

BYGGFIRMA TRYGVE LARSEN AS
Presthusveien 45
4521 LINDESNES

Plan

Dato: 11.06.2026
Vår ref.: 26/00878-7
Deres ref.:
Saksbehandler: Lene Hauge
Telefon:

Administrativt vedtak: Endring etter §12-14, reguleringsplan for Njerneåsen, PlanID 102966

Vedtak

Lindesnes kommune vedtar med hjemmel i pbl § 12-14, 2. ledd, en endring av detaljregulering for Njerneåsen, planID 102966.

Endringen (uthevet tekst) består av følgende:

I bestemmelsene:

2.1. strekpunkt 8 endres til:

- *Bebyggelsen skal ha saltak. **Tomt 21, 22 og 23 er unntatt kravene om saltak. På tomt 1 kan det oppføres bygg med enten saltak eller dobbelt pulttak.** Kommunen kan kreve at bygg i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha samme møneretning og takvinkel.*

2.1.1 strekpunkt 1 endres til:

- *Der ikke annet er bestemt kan det oppføres frittliggende eneboliger med en maks. totalhøyde på 8 meter over gjennomsnittlig ferdig terreng. Takvinkel mellom 32-45 grader. **På tomt 21, 22, og 23 kan det oppføres boliger med takvinkel fra 0-45 grader. På tomt 1 kan det oppføres bolig med takvinkel mellom 15 og 35 grader***

2.1.1 strekpunkt 2 endres til:

- *På tomt 14, 15, og 24, kan det bygges tomannsboliger i inntil 2 etasjer. Maks. mønehøyde 8,5. På tomt 1, 2, 3, **og 21**, kan det bygges tomannsboliger i inntil 2 etasjer. Maks. mønehøyde 8,0 m. meter.*

Bakgrunn

Kommunen mottok først et planforslag uten avtalt planforhåndskonferanse 13.02.2026. Planavdelingen ga tilbakemelding på mangler ved forslaget, og revidert planforslag ble mottatt av kommunen 14.04, da forslaget ble sendt på begrenset høring. I det reviderte planforslaget var endring fra enebolig til tomannsbolig på tomtene 22 og 23, samt økt utnyttelsesgrad for tomtene, tatt ut av forslaget som først ble sendt inn til kommunen. Forslagsstiller bekreftet på telefon at de ønsker å bare oppføre tomannsbolig på tomt 21 – i tråd med det som står i det reviderte planforslaget som ble sendt på høring. I tillegg ønsker de å endre takvinkler på tomtene 1, 21, 22, 23. Forslagsstiller bekreftet også at økt utnyttelsesgrad, som opprinnelig lå inne til behandling, utgikk i det reviderte forslaget som nå behandles.

Det reviderte planforslaget var på begrenset høring fra 14.04 til 05.05.2026. Det kom 2 brev; 1 fra Statsforvalter i Agder som ikke hadde merknader til planen, og 1 fra NVE som bemerket at det var aktsomhetsområde for snøskred bak tomt 22 og 23. Forslagsstiller bekreftet på telefon at planforslaget som lå vedlagt, og som ble mottatt av kommunen 14.04. er endringen som skal behandles.

Plankonsulentens begrunnelse for forslag til endring:

«Tomtene 1, 2 og 3 kan i utgangspunktet bebygges med eneboliger og 2 mannsboliger med tilhørende garasje, jf. punkt 2.1 i gjeldende bestemmelser. Og maksimalt tillatt bebygd areal, inkl. garasje må ikke overstige BYA = 35 %. Her søkes det nå om at begrensningene på takvinkel og takform frafaller og at det kan bygges hus med takvinkel ned mot 0grader.

Det søkes om å kunne bebygge tomt 21 med tomannsbolig. Det søkes også om at begrensninger på takform og takvinkel frafaller.

Byggfirma Trygve Larsen AS har i de senere årene bygd tomannsboliger på tomtene 2-14 og 15, som ligger ca. 120-200 meter syd for omsøkte tomt, disse var avsatt til tomannsboliger i planen. I tillegg har de som tidligere nevnt fått dispensasjon til å bygge tomannsbolig på tomt 3 i 2022. Det viste seg å være god etterspørsel etter denne type boliger i Spangereid, og de ønsker derfor å ha mulighet til å bygge flere. Det er imidlertid svært begrenset med tomter som er avsatt til tomannsbolig, og det søkes derfor om denne planendringen.

