

REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 30-04-2026

Mødedato Torsdag d. 30. april 2026 kl. 08:45

Mødested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	10
Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 16.4.2026.....	11
Fruens alle 18 - 9/36 - dispensasjon for oppføring av bolig - førstegangsbehandling.....	13
Kileneset 9, gnr. 412 og bnr. 46 - klage over avslag på søknad om oppføring av tilbygg, påbygg og	25
975 E3 Kongsgård/Vige - havne- og industriområde, endring av reguleringsplan - sluttbehandling...	28
Høringsuttalelse - forslag til endringer i vannforskriften.....	30
Forslag til nytt adressenavn - Rektor Kvaales plass.....	32
Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 30.4.2026.....	34

Punkt .: Møtedokumenter

Bilag

Saksliste Areal- og miljøutvalget 30.04.2026

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 30.04.2026



PROTOKOLL AREAL- OG MILJØUTVALGET

Dato: 30.04.2026
Sted: Bystyresalen
Behandlede saker: 74/26 - 80/26
Møtets varighet: Kl. 08.45 til 10.50
Møteleder: Leder i utvalg Odd Nordmo

Til stede:

Odd Nordmo (H)
Vegard Launes (H)
Christine Alveberg (V)
Atle Aasen (KRF)
Audun Abrahamsen (KRF) for
Jannicke Svaba Halvorsen (FRP) for
Audun Øvrebø (AP) for
Robin Hansson (AP)
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)
Grethe Holberg (Grønt) for
Roy Fardal (PP)

Forfall:

Sigrid Moseid Øverland (KRF)
Andreas Jacobsen (FRP)
Kenneth Mørk (AP)

Ole Magne Omdal (Grønt)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren
Plan- og bygningssjefen
Byggesakslederen
Byingeniøren
Parksjefen
Utvalgssekretæren

Dessuten møtte:

Bjørn-Erik Enge, Barn og unges representant
Charlotte Wesenberg, råd for personer med funksjonsnedsettelse

Befaringer:

Sak 75/26 og 76/26 ble befart før møtestart.

74/26 Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 16.4.2026
(ark.nr. 2026000119)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 16.4.2026.
(Enst.)

**75/26 Fruens alle 18 - 9/36 - dispensasjon for oppføring av bolig -
førstegangsbehandling**
(ark.nr. 2025020842)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget innvilger søknad om dispensasjon på vilkår, jf. plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak plan og bygningslovens § 1-8 og reguleringsbestemmelsene §§ 2 og 4 ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene er større enn ulempene. Som vilkår settes:

- Ny bolig og garasje plasseres slik at brannforskriftene ivaretas iht. signert avstandserklæring til nabo. Dette gir også mindre terrenginngrep.
- Garasje kan oppføres med en gesimshøyde på maksimalt 3 meter.
- Det tillates ikke terrenginngrep som senker eksisterende terreng mellom ny bolig og strandlinjen.

(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget innvilger søknad om dispensasjon på vilkår, jf. plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak plan og bygningslovens § 1-8 og reguleringsbestemmelsene §§ 2 og 4 ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene er større enn ulempene. Som vilkår settes:

- Ny bolig og garasje må plasseres med minste avstand til nabogrense på 4,0 meter
- Garasje kan oppføres med en gesimshøyde på maksimalt 3,0 meter.
- Det tillates ikke terrenginngrep som senker eksisterende terreng mellom ny bolig og strandlinjen.»

Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget innvilger søknad om dispensasjon på vilkår, jf. plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak plan og bygningslovens § 1-8 og reguleringsbestemmelsene §§ 2 og 4 ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene er større enn ulempene. Som vilkår settes:

- Ny bolig og garasje plasseres slik at brannforskriftene ivaretas iht. signert avstandserklæring til nabo. Dette gir også mindre terrenginngrep.
- Garasje kan oppføres med en gesimshøyde på maksimalt 3 meter.
- Det tillates ikke terrenginngrep som senker eksisterende terreng mellom ny bolig og strandlinjen.»

Voteringer:

Høyres alternative forslag ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG).

Administrasjonens innstilling ble ikke votert over.

76/26 Kileneset 9, gnr. 412 og bnr. 46 - klage over avslag på søknad om oppføring av tilbygg, påbygg og takterrasse i 100-metersbeltet (ark.nr. 2026005168)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Klagen tas til følge. Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon fra reguleringsplan § 2.2 og fra plan- og bygningsloven § 1-8.

