
Arkivsak-dok.	25/05351-14
Saksbehandler	Marthe Skisland
Godkjent av	Glenn Anderson

Saksgang	Møtedato
Utvalg for areal og miljø	

Saksframlegg

Endring av reguleringsplan for Fridtjof Nansens vei 8-12, planID 201625

Rådmannens forslag til vedtak/innstilling

Utvalg for areal og miljø avslår med hjemmel i pbl § 12-14, en endring av detaljregulering for Fridtjof Nansens vei 8 - 12, planID 201625, og kommunen gjenopptar ordinær oppfølging i byggesak.

Vedlegg

Tilsynsrapport etter dokumenttilsyn ift. Cowi AS. Gnr/bnr 160/248/2 og 5, Fridtjof Nansens vei 8

Forhåndsvarsel om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt vedr. ulovlig plassering av deler av boligblokk, gnr/bnr 160/248, Fridtjof Nansens vei 8
brev

1002-201625 Bestemmelser

1805 FNv8_A.30.03.01 snitt turveg

FN 8-12 Mindre endring av reguleringsplan

FN 8-12_merknad nabovarsel Agder fylke

FN 8-12_merknad nabovarsel Furulundens venner

FN 8-12_merknad nabovarsel Lindesnes kommune

FN 8-12_merknad nabovarsel sameiet FN 8 B - 19.11.2025

FN 8-12_merknad nabovarsel sameiet FN8

FN 8-12_merknad nabovarsel Statsforvalteren

Plankonferanse 07.10.2025 - Fridtjof Nansens Vei 8-12

Reguleringsendring_4205_201625_NIVÅ 0

Reguleringsendring_4205_201625_NIVÅ 1

Det er foreslått endring av detaljreguleringsplan for Fridtjof Nansens vei 8 – 12. Hensikten er å regulere inn arealet slik som arealet er opparbeidet, som per i dag er i strid med reguleringsplanen. Utfordringen knytter seg spesielt til stien som etter utbyggingsavtalen skulle overtas av kommunen, som i dag er delvis bebygget med mur og terrasse til uteoppholdsarealet til boligene i første etasje.

- Reguleringsplan for Fridtjof Nansens vei 8 – 12, planID 201625, vedtatt 19.04.2018.



Figur 1 Kartutsnitt viser gjeldende detaljreguleringsplan i området.

Bakgrunn

EGG Arkitektur AS fremmer på vegne av forslagstiller Sameiet Fridtjof Nansens vei 8, forslag om en endring av detaljreguleringsplan for Fridtjof Nansens vei 8 - 12.

Behovet for endring av reguleringsplanen har oppstått fordi bygget som er satt opp i planområdet er plassert feil og bruker opp deler av den bredden som er satt av til gangpassasje inn mot Furulunden. Gjennom ulovlighetsoppfølgingen har forslagstilliger muligheten til å prøve saken gjennom planendring.

Det har vært møter mellom utbygger og kommunen tidligere og det er tidligere anbefalt å se på en helhetlig løsning sammen med nabotomta (Fritjof Nansens vei 6) for å kunne opprettholde en passasje med den bredden og kvalitet som opprinnelig er regulert. Forslagsstiller foreslår isteden å tilpasse reguleringsplanen til hvordan området er etablert i dag.

Foreslått planendring medfører følgende endring i plandokumentene:

På plankart:

- Redusere bredden på O_GT fra 2 meter til 1 meter
- Legge til O_GT2 på 1 meter mellom B1 og B2



Figur 2 Kartutsnitt til venstre viser forslag til endring. Kartutsnitt til høyre viser gjeldende detaljregulering.

Historikk

Ettersom denne saken har hatt lang prosess, ser rådmannen det hensiktsmessig å ha en gjennomgang av historikken fra ulovligheten ble konstatert 27.10.2023 frem til denne behandlingen.

