

JA ARKITEKTER AS  
Torjusheigata 6A  
4514 MANDAL

## Plan

Dato: 12.06.2026  
Vår ref.: 26/01822-8  
Deres ref.:  
Saksbehandler: Lene Hauge  
Telefon:

## Administrativt vedtak: Endring etter §12-14, 2.ledd for Bålymoen og Bålyhove, planID\_102990

### Vedtak:

Lindesnes kommune vedtar med hjemmel i pbl. § 12-14, 2.ledd, endring av detaljregulering for Bålymoen og Bålyhove, planID 102990.

Endringen er merket med rødt og består av følgende:

#### I bestemmelsene:

- **2.1 Byggeområdene B1–B12 – fellesbestemmelser**  
I byggeområdene B1–B12 skal det føres opp 51 boenheter. **For B2-B12 skal alle boliger, garasjer og naust ha saltak med takvinkel 35–45 grad. Alle boliger og garasjer i B1 skal ha saltak med takvinkel 30–45 grader.** Det skal være en boenhet i hver bolig. Bebyggelsen skal være av typen sørlandshus/sørlandsstil/gammel stil.

### Saken kort fortalt

JA Arkitekter AS er plankonsulent, og har utarbeidet forslag til endring av reguleringsplanen *Bålymoen og Bålyhove* (planID 102990). Tiltakshaver/forslagsstiller er Konsmo Fabrikker AS.

Hensikten er å oppføre boliger i byggeområdet (B1) mellom Bålyveien og Bålymoen (Bålymoen 2-16), med en full 2.etasje. For å få til dette må tiltakshaver ha slakere takvinkel enn det som er tillatt i gjeldende plan. I gjeldende plan er det krav om saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader. Forslagsstiller ønsker å oppføre boliger med en takvinkel ned til 25 grader.

Gjeldende detaljreguleringsplan for området er:

- Reguleringsplan for Bålmoen og Bålhove, planID 102990. Vedtatt første gang 20.11.2007. Sist vedtatt 04.04.2017.



Figur 1. Kartutsnitt viser gjeldende detaljreguleringsplan i området.



Figur 2. Området som er omfattet av endringen, med unntak av lekearealet.

## Bakgrunn

Forslagsstiller skriver dette om hensikten med reguleringsendringen:

*«Formålet med reguleringsendringen er å rette opp en følgefeil fra en tidligere mindre endring av reguleringsplanen for Bålmoen 2–16. I forbindelse med den tidligere endringen ble tillatte*

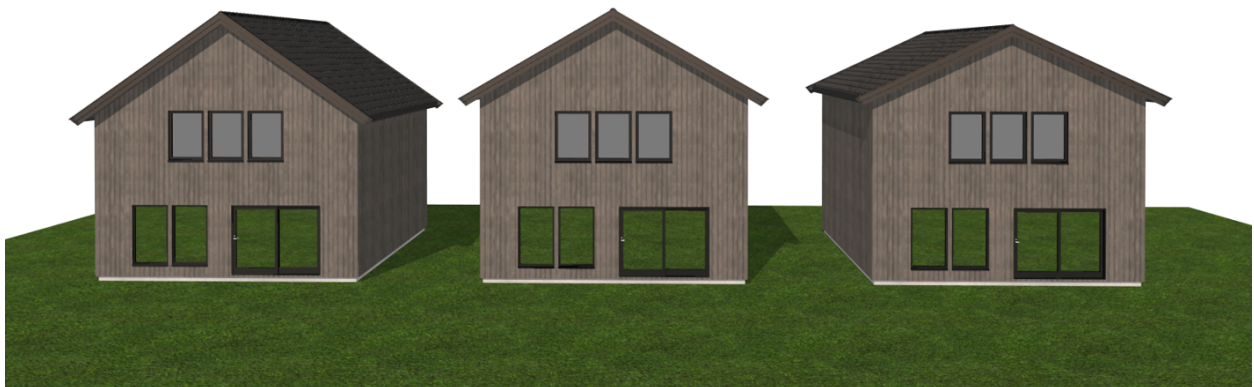
byggehøyder justert, mens bestemmelsen om takvinkel ikke ble oppdatert. Den foreslåtte endringen innebærer derfor en justering av bestemmelsen om takvinkel slik at denne samsvarer med tillatte høyder og planens intensjon.

Endringen vurderes å være av mindre karakter og medfører ingen endringer i arealformål, utnyttelsesgrad eller øvrige rammer i reguleringsplanen.»