Bestemmelsen i pbl § 1-8 skal bl.a. sikre hensynene til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser. Hensynet bak reguleringsplanens høydebegrensninger er å forhindre at enkeltbygg fremstår som dominerende. Utvalget finner i denne saken at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget viser i denne forbindelse til at eiendommen ligger i et eksisterende boligområde, og at tiltaket ikke medfører begrensninger for allmennheten. Boligen er det laveste bygget i området. Tiltaket har ikke stor landskapspåvirkning, og det ligger annen bebyggelse mellom tiltakseiendommen og sjøen.

Utvalget finner videre at fordelene er klart større enn ulempene. Det vises i denne forbindelse til at boligen er den laveste i området, at en utvidelse i høyde er mer arealeffektiv enn økning i grunnflate. En påbygging er bedre miljømessig enn å rive og bygge nytt. Økning i høyde medfører mindre terrenginngrep. Tiltaket gir også en bedre utnyttelse av eiendommen og en energieffektivisering.

Det er tidligere gitt flere dispensasjoner i området, og utvalget finner på denne bakgrunn at dispensasjon kan gis også i dette tilfellet.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 06.02.26. Klagen fra søker datert 25.02.26 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«Klagen tas til følge. Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon fra reguleringsplan § 2.2 og fra plan- og bygningsloven § 1-8.

Bestemmelsen i pbl § 1-8 skal bl.a. sikre hensynene til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser. Hensynet bak reguleringsplanens høydebegrensninger er å forhindre at enkeltbygg fremstår som dominerende. Utvalget finner i denne saken at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget viser i denne forbindelse til at eiendommen ligger i et eksisterende boligområde, og at tiltaket ikke medfører begrensninger for allmennheten. Boligen er det laveste bygget i området. Tiltaket har ikke stor landskapspåvirkning, og det ligger annen bebyggelse mellom tiltakseiendommen og sjøen.

Utvalget finner videre at fordelene er klart større enn ulempene. Det vises i denne forbindelse til at boligen er den laveste i området, at en utvidelse i høyde er mer arealeffektiv enn økning i grunnflate. En påbygging er bedre miljømessig enn å rive og bygge nytt. Økning i høyde medfører mindre terrenginngrep. Tiltaket gir også en bedre utnyttelse av eiendommen og en energieffektivisering.

Det er tidligere gitt flere dispensasjoner i området, og utvalget finner på denne bakgrunn at dispensasjon kan gis også i dette tilfellet.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble Høyres forslag enstemmig vedtatt.

77/26 975 E3 Kongsgård/Vige - havne- og industriområde, endring av reguleringsplan - sluttbehandling (ark.nr. 2024004136)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar endring av reguleringsplan for Kongsgård/Vige – havne – og industriområde med plankart sist datert 29.05.2024 og bestemmelser sist datert 12.04.2026.

(10/1)

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

«Bystyret vedtar endring av reguleringsplan for Kongsgård/Vige – havne – og industriområde med plankart sist datert 29.05.2024 og bestemmelser sist datert 12.04.2026.»

Voteringer:

Byutviklingsdirektørens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG).

78/26 Høringsuttalelse - forslag til endringer i vannforskriften §§ 8, 9, 25 og 29
(ark.nr. 2026003716)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Formannskapet vedtar å gi vedlagte høringsuttalelse
2. Formannskapet ser med bekymring på tilstanden til vannforekomstene i Kristiansand og ser utfordringer med å fjerne unntaksbestemmelsene. Dersom det ikke etableres gode statlige støtteordninger for å gjennomføre nødvendige tiltak for å følge opp forskriften vil Kristiansand kommune etter all sannsynlighet måtte redusere miljømålene for vannkvalitet i vårt planverk jfr. §10 i vannforskriften.
(Enst.)

79/26 Forslag til nytt adressenavn - Rektor Kvaales plass
(ark.nr. 2026008141)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget vedtar Rektor Kvaales plass som nytt adressenavn.
(Enst.)

80/26 Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 30.4.2026
(ark.nr. 2026000119)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget tar referatsakene til orientering.
(Enst.)