Det ble i TILSYNSRAPPORT ETTER DOKUMENTTILSYN, jf. PBL § 25-1, dokument TILSYN-23/00269-4 datert 27.10.2023, gitt følgende konklusjon:

Det ble avdekket forhold i strid med tillatelser, og i strid med bestemmelser i gjeldende plan- og bygningsloven med forskrifter. Kommunen vil i egne skriv overfor de aktuelle parter varsle overtredelsesgebyr for de forhold som dokumenttilsynet har avdekket. Deler av byggverket er ulovlig. De ansvarlige foretak, tiltakshaver og eierseksjonssameiet oppfordres til å søke reguleringsplanendring for om mulig å søke ettergodkjenning. Dere oppfordres til å søke samarbeid med naboeiendommen. Det er mulig å søke om dispensasjon, men det vil være vanskelig å kunne få innvilget. Alternativet er at de ulovlige deler av tiltaket må rives. Kommunens byggesaksavdeling oppretter ulovlighetssak for videre oppfølging. De privatrettslige forhold knyttet til overdragelse av eiendomsretten til grøntkorridoren/turstien håndteres videre av kommunens avdeling for Teknisk drift.

Tilsynsrapporten er vedlagt i sin helhet.

15.03.2024 ble det sendt Forhåndsvarsel om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt vedr. ulovlig plassering av deler av boligblokk. De fikk imidlertid 3 måneders utsettelse fra byggesaksavdelingen i påvente av søknad om reguleringsendring.

Planforhåndskonferanse ble avholdt med kommunen 25.06.2024 med følgende konklusjon:

Avtalt fremdriftsplan: Med basis i de forskjellige alternativer vi har diskutert i dag, så sender utbygger v/ Øyna og Soteland konstruktive og presise – aktuelle – løsningsforslag til kommunen v/ Geir Inge Lian pr. e-post senest innen 15. august. Drageland opplyste at det ikke kan påregnes ytterligere fristutsettelse ift. forhåndsvarselet om pålegg om dagmulkt mm, annet enn evt. få dager/uker, forutsatt konstruktive aktuelle løsningsforslag innsendt innen 15. august.

Frem til ny planforhåndskonferanse med kommunen 07.10.25, har kommunens eiendomsforvaltning jobbet med å løse misligholdet av utbyggingsavtalen. Forslagsstiller har ikke ønsket en avtale, men ønsket heller løse utfordringene med utbyggingsavtalen ved å endre plan, ettersom en endring av plan også vil innebære en reforhandling av utbyggingsavtalen.

Ny planforhåndskonferanse ble avholdt 07.10.25 med følgende konklusjon:

Plankonsulent utarbeider en fremdriftsplan og sender dette til saksbehandler av saken raskt etter møtet. Deretter sendes forslag til endring til kommunen før saken sendes ut på høring til naboer, berørte parter og myndigheter.

Foreløpig gir kommunen føringer for at saken kan behandles etter en forenklet prosess, forutsatt at man kan vise at forslag til løsning innfrir vilkårene gitt av pbl. §12-14, 2. ledd, samt at foreslått endring ikke er spesielt konfliktfylt. Kommunen tar forbehold om å ta ny vurdering av dette etter at høringen er gjennomført, eller hvis det dukker opp nye opplysninger på annen måte.

Kommunens kommentar til fremdrift:

For å få en reell fremdrift i saken må det leveres et planforslag til behandling. I forslagsstilleres e-post er dette angitt til 2 uker etter merknadsfristen utløper. Konkret dato for dette har ikke forslagsstiller foreløpig kommet med. Basert på kommunes behandling av ulovlighetsoppfølging forventer kommunen at det skjer en rask fremdrift i reguleringsplansaken. På grunn av manglende konkret fremdriftsplan setter kommunen følgende frist for fremdrift: Levering av planforslag for behandling (etter høring): 31.12.25. Planavdelingen anbefaler 4 ukers høring.