### Forslagsstillers forslag til endring i bestemmelsene:

#### § 2.1 Byggeområdene B1–B12 – fellesbestemmelser

I byggeområdene B1–B12 skal det føres opp 51 boenheter. Alle boliger, garasjer og naust skal ha saltak med takvinkel 35–45 grad. **Alle boliger og garasjer i B1 skal ha saltak med takvinkel 25–45 grader.** Det skal være en boenhet i hver bolig. Bebyggelsen skal være av typen sørlandshus/sørlandsstil/gammel stil.



Figur 3. 3D-tegning av boliger med takvinkel 35 til høyre, 30 i midten og 35 grader til venstre.

### 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, muligheten for å gjøre reguleringsendringer etter en forenklet prosess. Det er gitt tre betingelser for å tillate behandling av reguleringsendring 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 legger til rette for endring av takvinkel. Rådmannen kan ikke se at dette vil påvirke gjennomføringen av planen.

Hoveddrammene i planen er å gi mulighet for utbygging av boliger. Rådmannen kan heller ikke se at denne endringen vil gå utover hoveddrammene i planen.

Ettersom endringen er innenfor allerede regulert byggeområde vurderes det at det ikke er viktige natur- og friluftsområder som blir berørt av foreslått endring. Det er ikke mottatt negative innspill til forslaget. Rådmannen har kommet til at vilkårene i plan- og bygningslovens 12-14 andre ledd er ivaretatt, og at saken derfor kan fremmes for behandling med forenklet prosess.

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

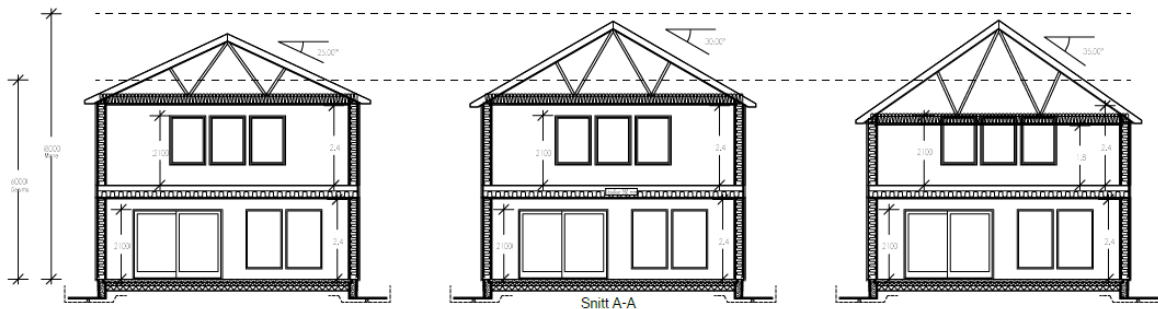
Eiendommene i bebyggelsesområde B1 er delt i relativt smale og lange teiger, og det vil dermed være vanskelig med møneretning som går parallelt med veien. Gavlveggen på eksisterende boliger i B1 er derfor godt synlige mot veien, og det er sannsynlig at dette må løses på samme måte på de resterende tomtene som endringen omfatter.

Det meste av bebyggelsen i området har saltak med mellom 35 og 45 grader takvinkel. Nærmeste bygg langs veistrekningen har forholdsvis bratt takvinkel, og er særlig eksponert mot veien.

På grunn av eksponering mot vei, vil variasjoner på takvinkel være mer fremtredende, og kan ha større betydning for det helhetlige inntrykket langs veistrekningen, enn om møneretningen gikk parallelt med veien, og gavlveggen ikke var eksponert.



Figur 4. Viser eksisterende hus som grenser til byggeområde som er omfattet av endringen. Husene ligger på rekke mellom Bålyveien og Bålymoen, og er identiske. Byggeområdet B1 vil være fortsettelsen av denne rekken.



Figur 5. Skjermbilde fra planforslag. Viser takvinkel 25 til venstre, 30 grader i midten og 35 grader til høyre.

Rådmannen har vurdert at takvinkel på 25 grader er en relativ stor endring fra 35 grader, som er laveste tillatte takvinkel i gjeldende plan. Videre vurderer rådmannen at figur 5, viser en relativ stor, visuell endring på takvinkel fra 25 og til 30. Figur 5 viser også at tiltakshaver vil klare å få en hel 2.etasje med 30 grader takvinkel.

Planavdelingen ringte derfor plankonsulent 11.06.2026, for å høre om det var riktig tolket at en takvinkel på 30 grader fremdeles ville gi en full 2.etasje. Plankonsulenten bekreftet at tiltakshaver vil få en full 2.etasje med en takvinkel på 30 grader.

