



LINDESNES
KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

for

Detaljregulering for Speiderveien 4

Plan ID: 202408

Saksnummer: xxxx/xxx

Vedtatt dato:

Dato: 09.07.2026

Dato for siste revisjon:

.....
Ordførers underskrift



Figur 1. Flyfoto av Speiderveien 4 med inntegnet ny plangrense.

Sammendrag

Ing. Geir Gjertsen AS har for hjemmelshaver Kysteiendom AS v/Frank Abildsnes mfl., utarbeidet forslag til detaljregulering for Speiderveien 4, i Lindesnes kommune. Planområdet er i gjeldende reguleringsplan for Vestnes avsatt til byggeområde for forretning. Det har vært drevet dagligvareforretning i flere år og det er nå etablert en jernvare og utstyrsforretning. Det har vist seg vanskelig å få til en gunstig drift mtp plass og plassering. Bygningen er eldre, og det er behov for oppgraderinger. Det er derfor ønskelig å omregulere fra forretningsdrift til boligformål og legge til rette for et leilighetsbygg. Prosjektet tilrettelegger for fortetting med sentrumsnære leiligheter som er i tråd med nasjonale føringer for å oppnå 0-vekstmålet, og dette gjør det lettere for folk å velge å gå, sykle eller benytte seg av kollektivtransport. Det er bygd videre på tillatt maksimal mønehøyde i gjeldende plan. Tilbygg mot syd vil bli fjernet og erstattet med uteområde for leiligheter i 1 etasje. Videre er grunntanken å benytte eksisterende fotavtrykk med størst mulig gjenbruk av gulv og yttervegger med tilhørende fundamenter. Øvrige mindre justeringer av planformål, byggegrenser, byggehøyder, takform og utnyttelsesgrad mm er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

Innholdsfortegnelse

Sammendrag.....	1
2 Bakgrunn	4
2.1 Hensikten med planen	4
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	4
2.3 Tidligere vedtak i saken	4
2.4 Utbyggingsavtaler	4
2.5 Krav om konsekvensutredning?	4
3 Planprosessen.....	4
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram	4
4 Planstatus og rammebetingelser	5
4.1 Overordnede planer	5
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	5
4.3 Tilgrensende planer	6
4.4 Temaplaner	6
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer.....	6
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	7
5.1 Beliggenhet.....	7
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	8
5.3 Stedets karakter.....	9
5.4 Landskap	10

5.5 Kulturminner og kulturmiljø	11
5.6 Naturverdier	11
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	11
5.8 Landbruk.....	12
5.9 Trafikkforhold	12
5.10 Barns interesser.....	12
5.11 Sosial infrastruktur	12
5.12 Universell tilgjengelighet	13
5.13 Teknisk infrastruktur.....	13
5.14 Grunnforhold.....	13
5.15 Støyforhold	13
5.16 Luftforurensing.....	13
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	13
5.18 Næring.....	14
5.19 Analyser/ utredninger.....	14
6 Beskrivelse av planforslaget.....	15
6.1 Planlagt arealbruk/gjennomgang av reguleringsformål	15
6.2 Bebyggelsens plassering og utforming	16
6.3 Grad av utnytting	16
6.4 Boligmiljø/ bokvalitet.....	17
6.5 Parkering	18
6.6 Tilknytning til infrastruktur	19
6.7 Trafikkløsning	20
6.8 Planlagte offentlige anlegg	21
6.9 Miljøoppfølging	21
6.10 Universell utforming	22
6.11 Uteoppholdsareal.....	22
6.12 Landbruksfaglige vurderinger	22
6.13 Kollektivtilbud	22
6.14 Kulturminner	22
6.15 Sosial infrastruktur	22
6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	23
6.17 Plan for avfallshenting/ søppelsug	23
6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS.....	23
6.19 Rekkefølgebestemmelser	24
7 Konsekvensutredning	24

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget	245
8.1 Overordnede planer.....	25
8.2 Landskap	25
8.3 Stedets karakter	25
8.4 Byform og estetikk.....	25
8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi	25
8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	25
8.7 Forholdet til Vannforskriften §12	26
8.8 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	26
8.9 Uteområder.....	26
8.10 Trafikkforhold	33
8.11 Barns interesser.....	34
8.12 Sosial infrastruktur	35
8.13 Universell tilgjengelighet	35
8.14 Energibehov – energiforbruk.....	35
8.15 ROS.....	35
8.16 Jordressurser/landbruk - Massehåndtering.....	35
8.17 Teknisk infrastruktur.....	35
8.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	36
8.19 Konsekvenser for næringsinteresser	36
8.20 Interessesetninger	36
8.21 Avveining av virkninger	36
 9 Innkomne innspill.....	 37
 10 Avsluttende kommentar.....	 37
11 Vedlegg	38

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Det har vist seg vanskelig å drive forretningsvirksomhet i Speiderveien, som vel er det siste næringsområdet på «Vestnes». Bygningen har behov for oppgraderinger og det er nå ønskelig å utvikle eiendommen til boligformål. Eiendommen ligger sentralt plassert i forhold til sentrum, skoler, idrettsanlegg, kollektivtilbud og attraktive friluftsområder. Eiendommen ligger i et eksisterende boligområde.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller: Kysteiendom AS v/Frank Abildsnes, Arne Damman og Fredrik Damman.

Plankonsulent: Ing. Geir Gjertsen AS

Oversikt over berørte eiendommer

160/999– Kysteiendom AS v/Frank Abildsnes, Arne Damman og Fredrik Damman.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Ingen tidligere vedtak i saken

2.4 Utbyggingsavtaler

Vi kan ikke se at det er behov for utbyggingsavtale i dette tilfellet.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Detaljreguleringen er vurdert etter KU-forskriften § 6, 7 og 8, og en er kommet frem til at det ikke utløses krav om konsekvensutredning. Kommunen er enig i vurderingen om at planarbeidet ikke omfattes av KU forskriften.

3 PLANPROSESSEN

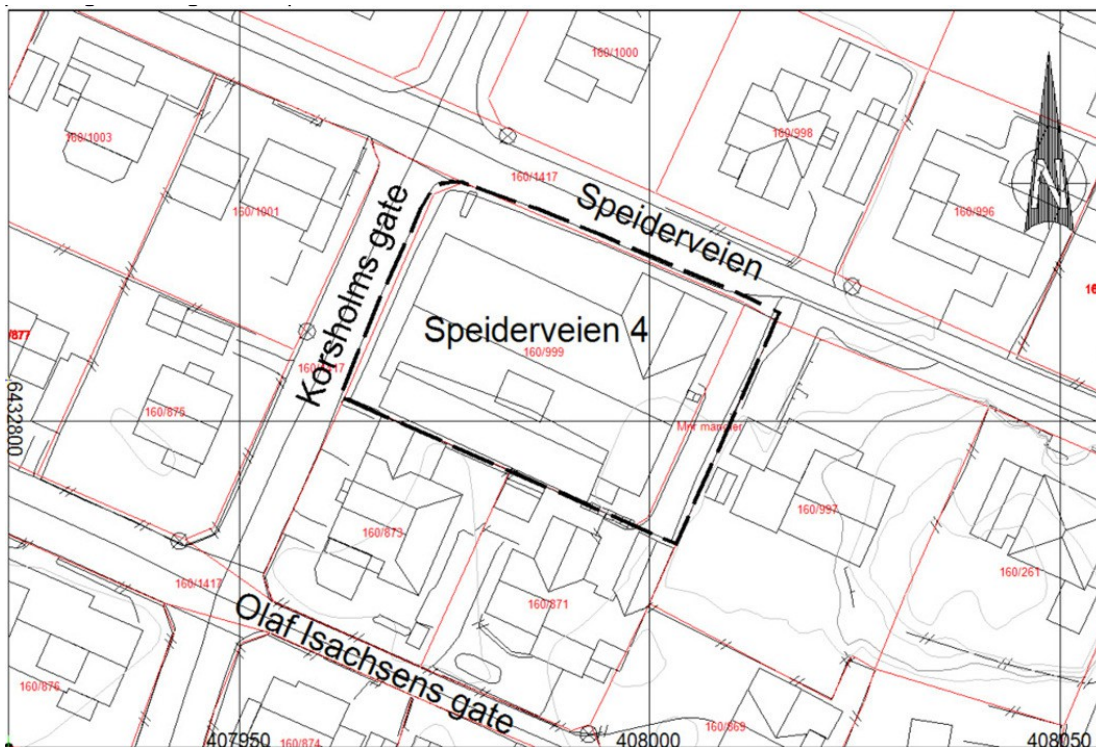
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram

Oppstartsmøte med Lindesnes kommunes planavdeling ble holdt den 20.11.2024. Oppstart av planarbeidet ble første gang meldt den 18.12.2024 og ble samtidig annonsert i Lindesnes avis, med frist for innspill 20.01.2025. Da ble det varslet oppstart med planer om forretningsdrift i 1 etasje og bolig i 2etasje.