Kommunen forventer at kvaliteten på planforslaget sjekkes av plankonsulent, og at det derfor ikke er nødvendig å sende forslaget til kommunen for gjennomlesning før høring, men vi kan selvfølgelig svare på konkrete spørsmål som dukker opp. Dette referatet skal være en del av

høringsdokumentene. Dersom planforslag ikke blir levert innen denne fristen vil kommunen fortsette ulovlighetsoppfølging i samsvar med varsel som tidligere er sendt ut.

Referatet fra planforhåndskonferansen er vedlagt i sin helhet.

Forslag ble først sendt til behandling 29.12.25, men planavdelingen avdekket at høringen ikke var sendt i tråd med forutsetningene gitt i planforhåndskonferansen, samtidig som det var andre kvalitetsmessige mangler i forslaget. Sammen med en ny anbefaling om samarbeid med naboeiendommen ble fristen for ulovlighetsoppfølgingen satt til 19.04.2026.

11.03.26 sendte forslagsstiller henvendelse til kommunen og forespurte en utsettelse av fristen, for å følge opp samarbeid med naboeiendommen. Ettersom dette ble vurdert som den beste mulige løsningen, ble utsettelsen innvilget og satt til 01.06.26. Kommunen fikk tilbakemelding 27.04.26 om at dette ikke lenger var aktuelt, og dermed gikk videre med det opprinnelige forslaget, som ble sendt inn 17.06.2026, og er det som nå er til behandling.

Plankonsulentens begrunnelse for forslag om endring:

Innregulere ny offentlig gangsti med bredde minimum 1,0 meter mellom eiendommene Fridtjof Nansens vei 8 og Fridtjof Nansens vei 8 B for å sikre bedre atkomstmulighet mellom Fridtjof Nansens vei og Furulunden for allmennheten. Opparbeides tilsvarende eksisterende gangsti o GT på motsatt side av Fridtjof Nansens vei 8.

Som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplan for Fridtjof Nansens vei 8, ble det i 2016 utarbeidet et forprosjekt for leilighetsbebyggelse med bakgrunn i kommuneplanens bestemmelser (utnyttelse, byggehøyder, parkeringskrav, uteareal, flomsonekart, etc.). Prosjektets omfang og utforming dannet grunnlag for reguleringsplanen. Planen ble i prosessen utvidet til også å innlemme Fridtjof Nansens vei 8B, 10 og 12 etter krav fra den gang Mandal kommune. Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Planutvalget 13.12.2017, der det bl.a. ble fremsatt politiske krav til at overkant grunnmur skulle være minimum kote +2,70, samt innregulering av offentlig turdrag med bredde 2,0 meter, hvor det innenfor denne kunne opparbeides gangsti med maksimal bredde 1,0 meter. Forprosjekttegningene for Fridtjof Nansens vei 8 fulgte hele reguleringsprosessen, både gjennom administrativ og politisk behandling av planforslaget. Detaljreguleringsplan for Fridtjof Nansens vei 8 - 12 ble vedtatt i Bystyret 19.04.2018. Vedtak om rammetillatelse for leilighetsbebyggelse i Fridtjof Nansens vei 8 ble gitt 04.07.2018, med bakgrunn i forprosjekttegningene fra reguleringsfasen. Ferdigattest, med bakgrunn i komplett gjennomføringsplan, Som Bygget – tegninger og innmålingsdata ble gitt 01.11.2019.

