



8	Virkninger av forslaget .....	6
8.1	Generelt.....	6
8.2	Barn og unges interesser.....	6
8.3	Folkehelse.....	7
8.4	Naturmangfold .....	8
8.5	Annet .....	8
9	Kommentarer til innspill.....	8
10	Oppsummering.....	8
11	Vedlegg .....	8

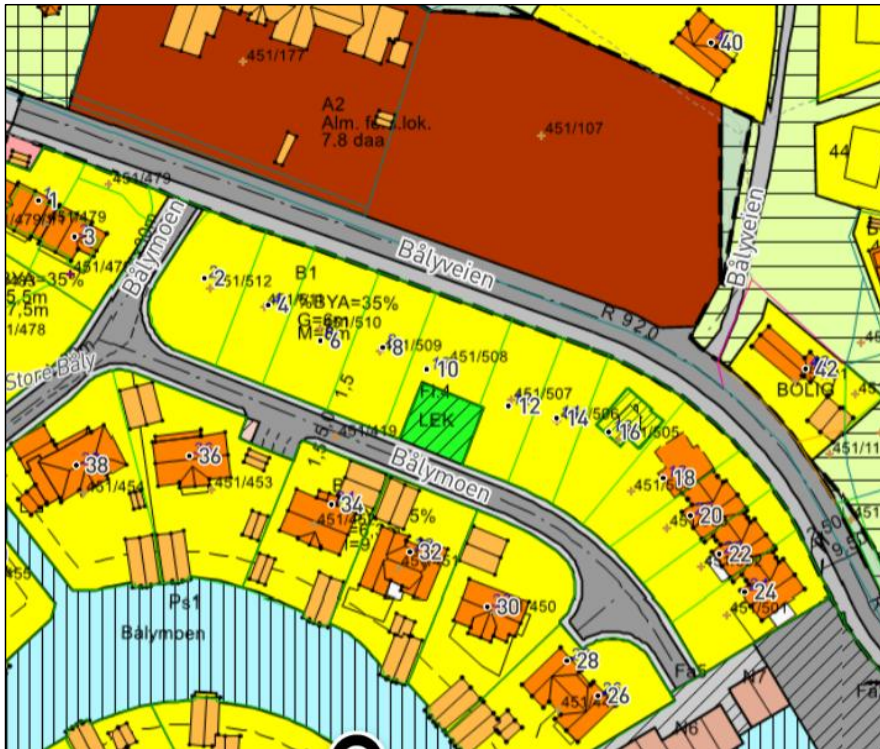
## 1 Hensikten med reguleringsendringen

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.

## 2 Planstatus

Gjeldende reguleringsplan: Bålmoen og Bålhove  
PlanID: 102990  
Vedtaksdato: 20.11.2007



Figur 2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan.

### 3 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller: *Konsmo Fabrikker AS avd. Mandal, Øksa 6, 4515 Mandal*  
 Silje Bang-Hetlevik, [sbh@konsmohus.no](mailto:sbh@konsmohus.no)  
 Mob. 472 40 402

Plankonsulent: *JA Arkitekter AS v/ Jan Antonsen, [jan@ja-arkitekter.no](mailto:jan@ja-arkitekter.no)*  
 Mob. 916 40 355

Fakturamottaker: *Konsmo Fabrikker AS avd. Mandal, Øksa 6, 4515 Mandal*

### 4 Dagens situasjon

#### 4.1 Generelt

Området er regulert til boliger, og ligger i et boligfelt med gode solforhold, samt god infrastruktur. Det er også nærhet til sjøen, og gode rekreasjonsområder.



Figur 3 Bildet viser tomtene

#### 4.2 Barn og unges interesser

Berørte tomt har i dag ikke verdi i forhold til bruk fra barn og unge, og foreslåtte endringer påvirker ikke gjennomføring av planen negativt mht. disse interessene.

#### 4.3 Folkehelse

Områdets verdi/bruk i forhold til «folkehelse», vil ikke bli negativt påvirket av foreslåtte reguleringsendring.

#### 4.4 Naturmangfold

Naturmangfoldloven (lov om forvaltning av naturens mangfold) ble vedtatt av Stortinget 19. juni 2009 og trådte i kraft 1. juli 2009.

Lovens formål er å sikre at naturen og det biologiske mangfoldet tas vare på gjennom bærekraftig bruk og vern.