Eventuelt

Christine Alveberg (Venstre) ønsket utvalgets tilslutning til følgende forslag angående arbeidet med kyststi:

Forslag:

- «1. Areal og miljøutvalget ber administrasjonen gå i gang med skilting av en delstrekning til kyststien i Vågsbygd, og ferdigstille dette innen sommeren 2027.
2. Areal og miljøutvalget ber om at administrasjonen etablerer et samarbeid med frivilligheten, inkludert bydelsrådet, om videre utvikling og drift av kyststi, med mål om raskere realisering, forutsigbar og rimelig drift.
3. Administrasjonen bes orientere utvalget om fremdrift, status på etablert samarbeid og oversikt over gjenstående kostnader for skilting av kyststien. Orientering om kostnader skal skje før bystyrets budsjettbehandling og kan være per epost, med tilhørende merknad i protokoll.»

Votering:

Venstre sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

Odd Nordmo (Høyre):

Mottatt en henvendelse om trafiksikkerhet i forbindelse med reguleringsplan på Hamresanden.

Plan- og bygningssjefen svarte ut. Man ønsker å be Vegvesenet se på mulighetene for å etablere en trafiksikker løsning for krysset RV41 – Balchensvei – veien ned til Hamresanden.

Møtet hevet.

Punkt .: Behandling av utvalgssak

Punkt 74/26: Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 16.4.2026

Bilag

Protokoll Areal- og miljøutvalget 16.04.2026



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2026000119
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	30.04.2026	74/26

PROTOKOLL FRA MØTE I AREAL- OG MILJØUTVALGET 16.4.2026

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 30.04.2026 SAK 74/26

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 16.4.2026.
(Enst.)

30.04.2026

Punkt 75/26: Fruens alle 18 - 9/36 - dispensasjon for oppføring av bolig - førstegangsbehandling

Bilag

1. Situasjonkart
2. Tegninger
3. Søknad om dispensasjon
4. Nabomerknad fra Fruens alle 7A
5. Nabomerknader fra Fruens alle 16B og 20A
6. Tilsvar til nabomerknad fra Fruens alle 16B og 20A



Dato 26. mars 2026
Saksnr.: BYGG-25/03113-14
Saksbehandler Håkon Andre Arnesen
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang

Areal- og miljøutvalget

Møtedato

30.04.2026

Fruens alle 18 - 9/36 - dispensasjon for oppføring av bolig - førstegangsbehandling

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget innvilger søknad om dispensasjon på vilkår, jf. plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak plan og bygningslovens § 1-8 og reguleringsbestemmelsene §§ 2 og 4 ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene er større enn ulempene. Som vilkår settes:

- Ny bolig og garasje må plasseres med minste avstand til nabogrense på 4,0 meter
- Garasje kan oppføres med en gesimshøyde på maksimalt 3,0 meter.
- Det tillates ikke terrenginngrep som senker eksisterende terreng mellom ny bolig og strandlinjen.

Sammendrag

Det er søkt dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 samt reguleringsbestemmelsene § 2 om takform og § 4 om garasjestørrelse. Søknaden gjelder oppføring av ny enebolig på tidligere fradelt boligeiendom, der tidligere oppført bolig er revet i forbindelse med deling av eiendommen. Det er mottatt nabomerknader fra to eiendommer langs sjøen og én gjenboereiendom over kommunal vei. Tiltaket vurderes å være i tråd med etablert praksis og å inngå i eksisterende bebyggelsesstruktur uten vesentlige negative konsekvenser. Det anbefales at dispensasjon innvilges på vilkår som ivaretar siktsoner, strandsoneterreng og høyde/volum for garasje.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

1. Situasjonsskart
2. Tegninger
3. Søknad om dispensasjon
4. Nabomerknad fra Fruens alle 7A
5. Nabomerknader fra Fruens alle 16B og 20A
6. Tilsvar til nabomerknad fra Fruens alle 16B og 20A

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen for Kristiansand kommune.

Området omfattes av arealformålet boligformål i reguleringsplan for Andøya, plan nr. 4204_31, stadfestet i 1952.

Relevante bestemmelser:

§ 1.

Bebyggelsen skal være åpen trebebyggelse, villamessig med våningshus på ikke over to fulle etasjer, med eventuelt private garasjer på en etasje.

§ 2.

Våningshusene skal plasseres med mønelinjer og veggflukt som vist på planen. Mindre avvikelser fra den viste plassering kan dog tillates hvis terrengforholdene tilsier dette.

§ 3.

Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle det antall leiligheter som tillates oppført under hensyntagen til husets og strøkets beskaffenhet og karakter.

§ 4.

Garasjes størrelse må ikke overstige 30 m².