Lindesnes kommune sendte «Tilsynsrapport etter dokumenttilsyn» datert 27.10.2023, adressert til COWI AS som var ansvarlig søker for tiltaket fra og med vedtak om rammetillatelse. Det ble fremsatt påstand om avvik og feil i plassering av bebyggelsen i forhold til kommunale godkjenninger. Lindesnes kommune sendte «Forhåndsvarsel om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt» datert 15.03.2024, adressert de aktuelle boliginnehaverne i Fridtjof Nansens vei 8. I påfølgende møter og dialog med Lindesnes kommune, for å finne en smidig løsning på situasjonen, er flere løsninger forfulgt uten at dette har medført et fullgodt resultat. Regulant og prosjektgruppen involvert i oppføringen av bebyggelsen har tolket de aktuelle reguleringsbestemmelsene annerledes enn kommunen. Med bakgrunn i regulert byggegrense under bakken, minimum høyde på overkant grunnmur satt til kote +2,70, og adgang til å oppføre murer innenfor planområdet med maksimal høyde 1,2 meter, har det vært en samlet oppfatning at bebyggelsen er oppført i henhold til godkjent reguleringsplan og planens intensjon. Søknad om mindre endring av gjeldende reguleringsplan er imidlertid igangsatt i et forsøk på å bringe sammenfall mellom de forskjellige tolkningene, og for å løse / avslutte saken til beste for kommunen, allmennheten, de aktuelle interesser og for sameiet i Fridtjof Nansens vei 8.



Figur 3 Bilde hentet fra SINUS innsyn (2024) som viser aktuelt areal.

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, 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,
2. ikke går utover hoveddrammene i planen, og
3. ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Bygget er oppført i strid med reguleringsplanen, og derfor er det vanskelig å gjennomføre planen slik den er i dag. Hoveddrammen i planen er å legge til rette for boliger, gode avkjørsler til Fridtjof Nansens vei, felles avfallsløsning og lekeareal.

Rådmannen mener at den foreslåtte endringen ikke vil endre hovedinnholdet i planen. Endringen vil heller ikke påvirke viktige natur- eller friluftsområder. Det har heller ikke kommet inn uttalelser fra myndigheter som tyder på at slike interesser blir berørt.

Det er i lovforarbeidene forutsatt at den enklere saksbehandlingen for endringer i plan bare gjelder så langt endringene ikke er spesielt konfliktfylte. Det er mottatt et negativt innspill til forslaget. Ved negative innspill er det ikke gitt at det ikke kan behandles gjennom forenklet prosess, men man må vurdere nærmere. Rådmannen vurderer at innspillet til Furulundens venner kan svares ut gjennom behandlingen av saken.

Rådmannen har kommet til at vilkårene i plan- og bygningslovens 12-14 2. ledd er ivaretatt, og at saken derfor kan fremmes for behandling med forenklet prosess.

Vurdering av virkningen av endringsforslaget:

Endringen vil ikke føre til ny arealbruk fra det som er etablert i dag, men baserer seg på bebyggelse som er oppført i strid med plan- og bygningsloven og utbyggingsavtalen med kommunen. Prinsippet i saken er hvorvidt ulovlige tiltak skal tilgis, og om kommunen skal si seg fornøyd med løsningen slik den ligger i dag, eller om kommunen skal følge opp ulovlighetsoppfølgingen. For å realisere planen slik den ligger i dag må utearealet som hører til boligene fjernes for å tilrettelegge for stien. Selv om dette medfører en ulempe for beboerne, er situasjonen en konsekvens av at utbygger valgte å selge boliger oppført i strid med reguleringsplanen.

Kvalitet på foreslått løsning

Som hovedregel ønsker rådmannen at reguleringsendringer gir like god eller bedre kvalitet enn gjeldende reguleringsplan. Forslagsstiller legger til grunn at det kun er en meter av gangstien som skulle opparbeides i bredde. Dette stemmer, men intensjonen med å avsette 2 meter er for at det skal være avstand mellom beboernes oppholdsareal, og gangareal- både av hensyn til beboerne, og de som skal bruke gangstien. Denne intensjonen er ikke ivaretatt slik prosjektet er opparbeidet. Snittet i Figur 4 viser at foreslått løsning er svært trang, og ligger tett opptil både bygg og gjerde.



Figur 4 Snitt som illustrerer bredde på passasjene i forhold til bygget.



