

FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING

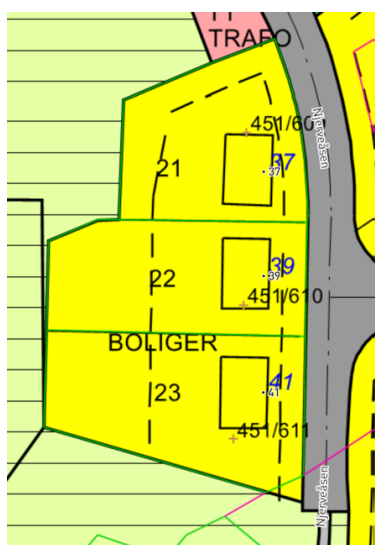
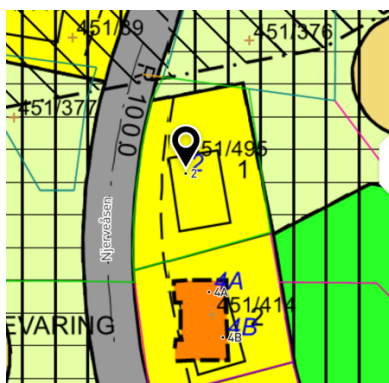
av

Detaljregulering for Njerveåsen, vedtatt 23.11.2000
Lindesnes kommune

PlanID: 102966

Dato: utarbeidet/siste revisjon 11.02.2026

Revidert 14.04.2026



Tomt 1,21,22,23 søkes endret fra takvinkel 32-45grader til å kunne bygge med takvinkel ned til 0 grader som tilsvarer med å oppheve påbudet om saltak.

Tomt 21 søkes endret til tomt beregnet for tomannsboliger (er i dag regulert til tomt for eneboliger),

Innhold

1	Hensikten med reguleringsendringen	2
2	Planstatus	2
3	Forslagsstiller og plankonsulent	4
4	Dagens situasjon.....	4
4.1	Generelt.....	4
4.2	Barn og unges interesser	4
4.3	Folkehelse.....	4
4.4	Naturmangfold	4
5	Beskrivelse av forslag til endring	4
6	Forslag til nye bestemmelser.....	5
7	Vurdering av § 12-14, 2.ledd	6
8	Virkninger av forslaget	7
8.1	Generelt.....	7
8.2	Barn og unges interesser	7
8.3	Folkehelse.....	7
8.4	Naturmangfold	7
8.5	Andre mulige virkninger/konsekvenser.....	7
9	Kommentarer til innspill	7
10	Oppsummering.....	7
11	Vedlegg.....	8