Eksisterende forhold

Tiltakseiendommen er godkjent fradelt i vedtak datert 24.02.2023, på bakgrunn av dispensasjon innvilget av By- og stedsutviklingsutvalget i møte den 20.04.2023 som saknr. 78/23.

Delingsvedtaket er gitt på vilkår av at fradeling ikke kan gjennomføres før eksisterende bolig på eiendom gnr. 9, bnr. 36 er revet.

Videre er det stilt vilkår om at før byggetillatelse kan gis, må fortau fra Andøyveien til Grønnehaugen være ferdig opparbeidet.

Det er i vedtak av 18.03.2026 gitt tillatelse til riving av eksisterende bolig på eiendommen gnr. 9, bnr. 36.

Bygningsmyndigheten vurderer at boligen det nå søkes dispensasjon for innehar byggehjemmel ut ifra figur i plankartet.

Søknaden

Søknad om dispensasjon fra plan og bygningslovens § 1-8 og reguleringsplanens § 4 – maksimal størrelse for garasje og § 7 – takform, jf. reguleringsplanen kapittel B «Trebebyggelse» ble mottatt 03.11.2025.

Plan- og bygningssjefen varslet i brev av 14.11.2025 om at det gikk mot et avslagsvedtak på søknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8.

Reviderte tegninger ble mottatt den 23.02.2026, nye nabomerknader ble mottatt 23.02.2026 og kommentar til nabomerknader ble mottatt 26.02.2026.

Omsøkt bolig er på en etasje med nedsprenget underetasje. Det er ikke vinduer på kjellerplan, kun dør ut til trappehals. Bolig og garasje får flat takform.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden om dispensasjon har vært oversendt Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune for uttalelse.

Statsforvalteren har ikke inngitt uttalelse.

Agder fylkeskommune har i uttalelse mottatt 18.11.2025 gitt tilbakemelding om at de ikke har merknader til tiltaket, men minner om at dersom det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Agder fylkeskommune v/ avdeling for kulturminnevern og kulturturisme.

Merknader

Omsøkte dispensasjoner og tegninger er nabovarslet i to runder. Det foreligger nabomerknader fra tre naboeiendommer.

Merknad fra Jan Børge Andersen og Sari Hillevi Høgfelddt, Fruens alle 7A, gnr. 9, bnr. 57

Merknad datert 10.10.2025

Nabomerknaden er oppstilt i 10 punkter der det blant annet er uttrykket tilfredshet med at det nye bygget planlegges i én etasje og plassert lengst mulig mot vest, men det rettes tydelige innsigelser mot byggets høyde og den massive formen som oppleves dominerende i nabolaget. Det understrekes at ingen deler av nybygget må overstige laveste mønehøyde på eksisterende bygg, basert på innmålte kotehøyder. Dokumentasjonen i snittegningene kritiseres som mangelfull, og det etterlyses oppdaterte tegninger, samt avklaringer om rekkefølgekrav knyttet til riving av eksisterende bygg og ferdigstilling av fortau fra Andøyveien til Grønnhaven. Videre gjentas kravet om fullstendige nabovarsler også ved fremtidige tiltak på tilstøtende eiendom, særlig med tanke på utsikt.

LY Arkitekter har på vegne av Arne Gunnar Holvik, eier av gnr. 9, bnr. 492 – Fruens Alle 20A og Mathias og Maria Hennig-Olsen eier av gnr. 9, bnr. 435 - Fruens Alle 16B inngitt felles nabomerknader.

Merknad datert 28.10.2025

Naboene påpeker forhold ved tiltaket som avviker fra gjeldende reguleringsplan og at dispensasjonssøknaden er mangelfullt begrunnet. De mener den nye eneboligen plasseres for nær sjøen og bryter med byggeforbudet i strandsonen, noe som kan skape presedens i strid med planverket. De foreslår å trekke bygget lenger tilbake, fjerne eller flytte bassenget og redusere gesimshøyden med 0,5 meter for bedre tilpasning til nabolagets eksisterende bebyggelse. Naboene viser til både lovverk, forarbeider og praksis fra Statsforvalteren og Sivilombudet som understreker viktigheten av forutsigbarhet og restriktiv dispensasjonspraksis. De peker også på tidligere avslag på lignende tiltak i området. Tiltaket oppleves å medføre ulemper knyttet til utsikt, terrengvirkning og økt dominans mot sjøen. De mener vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt.