Følgende grunner tilsier at planendringen bør kunne gis;

- *Det er i utgangspunktet liten forskjell på en enebolig med sekundærleilighet og en tomannsbolig. Bruken av tomtene/området vil bli tilnærmet lik.*
- *Vi mener at tomtene 2 og 3 er godt egnet til tomannsboliger. De ligger lavt i terrenget og er relativt flate. De grenser til store ubebygde områder/grøntområde mot øst og vest,*

disse vil heller ikke bli bebygget, da de er avsatt til spesialområde bevaring, biologisk mangfold.

- *Tomtene ligger nærme hovedveien / fylkesveien og den ekstra trafikken som tomannsboliger eventuelt genererer, vil i liten grad sjenere andre beboere i byggefeltet.*
- *Det er ikke noen former for skred- eller flomfare på aktsomhetskart i området, og det er ikke registreringer i forhold til naturmangfold eller kulturminner som blir berørt av endringen.*
- *Det er for tiden svært høye bygge kostnader, og oppføring av mindre boenheter i form av bl.a. tomannsboliger vil gi flere muligheten til å kjøpe egen bolig.*
- *Tomtene ligger veldig sentralt i Spangereid, med mindre en 1 km til viktige sentrumsfunksjoner som butikk, skole, barnehage mm. Dvs. grei gangavstand, og redusert behov for bilbruk. Og Spangereid er generelt godt utbygd med fortau og gang- og sykkelveier.*
- *Generelt begynner det å bli mangel på boligtomter i Spangereid, og vi ser det som fordelaktig med god utnyttelse av de tomtene som er regulert. Spesielt sånn som i dette tilfellet, da det synes å være lite konfliktfylt.»*

Vurdering

Følgende punkter gjennomgås nærmere under:

- Vurdering av forslaget opp mot reglene i 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 i pbl. §12-14

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 fortetting der det kan tillates tomannsboliger på eneboligtomter innenfor samme byggeområde. Rådmannen kan ikke se at dette vil påvirke gjennomføringen av planen.

Hoveddrammene i planen er å gi mulighet for utbygging av boliger. Rådmannen kan 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 ivarettatt, og at saken derfor kan fremmes for behandling med forenklet prosess.

Vurdering av virkningen av endringsforslaget

Vurdering av tomannsbolig

Forslagstiller har mange gode begrunnelser for endring av tillatt boenheter innenfor byggeområdet, fra enebolig til tomannsbolig. Det begrunnes med at det er liten forskjell på tomannsboliger og enebolig med sekundærleilighet. Selv om kommunen er enig i denne vurderingen knyttet til behov for infrastruktur ol., så er det er ikke åpnet for sekundærboliger i gjeldende plan.

Likevel vurderer rådmannen at fortetting i området er fornuftig, da området ligger nært Spangereid sentrum. Forslagsstiller beskriver også en stor etterspørsel etter mindre og rimeligere boliger, og at endringen vil imøtekomme behovet. Rådmannen vurderer det som sannsynlig at endringen vil gjøre det enklere for flere personer å kjøpe bolig, da mindre boliger vil falle innenfor et prissegment som er overkommelig.

Rådmannen stiller seg derfor positiv til en endring fra enebolig til tomannsbolig på tomt 21.

Vurdering av takvinkler

Rådmannen kan ikke se at forslagstiller har begrunnet hvorfor det skal tillates flate tak.

Rådmannen vurderer at det har vært en tydelig intensjon om saltak og takvinkel, og bevisst plassering av bygninger i terrenget i gjeldende reguleringsplan. Bygningers plassering er anvist på tomtene, og plasseringen indikerer møneretning. I tillegg er det krav til god terrengtilpassing i bestemmelsene.

Det står videre i bestemmelsene at det er krav om saltak, og med mellom 32-45 grader (2.1.1 strekpunkt 1). Videre står det at kommunen «*kan kreve at bygg i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha samme møneretning og takvinkel.*» (2.1 strekpunkt 8)

Rådmannen vurderer at bestemmelsene over gir en tydelig intensjon om utforming av bebyggelsen – særlig langs veistrekninger.

Tomt 1 er del av en sammenhengende rekke av eksisterende bygninger med saltak langs veien. Tomt 1 er også plassert i/nært et mer åpent landskap, preget av jordbruksarealer, skogbryn og frittstående trær, kulturminner og mindre kupert terreng, enn de øvrige tomtene som endringen omfatter.