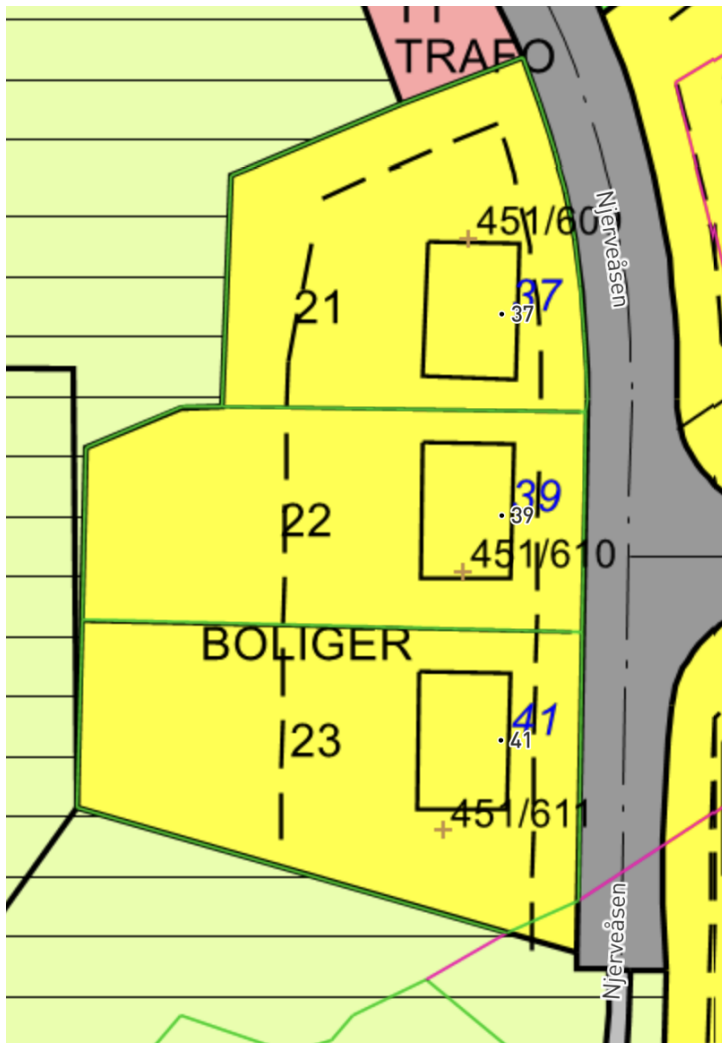
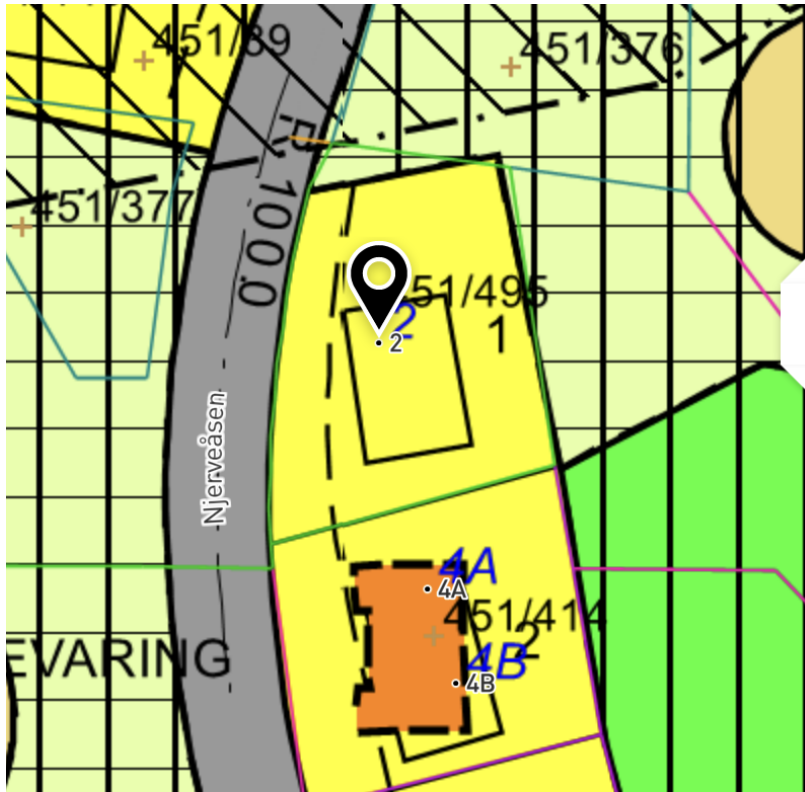
1 Hensikten med reguleringsendringen

Hensikten er å tilrettelegge for muligheten til å bygge en ny tomannsbolig på den regulerte tomten med tomtenummer 21 i gjeldende reguleringsplan. Dette ønskes gjort ved å gjøre en mindre endring i gjeldende bestemmelser. Samtidig er det ønskelig og oppheve påbudet om saltak på tomtene: 1.21.22.23

Det søkes ikke om noen endringer på plankartet.

2 Planstatus

Omfattes av reguleringsplan for Njerneåsen, vedtatt 23.11.2000.



3 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller: Byggfirma Trygve Larsen AS, Presthusveien 45, 4521 Lindesnes
Mobil: 977 11 963, mail: trygvelarsen1@gmail.com

Plankonsulent: Byggfirma Trygve Larsen AS, Presthusveien 45, 4521 Lindesnes
Mobil: 977 11 963, mail: trygvelarsen1@gmail.com

Fakturamottaker: Byggfirma Trygve Larsen AS, Presthusveien 45, 4521 Lindesnes

4 Dagens situasjon

4.1 Generelt

Tomtene ligger sentralt i Spangereid på østsiden av kanalen og rett syd for fv-460. Omkringliggende bebyggelse er boliger, og nærliggende regulerte tomter er i stor grad bebygde. Skole, barnehage, butikk og idrettsanlegg mm, ligger alle innenfor en gangavstand på 500 – 1000 meter. Området er relativt godt utbygde med gang- og sykkelveier. Det er generell stor etterspørsel etter boliger i området.

4.2 Barn og unges interesser

De tre tomtene benyttes ikke av barn- og unge. Lekeplassene i feltet er ferdig opparbeidet. Det vurderes til å være trygg skolevei fra tomtene, da nærområdet i stor grad er tilrettelagt med gang- og sykkelveier.

4.3 Folkehelse

De tre tomtene benyttes ikke i forhold til folkehelse.