Figur 5 Bildeutsnitt viser hvordan stien er opparbeidet i dag, i strid med gjeldende plan. Dette foreslår forslagsstiller å beholde uendret. (SINUS innsyn, 2024)



Figur 6 Bildeutsnitt viser hvor erstatningsstien nord-øst for bygget er foreslått. (SINUS innsyn, 2024)

Universell utforming

Det har kommet innspill som har motstridende syn på tilgjengelighet for sykkeltralle og rullestol. Håndbok for veiutforming N100 (Statens Vegvesen, 2023, s. 133) har følgende breddedimensjoner for forskjellige trafikantgrupper:

- Gående: 75 cm
- Syklende: 75 cm – 100 cm med tilhenger
- Gående med barnevogn: 70 cm
- Gående med dobbel barnevogn: 90 cm
- Gående med ledsager eller førerhund: 120 cm
- Rullestol: 90 cm

Håndbok V129 som beskriver universell utforming av veger og gater supplerer med at det bør tas hensyn til trehjuls sykkel for voksne og tvillingvogn. (Statens vegvesen, 2011, s. 37). Veileder N100 spesifiserer også at minste bredde mellom gående er 0,1 meter og minste avstand mellom gående og syklende er 0,2 meter. (Statens Vegvesen, 2023, s. 133). Rådmannen legger til grunn plankartet som er levert til endringen som viser gangveien med bredde på 1 meter. Med dette som utgangspunkt vil ikke en gående med ledsager eller førerhund bruke stien- og ingen myke trafikkanter kan møte hverandre på stien.

I bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan angis det at stien skal opparbeides på én meter, og man kan argumentere for at man får lignende utfordring. Men slik planen er regulert i dag, har man ekstra areal på sidene, slik at man kan ta et steg til siden om man møter en rullestol, sykkel og andre trafikkanter for trygg passering. Slik arealet er opparbeidet i dag, er det gjerde på den ene siden, og grunnmur med terrasse på den andre, som umuliggjør en passering. Stien i dag ender i en grind til et felles lekeareal- som også gir inntrykk av at stien ikke er tilgjengelig, men dette er ikke regulert i plansaken, og får være opp til kommunen når stien overtas i forbindelse med gjennomføring av utbyggingsavtalen.

Tilgangen til Furulunden

Forslagsstiller legger til grunn at endringen vil føre til bedret adkomstmulighet til Furulunden, og sameiet poengterer at det er andre adkomster til stinettet i Furulunden nærheten av planområdet. Disse er vist i Figur 7.