Som følge av innspill og øvrige vurderinger underveis i prosessen ble det gjennomført nytt møte med kommunen i forhold til rent boligformål. Kommunen stilte seg positive til dette og nytt varsel om oppstart ble sendt 23.06.2025, med frist for innspill 10.08.2025

I planprosessen har disse deltatt i første planutkast:

- Lindesnes kommune, v/planavdeling
- Ing Geir Gjertsen AS
- Arkitekt Svein Lohnås Hansen
- Grunneiere v/ Frank Abildsnes, Arne Damman og Fredrik Damman.
- Vestnes velforening, innspill
- Innspill offentlige instanser og private
- Ungdomsrådet



Figur2. Kart som fulgte varsel om oppstart av planarbeid.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

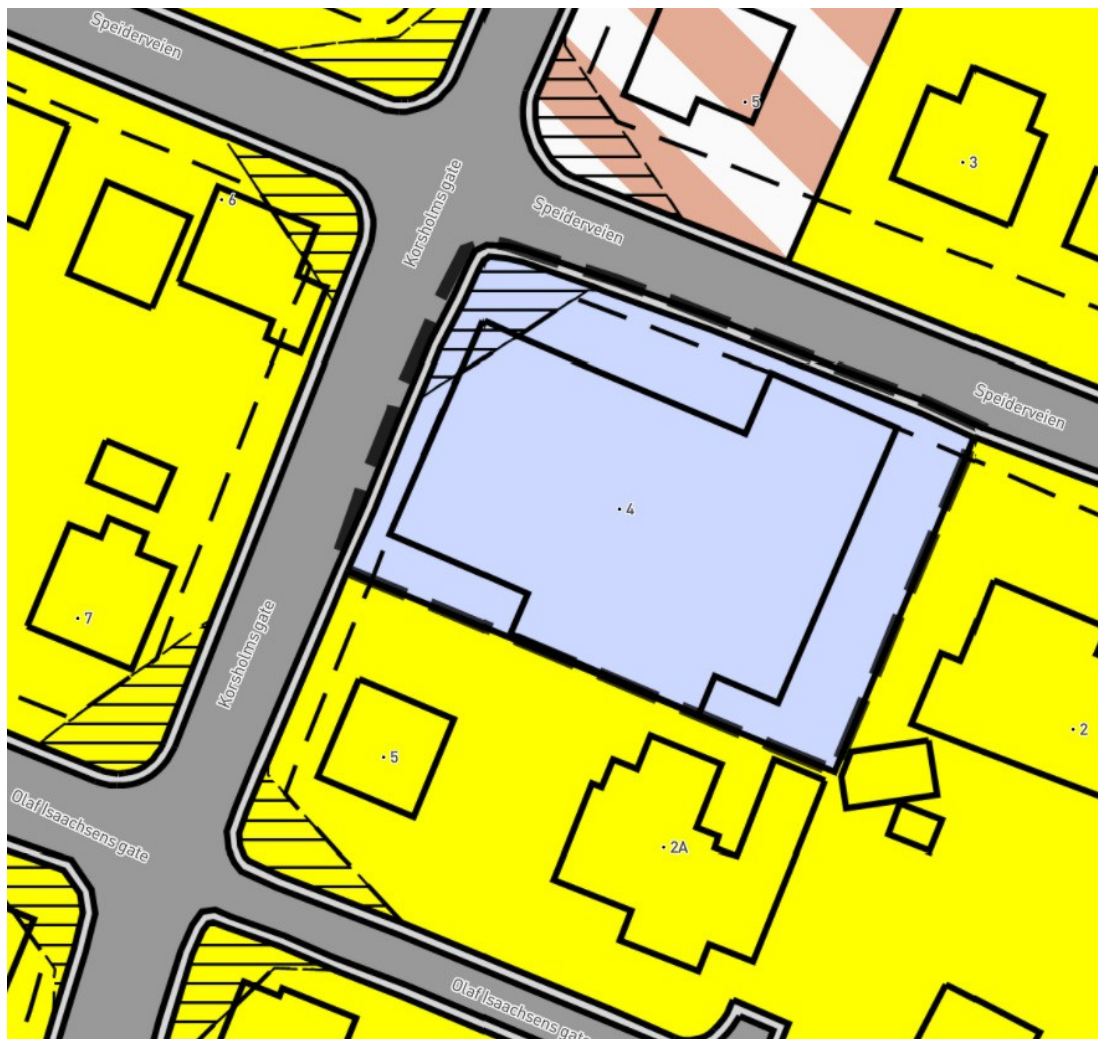
4.1 Overordnede planer

Kommuneplanens areal for Lindesnes kommune med sine overordnede retningslinjer for utvikling

Det er ikke kommet frem i oppstartsmøte eller i merknadene til planoppstart at det er øvrige overordnede planer som berører varslingsområdet direkte. Omreguleringen samsvarer med overordnet bruk for Vestnes.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan for Vestnes Planidentifikasjon 7, Ikraftredelsesdato 06.09.2007



Figur 3. Gjeldende regulering for Speiderveien 4 med inntegnet ny planavgrensning.

4.3 Tilgrensende planer

Ingen

4.4 Temaplaner

Retningslinjer for Vestnes, datert august 2005

Kommuneplanens arealdel for Lindesnes kommune 2023-2035 med sine retningslinjer.

Trafikksikkerhetsplanen 2026-33.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Mest aktuelle for denne planen er:

- Universell utforming
- Barn og unges oppvekstsvilkår
- Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging
- Klima og energiplanlegging
- Folkehelse

- Avgrensning og størrelse på planområdet



Figur 5. Kart av dagens situasjon på og rundt Speiderveien 4 med inntegnet ny planavgrensning. Kilde: kommune kart.

Området er i hovedsak tilknyttet gnr.160, bnr. 999. Avgrensningen inkluderer adkomstveien på østsiden av bygningen ettersom denne veien inngår i dagens forretningsformål. I forslag til detaljplan er dette arealet endret til vegformål.

Plangrensen følger formålsgrensen mellom bolig og forretning mot sør og øst. Denne avgrensningen samsvarer i realiteten også med eiendomsgrensene.

Plangrensen følger i hovedsak veiavgrensning mot nord og vest.

Planområdet er på totalt 1380m².

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Bygningen er i bruk som forretningsbygg. Det øvrige utearealet er hovedsakelig asfalterte flater og benyttes til butikkdriften samt parkering og varelevering. Bygningen har en total samlet takflate på 830 m².

Tilstøtende arealer består av boligveier og boligbebyggelse.



Figur 6. Bilde av eksisterende bygg i juni 2019 med daværende Joker Vestnes dagligvareforretning.

5.3 Stedets karakter

Omkringliggende bebyggelse på Vestnes er et attraktivt boligområde på en større sammenhengende flate, som opprinnelig var jorder til Vestnes gård. Disse jordene ble regulert til boligformål på slutten av 30 tallet. Under krigen ble det etablert flyplass på området og først på 50 tallet startet boligbyggingen for alvor og da med i hovedsak hus i 1 ½ etasje med bratte takflater og tilnærmet kvadratisk grunnflate. De fleste nærliggende boligene er eneboliger som over tid har blitt videreutviklet med tilbygg/påbygg og frittliggende boder/garasjer. Speiderveien 4 sin utforming med flatere takvinkel og høyere tomteutnyttelse har vært slik siden 1973.



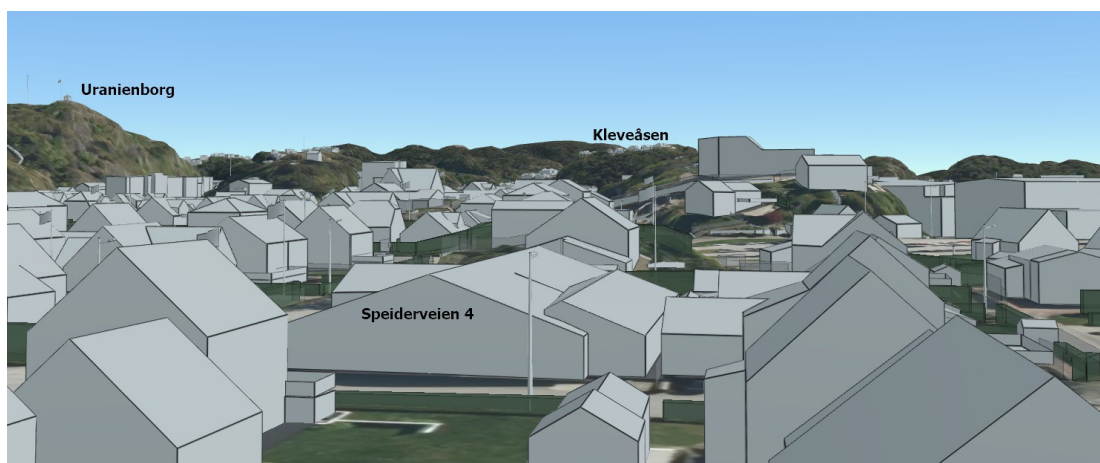
Figur 7. Flyfoto fra 1961. Bygningen på Speiderveien 4 er heller ikke her en del av den regelmessige bebyggelsen i området.

5.4 Landskap

Planområdet ligger på en flate og det er lengre avstander til høyereliggende terreng. Det er mindre koller slik som, Lysthusheia, Sandbergsheia og Neseheia innenfor avstander på ca 500meter.



Figur 8. 3D-bilde fra øst mot vest. Hisåsen lengst mot vest. Vestnes har bra med sol både morgen og kveld og det vil for de fleste være naboeiendommer som i noen grad skyggelegger ved soloppgang og solnedgang. 3D-bildet hensyntar ikke vegetasjon. Speiderveien 4 har i dag en vesentlig lavere mønehøyde en omkringliggende bebyggelse.



