

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.



09.08.2025 15:56:06 AR693470814

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Prosjektnavn: Varsel om igangsetting av detaljregulering.

Adresse: Speiderveien 4, 4514 Mandal

Kommune: LINDESNES

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
160	999	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: ERLEND SYLTEVIK

Adresse: Olaf Isaachsens gate 5, 4514 MANDAL

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
160	873	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ☐ Jeg har ingen merknader
- ☒ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Svar på Nabovarsel

Vedr: Omregulering av Speiderveien 4

Dato: 8.august 2025

Til: Lindesnes kommune, Planavdelingen, post@lindesnes.kommune.no

CC: Geir Gjertsen
Fra: Erlend Syltevik
Olaf Isaachsens gate 5
4514 Mandal (nærmeste nabo)
erlend@deepend.no
tlf: 922 32 379

INNLEDNING:

Vi vil med dette melde vår skepsis til de varslede omreguleringsplanene som vurderes, skepsis til de antydende byggeplanene, til fremgangsmetodikken i prosjektet, og til de manglende detaljeplanene, 3D tegninger m.m. som uteblir fra søknaden.

Vi leser i Lindesnes Avis 9.juli at et planlagt nybygg kan bli 3m høyere.

Vi leser at oppføringen av de 3 leilighetene vi tidligere har klaget på, nå istedet kan bli hele 8 leiligheter med en mønehøyde på 9m.

Det fremstilles som at dette blir en bedre løsning enn forrige forslag.

Det har vi vanskelig for å forstå.

Men vi leser heldigvis også at Kommunen poengterer at de vil ta hensyn til naboer.

Det siste mener vi er viktig og riktig.

Vi er mange ressursterke naboer og vi er forente i vår felles motstand til denne foreslåtte omreguleringen.

Vi har inntil videre valgt å ikke kommentere eller fremme våre synspunkter i mediene.

Vi håper Kommunen er sitt ansvar bevisst, ivaretar dagens eksisterende reguleringer og byggform, tar hensyn til nærmiljø, naboskap, lokalhistorisk utforming, trivsel og velvære, og prioriterer nabolagets felles livskvalitet, fremfor uvelkomne endringer på flertallets bekostning og i mot flertallets ønsker, ref merknader nedenfor.

Vi håper også initiativtagerene til disse prosessene kan føre en åpnere dialog og vise mer hensyn til nabolaget fremover.

MERKNAD 1 - TIMING:

Som ved den forrige søknadsprosessen over Nyttår, reagerer vi på tidspunktet for nabovarselet.

På vei inn i fellesferien, med svarfrist tidlig august, oppleves det som et forsøk på å snike gjennom søknader når naboer er bortreist og ufokuserte, og når juridisk rådgivning er utilgjengelig.

Vi reagerte på dette i klageform også sist (Juleferie-Nyttår) og nå skjer det igjen.

Det er dermed en beviselig repetitiv adferd - altså ikke tilfeldig timing.

Tidspunktet virker å være et smart kalendergrep,

Vi liker ikke å få våre ferier ødelagt av usikkerheter og svarfrister.

Det er ikke godt naboskap.

Det er ikke åpent og inkluderende.

Det er ikke tillitsvekkende.

Det er tvert imot mistenkelig.

Hvorfor sendes dette ut på dette kyniske tidspunktet?

Hva er det som forsøkes å lure inn under radaren her?

Slikt bør få varsellampene til å lyse også i Kommunen.

Det sannsynliggjør flere tvilsomme grep fra utbyggers side som forsøkes kamuflert i det ugunstige tidspunktet for prosessen.

Vi ber derfor Kommunen nøye vurdere intensjonene bak det valgte tidspunktet på dette nabovarslet.

MERKNAD 2 - BARN & TRAFIKK

Veikrysset mellom Speiderveien og Korsholms gate er hovedmøtepunktet, for alle små barn og skole-gå-grupper fra hele Vestnes, som skal gå trygt til Furulunden Barneskole.

Det er også hoved krysningspunktet for alle barn på Vestnes som skal til fritidsaktiviteter i Mandalshallen eller barn som skal motsatt vei til fotballtrening, tennisbane eller friidrett på Idrettsparken.

Alle barn kommer gjennom samme sted.

Fordi alle ansvarlige voksne er enige, at denne delen av Speiderveien er en utrafikkert blindvei som leder til det tryggeste krysningspunktet i området, på fotgjengerfeltet over Fridtjof Nansens vei.

