelingsleder

*Brevet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*