Figur 9. 3D-bilde fra vest mot øst. Uranienborg og Kleveåsen som høyeste terrengformasjoner i østlig retning. 3D-bildet hensyntar ikke vegetasjon. Speiderveien 4 har i dag en vesentlig lavere mønehøyde en omkringliggende bebyggelse.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner innfor eller i nærheten av planområdet.

5.6 Naturverdier

Arealet er i all hovedsak bebygd eller består av asfalterte flater og har ubetydelig med vegetasjon og derav ingen naturverdier eller biologisk mangfold av betydning.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk

Området har i dag lav eller ingen rekreasjonsverdi.

5.8 Landbruk

Det er ingen landbruksinteresser som blir berørt.

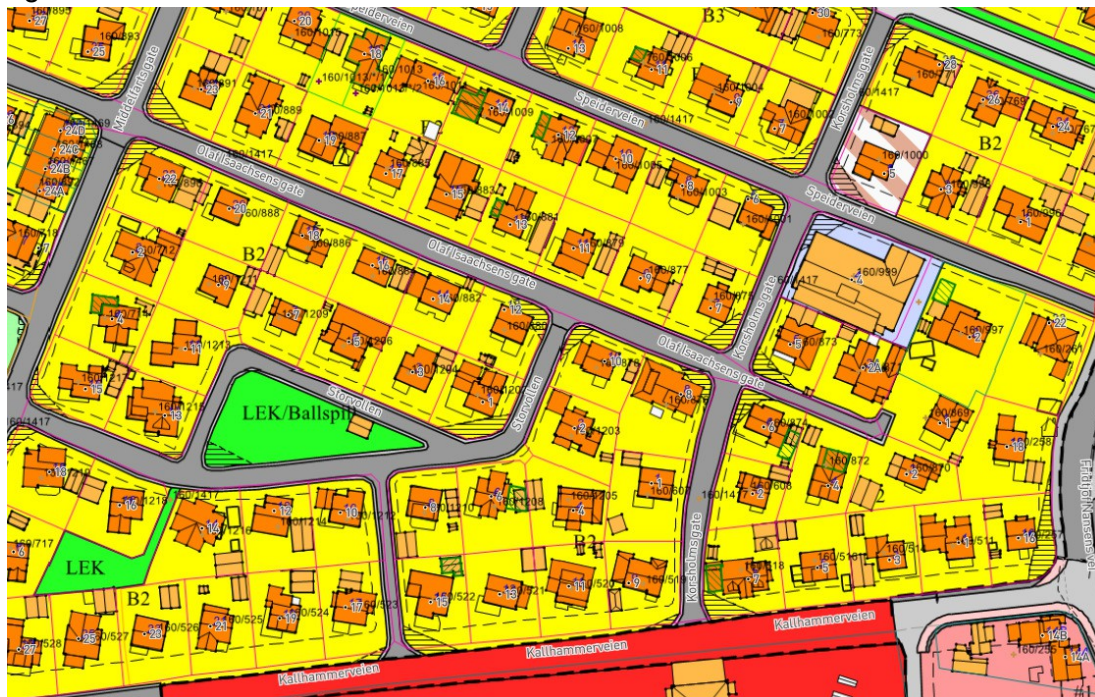
5.9 Trafikkforhold

Planområdet grenser til Speiderveien og Korsholmsgate. Det er ikke gjennomkjøring på delen som grenser til Speiderveien. Det er 30 sone i området og det er generelt lite gjennomkjøringstrafikk. Veien benyttes av gående og syklende til skole og fritidsaktiviteter.

Trafikksikkerhetsplan datert 21.10.2025 viser forslag til Speiderveien merket/skiltet som trase for syklende. Planen har ikke angitt strekninger i nærområdet som særlig farlig skolevei.

5.10 Barns interesser

Selve planområdet har i dag ingen interesser for barn og unge utover bygningens funksjon som forretning. Nærmeste lekeplass, område regulert til lek og ballspill, ligger i en gangavstand på 150 meter fra Speiderveien 4. Planområdet ligger svært sentralt i forhold til idrettsparken, idrettshall og skoler. Området er godt utbygd med gang og sykkelvei til sentrum. Det er kort vei til Furulunden med sine grøntområder og badestrender.



Figur 27. Gangavstand på 150 meter fra Speiderveien 4 til nærmeste lekeplass i Storvollen.

5.11 Sosial infrastruktur

Det er flere alternative barnehager i Mandalsområdet. Det er ingen større barnehage i umiddelbar nærhet.

Furulunden barneskole ligger i gangavstand på ca 500 meter. Det er gangvei og opphøyde gangfelt samt belysning på strekningen.

Blomdalen ungdomsskole ligger i gangavstand på ca 200 meter. Det er gangvei og opphøyde gangfelt samt belysning på strekningen.

Mandal videregående skole ligger i gangavstand på ca 200 meter. Det er gangvei og opphøyde gangfelt samt belysning på strekningen.

5.12 Universell tilgjengelighet - Folkehelse

Området er flatt og har i dag god tilgjengelighet. Området er sentrumsnært og har kort avstand til en mengde mulige tilbud som fremmer sosial og fysisk aktivitet. Vestnes er et attraktivt boligområde som grenser til store og attraktive friluftsområder som innbyr til bruk.

5.13 Teknisk infrastruktur

Eiendommen er i dag tilkoblet det kommunale nettet for vann og avløp. Det er god kapasitet på eksisterende anlegg.

Overvann håndteres uten kjente problemer med dagens løsning. Overvann ledes i dag til taknedløp og sluker. Det er etter dialog med Lindesnes kommune ikke kommet frem at det er registrert påkobling av overvann til det offentlige nettet i dag. Det er etablert synkekummer delvis inne på eiendommen som håndterer overvann fra den offentlige veien og tilgrensende arealer. Synkekummene er registrert som kommunale. Det antas at det øvrige overvann infiltreres i grunnen.

Eiendommen er tilkoblet strømmettet med jordkabel. Det er en eksisterende trafostasjon, 48079 Speiderveien, like ved tomten.

5.14 Grunnforhold

Bygningen står delvis på fjell i sydøstre hjørnet. Øvrige masser er i hovedsak elveavsetning i form av sand og grus ifølge NGUs løsmassekart. Syd østre del av tomten er mulighet for marin leire kategorisert som stort sett fraværende, mens resten av tomten er kategorisert med stor mulighet for marin leire. Dagens bygning fra 1973 har ikke synlige tegn til setninger eller skjevheter.

5.15 Støyforhold

Speiderveien 4 ligger i et etablert boligområde med mindre trafikkerte veier og har ikke støykilder utenfor utover det normale for slike områder. Ved forretningsdrift kan forskjellige typer støy oppstå ved driften, eksempelvis vifter/kjøleanlegg mm.

5.16 Luftforurensing

Det er ikke kjente kilder til luftforurensning i planområdet eller i nærliggende område utover det som normalt følger av biltrafikk i området.

5.17 Risiko- og sårbarhet

Det foreligger egen ROS-analyse, se eget vedlegg.

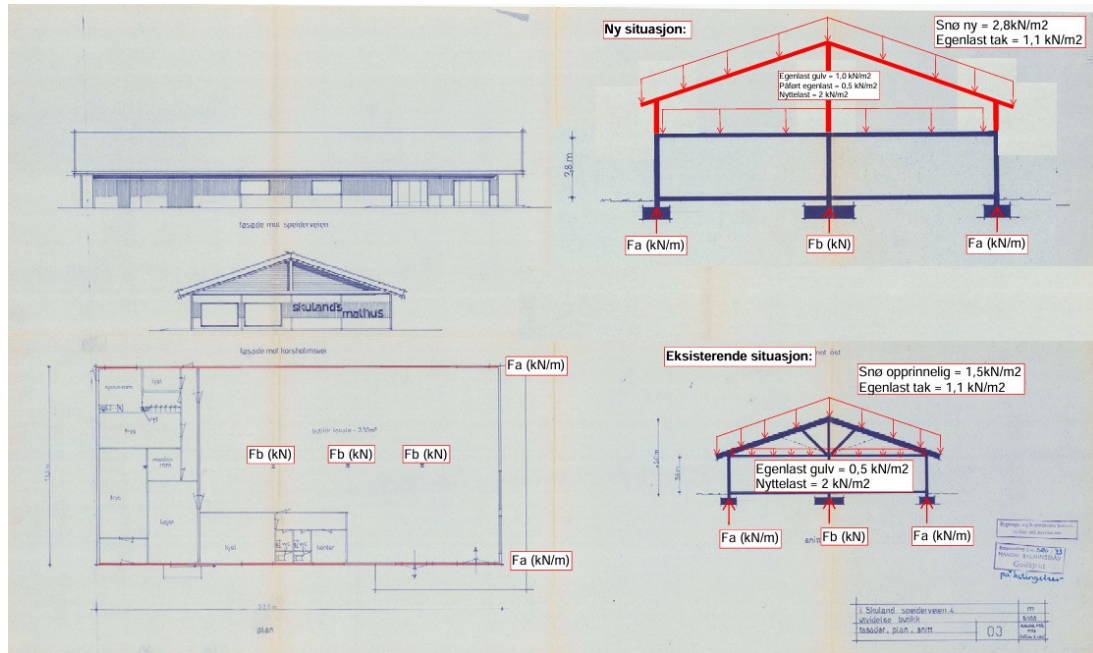
Det er avdekket følgende 3 temaer i analysen som vurderes videre, store nedbørsmengder og overvann, radon og trafikkulykker.