I plansaker og byggesaker er særlig disse bestemmelsene ofte relevante:

- §§ 8–12 → miljørettslige prinsipper
  - § 8: kunnskapsgrunnlaget
  - § 9: føre-var-prinsippet
  - § 10: samlet belastning
  - § 11–12: kostnader og miljøforsvarlige teknikker

Bildet under viser hvordan området var planert før naturmangfoldloven trådte i kraft.



Bilde nr 1 fra 2009 Bilde nr 2 fra 2011 Bilde nr 2 fra 2026

Det aktuelle området ble i hovedsak opparbeidet og planert ut før Naturmangfoldloven trådte i kraft i 2009. Arealet fremstår i dag som et allerede bearbejdet og menneskepåvirket område, uten registrerte særskilte naturverdier eller kjente forekomster av truede arter, naturtyper eller viktige økologiske funksjoner innenfor tiltaksområdet.

Kommentert [JA1]: Endret og lagt inn vurdering

## 5 Beskrivelse av forslag til endring

Formålet med reguleringsendringen er å korrigere en følgefeil fra en tidligere mindre endring av reguleringsplanen for Bålmoen 2–16. I den tidligere endringen ble tillatte byggehøyder justert, uten at bestemmelsen om takvinkel ble endret tilsvarende.

Den foreslåtte endringen innebærer derfor en justering av bestemmelsen om takvinkel slik at denne samsvarer med de vedtatte høydene og planens forutsetninger. Endringen vurderes å være av mindre karakter og medfører ingen endringer i reguleringsformål, utnyttelsesgrad eller øvrige rammer i planen.

## 6 Forslag til nytt plankart og bestemmelser

Nedenfor er et forslag til revidert bestemmelse § 2.1, hvor kun takvinkelen er endret til 25–45 grader, mens øvrig innhold er beholdt mest mulig uendret:

### Gjeldende bestemmelse:

#### § 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 grader. Det skal være en boenhet i hver bolig. Bebyggelsen skal være av typen sørlandshus/sørlandsstil/gammel stil.

## Foreslått ny bestemmelse:

### § 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.

## 7 Vurdering av § 12-14, 2.ledd

### 1. Påvirkning på gjennomføringen av planen for øvrig

Den foreslåtte endringen gjelder kun en justering av tillatt takvinkel i reguleringsbestemmelse § 2.1 fra 35–45 grader til 25–45 grader. Endringen påvirker ikke reguleringsformål, utnyttelsesgrad, byggeområdenes avgrensning eller øvrige rammer i planen. Endringen vurderes derfor i liten grad å påvirke gjennomføringen av reguleringsplanen ellers.

### 2. Hovedrammene i planen

Planens hovedrammer anses å være knyttet til arealbruk, utbyggingsstruktur, antall boenheter og overordnede føringer for bebyggelsen. Den foreslåtte justeringen av takvinkel innebærer kun en mindre tilpasning av bestemmelsene og endrer ikke planens hovedrammer. Kravet om saltak og bebyggelse i sørlandsstil videreføres.

### 3. Hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Endringen gjelder kun en justering av en bestemmelse om takvinkel og medfører ingen endringer i arealbruk eller inngrep i nye områder. Endringen berører derfor ikke hensynet til viktige natur- eller friluftsområder.

### Konklusjon

Det vurderes derfor at den omsøkte/endringen i begrenset grad berører naturmiljøet, og at tiltaket ikke vil medføre vesentlig påvirkning på naturmangfoldet eller økologiske sammenhenger i området. Tiltaket skjer innenfor et eksisterende påvirket areal og innebærer ikke inngrep i urørt natur eller områder med registrerte naturverdier.

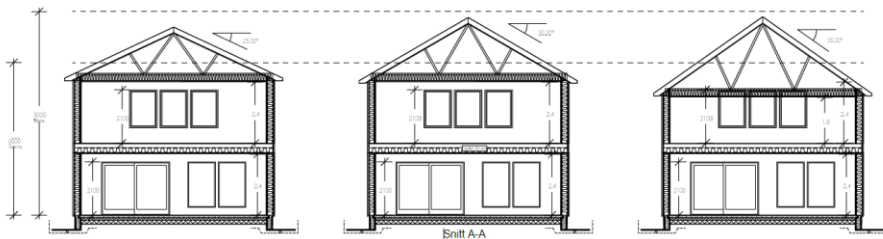
På denne bakgrunn anses hensynene i Naturmangfoldloven §§ 8–12 som tilstrekkelig ivarettatt. Det vurderes at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, og at tiltaket ikke vil gi negativ samlet belastning på naturmangfoldet.