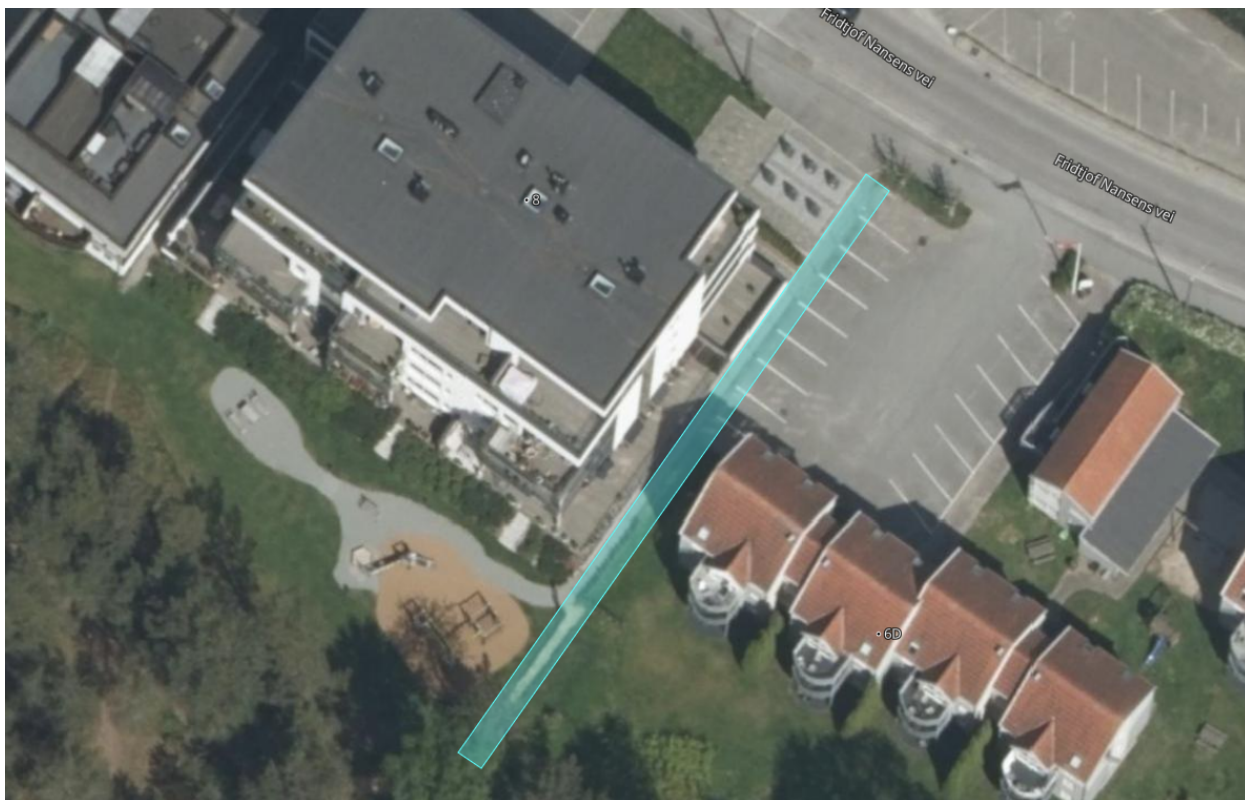


Figur 7 Kartutsnitt viser stinettet i Furulunden. Svarte piler viser eksisterende adkomster, den rød viser stien som er regulert i planen og den blå pilen viser hvor tilleggsadkomst er foreslått.

Rådmannen vurderer at begge adkomstene vil ha samme utfordring med at ikke alle myke trafikanter kan bruke dem, og at ingen myke trafikanter kan møtes på adkomstene, og derfor ikke er en forbedring av tilgjengeligheten, men det er reelt det finnes andre adkomster i nærheten av planområdet.

Alternativ løsning

En mer skånsom løsning er å parallellforskyve stien med én meter slik som vist i Figur 8. Dette har vært foreslått av kommunen i flere omganger, først i tilsynsrapporten datert 27.10.2023, men forslagsstiller har ikke oppnådd avtale med grunneier på naboeiendommen. Forskyvet sti vil gå på deler av parkeringsarealet til Sjøsandens Feriesenter, men det burde være plass til å etablere like mange parkeringsplasser på det resterende arealet.



Figur 8 Utsnitt fra flyfoto viser alternativ løsning, med der markøren viser utstrekning.

En slik endring vil ligge innenfor rammene for hva som kan behandles etter plan- og bygningsloven § 12-14 om forenklet prosess, selv om denne endringen hadde berørt to planer. Ettersom løsningen vil berøre naboeiendommen, og dette forholdet ikke er varslet tidligere, vil et eventuelt vedtak imidlertid kreve en begrenset høring før saken kan avgjøres.

Etter plan og bygningsloven er det mulig å regulere arealbruken uavhengig av eierforhold, men for gjennomføringen vil det alltid være en fordel med dialog, samarbeid og gode avtaler med grunneiere som rammes av arealendringen.

Påstander i oversendte dokumenter

I forslagsstillers endringsforslag er det fremsatt mange påstander, som Rådmannen ser hensiktsmessig å svare ut konkret. Vanligvis vil dette være en del av tilbakemelding i et mangelbrev, men saken har trukket ut i tid, og har påvirkning for ulovlighetsoppfølgingen av dette tiltaket. Siden kommunen har informasjonen som er nødvendig for å behandle saken, har Rådmannen konkludert med å ta den til behandling med disse oppklaringene.