5.18 Næring

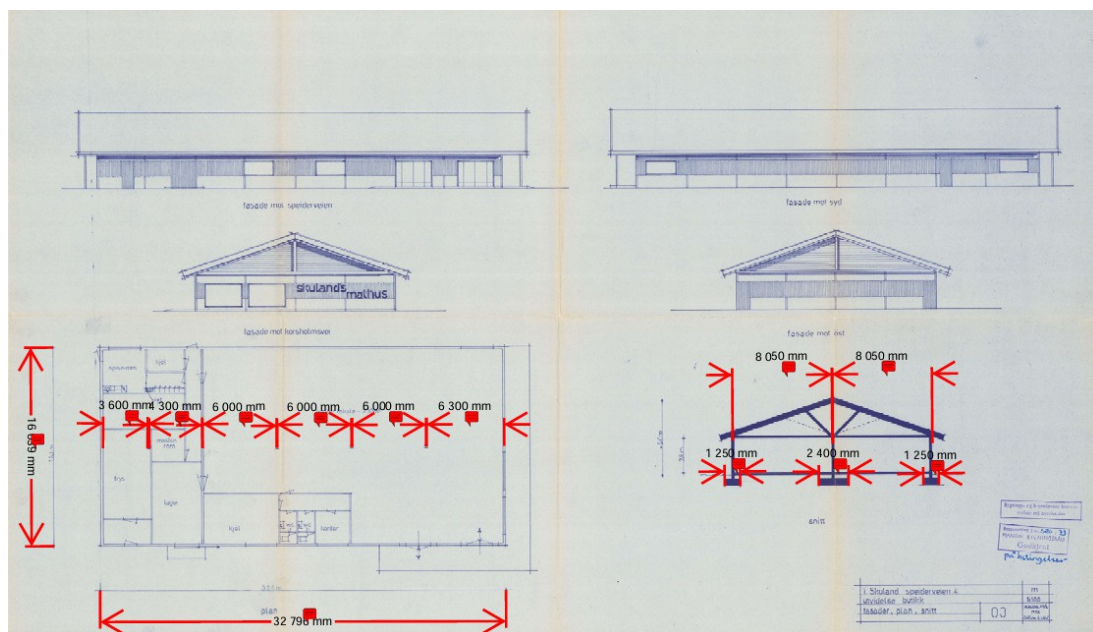
På Speiderveien 4 har det tidligere vært drevet dagligvareforretning i flere år og det er nå etablert en jernvare og utstyrsforretning på adressen. Det er ikke øvrig næringsvirksomhet av betydning i den aller nærmeste omkrets. Det er likevel flere nærbutikker/dagligvareforretninger i avstander fra 300-700 meter fra Speiderveien.

5.19 Analyser/ utredninger

Det er gjennomført en overslagsberegning på lastøkning på eksisterende bærevegger/fundamenter i forhold til påbygg med videre butikkdrift av Rambøll v/Ole Magnus Liborg.



Figur 11. Lastberegning utført av Rambøll v/Ole Magnus Liborg

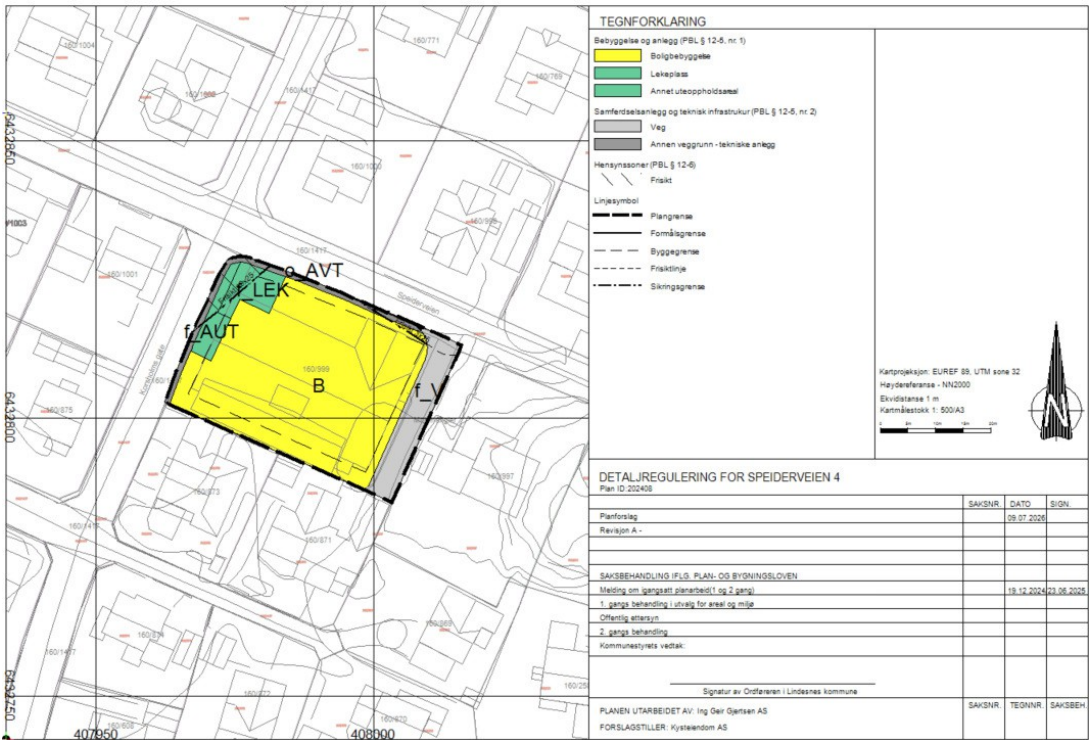


Figur 12. Lastberegning utført av Rambøll v/Ole Magnus Liborg

Ved butikkdrift i 1 etg og leiligheter over viser overslagsberegningene at det er sannsynlig at det kan gå greit med dagens fundamenddimensjoner. Fundamentstørrelsene og tilstanden til disse inkl bærekonstruksjonene må undersøkes nærmere og eventuelt forsterkes/utbedres.

Når man har valgt å gå bort fra butikkdrift i 1 etasje og over til rent boligformål vil det forenkle eventuell nødvendig forsterkning av eksisterende konstruksjoner i hele bygningen. Det vil kunne etableres nødvendige nye bærevegger/bærepunkter for bygningskonstruksjonen ved inndelingen av leilighetene.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET



Figur 10. Planforslag.

6.1 Planlagt arealbruk og beskrivelse/gjennomgang av reguleringsformål.

Formål	Beskrivelse av formål	Areal
Planen inneholder følgende formål (PBL. § 12-5):		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		1037 m²
Lekeplass		67 m²
Annet uteoppholdareal		50 m²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Veg		161 m²

Annen veggrunn – tekniske anlegg		64 m ²
Hensynssoner		
Frisikt		76m ²

6.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Grunntanken for prosjektet er basert på videre bruk av eksisterende hovedkonstruksjon for 1 etasje. Tilbygg av garasje/lagerareal mot syd blir fjernet. Det vil si at opprinnelige yttervegger i stor grad blir stående med lik plassering som nåværende.

Dagens hovedtakform er videreført i prosjektet. Nåværende takflate vil reduseres betydelig ved at tilbygg mot syd fjernes, takutstikkene kortes ned og sydveggen i 2etg trekkes noe inn. Det legges opp til at del av bygningen kan utformes/varieres med flatt tak slik som det eksempelvis kommer frem av illustrasjoner.

Bygningens fotavtrykk vil bli redusert ved fjerning av tilbygg mot syd. Dette vil utgjøre en reduksjon av dagens avtrykk i ca 32 meters lengde og 4,5 meters bredde og arealet vil bli til uteområde for leilighetene i 1 etg. Del av arealet vil kunne bli utkraget med balkong i 2 etg.



Figur 11. Prinsippskisse av bebyggelsen med fasader mot vest/Korsholmsveien. Eksisterende vegg gjenbrukes fra 1etg. Vegg for 2 etasje trekkes noe inn mot syd for å frigjøre plass til et romslig uteområde på balkong.



Figur 12. Prinsippskisse av bebyggelsen med fasader mot nord/Speiderveien.

Mønehøyden på nåværende bygg er like over 6 meter. Gjeldende bestemmelser tillater en total mønehøyde på 9 meter og det vil gi en høyde på kote 12.0 ved en ok gulvhøyde i 1 etasje på kote 3. Den eksisterende og tilgrensende/gjenboende

boligbebyggelsen i området har mønehøyder i dag i området mellom kote 10 og kote 13. Det planlagte bygget vil således tilpasse seg omkringliggende mønehøyder.



Figur 13. 3D-illustrasjon av bygningsvolum med maksimal mønehøyde sett fra vest/Speiderveien.



Figur 14. 3D-illustrasjon av bygningsvolum med maksimal mønehøyde sett fra sør/Korsholmsgate.

6.3. Grad av utnytting

Det planlegges et bygg med totalt 8 boenheter fordelt på 2 etasjenivåer. Det vil i tillegg kunne bli noe disponibelt loftsareal for leilighetene i 2etasje.