4.4 Naturmangfold

Det er ingen direkte registreringer på de tre tomtene, eller nærme disse. Generelt er det registrert bl.a. forskjellige fuglearter i Spangereidområdet.

Det er registrert kulturminner i nærområdet, men ikke på / veldig nær de tre tomtene.

5 Beskrivelse av 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 bebygd, 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.

Det søkes ikke om endringer på plankartet.

6 Forslag til nye bestemmelser

Det søkes om følgende endringer i gjeldende bestemmelser;

Punkt 2.1 strekpunkt 9 endres fra:

Bebyggelsen skal ha saltak og kommunen kan kreve at bygg i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha samme møneretning og takvinkel.

Til; Bebyggelsen skal ha saltak og kommunen kan kreve at bygg i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha samme møneretning og takvinkel. Tomt 1. 21. 22. 23 er unntatt kravene om saltak.

Punkt 2.1.1 strekpunkt 1 endres fra:

Der ikke annet er bestemt kan det oppføres frittliggende eneboliger med en maks totalhøyde på 8m over gjennomsnittlig ferdig terreng. Takvinkel mellom 32-45grader

til; Der ikke annet er bestemt kan det oppføres eneboliger med en maks totalhøyde på 8m over gjennomsnittlig ferdig terreng. Takvinkel mellom 32-45 grader. På tomt 1-21-22-23 kan det oppføres boliger med takvinkel ned til 0 grader

Punkt 2.1.1, strekpunkt 2, endres fra;

«På tomt 14, 15 og 24, kan det bygges tomannsboliger i inntil 2 etasjer. Maks. mønehøyde 8,5 m.»

til;

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

7 Vurdering av § 12-14, 2.ledd

Mulighetene for endring av en reguleringsplan 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, 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,

Vår vurdering; Antall tomter endres ikke, og for så vidt heller ikke antall boenheter i planområdet. Tomtene kan i utgangspunktet bebygges med eneboliger med sekundærleiligheter, dvs, to boenheter pr. tomt.

Tomtene har store grøntområder både på øst- og vestsiden, og en økning av tomteutnyttelse for disse tre tomtene vil i liten grad øke det bebygde preget på området totalt sett.

Reguleringsplanen er gammel og tar ikke hensyn til mer og mer vanlige takformer som pulttak og flate tak.

Det vil være positivt for naboer og bygningsmiljøet at boligene ikke vil ruve høyt i terrenget. Det vil være lettere og tilpasse for mer lys og utsikt.

2. ikke går utover hoveddrammene i planen, og

Vår vurdering; Antall tomter og boenheter endres ikke. Planen legger opp til boligbebyggelse i området, noe som videreføres med denne planendringen.

3. ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Vår vurdering; Viktige natur- og friluftsområder berøres ikke av denne planendringen.

Konklusjon;

Med bakgrunn i ovenforstående konkluderes det med at endringene kan behandles etter forenklet prosess.

8 Virkninger av forslaget

8.1 Generelt

Det er allerede gitt planendring for tomt 1-2-3, dette forankres nå i de reviderte bestemmelsene. At det i tillegg åpnes for en tomannsbolig på tomt 21 vurderes til å få liten innvirkning på gjeldende plan.

Det å åpne for å bygge andre typer tak en saltak bør ses på som en modernisering av eksisterende plan. Det er i tillegg oppført flere bygg i planområdet som ikke oppfyller kravet om saltak.

Planområdet legger opp til boligbebyggelse, noe som videreføres i planendringen.

8.2 Barn og unges interesser

Planendringen får ikke konsekvenser for barn og unge.

Tomannsboliger gir generelt unge en mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet.

8.3 Folkehelse

Blir ikke berørt av planforslaget.

8.4 Naturmangfold

Det blir ingen endringer i forhold til dette, de regulerte tomtene endres ikke og er allerede avsatt til bebyggelse.

8.5 Andre mulige virkninger/konsekvenser

Dette er bare en mindre endring / justering av gjeldende bestemmelser, noe som i utgangspunktet ikke vil medføre større konsekvenser.

Tomannsboliger er positivt spesielt for førstegangskjøpere, og det kan være med på å styrke bosetningen i Spangereid.

9 Kommentarer til innspill

Det er ikke mottatt merknad/kommentar fra nabo i forbindelse med nabovarsling.

10 Oppsummering

I forbindelse med nabovarsling, er det ikke mottatt merknader som tilsier at forslaget ikke kan behandles/godkjennes som en mindre endring.

Det bes om at forslaget tas opp til behandling så snart som praktisk mulig.

11 Vedlegg

- Gjeldende bestemmelser
- Kopi av varsling
- Kartutsnitt av berørte tomter