Illustrasjoner vedlagt planbehandling

Forslagsstiller legger til grunn at denne løsningen ble vist i illustrasjoner vedlagt behandlingen. I reguleringsplaner så er det kart og bestemmelser som er juridisk bindende, ikke illustrasjoner. Forslagsstiller har selv ansvaret for at illustrasjoner stemmer over ens med juridisk bindende dokumenter de selv utarbeider i forbindelse med reguleringsplanprosessen.

Tolkning av planbestemmelser

Forslagsstiller skriver «Regulant og prosjektgruppen involvert i oppføringen av bebyggelsen har tolket de aktuelle reguleringsbestemmelsene annerledes enn kommunen»

For å være ansvarlig søker forutsetter dette kunnskap om plan- og bygningsloven, derunder tolkning av planbestemmelser. Ved tvil skal man undersøke dette med planmyndigheten, altså ved byggesaksavdelingen.

Plassering av bygg

Forslagsstiller svarer ut Furulundens venners kommentar om at oppfatningen av at bygget er plassert feil er subjektivt. Subjektivt tilsier at det er en skjønnsmessig vurdering, som avhenger av øyet som ser. Kommunens tilsynsrapport som konkluderer med at bygget er feilplassert er basert på kartdata, søknader og tegninger. Altså er dette dokumentert med målbare parametere og dermed *ikke* subjektivt.

Godkjenning av sti med kommunen

Det stemmer at det har vært befarig med kommunens driftsavdeling for gjerdet, men dette var praktiske forhold med gjerdet, og det er ikke det samme som en avklaring etter plan- og bygningsloven, som er spørsmålet i denne saken.

Vurdering av innspill:

Rådmannen viser til innspillene som er vedlagt i sin helhet.

Statsforvalteren i Agder, 22.05.2026

Statsforvalteren ser ikke at endringen vil berøre de nasjonale hensynene de forvalter i særlig grad.

Rådmannens kommentar:

Tatt til orientering.

Agder fylkeskommune, 26.05.26

Agder fylkeskommune har ingen merknader til endringen.

Rådmannens kommentar:

Tatt til orientering

Lindesnes kommune som grunneier, 21.05.26

Kommunens eiendomsavdeling vil i tilbakemelding presisere at det er en bindende privatrettslig utbyggingsavtale for FN8 med grunnlag i gjeldende reguleringsplan. Det er ikke kommet i stand enighet om hvordan denne bindende privatrettslige utbyggingsavtalen skal løses ved en reguleringsendring.

Furulundens Venner, 26.05.26

Foreningen kritiserer utbygger for å ha plassert bygget i strid med reguleringsplanen, og at denne feilen har konsekvenser for brukerne av Furulunden. Intensjonen med arealformålet og bestemmelsen var å sikre en synlig adkomst for alle. Furulundens Venner mener stien som er etablert er lite synlig og utilgjengelig fra begge sider- og forutsetter lokalkunnskap, siden den i dag oppfattes som privat. Dette mener de forsterkes av at det er oppført gjerde og lukket port mellom stien og Furulunden. Videre mener de at det kreves gode ferdigheter som syklist for å ikke støte bort i gjerde eller vegg, og at stien er utilgjengelig for e-scooter og større hjelpemidler. Furulundens venner mener en ny tilsvarende sti vil ikke løse denne utfordringen, og mener at man ikke bør regulere inn nye ugjestmilde stier av denne typen. Ettersom feilen er uopprettelig mener Furulundens venner at ulovlighetsoppfølgingen fra kommunens side bør føre til at dette får konsekvenser i en eller annen form og at det er en alvorlig feil at bygging i strid med reguleringsplanen har gitt begrenset innsyn og tilgjengelighet for alle grupper av brukere, også de som trenger mer enn 1 m bred sti.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen følger opp momentene i innspillet som en del av vurderingene av virkningene av planforslaget. Sanksjoner vil følge av ulovlighetsoppfølgingen, med utgangspunkt i hva som blir vedtatt. Blir endringsforslaget vedtatt slik som foreslått vil forslagsstiller ha mulighet til å søke av legalisering av tiltaket, men dette løser ikke det privatrettslige knyttet til utbyggingsavtalen.

