

Nabomerknad til Lindesnes kommune

Til: Lindesnes kommune, Planavdelingen

E-post: post@lindesnes.kommune.no

Dato: Mandal, 17. juli 2025

Vedrørende nabovarsel – søknad om omregulering og nybygging i Speiderveien 4, gnr. 160 / bnr. 999 – PlanID 202408

Vi viser til nabovarselet om omregulering av Speiderveien 4 fra næringsformål til boligformål, samt planlagt bygging av et leilighetsbygg i to etasjer med totalt 7–8 boenheter.

Som nærmeste naboer til eiendommen har vi følgende merknader og innsigelser til tiltaket:

1. Uheldig endring av områdets karakter

Speiderveien og Vestnes-området 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), legges det vekt på at ny bebyggelse skal «harmonere med eksisterende struktur, høyde og uttrykk». Det aktuelle tiltaket bryter med disse føringene.

2. Redusert bokvalitet, sol- og utsiktsforhold

Bygget vil gi betydelig økt innsyn til de nærmeste eiendommene og redusere både solforhold og utsikt, særlig i vinterhalvåret da solbanen er lav. Dette vil redusere bokvaliteten, trivselen og privatlivet vårt. Flere av oss har valgt å bo her nettopp fordi området er rolig, åpent og forutsigbart.

Vi ber om at det utarbeides og fremlegges en skyggeanalyse for å dokumentere påvirkningen på omkringliggende eiendommer.

3. Uønsket fortetting uten helhetlig vurdering

7–8 boenheter på én 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.

4. Økt trafikkfare og manglende trafikkanalyse

Et leilighetsbygg med 7–8 boenheter vil kunne gi 10–12 nye biler, i tillegg til gjester og varetransport. Speiderveien er en smal og rolig gate uten fortau. Flere barn og eldre ferdes daglig til fots i området. Den planlagte utbyggingen vil derfor medføre en reell risiko for svekket trafiksikkerhet.

Vi ber om at det kreves en trafikkanalyse som dokumenterer belastningen og vurderer nødvendige trafiksikringstiltak.

5. Næringsformål bør bevares

Vi mener det er gode grunner til å beholde dagens regulering til næringsformål, spesielt fordi:

- Det finnes knapt andre næringstomter igjen i nærområdet.
- Eiendommen er godt egnet for lavintensiv næringsdrift, som f.eks. kontor, atelier, frisør eller klinikk – virksomheter som kan styrke nærmiljøet og gi tilbud i gangavstand.
- Kommunen mister en viktig reguleringsmulighet dersom den siste næringseiendommen i området omreguleres til bolig.

6. Feilaktig tomtegrense mot øst

I planskissen er eiendommens grense mot øst tegnet helt frem til tomtegrensen for Speiderveien 2. Dette er ikke korrekt. Kjøreadkomsten til Speiderveien 2A går over umatrikulert kommunal grunn og tilhører ikke Speiderveien 4.

Denne feilaktige fremstillingen gir inntrykk av større tomt enn reelt, og kan dermed påvirke saksbehandlerens vurdering av utnyttelsesgrad, avstandskrav og tiltakets lovlighet. Vi ber om at kommunen korrigerer dette i sakens dokumenter.

7. Krav om dokumentasjon og innsyn

Vi ber kommunen innhente og gjøre tilgjengelig for naboene:

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

8. Oppsummering og krav

Vi er ikke prinsipielt imot utvikling av tomten, men vi er imot den foreslåtte utnyttelsen, antall boenheter og byggets høyde, som etter vårt syn er i strid med både kommunale føringer og god naboskikk.

Vi ber derfor om:

- At søknaden avvises i sin nåværende form
- At eventuell fremtidig utbygging må tilpasses områdets karakter, størrelse og struktur
- At kommunen sikrer reell dialog med berørte naboer før en ny plan legges frem

Vi ber om å bli holdt løpende orientert i saken.

Med vennlig hilsen,

Kopi: Ing. Geir Gjertsen AS – e-post: geir@iggas.no