Det er foreslått en utnyttelse på 80% BYA. Byggeområde er på 1037 m², som vil gi en mulig utnyttelse på 830m² i grunnflate inkludert parkering (Dagens fotavtrykk er på ca 750m²). Dette vil ved planlagte utnyttelse/skisseforslag fordele seg med ca 650m² til bygning og 180m² til balkongareal og utvendig parkeringsareal på byggeområdet.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

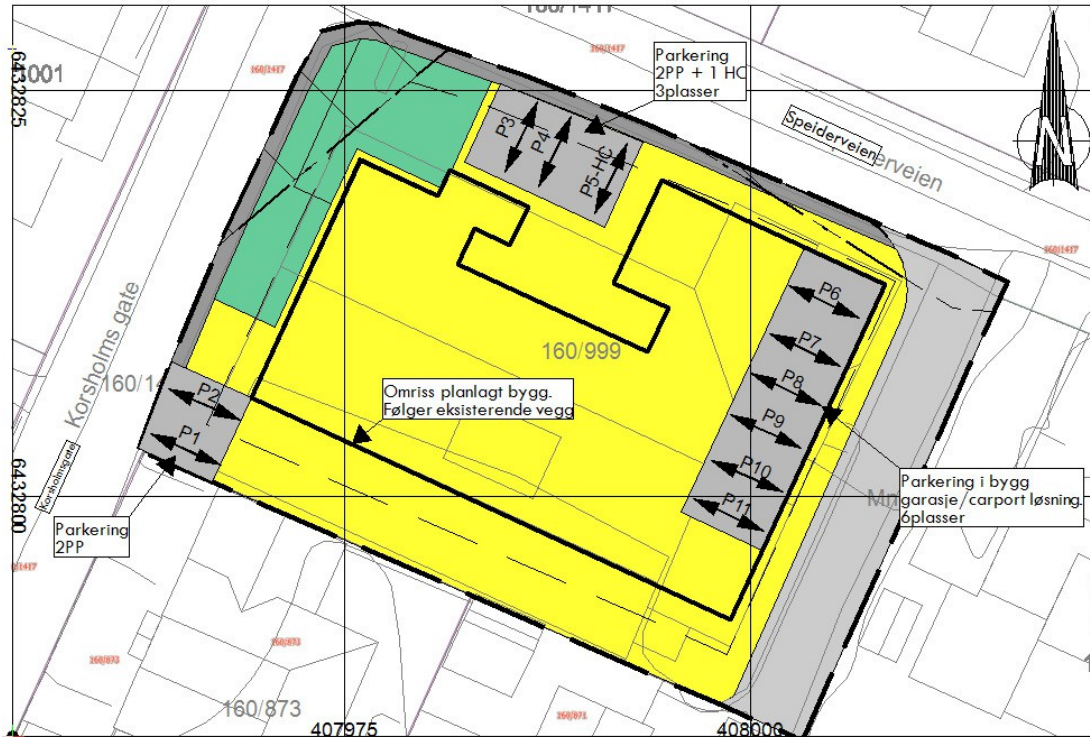
Det legges opp til leiligheter i varierende størrelse, men hovedsakelig i størrelsesområde 80-105m² med egen carport/garaseløsning i bygget. Leiligheter i 2 etasje får adkomst via trappeoppgang/heis. Leilighetene vil alle ha tilgang til egen balkong eller eget uteområde på ca 20-70m².

Det legges i tillegg opp til regulering av felles uteoppholdsarealer/lek ved inngangen som kan tilrettelegges med sittegrupper, lekeapparater og beplantning mm.

Området er et etablert boligområde med kort avstand til sentrum og til nærliggende attraktive frilufts- og friområder. Det er et solrikt område som er lite utsatt for vind.

6.5 Parkering

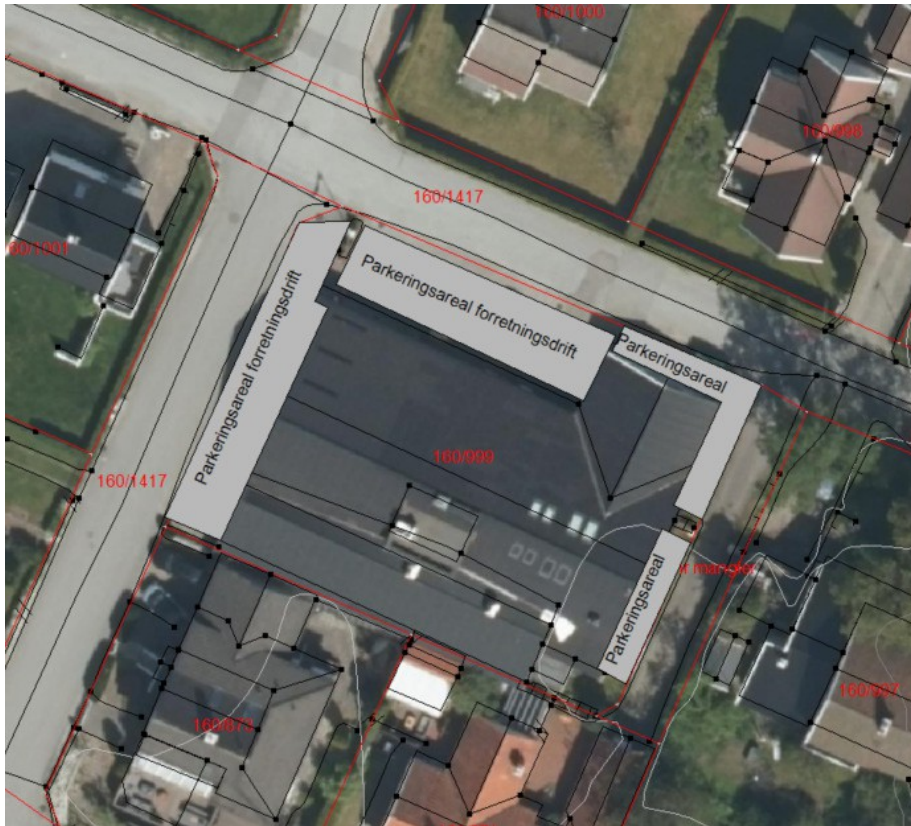
Ifølge kommuneplanens bestemmelser ligger planområdet i området ytre sentrum med parkeringskrav 1,25 plasser for boenheter mindre enn 80m², og 1,5 plasser for boenheter over 80m². Eksempelvis vil da 4 boenheter under 80 m² og 4 boenheter over 80m² gi et parkeringsbehov på 11 plasser. Det legges opp til 11 parkeringsplasser for 8 leiligheter. Det vil sannsynligvis være noe lavere enn kommuneplanens retningslinje, men med sentral beliggenhet og nærhet til kollektivtilbud vurderes antallet som tilstrekkelig.



Figur 15. Parkeringsskisse. 8 plasser - P3, P4 og P6-P11 forbeholdes hver enkelt leilighet. Øvrige plasser er tilgjengelige etter behov/gjesteparkering under 1 HC plass.

6 parkeringsplasser er orientert til felles vei med avkjøring til Speiderveien, som ikke har gjennomkjøring. 2 plasser med inn- utkjøring mot Korsholmsgate og 3 plasser med inn- utkjøring mot Speiderveien. Det vil være god avstand til kryss. Parkering P6-11 under tak vil fjerne biler fra gatebildet og øke tomtens kvalitet i forhold til uteopphold.

Nåværende situasjon med forretningsdrift muliggjør nærmere 20 parkeringsplasser med direkte inn- og utkjøring til Korsholmsgate/Speiderveien. Planlagt løsning reduserer dette til 5 plasser.



Figur 16. Tilgjengelig parkeringsareal tilknyttet dagens forretningsdrift.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Opplysninger om teknisk infrastruktur (vann- og avløpsanlegg, kabelanlegg og annen teknisk infrastruktur) er unntatt offentlighet, jf. offentleglova § 24 tredje ledd.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Det er i dag direkte adkomst til parkering langs hele tomtens grense mot Speiderveien og Korsholmsgate. Det legges nå opp til at 6 av leilighetene får innkjøring til sine respektive parkeringsplasser via felles vei med avkjøring til Speiderveien. Det opprettholdes 2 plasser langs Korsholmsgate og 3 plasser mot Speiderveien. Speiderveien har heller ikke gjennomkjøring. En slik endring vil gi en betydelig reduksjon av parkeringsareal med inn og utkjøring til Speiderveien og

Korsholmsgate. Løsningen gir og en forutsigbar trafikkavvikling med fastboende kontra tilfeldige butikkbesøkende.
Endring fra detaljhandel til boligformål vil fjerne det meste av hyppige vareleveringer med tilhørende tungtrafikk og truckkjøring.

6.7.2 Utforming av veger

Eksisterende veier er etablert med gatelys. Frisiktsone er revidert til å samsvare med frisiktsone benyttet ved nyere utbygging på Vestnes.

6.7.3 Varelevering

Det vil ikke bli behov for jevnlige vareleveringer ved endring fra forretning til boligformål. Det vil redusere tungtrafikk og truckkjøring på og ved tomten, noe som vil øke trafikk sikkerheten.

6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Området er flatt, og det er relativt lite trafikk i området. Det vil være ca 80 meter fra inngangen og frem til gang og sykkelveg i Fridthjof Nansens vei. Herfra er det kontinuerlig g/s-veg frem til skoler, kollektivtilbud, idrettshall, sentrum etc.