(Høye busker og manglede fotgjengerfelt gjør det farlig å krysse ved MVGS - Korsholms gate / Kalhammerveien)

8 nye leiligheter i den trygge blindveien Speiderveien, kan bety alt i fra 8-16 nye biler i området hver dag, som skal startes og rygges ut i morgenrushet, samtidig som uoppmerksomme barn skal forte seg forbi, på vei til skolen.

Dette kan skape en rekke farlige situasjoner.

Det vil også skape økt problematikk rundt snømåking, støy, slitasje, parkering, sperring av eksisterende innkjørsler, mm

Eksisterende næringstrafikk skjer primært utenom morgenrushet og innenfor regulerte åpningstider.

Det gir en mer forutsigbar trygghet for barnefamilier i hele bydelen, med næringsdrift i veikrysset, fremfor omregulering til leiligheter.

Den foreslåtte utbyggingen vil medføre en reell risiko for svekket trafiksikkerhet for barn i hele bydelen.

Det bør utføres en grundig trafikkanalyse av området før man risikerer den tryggeste skoleveien. Vi ber derfor om at det i forkant av omregulering kreves en trafikkanalyse som dokumenterer belastningen og vurderer nødvendige trafiksikringstiltak.

MERKNAD 3 - OMREGULERING FRA NÆRING TIL BOLIG

Etter vår forståelse har det ikke tidligere foreligget planer fra kommunens side om å endre reguleringsplanen fra næringsbygg til bolig.

Reguleringen som næringsbygg har vært en viktig sikring for oss.

Det har bl.a. gitt forutsigbarhet i hvilke tider på døgnet vi kan forvente støy og trafikk.

Det sikrer fred og ro på kveldene og i helger.

Det gir ryddige forhold mht parkering, brøyting, innkjøring, innsyn, solforhold, søppelhåndtering, m.m.

Vi har investert mye penger og tid i å anskaffe og renovere en bolig skånet for innsyn og med forutsigbare forhold rundt.

Vi verdsetter privatlivets fred og ser med gru frem til å få dette ødelagt av 8 nye leiligheter med 9 m høyde vendt inn i vår bakgård.

I forrige søknad ble det presisert at barnefamilier ikke var målgruppen. Altså må unge nyetablerte eller eldre være målgruppen.

8 nye partykåker inn mot våre soverom hver helg blir en voldsom endring fra dagens rolige og vel regulerte kveldsstengte næringseiendom.

Vi ønsker å beholde næringsdrift i nabobygget.

Vi ønsker ikke omregulering til boliger.

MERKNAD 4 - NÆRINGSFIENDTLIG OMREGULERING:

Vår mening er at Kommunen må si nei til omregulering.

Det kan som påpekt utgjøre trafikale farer, tekniske krav oppfylles ikke, og bruksendring vil hindre eksisterende beboelsen i å kunne fortsette sitt levesett som tidligere.

Det finnes knapt andre næringstomter igjen i nærområdet.

Vi må ikke la den siste næringseiendommen på Vestnes dø ut.

Det finnes andre tilfeller på Vestnes der det er bygget leiligheter i bygg som før var butikk eller næring.

For dem har dessverre resultatet blitt at alle sitter på verandaene sine og ser rett ned i hagene til husene som før var skjermet.

Vestnes er bygget for at alle skal få sol og samtidig være skjermet.

Det er livskvalitet og det må ikke kommunen eller overivrige utbyggere true.

Som næringsbygg er Speiderveien 4 ypperlig egnet til f.eks. legekontor, tannhelsesenter, treningssenter, squash hall, yoga skole, nærbutikk, minilager, kunst atelier, fritidsklubb, co-working space for start-ups, møbelforretning, frisør, dyreklinikk, innovasjonsbygg, postkontor (lagring) m.m. Det er store muligheter for de som vil.

For ordens skyld kan det nevnes at selskapet som tok 1.plass på DN Gasseliste 2024 i Lindesnes Kommune, driftes fra vår kjeller i nabobygget, og har adresse Olaf Isaachsens gate 5.

Dersom dagens næringsdrift i Speiderveien 4 ikke lykkes, er det altså konseptet det er noe galt med, og ikke bygget eller adressen.

Kommunen mister en viktig reguleringsmulighet dersom den siste designerte næringseiendommen i området omreguleres til bolig.

MERKNAD - TAKHØYDE:

Den varslede høyden på bygget vil fremstå som helt ødeleggende.