Merknad datert 23.02.2026

Naboene peker på at nabovarslet mangler nødvendig begrunnelse for dispensasjon og derfor kan være ufullstendig. De mener tiltaket strider mot byggeforbudet i strandsonen og avviker fra gjeldende reguleringsplan. Den nye eneboligen er plassert betydelig nærmere sjøen enn øvrig bebyggelse, noe de mener gir ulemper for utsikt, solforhold og området helhetlige preg. De ber om at boligen trekkes ytterligere rundt åtte meter tilbake slik at denne plasseres med samme avstand til sjø som eksisterende bolig, og at boligen senkes 0,5 meter i høyde for å redusere negative konsekvenser. Videre viser de til streng praksis for dispensasjoner, særlig i strandsonen, og til at naboer skal kunne innrette seg etter gjeldende planer. De mener vilkårene i plan- og bygningsloven for dispensasjon ikke er oppfylt. Tiltaket anses å forringe landskapshensyn og gi et tyngre bebygd preg i strandsonen.

Tilsvaret til merknader

Ansvarlig søker har gitt tilsvaret til nabomerknadene i forbindelse med at tiltaket er nabovarslet i to runder.

Tilsvaret mottatt 03.11.2025.

Nabomerknadene er vurdert som en del av søknaden om dispensasjon som er vedlagt søknadene.

Tilsvaret mottatt 26.02.2026.

Det vises i tilsvaret til at naboenes merknader i hovedsak gjentar tidligere innsigelser, og at dispensasjonsbehovet har vært tydelig kommunisert gjennom tidligere nabovarsling. Ansvarlig søker mener varslingen er komplett og korrekt. Det beskrives at tiltaket er justert etter dialog med naboer, blant annet ved å fjerne bassenghus og flytte boligen for bedre tilpasning. Bygget plasseres i tråd med omkringliggende bebyggelse og med større avstand til sjø enn enkelte nabohus. Tiltakshaver vurderer foreslåtte ytterligere endringer som unødvendige og uheldige for helheten. Valgt plassering ivaretar både terrengtilpasning og hensynet til naboer bak tomten. Det fremheves også at plasseringen legger til rette for fremtidig bruk av tilgrensende areal. Tiltakshaver mener tiltaket passer inn i området og ikke tilsidesetter hensynene bak byggeforbudet, og opprettholder derfor søknaden.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Det er ikke inntegnet byggegrense mot sjøen verken i reguleringsplanen eller kommuneplanen. Tiltaket er derfor i strid med plan og bygningslovens § 1-8 – byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen. Videre er tiltaket i strid med reguleringsbestemmelsene § 4 størrelse på garasje og reguleringsbestemmelse § 2 som angir at våningshusene skal ha mønelinje som vist på planen. I reguleringsbestemmelsene § 7 som det er søkt dispensasjon i fra er det angitt at bygningenes takvinkel skal godkjennes av bygningsrådet. Plan og bygningssjefen vurderer at mottatt søknad om dispensasjon er dekkende for omsøkt dispensasjon fra takform. Dette selv om ansvarlig søker og plan og bygningssjefen er uenig om hvilken paragraf i bestemmeselen som regulerer takform.

Det er i oversendelse mottatt 23.02.2026 oppgitt at det subsidiært også søkes dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 29-4 for avstand til ny nabogrense mot ny fradelt eiendom som ikke er oppmålt. Det oppgis at det vil innhentet erklæring så snart eiendommen er fradelt. Plan og bygningssjefen kan ikke se at man kan behandle den omsøkte dispensasjonen før man har en konkret grense å ta stilling til. Dette da grensen ikke er fastsatt, og faktisk grense kan avvike fra inntegnet delingslinje. Avstand til ny grense og avstand til grense mot Fruens alle 16B må vurderes ved en eventuell fremtidig søknad om oppføring av bolig på eiendommen. Boligen slik denne er plassert på mottatt situasjonskart er gitt en avstand til nabogrense mot ny tomt og Fruens alle 16B som underskrider 4,0 meter.

Plan og bygningssjefen går nå videre og vurderer de omsøkte dispensasjonene.