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Felles adkomstveg som i dag benyttes til Speiderveien 2A og 4 er regulert til forretningsformål. Denne foreslås regulert til felles veg for de tilgrensende eiendommene.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Ingen planlagte offentlige anlegg

6.9 Miljøoppfølging

Det er en eldre bygningsmasse som har behov for oppgradering av tak og eksteriør/interiør.

Prosjektets grunntanke er å bygge videre på nåværende konstruksjon for 1 etasje bortsett fra tilbygg mot syd som blir revet for å frigjøre uteareal til leilighetene.

Skisseforslag baserer seg på en påbygging med videre bruk av de eksisterende yttervegger og gulv.

Enkelte deler av veggene må skjæres bort for nye plasseringer av port, dør og vindu. Stålsøyler og dragere i dagens butikk vil bli demontert og i stor grad benyttet som bæring i nytt bygg. Det er også fullt mulig å benytte en mengde limtrebjelker i bygget på flere ulike steder i nytt bygg. Det vedlegges et eget notat av RLentreprenør for gjenbruk av materialer ved ombygging til leiligheter.

Prosjektet tilrettelegger for fortetting med sentrumsnære leiligheter som er i tråd med nasjonale føringer for å oppnå 0-vekstmålet, og dette gjør det lettere for folk å velge å gå, sykle eller benytte seg av kollektivtransport.

Innenfor plangrensen er det i dag for det meste takflater og asfalterte flater. Dette vil bli myket opp ved at eksisterende tilbygg mot syd vil bli fjernet og erstattet med

hage-/uteareal til de tilhørende leilighetene. Dette vil gi grønne arealer med mulighet for beplantning og drenering av overvann. Det legges også opp til felles uteoppholdsareal/lekeareal som vil drenere overvann og kan beplantes.

6.10 Universell utforming

Området er tilnærmet flatt og det vil bli få utfordringer mtp stigninger. Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet til felles uteareal/lekeplass og adkomster. Krav gitt i teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven skal legges til grunn.

Det legges opp til heis eller løfteplattform for leilighetene i 2 etg.

6.11 Uteoppholdsareal

Leilighetene vil alle ha tilgang til egen terrasse/balkong eller eget uteområde på minimum 20 m² i bestemmelsene. De fleste leilighetene vil likevel få betydelig større privat uteareal. Det blir i tillegg felles uteoppholdsareal/lekeplass ved inngangen som kan tilrettelegges med sittegrupper, lekeapparater og beplantning mm. Dette vil gi de fleste leilighetene tilgang til sollys det meste av dagen. Uteoppholdsarealet inkludert lekeplass er 117 m² og plassert mot vest – nordvest. De fleste leilighetene vil ha fokus mot sydøst-vest og en slik plassering av felles grøntareal vil gi alle god tilgang til kveldssol.

Det er flere regulerte lekearealer i nærområdet som er tilgjengelige. I tillegg så er det mange etablerte og godt utstyrte områder tilrettelagt for lek og ballspill ved Speilen/Furulunden skole. Idrettsparken ligger også i kort avstand fra planområdet og det samme gjelder Furulunden friområde.

Det er totalt sett svært god og helårlig tilgang og tilgjengelighet til flere forskjellige lekearealer og offentlige friområder med tilhørende turstier/turveier for folk i alle aldre i nærområdet.

Det er lagt inn rekkefølgebestemmelse med krav om at det skal foreligge godkjent utomhusplan før igangsettingstillatelse.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Ikke aktuelt

6.13 Kollektivtilbud

Det er bussholdeplass på begge sider av Fridtjof Nansensvei i en gangavstand på henholdsvis 140 og 240m.

6.14 Kulturminner

Hele tomten er opparbeidet og det er ikke registrerte eller kjente kulturminner i nærheten.

6.15 Sosial infrastruktur

Det legges opp til felles uteoppholdsareal og lekeareal for beboerne med sittegrupper, beplantning og lekeapparater. Prosjektet er av en liten størrelse med inntil 8 leiligheter og det er ikke planlagt med eget innvendig fellesareal.

Det er flere alternative barnehager i Mandalsområdet. Det er ingen større barnehage i umiddelbar nærhet.

Furulunden barneskole ligger i gangavstand på ca 500 meter. Det er gangvei og opphøyde gangfelt samt belysning på strekningen.

Blomdalen ungdomsskole ligger i gangavstand på ca 200 meter. Det er gangvei og opphøyde gangfelt samt belysning på strekningen.

Mandal videregående skole ligger i gangavstand på ca 200 meter. Det er gangvei og opphøyde gangfelt samt belysning på strekningen.

Øvrig sosial infrastruktur finnes i form av forskjellige tilbud i området.

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er opplyst om at det er kapasitet på vann og avløpsnettet. Det er sannsynlig å benytte samme tilkoblingspunkt med eventuell oppgradering til tilstrekkelige dimensjoner.

6.17 Plan for avfallshenting

Renovasjon vil følge vanlig kommunal ordning i området. Dette er avklart med renovasjonsselskapet Maren IKS.

Det har vært dialog med MAREN IKS vedrørende nedgravd løsning. Dette er i samråd med dem vurdert til å ikke være aktuelt blant annet på grunn av antall enheter og det vil være en fordyrende løsning for MAREN ved drift/tømming. En slik løsning vil også være plasskrevende.

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Temaer fra ROS-analysen (analysen følger som eget vedlegg):

Hendelse nr. 1 - Store nedbørsmengder og overvann

Tiltak for å redusere risiko og sårbarhet:

Tette flater erstattes i større grad med permeable overflater.

Laveste gulvhøyde minimum lik eksisterende.

Det tillates ikke kjeller.

Krav om teknisk plan/utomhusplan.

Hendelse nr. 2 - Radon

Tiltak for å redusere risiko og sårbarhet:

Etablering av radonsperre i alle nye bygg (sikret i TEK17)

Hendelse nr. 3 - Trafikkulykker

Tiltak for å redusere risiko og sårbarhet:

Endring fra forretning til boligformål fjerner i stor grad tungtransport og truckkjøring i boligområdet knyttet til varelevering.

Planforslaget fjerner parkeringsplasser i nærheten av kryss.

Reduserer parkering med muligheter for rygging ut i vei fra nærmere 20 plasser til 5.

Legger opp til avkjørsel med parkering via felles vei.

Sikrer frisikt.

Grøntareal sikres med fysisk skille mellom grøntareal og veiareal.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Følgende rekkefølgebestemmelser er lagt inn i planen:

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse skal følgende foreligge:

- Godkjent teknisk plan
- Godkjent utomhusplan
- Snitt/profiler som viser ny bebyggelse i forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende vei.
- Plan for gjenbruk av eksisterende fundamenter og bærekonstruksjoner med kontroll av størrelse og tilstand.
- Kontroll/redegjørelse av tilfredstillende grunnforhold ved prøvegraving/boring.
- Plan for sikring ved skilting, gjerder og belysning av byggeplass for å holde byggeaktivitet adskilt fra gående og syklende.

Før det kan gis bruksstillatelse for bebyggelse skal følgende være etablert:

- Kjørevei f_V, Annet uteoppholdsareal f_AUT og Lekeplass f_LEK.

7 KONSEKVENsutredning

Planarbeidet vurderes til ikke å være omfattet av §6 eller 7 i kapittel2 i KU-forskriften. Planarbeidet vurderes til ikke å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn og derav ikke være omfattet av §8 i kapittel2.

Kommunen er enig i denne vurderingen.

8 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

8.1 Overordnede planer

Kommuneplanen i Lindesnes kommune har som arealstrategi for boligutvikling blant annet at:

- vekst skal utvikles innenfor gang og sykkelavstand og fortrinnsvis i nærheten av kollektivtransport.
- Utbygging tilpasses kapasitet på barnehage/skole og teknisk infrastruktur.
- Det skal legges til rette for variert boligbebyggelse og hovedandelen skal skje i flerboligbygg og andre konsentrerte boligtyper.

Planlagt endring fra forretningsformål til boligformål i Speiderveien samsvarer godt med den ovenfornevnte strategien. Endringen samsvarer også med overordnet bruk for Vestnes ellers.

8.2 Landskap

Det er lagt vekt på å ikke gå utover rammen for bebyggelsens tillatte mønehøyde i gjeldende plan slik at området/landskapet ikke får et vesentlig endret bygningsvolum enn allerede tilrettelagt volum i gjeldende plan.

8.3 Stedets karakter

Store deler av Vestnes ble på 50 tallet bygd ut med boliger i 1 ½ etasje med bratte takflater, tilnærmet kvadratisk grunnflate og i regelmessige kvartaler.

Dagens bygning avviker med form og funksjon fra omkringliggende bebyggelse. Bygningen har likevel vært et element i området siden 1973 og det er lagt vekt på gjenbruke eksisterende konstruksjoner og å videreføre hovedtakform. Det planlegges et flerboligbygg og det vil være naturlig at bygningen bryter med den øvrige bebyggelsens utforming som i hovedsak består av eneboliger.

8.4 Byform og estetikk

Det er utformet en egen estetikkveileder for Vestnes. Denne tar i hovedsak for seg den eksisterende eneboligbebyggelsen og gir mindre veiledning i forhold til øvrig bebyggelse. Nåværende bygning er eldre, og en fornyelse vil oppgradere området. Det legges opp til at byggets fasader, materialbruk og farger skal tilpasses nærområdet. Av hensyn til fremtidig utvikling er det åpnet for en romslig takvinkel.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Hele tomten er opparbeidet og det er ikke registrerte eller kjente kulturminner i nærheten. Planforslaget får ingen virkning/konsekvens.