9m takhøyde vil uansett konstruksjon både ruve, skygge og øke innsyn.

Det var enkelt å påpeke på opprinnelige skisser ved Nyttår.

Men fraværet av plantegninger gjør det umulig å tenke annet enn verst tenkelige scenario for hvordan et nybygg vil ta seg til rette.

Dette alene bør være grunn nok til å diskvalifisere søknaden.

En evt omregulering fra næring til bolig må ta hensyn til særegenheten av området.

Det er viktig å beholde utforming av dagens bygg masse uten å øke høyden.

MERKNAD - LOKALHISTORISK UTFORMING (BYANTIKVARISKE HENSYN):

Speiderveien er en gate med historisk viktig betydning for byen.

Først i 1932 og senere i 1948 ble den nasjonale Landsleieren i Norsk Speiderforening avholdt på Vestnes,

med over 12.000 deltagere og besøk av hele Kongefamilien.

Denne viktige begivenheten la grunnlaget for utformingen av hele bydelen etter hvert som den ble bygget ut på 1950-tallet.

Vestnes stilen ble karakterisert av «speider-telt» bebyggelsen på ryddige rekker og rader med 3 variasjoner av bygg på samme grunnflate, og store solrike tomter rundt.

Dagens eksisterende butikkbebyggelse ivaretar denne speidertelt stilen og harmonerer med omgivelsene

Det er historisk viktig at dette videreføres på Vestnes – og særlig i Speiderveien, noe både Byantikvaren og lokalhistorielag vil støtte ivrig.

En evt endring av områdets karakter vil være et hån mot historien.

Speiderveien og Vestnes område består i dag utelukkende av småhusbebyggelse i én til to etasjer.

Et leilighetsbygg i to etasjer med 7–8 boenheter,

og tilhørende parkering, vil fremstå som ruvende og dominerende i strøket. Dette bryter med områdets etablerte arkitektoniske karakter og skala.

I Lindesnes kommuneplans retningslinjer for boligbygging (jf. kommuneplanens arealdel 2020–2032), vektlegges det at ny bebyggelse skal «harmonere med eksisterende struktur, høyde og uttrykk».

Det aktuelle tiltaket bryter med disse føringene.

MERKNAD - VERDITAP

EXBO Eiendomsmegling er områdets fremste spisskompetanse på det lokale eiendomsmarkedet på Vestnes i Mandal.

Eiendomsmegler Alexander Skarpeid Lindland i EXBO Eiendom gitt sin faglige uttalelse om at den tidligere foreslåtte terasseløsningen,

og annen tilsvarende høydeforøkning,

med direkte innsyn til vår bakgård, våre soverom og våre 2 bad,

UTEN TVIL vil senke verdien på vår eiendom.

Den faglige ekspertisen trenger konkrete byggplaner for grundig å vurdere den nøyaktige størrelsen på vårt ubestridte verditap, og hvor mange hundretusen kroner den utgjør på vår tomt alene.

Det må det tas hensyn til.

MERKNAD – ESKALERENDE NABOKONFLIKTER:

Ref forrige merknad vedr vårt påviste fremtidige verditap.

Vi forstår forskjellen på Kommunens avgjørelser og private uenigheter mellom naboer innenfor eksisterende reguleringer.

Vi kan likevel ikke bare sitte stille og se våre opparbeidede eiendomsverdier forfalle til fordel for andres fortjeneste.

Privatrettslige gruppesøksmål vil derfor med sikkerhet måtte komme, som en direkte følge av en fremtidig utbygging.

Vi er flere eiendommer med forventede verditap i flere hundretusen kroners klassen.

Et kommende gruppesøksmål fra flere berørte naboer,

vil derfor forventes å bli krav om erstatningsoppgjør i millionklassen.

Kommunen tilrettelegger ved omregulering for et vepsebol av fremtidige nabokrangler.

Vi er mange, vi er organiserte, vi er ressurssterke og vi vil forsvare våre hjem.

Det vil være i kommunens og nabolagets fremste interesse å beholde dagens fredelige status quo,

der ingen enkeltboer kan kapitalisere på sine øvrige naboers bekostning.

Det eneste kommunen behøver å gjøre er å beholde dagens reguleringer.
Easy.

MERKNAD – FELLES BEFARING AV BAKGÅRDER

I forrige runde presiserte vi at alle avgjørelser ble tatt på manglende erfaringsgrunnlag ettersom det ikke ble utført befaringer i eksisterende gjenboende bakgårder.
Enhver bakgårdsbefaring vil raskt konstatere hvor ødeleggende endringen av eksisterende bebyggelse i Speiderveien 4 vil være for nabotomtene.