Styret i Sameiet Fridtjof Nansens vei 8, 08.06.26

Sameiet ønsker å svar ut innspillet fra Furulundens venner på noen av punktene:

De mener at utfordringen med at stien ikke er synlig kan løses med skilting og mener at stien allerede er i bruk, både av lokale og turister.

Knyttet til porten sier sameiet at dette er fordi at de ønsket å forlenge gjerdet ut til grensepunktet, men fikk ikke lov til dette av kommunen fordi allmenheten måtte ha tilgang til arealet på østsiden av gjerdet (sør for Ferietunet). Sameiet mener at for at gjerdet skulle ha funksjon måtte det monteres en port, og at sameiet har sagt seg villige til å avstå en meter av egen eiendom for gjerdet og porten, for å sikre siktlinjen.

Sameiet svarer ut Furulundens venners merknad om manglende tilgjengelighet at sameiet har observert sykler, rullatorer og elektriske rullestoler. Ettersom stien videre fra denne har barkunderlag mener sameiet at det er mer naturlig at rullestolbrukere, og sykler med tilhengere heller velger grusede stier, der den nærmeste grusede stien ligger 60-70 meter mot øst- men at denne er stengt av med en sten som er til hinder. Innspillet om at stien er for lite tilgjengelig og at ulovlighetsoppfølgningen burde gi konsekvenser for tiltakshaver, mener sameiet at dette blir kompensert med det arealet som blir avsatt mellom Fridtjof Nansens vei 8 og 8B, og mener at det er mange smoi i Mandal som er smalere enn 2 meter, som er i bruk.

Rådmannens kommentar:

Forslagsstiller har ikke tatt foreslått bestemmelse om skilting, men kan tas inn som vedtakspunkt ved endring av plan. Det er uklart hvilken funksjon gjerdet skulle ha, ettersom at det er et offentlig turdrag- og derfor også utydelig hvorfor man trenger port for å ivareta denne «funksjonen». Se vurdering om tilgjengelighet.

Sameiet legger til grunn at det er historisk presedens for smale smau i Mandal. Dette stemmer, men har direkte sammenheng med den eldre bebyggelsen i Mandal sentrum, og mange av disse smauene er nå stengt for gjennomgang.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven:

Forslaget innebærer kun endringer innenfor vedtatt byggeområde og medfører ikke noen konsekvenser for interessene som skal ivaretas av naturmangfoldloven.

Økonomiske konsekvenser

Saken vil ha økonomiske konsekvenser for kommunen, i hovedsak gjennom ressursbruken knyttet til videre oppfølging av saken for kommunen som grunneier. Omfanget er uklart på nåværende tidspunkt.

**Interesser for barn og unge**

Utover tilgangen til Furulunden vurderer rådmannen at endringen ikke har interesser for barn og unge.

Hensyn til klima og miljø

Forslaget innebærer kun endringer innenfor vedtatt byggeområde og medfører ikke noen konsekvenser for klima og miljø

Hensyn til folkehelse

Endringen vil ha konsekvenser for tilgangen til Furulunden

Konklusjon

På grunnlag av beskrivelse og vurdering foreslår Rådmannen å ikke vedta forslag til endring av detaljregulering for Fritjof Nansens vei 8-12. Rådmannen anbefaler at regulant kontakter nabo for å få til en avtale om løsningen skissert i figur 8, og fremme et endringsforslag basert på dette.