

Planforhåndskonferanse for Fridtjof Nansens vei 8-12, gbnr. 160/248

Tid og sted: 07.10.2025, Vigeland

Til stede fra administrasjonen: Anne Kristine Lysestøl og Sara Neukirch Hansen

Plankonsulent/forslagsstiller: John Øydna v/ EGG Arkitektur AS

Bakgrunnen for møtet:

Plankonsulent skriver følgende i henvendelsen til kommunen: *I forbindelse med en tilsynssak i Fridtjof Nansens vei 8 (TILSYN-23/00269), der parkeringskjeller delvis er bygget inn på et areal kommunen skal overta iht. utbyggingsavtalen, kan det være aktuelt å utføre en mindre endring av reguleringsplan.*

For å samkjøre tidligere tilbakemeldinger fra kommunen er det avholdt et internt møte i forkant av planforhåndskonferansen. Konklusjonen fra det interne møtet er at det ikke er kjent at det er gitt tilbakemeldinger fra kommunen som kan gi føringer for hvordan man håndterer en eventuell planprosess, og er derfor å anse som en ordinær sak fra vår side.

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. Det har vært møter mellom utbygger og kommunen tidligere, se vedlagte referat fra møre 25.06.2024, 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.

Referat:

Plankonsulenten oppgir at de ikke har kommet i mål med noen enighet med nabo om regulering. Naboene mot øst har ikke vært interessert i å samarbeide, for å eventuelt se på en god, samlet løsning. Kommunen er ikke kjent med hva som er diskutert av løsninger med nabo. Plankonsulent ønsker nå å legge inn en «grønn meter» mot øst innenfor planomrisset som en ny turvei, d.v.s mellom bygningene. Det har ikke vært dialog med naboene i «det gamle trykkeriet» mot vest.

Kommunens tilbakemelding er at plankonsulent i så fall må vise at denne løsningen er god nok, da én meter kan fremstå smalt. I planforslaget må forslagsstiller begrunne hvorfor det eventuelt er en bedre løsning med to en-meters passasjer i stedet for én to-meters passasje.

Plankonsulent må vurdere saken opp mot kriteriene i pbl. §12-14, 2. ledd, spesielt rundt om endringene er spesielt konfliktfylte, og om endringen avviker fra intensjonen i reguleringen. Nærheten til Furulunden er et sentralt punkt.

Kommunen anbefaler å kontakte velforeninger i området samt naboer tidlig i prosessen, i forbindelse med høring.

Kommunen ønsker en fremdriftsplan i saken på grunn av ulovlighetsoppfølging av byggesaken. Plankonsulent sender dette over til saksbehandler slik at det blir en del av dette referatet.

Adresseliste sendes til plankonsulent i forbindelse med høring. Velforeninger og myndigheter må legges til selv. Agder fylkeskommune og kommunen følger opp statens interesser i friluftsområdet- men endringen må fortsatt varsles til Statsforvalteren.

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.

Oppfølging etter møtet:

Forslagsstillers forslag til fremdrift gitt i epost 10.10.2025:

Kjøp av digitalt kart, tegnetekniske endringer av gjeldende plankart, begrunnelse og opplysende tekst hvorfor foreslåtte endringer, samt kontakt med berørte naboer kan utføres innen 01.12.2025. Når disse oppgavene er utført sendes forslaget til dere for gjennomsyn, for å sjekke at endringsforslaget ikke inneholder uklarheter. Deretter nabovarsles endringsforslaget, i henhold til navn- og adresseliste mottatt fra Lindesnes kommune. I tillegg varsles også velforening i området, samt Furulundens venner og eventuelle andre.

Vi er usikre på varigheten av varslingen. Er denne 2 eller 6 uker? Endringsforslaget kan uansett sendes til kommunen for administrativ behandling ca. 2 uker etter merknadsfristens utløp, sammen med sammendrag av mottatte merknader.

Kommunens kommentar til fremdrift:

For å få en reell fremdrift i saken må det leveres et planforslag til behandling. I forslagsstillers 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.

Vedlegg til informasjon: referat fra møte 25.06.2024