Dispensasjonsgrunnlaget:

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra:

- Plan og bygningslovens § 1-8 – byggeforbud i 100-metersbelte mot sjø
- Reguleringsbestemmelsene § 2 – mønelinje
- Reguleringsbestemmelsene § 4 – størrelse for garasje

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver:

- Eiendommen ligger i et etablert boligområde hvor lignende tiltak allerede er gjennomført, og ny bolig planlegges plassert i tråd med eksisterende bebyggelsesstruktur uten å komme nærmere sjøen enn nabotomter.
- Det foreligger ingen konflikt med allmenn ferdsel eller tilgang til sjø, og området har allerede et nærliggende offentlig friområde som ivaretar allmenne interesser.
- Omsøkt garasje overstiger regulert maksimumsgrense på 30 m², men tilsvarer størrelsen på garasjer på de fleste nabotomter, og vurderes som hensiktsmessig og i tråd med dagens standard.
- Flatt tak søkes som dispensasjon, i tråd med nyere boliger i området, og boligen er plassert og utformet slik at sol- og utsiktsforhold for naboer ikke forringes.
- Planen er over 70 år gammel og anses ikke som et tilstrekkelig styringsverktøy i dagens byggeskikk; eksisterende praksis i området viser betydelig bruk av dispensasjoner fra samme bestemmelser.
- Tiltaket medfører ingen vesentlige ulemper for plan, miljø, naboer eller allmenne interesser, og vurderes som en naturlig og hensiktsmessig videreutvikling av eiendommen.
- Fordeler som funksjonell bolig, tilpasning til dagens standard, orden i uteområder og styrking av bofasthet vurderes å klart overstige eventuelle ulemper, og tiltaket anses som egnet for dispensasjon.

Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Hensynet bak bestemmelsen om takform

Hensynet bak bestemmelsen om takform (mønelinje) i reguleringsbestemmelsen skal ivareta hensynet til en harmonisk og forutsigbar bygningsstruktur som sikrer tilpasning til omgivelsene. Bestemmelsen bidrar til gode sol- og lysforhold ved å hindre dominerende bygningsvolumer og uønsket skygge. Når våningshus skal oppføres med mønelinje i en bestemt retning, betyr det at takformen må orienteres slik at mønet følger den angitte linjen og dermed skaper en ensartet takgeometri i området. Dette styrker også den visuelle sammenhengen mellom byggene og bevarer områdets karakter. Samtidig hindrer det at enkeltbygg bryter helheten med avvikende takretninger. Slik fremmer mønelinjen en balansert og estetisk helhetlig utvikling av bebyggelsen.

Hensynet bak størrelse på garasje

Reguleringen av garasjestørrelse til maks 30 m² ivareta hensynet til et ryddig og helhetlig bomiljø der garasjer ikke dominerer tomtene. Begrensningen bidrar til å bevare områdets karakter og sikre at garasjer ikke får et omfang som virker visuelt eller fysisk dominerende. Samtidig forebygger den utnyttning av garasjen til andre formål som kan gi økt aktivitet eller belastning på området. Bestemmelsen skal også sikre like vilkår mellom naboer og redusere risiko for konflikter knyttet til volum og plassering.

Vurdering:

I plan- og bygningsloven § 19-2, annet ledd er det to likeverdige vilkår som må oppfylles for å kunne innvilge dispensasjon: Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra og/eller lovens formålsparagraf må ikke bli tilsidesatt, og fordelene med en dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt:

1. Byggeforbudet i 100-metersbeltet

Hensyn bak byggeforbudet i plan og bygningsloven er å ivareta naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser, der 100-metersbeltet langs sjøen er gitt et særlig vern.

Tiltakseiendommene er en bebygget boligeiendom som tidligere er tillat delt i to boligeiendommer. Tiltakseiendommen og omkringliggende eiendommer langs sjøen er i dag bebygget, og en ny bolig og garasje på eiendommen vil på bakgrunn av dette ikke medføre en vesentlig endring av bruken av arealene i strandsonen. Omsøkt bolig er plassert lengre fra strandlinjen enn boligen på de to naboeiendommene Fruens Alle 16B og 20A, som er de to tilstøtende eiendommene langs strandlinjen. Videre er det bart fjell som ivaretas et ubebygget preg og belte mellom den omsøkte boligen og strandlinjen. Det er i dag ikke adkomst for allmenheten langs sjøen innenfor tiltakseiendommen, og allmenhetens bruk av strandsonen blir på bakgrunn av dette ikke påvirket som følge av at det oppføres en ny bolig med tilhørende garasje.