8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget:

Det er benyttet allerede eksisterende kunnskap om naturmangfoldet innenfor planområdet, i tillegg er det gjort egne befaringer.

I naturbase er det ikke registrerte naturvernområder, naturtyper eller verdifulle

landskap i nærområdet. I artskart er det en rekke fugleobservasjoner over et større område av Vestnes.

Nåværende arealer i planområdet består i all hovedsak av bebyggelse og gruslagte/asfalterte flater. Det vil bli noe arealendring av disse over til grønne flater. Ombygging av eksisterende bygg vurderes ikke til å ha negativ innvirkning på fugler eller deres habitat.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes til å stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

§ 9 – føre- var - prinsippet:

Kunnskapsgrunnlaget anses for å være godt nok, jf. vurderinger knyttet til §8. Det foreligger ikke risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet som følge av planlagt utbygging.

§ 10 – økosystemtilnærming og samlet belastning:

Den samlede belastningen på økosystemet vurderes til å være lik eller lavere ved planlagt utbygging.

§ 11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:

Kommer ikke til anvendelse her, da tiltaket ikke skal medføre miljøforringelser.

§ 12 miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

Det vil bli benyttet velkjente og forsvarlige teknikker og driftsmetoder på utbyggingen.

Konklusjon;

Prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8 – 12 er vurdert og kravene / prinsippene ivaretas.

8.7 Forholdet til Vannforskriften §12

Ifølge Vann - Nett portalen er det ikke registrerte vannforekomster i nærområdet som berøres av tiltaket. Tiltaket legger opp til å infiltrere en større del av nedbøren på egen grunn.

8.8 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Området har i dag lav eller ingen rekreasjonsverdi. Private og felles uteområder tilhørende leilighetene vil få høy rekreasjonsverdi for beboerne.

8.9 Uteområder

Leilighetene vil alle ha tilgang til egen balkong eller eget uteområde og bestemmelsene angir minimum 20 m². De fleste leilighetene vil få betydelig større uteareal slik som skissene under illustrerer.



Figur 19. Utearealer for Leilighetene L1-L3 i 1 etasje med tilhørende felles grøntareal(lek/uteopphold). Leilighetene får et privat uteareal fra ca 50-70 m². Utearealene er sydvendte og har en lun beliggenhet.



Figur 20. Leilighetene L4-L8 i 2 etasje er planlagt med et privat uteareal på balkong fra ca 20-50 m². Felles grøntareal(lek/uteopphold) på nivå med 1 etasje.

Felles uteoppholdsareal/lekeplass ved inngangen tilrettelegges med sittegrupper, lekeapparater og beplantning mm. Dette vil gi de fleste leilighetene tilgang til sollys det meste av dagen. Arealet er 117 m² og plassert mot vest – nordvest.

De fleste leilighetene vil ha fokus mot sydøst-vest og en slik plassering av det felles utearealet vil gi alle tilgang til kveldssol. Solforhold vises under med sol/skygge forhold med en illustrert bebyggelse til forskjellige tider på vårjevndøgn 20 mars og ved sommersolverv 21 juni. Det er illustrert en planlagt bebyggelse med maksimal mønehøyde på bildene. Solforholdene på felles utearealer er best på ettermiddag/kveld.



Figur 21. Sol/skygge vårjevndøgn 20mars kl 09. (Tilnærmet tilsvarende ved høstjevndøgn)



Figur 22. Sol/skygge vårjevndøgn 20mars kl 12. (Tilnærmet tilsvarende ved høstjevndøgn)



Figur 23. Sol/skygge vårjevndøgn 20mars kl 15. (Tilnærmet tilsvarende ved høstjevndøgn)



Figur 24. Sol/skygge vårjevndøgn 20mars kl 18. (Tilnærmet tilsvarende ved høstjevndøgn)



Figur 25. Sol/skygge 21 juni kl 09.



Figur 26. Sol/skygge 21 juni kl 12.



Figur 27. Sol/skygge 21 juni kl 15.



Figur 28. Sol/skygge 21 juni kl 18.



Figur 29. Sol/skygge vintersolverv 21 desember kl 15. Ved vintersolverv er solen lavere enn horisonten kl 09 og kl 18.

8.10 Trafikkforhold

Planområdet grenser til Korsholmsgate og Speiderveien. Begge veiene er offentlige med gatelys, lav hastighet, god bredde og er tilnærmet uten stigning. Speiderveien har ikke gjennomkjøring mot øst og trafikk forbi planområdet begrenser seg til adkomst for 4 andre boliger.

Det er i dag lagt opp til at kunder til forretningen parkerer inntil eksisterende bygg fra begge veiene. Varelevering herunder tungtransport og truckkjøring pågår også på dette arealet. Dette kan ofte gi en noe uryddig trafikkavvikling.

Planforslaget reduserer mulighetene for parkering langs hele tomten og inn/utkjøring nærme krysset.

Ved en endring fra forretningsformål til boligformål, vil eiendommen få en organisert parkeringsløsning ved at 6 av leilighetene får innkjøring til sine respektive parkeringsplasser via felles vei med avkjøring til Speiderveien. Det opprettholdes kun 2 plasser mot Korsholmsgate og 3 plasser mot Speiderveien.

Boenhetene som planlegges er hovedsakelig i størrelse 80-105 m² og vil være mest aktuelle for 1-3 personer. Det er gang og sykkelavstand til mange funksjoner samt kollektivtilbud like i nærheten. Det vil sannsynligvis gi en vesentlig reduksjon av trafikk til og fra eiendommen. Det kan være vanskelig å beregne trafikkmengde i forhold til forretningsdrift og denne vil naturligvis variere ut ifra type virksomhet som drives.

I anleggs- og byggefasen må byggeplass sikres. Transport til og fra byggeplass må organiseres på en oversiktlig måte spesielt mtp trafiksikkerhet til myke trafikanter.

Det må sørges for en god belysning av området. Skilting og gjerder for å holde byggeaktivitet adskilt fra gående og syklende må etableres. Virkningen av planforslaget vil redusere trafikkmengde/vareleveringer, organisere/ redusere parkeringsplasser og ha stor betydning for trafikksikkerhet for alle brukere av veiene.

8.11 Barns interesser

Planområdet er lite, og barn har få interesser knyttet til områdets nåværende forhold utover selve forretningsdriften.

I planforslaget er det lagt opp til et større grøntareal inkludert lekeplass for de minste barn i aldersgruppen 2-6 år. Eldre barn har mulighet til å benytte de nærliggende idretts- og grøntanlegg. Området er godt utbygd med gang og sykkelvei til sentrum.

Varsel om oppstart av planarbeidet er sendt til velforening og barn og unges representanter i denne saken.

Planforslag av 17.10.2025 ble forelagt ungdomsrådet 19.11.2025 og det ble mottatt følgende uttalelse fra rådet:

Planforslag Speiderveien 4

Dette er foreløpig ikke en politisk sak. BU ble spurt om innspill i prosessen.

De har følgende innspill:

- Tenker at leiligheter ikke passer inn her, og at det kanskje ser litt rart ut i området
- Her sykler/går det mange barn og voksne til alle døgnets tider, det kan være uoversiktlig og farlig med parkeringsplasser
- Er det en mulighet for at bygget vil blokkere utsikten for de andre boligene i området, det synes vi er dumt i så fall

Kommentar til tilbakemelding fra ungdomsrådet:

1. Grunntanken i prosjektet er basert på videre bruk av eksisterende konstruksjon for 1 etasje slik at man kan få en høyere grad av gjenbruk i byggeprosessen. Noe som er klimavennlig. Da det planlegges å bygge videre en 2-etasje ved å benytte eksisterende konstruksjoner vil en del av utformingen være satt. Vi er enige at bygningen skiller seg ut fra resten av området, men mener selv at utformingen av bygget og leiligheter passer bra inn i området som fra før av er et boligområde.
2. Det har vært et ønske i denne planprosessen å ta hensyn til omkringing forhold og bebyggelse. Den første tanken var å videreføre butikkdrift og i tillegg oppføre et påbygg med leiligheter. Dette ville sannsynligvis medført en økt trafikkbelastning og på grunn av dette samt innspill til planarbeidet ble prosjektet endret til å bli en søknad om ombygging til rent boligformål. En oppstramming og en vesentlig reduksjon av parkeringsmulighetene/parkeringsarealet langs bygget mener vi vil gjøre trafikkbildet mindre uoversiktlig og farlig og dermed tryggere for alle som går og sykler forbi området. Det vil bli færre større lastebiler som leverer varer.
3. Når det gjelder utsikt så har man vært opptatt av å ikke øke høyden på bygget mer enn det som allerede er godkjent maksimal byggehøyde på tomten slik at dette forholdet ikke endres vesentlig.

8.12 Sosial infrastruktur

Det legges opp til felles uteoppholdsareal for beboerne med sittegrupper, beplantning og lekeareal beregnet for de minste barnene. Prosjektet er av en liten størrelse med inntil 8 leiligheter og det er ikke planlagt med eget innvendig fellesareal.