Kommentert [JA2]: Konklusjonen er revidert

## 8 Virkninger av forslaget

### 8.1 Generelt

Den foreslåtte endringen innebærer en justering av tillatt takvinkel i reguleringsbestemmelse § 2.1 fra 35–45 grader til 25–45 grader. Endringen gir noe større fleksibilitet i utforming av tak, samtidig som kravet om saltak opprettholdes.



Figur 1 Forskjell på 25-30-35 grader



Endringen påvirker ikke reguleringsformål, antall boenheter, utnyttelsesgrad eller øvrige rammer i reguleringsplanen. Planens hovedstruktur og intensjon videreføres.

Endringen vurderes derfor å ha begrensede virkninger sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

## 8.2 Barn og unges interesser

Den foreslåtte endringen gjelder kun en justering av tillatt takvinkel i reguleringsbestemmelse § 2.1. Endringen medfører ingen endringer i arealbruk, uteoppholdsarealer eller andre arealer som benyttes til lek og opphold for barn og unge.

Endringen berører ikke eksisterende eller planlagte leke- eller friområder, og medfører ingen reduksjon i arealer som er avsatt til slike formål i reguleringsplanen.

På denne bakgrunn vurderes reguleringsendringen ikke å ha konsekvenser for barn og unges interesser, jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

## 8.3 Folkehelse

Endringen gjelder kun justering av tillatt takvinkel i reguleringsbestemmelsene og medfører ingen endringer i arealbruk eller uteområder. Endringen berører ikke turområder, gang- og sykkelforbindelser eller andre forhold av betydning for folkehelse, og vurderes derfor ikke å ha konsekvenser for folkehelse.

#### 8.4 Naturmangfold

Endringen gjelder kun en justering av takvinkel i reguleringsbestemmelsene og medfører ingen nye arealinngrep eller endringer i arealbruk. På bakgrunn av dette vurderes reguleringsendringen ikke å ha konsekvenser for naturmangfoldet. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 anses tilstrekkelig ivaretatt.

#### 8.5 Andre mulige virkninger/konsekvenser

Den foreslåtte reguleringsendringen gjelder kun en justering av tillatt takvinkel i reguleringsbestemmelse § 2.1. Endringen medfører ingen endringer i arealbruk, byggeområdenes avgrensning eller planens øvrige rammer.

Endringen vurderes ikke å ha konsekvenser for forholdet til omgivelsene eller landskapsbildet. Kravet om saltak og bebyggelse i sørlandsstil videreføres, og områdets overordnede karakter opprettholdes. Justeringen av takvinkel vurderes heller ikke å ha vesentlige konsekvenser for solforhold i området.

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø som berøres av endringen. Endringen vurderes videre ikke å medføre konsekvenser knyttet til miljøforhold som forurensning, støv, lukt eller luftkvalitet. Den medfører heller ingen endringer i støyforhold, ulykkesrisiko eller rasfare.

Reguleringsendringen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen og vurderes heller ikke å ha betydning for klima eller klimagassutslipp.

Samlet sett vurderes endringen å ha svært begrensede konsekvenser.

### 9 Kommentarer til innspill

Det er ikke kommet noen merknader til endringen.

### 10 Oppsummering

Den foreslåtte reguleringsendringen gjelder en justering av tillatt takvinkel i reguleringsbestemmelse § 2.1 for byggeområdene B1–B12. Endringen er en oppretting av en følgefeil fra en tidligere reguleringsendring, hvor byggehøyder ble justert uten at bestemmelsen om takvinkel ble oppdatert.

Endringen medfører ingen endringer i reguleringsformål, utbyggingsomfang, arealbruk eller planens øvrige rammer. Den vurderes heller ikke å ha konsekvenser for naturmangfold, barn og unges interesser, folkehelse eller andre relevante tema.

På denne bakgrunn vurderes endringen å være av mindre karakter og kan behandles som en mindre reguleringsendring etter plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd.

### 11 Vedlegg

Nabovarsel  
Kvittering for nabovarsel  
Oppdaterte bestemmelser  
Situasjonsplan  
Tilbakemelding fra Statsforvalteren

Tilbakemedling fra Agder fylkeskommune