Vi stiller våre hjem åpne og inviterer igjen kommunen på bakgårdsbefaring der vi tydelig kan vise frem de negative konsekvensene dette vil medføre.

Vi oppfordrer samtlige involverte saksbehandlere til å takke ja til vår felles invitasjon for å kunne gjøre mer informerte vurderinger.

Vi forstår at det kanskje ikke er normal praksis.

Men vi forstår ikke hvorfor det ikke gjennomføres når det står tydelig i avisen (9.juli) at naboer skal involveres og hensyn skal vises.

MERKNAD - SJENERENDE INNSYN

Det er hittil bare levert blyantskisser av de gamle byggeplanene.
Med 3 leiligheter på toppen av eksisterende bygg.
Et oppsett vi var veldig negative til.

Vi mangler fullstendig forståelse for hva de nye planene evt vil være.

Vi etterlyser et minimum av skikkelige 3D-tegninger som viser korrekt størrelse, plassering og tilpasning av nybygget i forhold til nabobyggene.

Det må gjennomføres en lys- og skyggeanalyse for alle nabobygg for alle årstider også med lav solbane.

Det er vår mening at den nye takhøyden og antall enheter vil fremstå som ruvende og svært dominerende.

Det eksisterende næringsbygget er allerede helt inntil gjerdet vårt,
i det takhøyden økes vil vår bakgård bli som en hermetisk lukket boks.

Det nevnes ingenting om plassering av trapper opp/inn og det må kunne forventes en betraktelig inngangstrafikk med 8 leiligheter/terrasser alle med direkte innsyn til vår private bakgård.

8 x innganger, hager, verandaer og terrasser vil evt også komme på direkte innsynshøyde til våre soverom og bad i 2.etasje med kun få meters avstand i mellom.

Det vil være svært sjenerende for våre unge jenter å ikke kunne bevege seg fritt på egne soverom og toalett i 2.etasje.

Disse planene vil være et stort inngrep i våre barns privatliv!

MERKNAD – FORTETNING AV NABOLAGET

8 boenheter på én relativt trang tomt representerer en svært høy utnyttelsesgrad sammenlignet med nabotomtene.

Det finnes ingen områderegulering eller samlet plan for fortetting i dette området. En såpass stor endring virker derfor tilfeldig og lite gjennomtenkt i en ferdig utbygd eneboligstruktur.

Vi ber kommunen vurdere om dette tiltaket i realiteten er i strid med overordnede mål for bærekraftig fortetting med kvalitet, slik det er formulert i både kommuneplan og statlige planretningslinjer.

MERKNAD - DOKUMENTASJON

Hvordan kan man ta stilling til en ufullstendig søknad med manglende plantegninger?

Vi ber kommunen innhente og gjøre tilgjengelig for naboene:

- Skyggeanalyse og trafikkanalyse
- Visualisering/3D-modell av bygget i kontekst med nabobebyggelse inntegnet
- Faglig vurdering av hvordan tiltaket samsvarer med kommunens mål for bokvalitet, stedstilpasning, byantikvariske hensyn, trafikale risikovurderinger og trygghet i bomiljø.

Vi er ikke prinsipielt imot endring eller utvikling av tomten,

men vi er strengt imot den foreslåtte utnyttelsen,

antall boenheter og særlig byggets høyde,

som etter vårt syn er i strid med både kommunale føringer og god naboskikk.

At dette nye forslaget (som vi mangler skisser på) skal være bedre enn de 3 leilighetene tidligere antydnet kan vi vanskelig forstå.

Vi ber derfor videre om:

- At søknaden avvises
- At eventuell fremtidig utbygging må tilpasses områdets karakter, størrelse og struktur
- At kommunen og utbygger sikrer reell og konstruktiv dialog med berørte naboer med befarings og involvering før en ny plan eller nye forslag til omregulering vurderes.

Vi ønsker å holdes løpende orientert i utviklingen av saken og takker på forhånd for muligheten til det.

Med hilsen,

Erlend Syltevik
Olaf Isaachsens gate 5
4514 MANDAL
92232379
erlend@deepend.no

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: erlend@deepend.no

Telefonnummer: 92232379

SIGNERT AV

ERLEND SYLTEVIK på vegne av SYLTEVIK ERLEND

09.08.2025

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.