Rådmannen vurderer at en slakere takvinkel ned mot 25 grader ikke vil harmonisere med nabobygg (figur 4), samt andre bygninger i området. Utformingen av gavlveggen vil være særlig viktig, da de inndelte teigene er lange og smale. De lange og smale teigene, vil mest sannsynlig gjøre det nødvendig å oppføre boliger med gavlvegg eksponert ut mot Bålyveien, slik også nabohuset med bratt takvinkel har (figur 4).

Rådmannen vurderer derfor at en endring på 30 grader kan tas administrativt, men en endring ned mot 25 ikke vil være anbefalt av rådmannen, og den må tas politisk. Dette ble kommunisert fra planavdelingen til plankonsulent i telefonsamtale 11.06.2026. Plankonsulent ønsket da at saken ble behandlet med en endring på takvinkel ned til 30 grader, slik at den kunne tas administrativt.

Videre har rådmannen justert den foreslåtte bestemmelsen i 2. setning, der det før stod «*alle bygg*» til «*For B2-B12 skal*», samt flyttet ordet «*skal*», av språktekniske hensyn.

#### Gjeldende bestemmelse:

- **2.1 Byggeområdene B-1 – B-12, fellesbestemmelser**  
*I byggeområdene B1 – B12 skal det føres opp 51 boenheter. Alle boliger, garasjer og naust skal ha saltak med takvinkel 35-45 grader. Det skal være en boenhet i hver bolig. Bebyggelsen skal være av typen sørlandshus/sørlandsstil/gammel stil.*

#### Ny bestemmelse med spring:

- **2.1 Byggeområdene B1–B12 – fellesbestemmelser**  
I byggeområdene B1–B12 skal det føres opp 51 boenheter. **For B2-B12 skal alle boliger, garasjer og naust skal ha saltak med takvinkel 35–45 grad. Alle boliger og garasjer i B1 skal ha saltak med takvinkel 30–45 grader.** Det skal være en boenhet i hver bolig. Bebyggelsen skal være av typen sørlandshus/sørlandsstil/gammel stil.

#### **Vurdering av innspill:**

#### Agder fylkeskommune:

Ingen merknader til planendringen.

#### Kommunens kommentar:

Ingen kommentar til dette.

Statsforvalteren i Agder, 27.03.2026:

Har ingen merknader til endringen.

Kommunens kommentar:

Ingen kommentar til dette.

### **Vurdering i forhold til naturmangfoldloven**

Av vedlegg til naturmangfoldsloven skal kunnskapsgrunnlaget etter naturmangfoldsloven § 8 primært baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, og at kravet til utredninger skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter.

Området er innenfor et større felt med flere registrerte fuglearter i Njerveområdet av nasjonal forvaltningsinteresse, men tomtene er allerede regulert til boligbebyggelse. Forslagsstiller beskriver B1 som allerede sterkt bearbeidet, og tilrettelagt for bebyggelse i tråd med gjeldende plan. Endringsforslaget vil ikke føre til endret bruk, og endringen er i et allerede etablert boligområde.

Det vurderes derfor at endringen ikke medfører 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 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. Tilgang til sjø og friluftsområder beholdes uendret.

## Konklusjon

På grunnlag av beskrivelse og vurdering vedtar Lindesnes kommune en endring i bestemmelsene som åpner opp for takvinkel mellom 30 og 45 grader i bebyggelsesområde B1 i reguleringsplanen for Bålymoen og Bålyhove.

Det er klagerett på vedtaket. Frist for eventuell klage er 3 uker fra vedtaket ble gjort kjent. Mer informasjon om klage finner du på kommunens nettside.

Ved henvendelse angående saken vennligst referer til saksnr.: 26/01822-8

Med hilsen

Lene Hauge  
Saksbehandler

Glenn Anderson  
Leder teknisk forvaltning

*Brevet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

Planbeskrivelse med rettelse av skrivefeil 11.06.2026

~ 26\_01822-1 Nabovarsel-1-20260316-1827 1330281\_2\_1

Innspill Agder Fylkeskommune. reguleringsplan for Bålymoen og Bålyhove, Plan ID\_ 102990 – Jan Antonsen – Outlook

~ 26\_01822-1 Innspill til forslag om endring av reguleringsplan for Bålymoen - Bålyhove i Lindesnes 1330278\_1\_1

~ 26\_01822-1 Kvittering-for-nabovarsel-1-20260316-1827 1330279\_2\_1