Figur 3. Viser ca plassering av bygg på tomt 1. Kilde: Google streetview



Figur 4. Tomtens plassering sett fra motsatt ende som vist i Figur 3. Rød pil viser ca plassering.
Kilde: Google streetview

Rådmannen mener endring av takform fra saltak til flatt tak vil bryte med den eksisterende sammenhengen langs veistrekningen. Utformingen av bebyggelse på tomt 1 bør innordnes i eksisterende og nærliggende bebyggelse langs veien. Av den grunn må en endring fra saltak til flatt tak på tomt 1 tas politisk, og ikke administrativt.

Etter at rådmannen har fått informasjon fra byggesaksavdelingen i kommunen, om at forslagsstiller søker om dobbelt pulttak på tomt 1, tok rådmannen kontakt med forslagsstiller. Forslagsstiller bekreftet at de ønsker dobbelt pulttak med 15 graders takvinkel på tomt 1.

Rådmannen vurderer at en endring fra saltak til dobbelt pulttak ikke vil bryte med de eksisterende boligene langs veistrekningen på samme måte som flatt tak, og at en slik endring kan tas administrativt.

Rådmannen har derfor endret forslagsstillers forslag som åpnet for mulighet til flatt tak på tomt 1, og foreslår heller en justert bestemmelse som åpner for takvinkel mellom 15 og 45 grader for tomt 1, samt at bebyggelse på tomt 1 må enten ha saltak eller dobbelt pulttak.

Tomt 21, 22, og 23 er plassert i en del av Njerneåsen hvor det ikke er nærliggende bebyggelse, men det er flere regulerte tomter som ennå ikke er bebygde. Landskapet er preget av større høydeforskjeller i terrenget, enn ved tomt 1. Terrang med vegetasjon som strekker seg over høyde på tak, vil gjøre takform og takvinkel mindre fremtredende, og dermed mindre viktig for den helhetlige sammenhengen.

Fordi det heller ikke er eksisterende bebyggelse tett på tomt 21-23, og det er flere ubebygde tomter rundt som kan danne en helhetlig sammenheng med endret takform senere, vurderer rådmannen at endring fra krav om saltak og endring av takvinkel fra 32-45 grader, og ned mot 0, kan aksepteres.

Endringer i bestemmelsene

Forslagsstiller søkte først endring fra enebolig til tomannsbolig for tomtene 21, 22, og 23, men tomtene 22 og 23 ble tatt ut av planforslaget før planforslaget ble sendt på høring. Det er derfor bare tomt 21 som tilføyes i bestemmelsene under punkt 2.1.1 strekpunkt 2.

Reguleringsplanen for Njerneåsen (planID 102966) har gjennomgått flere endringer tidligere. Noen av endringene som har blitt vedtatt, skal ligge under strekpunktene i bestemmelsene, men er lagt til på slutten av dokumentet (gjeldende bestemmelser). Dermed ser man ikke umiddelbart endringene som har skjedd under de aktuelle punktene. Dette gjelder tilføyelser under punkt 2.1. og 2.1.1.

Forslagsstiller har i planbeskrivelsen foreslått å endre punkt 2.1.1., strekpunkt 2, til å gjelde også tomt 2 og 3. Rådmannen vurderer at dette er fordi vedtaket fra 2025, der det tilføyes at *på tomt 1, 2 og 3, kan det bygges tomannsboliger*, er skrevet inn på slutten av dokumentet (Figur 5)

§9 FELLESBESTEMMELSER

- Innenfor planområdet skal kulturminner som steingjerder, rydningsrøyser mv. bevares i størst mulig grad. Dette vil bl.a. si at steingjerder i f.eks. tomtegrenser ikke skal fjernes dersom det ikke er spesielle forhold som tilsier dette.
- Fyllinger og skjæringer til offentlig vei kan legges utenfor regulert trafikkområde der dette er nødvendig.
- Ved anleggsdrift/graving nærmere enn 30 m fra VAE's luftlinjer skal VAE kontaktes.

Endring vedtatt 19.05.2023:

Ny bestemmelse:

Midlertidig anleggs- og riggområde (PBL § 12-7 nr.1):

Anlegg- og riggområde markert med bestemmelsesområde, kan benyttes til midlertidig bygge- og anleggsarbeid.