Hjemmelshaver for bakenforliggende bolig har i sin merknad til søknaden vært opptatt av at ny bolig ikke må bli en vegg som stenger for kontakten med sjøen og strandlinjen, og at man må ivaretas siktlinjer ut imot sjøen. Dette kan ivaretas ved å stille vilkår om at ny bolig og garasje må ha en avstand til eiendomsgrense som ivaretar en minsteavstand til nabogrensene på 4,0 meter i tråd med plan og bygningslovens § 29-4. Når det gjelder boligens høyde, så har dette lite betydning i forhold til å ivareta hensynene i plan og bygningslovens § 1-8. Byggehøyden er videre ivaretatt i reguleringsbestemmelsenes § 1 – som angir at det kan oppføres en bolig på ikke over to fulle etasjer.

Plan- og bygningssjefen kan etter en samlet vurdering ikke se at de hensyns som plan og bygningslovens § 1-8 er ment å skulle ivareta blir vesentlig tilsidesatt. Man kan ved innvilgelse av dispensasjon stille vilkår som sikrer gode siktlinjer mellom baken forliggende bebyggelse og offentlig vegareal ut mot sjøen.

2. Takform

Det følger av reguleringsbestemmelsene § 2 at våningshusene skal plasseres med mønelinje og veggflukt som vist på planen. Det er i plankartet kun vist bygningssymbol, og det er ut ifra bygningssymbolene vanskelig å utlede retningen på mønelinjen, men bestemmelsen om mønelinje må tolkes slik at boligene skal oppføres med møne, altså med en takform som har møne med to avledende takflater som møtes i møne.

Det er i området oppført boliger med ulik takform. Når det gjelder de to tilgrensende boligen langs sjøen er Fruens alle 16B oppført med saltak, mens Fruens alle 20A er oppført med flat takform. Området har ikke en gjennomført takutforming, noe som svekker hensynene bak bestemmelsen.

Plan – og bygningssjefen kan etter en samlet vurdering av ikke se at hensynet bak bestemmelsen om mønelinje blir vesentlig tilsidesatt som følge av at boligen med tilhørende garasje oppføres med flat takform.

3. Størrelse for garasje

Gjeldende reguleringsplan fra 1952 fastsetter maksimal størrelse på garasje ut fra datidens forutsetninger, da privatbilismen var begrenset og bilene var vesentlig mindre enn i dag. På 1950-tallet var personbiler typisk rundt fire meter lange og halvannen meter brede, og garasjer var ment som enkle parkeringsrom uten behov for ekstra areal til lagring eller tekniske installasjoner. Et garasjeareal på 15–18 m² for en bil ble derfor ansett som tilstrekkelig, og reguleringsbestemmelsene reflekterte dette.

I 2026 har både bilparken og bruken av garasjer endret seg betydelig. Moderne biler er større i både lengde og bredde, og mange husholdninger disponerer større kjøretøy. Samtidig brukes garasjer i dag også til lagring av sykler, barnevogner, dekk og utstyr, samt til tekniske installasjoner som elbillading. Det stilles også større krav til sikker inn- og utstigning og funksjonalitet. Et areal på over 22 m² er i praksis nødvendig for at en garasje skal fungere tilfredsstillende for én moderne bil. Bestemmelser om maksimal garasjestørrelse fra 1952 fremstår

derfor som funksjonelt foreldet og dårlig tilpasset dagens faktiske behov. Økt garasjestørrelse i 2026 er et resultat av samfunns-, teknologi- og kjøretøyutvikling, og ikke endret holdning til arealbruk, og gir et saklig grunnlag for å vurdere dispensasjon fra eldre reguleringsbestemmelser.

Det er i dag oppført flere garasjer i området som er større enn maksimal størrelse angitt i reguleringsbestemmelsen. Omsøkt garasje er oppgitt med en grunnflate som ligger innenfor kommuneplanens § 14 når det gjelder størrelse på garasje i areal, når det gjelder høyde kan det stilles som vilkår for dispensasjon at gesimshøyden må senkes til maksimalt 3,0 meter i tråd med kommuneplanens § 14. Dette vil dempe garasjens volum, og bidra til at garasjen i større grad underordner seg boligen.

Plan og bygningssjefen kan etter en samlet vurdering ikke se at hensynet bak størrelsesbegrensningen for garasjer vil bli vesentlig tilsidesatt ved at det innvilges dispensasjon for oppføring av en garasje med BYA på 50m².