Den demografiske utviklingen viser at det vil bli langt flere eldre og færre barn og unge. Dette vil høyst sannsynlig også gjelde i dette området og kapasitet i barnehage og skoler regnes som tilstrekkelig og at dette prosjektet med liten sannsynlighet vil endre behovet i barnehager og skoler vesentlig.

Øvrig sosial infrastruktur finnes i form av forskjellige tilbud i området.

8.13 Universell tilgjengelighet - folkehelse

Området er flatt og leilighetene i 1 etasje vil være tilgjengelige for alle. Det planlegges med heis eller løfteplattform til 2 etasje. Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet til felles uteareal og adkomster.

Området er sentrumsnært og har kort avstand til en mengde mulige tilbud som fremmer sosial og fysisk aktivitet. Vestnes er et godt boligområde som grenser til store og attraktive friluftsområder som innbyr til bruk og fremmer en god folkehelse.

8.14 Energibehov – energiforbruk

Det er i dag lagt opp til en strømforsyning på 300A/230V til forretningsområdet og dette vil kunne gi tilstrekkelig kapasitet for 8 boenheter inkl elbillader. Det vil ikke være behov for ytterligere utbygging eller tiltak mtp strømforsyning. Nye leiligheter vil følge gjeldende teknisk forskrift og energiforbruk ivaretas gjennom forskriften.

8.15 ROS

Det ble avdekket følgende 3 temaer i analysen som ble vurdert videre - store nedbørsmengder og overvann, radon og trafikkulykker.

Ros analysen og forslag til tiltak for å redusere risiko og sårbarhet er tatt videre i planforslaget med tilhørende bestemmelser og dette vil øke eiendommen sin kapasitet til å infiltrere overvann, ombygging vil redusere faren for radongass og endringen fra forretning til boligformål vil øke trafiksikkerheten.

8.16 Jordressurser/landbruk - Massehåndtering

Planområdet innehar ikke jordressurser og er ikke berørt eller tilknyttet landbruk. Det vil være lavt behov for til- og bortkjøring av masser. Masser ved graving av nye grøfter vil bli gjenbrukt i størst mulig grad. Asfalt som må fjernes forutsettes levert til gjenbruk.

8.17 Teknisk infrastruktur

Se pkt 5.13. og pkt 6.6

8.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget kan gi ønsket økt bosetting i kommunen og ønsket økt boligbygging både i kommunen og nasjonalt.

8.19 Konsekvenser for næringsinteresser

Det har vist seg vanskelig å få til en tilfredsstillende drift av nærbutikk/forretning i området. Det er en begrensende faktor for mange typer bruk/drift av bygget at det ligger så tett inntil eksisterende boligbebyggelse. Det er plassmangel mtp varelevering og lagring, handelsmønsteret endrer seg og vi kan ikke se at tomten i dag er avgjørende for andre næringsinteresser. Det er andre alternative og tilgjengelige lokaler og tomter flere steder i kommunen for de fleste næringsaktører med behov for bygg/tomt av lignende størrelse.

8.20 Interesse motsetninger

Tiltaket vurderes til å i hovedsak berøre den nærmeste boligbebyggelsen. Det er allerede åpnet for en større utnyttelse av dagens bygning i høyden i gjeldende plan og nytt bygningsvolum i planforslaget vil ikke kunne avvike stort fra denne muligheten. Endring til boligbebyggelse vil gi en endring, men dette ligger i et etablert boligområde og de fleste har boligbebyggelse som naboer fra før. Det er lagt vekt på en utforming som tar hensyn til å begrense innsyn og tap av lys/sol til naboeiendommene. Speiderveien 4 grenser kun direkte til 2 eiendommer som ligger på sydsiden og disse har størstedelen av utearealene på sin sydside. Eiendommene på nordsiden av Speiderveien har god avstand til tiltaket med Speiderveien imellom.

Omgjøring til permanent boligbebyggelse vil fjerne usikkerheten rundt hvilken type forretningsdrift man vil ha som nabo.

Omgjøring til boligformål vil fjerne muligheten for en nærbutikk og andre mulige næringsformål som kunne vært positive for flere, men det er kompliserende med mange typer forretningsdrift i et etablert boligområde mtp støy, varelevering, trafikkavvikling mm. Vestnes er likevel meget sentralt i forhold til sentrum og har kort avstand til øvrige nærbutikker.

8.21 Avveining av virkninger

Grunntanken i prosjektet har som nevnt basert seg på videre bruk av eksisterende hoved konstruksjoner fra 1 etasje. Dette har i en grad bundet opp byggets uttrykk, form og tilpasning til omgivelsene.

Man ville stilt friere i forhold til utforming ved oppføring av helt ny bebyggelse, men en økt utnyttelse med tilpasning til eksempelvis tilgrensende hovedtakformer ville gjort det krevende utnytte bebyggelsen i høyden.

Planforslaget er en videreføring av en bygnings form som har eksistert i lang tid. Det er lagt opp til en moderat utnyttelse med redusert parkeringsbehov og en ryddig parkeringsløsning, spesielt sett opp imot nåværende forhold. Planforslaget vil gi leilighetene tilgang til gode felles og private utearealer med gode lys- og solforhold

Landskapsbildet vil endres lite. Bygningens maksimale mønehøyde på 9 meter vil samsvare med den som allerede ligger godkjent i gjeldende plan. Det vil medføre små ytterligere konsekvenser for den tilgrensende bebyggelsen i forhold til tap av utsikt, sollys eller innsyn.

Stedets karakter vil endres lite i forhold til i dag ved at byggets takform og hovedform i omriss beholdes i planforslaget. Endring fra bolig til forretning gir en karakterendring for området, men samtidig et bedre samsvar og en bedre felles rytme med tilgrensende boligområde.

Tilbygg nærmest naboer mot syd fjernes. Det legges opp til at fasader, materialbruk og farger skal tilpasses nærområdet.

9 INNKOMNE INNSPILL

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid er det kommet noen innspill fra private, velforening og offentlige instanser. Disse er kommentert i eget vedlegg, datert 15.10.2025

10 AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Det legges opp til leiligheter som alle får eget uteareal på privat balkong eller hageareal på mellom 20 og 70 m². Leilighetene ligger solrikt til, og det private utearealet vil ha gode solforhold for de fleste leilighetene. I tillegg vil det settes av felles uteareal/lekeareal slik at alle totalt sett har tilgang til gode solforhold hele dagen.

Eksisterende bygg bryter med områdets øvrige karakter, men har eksistert i gatebildet siden 1973 og sådan blitt en del av områdets karakter. Bygningen er eldre, og en fornyelse vil oppgradere området. Bygningens mønehøyde kan økes opp til 9 meters høyde i gjeldende plan og denne høyden er videreført i planforslaget og bygningen vil derfor ikke ruve vesentlig mer enn det som allerede er godkjent. Bygningens takflate og fotavtrykk vil i tillegg bli redusert til fordel for grønne arealer. Det vil derfor ikke endre landskapet særlig, ta mer utsikt eller redusere solforhold utover det som kan tillates i gjeldende regulering. Det er angitt krav om balkongrekkverk som demper innsyn i bestemmelsene.

Utnyttelsen i 2 hovedetasjer er vurdert til å være innenfor en rimelig utnyttelse. Det er fornuftig å utnytte eksisterende og opparbeidede arealer bedre i høyden da man unngår tap av natur og kan utnytte allerede anlagt infrastruktur. Det vil også være en større forutsigbarhet ved boligutnyttelse i dette eksisterende boligområdet enn forretningsvirksomhet som kan være av mange forskjellige karakterer.

Det legges opp til parkeringsdekning tilnærmet i tråd med kommuneplanens bestemmelser til parkeringskrav. Det er planlagt med flere parkeringsplasser under tak og dette vil i stor grad fjerne biler fra gatebildet. Området vil få en vesentlig bedre og mer forutsigbar trafikkavvikling med fastboende i bygget enn tilfeldige besøkende ved forretningsdrift. Det legges i hovedsak opp til relativt små leiligheter

som er sentrumsnære og har kort avstand til kollektivtilbud. Det vil kunne redusere bilbruken. Det er heller ikke gjennomkjøring i Speiderveien.

Det har vist seg vanskelig med forretningsdrift i bygget over tid. Bygningen begynner å bli moden for en oppgradering og det er nå ønskelig å omgjøre bygningen til leiligheter. Prosjektet baserer seg på videre bruk av eksisterende konstruksjon for 1 etasje bortsett fra tilbygg av garasje/lagerareal mot syd som blir fjernet til fordel for uteareal. Det vil si at en stor del av opprinnelige yttervegger/fundamenter blir stående med lik plassering som nåværende og man oppnår en god grad av gjenbruk av eksisterende bygg.

Alternativet til boligutnyttelse kan bli at bygningen får andre typer næringer som igjen kan gi et annet og økt støy- og trafikkbilde samt være til større sjenanse for nabobebyggelse.

11 VEDLEGG

- Plankart, 1:500 / A3, datert 09.07.2026.
- Reguleringsbestemmelser, datert 09.07.2026.
- ROS-analyse, datert 09.07.2026.
- Notat fra RL Entreprenør med tegningsvedlegg.
- Merknader/innspill i forbindelse med oppstart av planarbeid 1 og 2 gang.
- Vår kommentar til merknader/innspill, datert 15.10.2025.
- Første oppstarts melding / annonse 18.12.2024
- Andre oppstarts melding / annonse 23.06.2025