Midlertidige bygge- og anleggsområder opphører når kommunen har fått melding om at anlegget er ferdigstilt.

Områdene skal tilbakeføres til nåværende bruk eller tilrettelegges for fremtidig bruk, i tråd med underliggende formål, innen ett år etter at samferdselsanlegget er satt i drift.

Endring vedtatt 11.03.2025

Punkt 2.1 endres til: Tillatt bebygd areal, inkl. garasje, må ikke overstige BYA=25%, unntatt for tomtene 1, 2 og 3 som kan bebygges med inntil BYA=35%.

Punkt 2.1.1, strekpunkt 2, tilføyes følgende: På tomt 1, 2 og 3, kan det bygges tomannsboliger i inntil 2 etasjer. Maks. mønehøyde 8,0 m.

Figur 5. Skjerm bilde av gjeldende bestemmelser som viser tilføyelsene på slutten av dokumentet, og ikke ved de aktuelle strekpunktene.

Av den grunn tar rådmannen ut tomt 2 og 3 fra 2.1.1 strekpunkt to i forslagsstillers forslag til tekst i bestemmelsene, fordi det allerede er tillatt etter vedtaket fra 11.03.2025. Samtidig vil rådmannen omgjøre dokumentet (bestemmelsene) til tekstformat, slik at endringene som er vedtatt kommer på riktig sted i dokumentet, og dokumentet kan legges ut igjen i revidert utgave.

Vurdering av innspill

NVE, 22.04.2025

«NVE har ingen merknader til mindre endring av plan.

Vi gjør oppmerksom på at det i sør-østre deler av planområdet er et aktsomhetsområde for snøskred. Det er skog i planområdet som kan ha betydning for skredfare for planlagte boliger på tomt 22 og 23 nedenfor. Dette kan være av betydning når det skal dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare i byggesøknad på de aktuelle tomtene.»



Utklipp fra NVE Atlas som viser aktsomhetsområder for snøskred S2 (merket rød flate).

Rådmannens kommentar:

Ingen kommentar til dette.

Statsforvalteren i Agder, 28.04.2026

«Statsforvalteren kan ikke se at omsøkte endring i vesentlig grad berører de nasjonale hensynene vi skal ivareta.

For øvrig gir vi råd om at det i oppfølgingen av planendringen tas tilstrekkelig hensyn til innspillet fra NVE om at det i sør-østre deler av planområdet er et aktsomhetsområde for snøskred; det må dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare i byggesøknad på de aktuelle tomtene.

Rådmannens 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. Endringsforslaget fører ikke til stor endret bruk, og endringen angår få tomter og er i et allerede etablert boligområde. Det vurderes at endringen ikke medfører noen konsekvenser for interessene som skal ivaretas av naturmangfoldsloven.

Økonomiske konsekvenser

Rådmannen kan ikke se at foreslått endring vil få noen økonomisk negative konsekvenser for Lindesnes kommune. Endringen kan gi flere innbyggere og tilflyttere på Spangereid, noe som vil være positivt -spesielt dersom det medfører befolkningsvekst av unge voksne i kommunen.



Interesser for barn og unge

Rådmannen kan ikke se at foreslåtte endring vil få negative konsekvenser for barn og unge.

Hensyn til klima og miljø

Fortetting i sentrumsnære områder kan ha en positiv innvirkning ved at flere kan velge å sykle eller gå, fremfor å bruke bil, og dermed føre til mindre klimagassutslipp.

Hensyn til folkehelse

Fortettingen vil gi flere mulighet til å bo sentrumsnært. Sentrumsnær beliggenhet vil gjøre det enklere for mennesker å gå eller sykle til deres dagligdagse gjøremål, noe som kan ha en positiv innvirkning på folkehelse.

Konklusjon

Lindesnes kommune vedtar med dette endring av reguleringsplan for Njerveåsen, planID 102966, med justering av foreslått bestemmelse.

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.: 26/00878-7

Med hilsen

Lene Hauge

Glenn Anderson
Leder teknisk forvaltning

Brevet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Njerneåsen terrengsnitt 39-1

Njerneåsen terrengsnitt 41

Gjeldende bestemmelser 2

Njerneåsen SIT-forslag

Njerneåsen terrengsnitt 37

Njerneåsen terrengsnitt 39

Njerneåsen Planendring rev1