4. Lovens formålsbestemmelse PBL § 1-1.

Det følger av plan- og bygningslovens § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene i lovens formålsbestemmelser blir vesentlig tilsidesatt. Det følger av første avsnitt i formålsbestemmelsen at loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Det er under pkt. 1 -3 vurdert at hensynet bak plan og bygningslovens § 1-8, bestemmelsen om takform(mønelinje) og størrelsesbegrensning for garasje ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av de omsøkte tiltakene.

Omsøkte dispensasjoner tilrettelegger for en hensiktsmessig bruk av eiendommen uten at dette vil ha negativ innvirkning på allmenhets bruk av området eller strandsonen. Det er i søknaden redegjort for tiltakenes påvirkning på tilstøtende eiendommer og bebyggelse.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at de omsøkte dispensasjonene er til hinder for en videre bærekraftig utvikling av området til beste for den enkelte, samfunnet eller fremtidige generasjoner. Dette så lenge dispensasjonene tilpasser seg den eksisterende bebyggelsen i området.

Bygningsmyndigheten vurderer at lovens formål blir ivaretatt ved innvilgelse av omsøkte dispensasjoner. Omsøkte dispensasjoner får så langt bygningsmyndigheten kan se ikke negative konsekvenser for miljø eller samfunnsmessige interesser.

Etter en samlet vurdering kan vi ikke se at lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt med de omsøkte tiltakene.

Vurdering av fordeler vs. ulemper.

Omsøkte tiltak gjelder oppføring av ny bolig innenfor strandsonen på en eiendom som allerede har vært bebyggt og lovlig delt, og innebærer dermed ingen ny utbygging i uberørt område. Boligen plasseres med større avstand til strandlinjen enn nabobebyggelsen, noe som reduserer tiltakets virkning i strandsonen. Det finnes ikke allmenn adkomst til strandsonen i området i dag, og tiltaket medfører derfor ikke redusert tilgjengelighet eller ytterligere privatisering. Eventuelle landskaps- og inn-/utsynsvirkninger kan avbøtes gjennom vilkår om sikring av siktsoner mellom bebyggelsen, utforming for garasje og sikring av eksisterende terreng mellom ny bolig og strandlinjen. Dispensasjon fra reguleringsplanens krav om mønelinje vurderes å ha klare fordeler, dette da flat takform gir et lavere og mindre dominerende volum som er godt tilpasset både landskapet og omkringliggende bebyggelse. Dispensasjon fra bestemmelsene om maksimal

garasjestørrelse muliggjør hensiktsmessig parkering og bodareal på egen eiendom uten vesentlige ulemper for omgivelser eller strandsonens interesser.

Samlet sett vurderes fordelene ved å innvilge dispensasjon som større enn ulempene.

Vurdering av om dispensasjon skal gis:

Plan- og bygningssjefen vurderer at lovens vilkår for å innvilge dispensasjon er oppfylt. Det må deretter foretas en vurdering av om det er hensiktsmessig å gi de omsøkte dispensasjonene.

Plan- og bygningssjefen vurderer at de omsøkte dispensasjonene legger til rette for en hensiktsmessig bebyggelse på eiendommen. Ny bolig og garasje er tilpasset områdets bebygde miljø og viderefører eksisterende bebyggelsesstruktur i området. De omsøkte dispensasjonene etablerer i liten grad ny presedens, ettersom det allerede er etablert praksis i området for plassering langs sjøen, oppføring av boliger med flatt tak og oppføring av garasjer med større areal enn det reguleringsplanen angir som maksimal størrelse.

Plan- og bygningssjefen anbefaler på bakgrunn av dette at det innvilges dispensasjon på vilkår.

Som vilkår foreslås:

- Ny bolig og garasje må plasseres med en minste avstand til nabogrense på 4,0 meter.
- Garasje kan oppføres med en gesimshøyde på maksimalt 3,0 meter.
- Det tillates ikke terrenginngrep som senker eksisterende terrenget mellom ny bolig og strandlinjen.

Punkt 76/26: Kilneset 9, gnr. 412 og bnr. 46 - klage over avslag på søknad om oppføring av tilbygg, påbygg og takterrasse i 100-metersbeltet

Bilag

1. Situasjonsplan
2. Fasade mot sør og nord
3. Fasade mot øst og vest
4. Plan 1. etasje
5. Plan loftsetasje
6. Rammesøknad
7. Søknad om dispensasjon
8. Vedtak-avslag
9. Klage på vedtak



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2026005168
Saksbehandler Helge Røilid

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	30.04.2026	76/26

KILENESET 9, GNR. 412 OG BNR. 46 - KLAGE OVER AVSLAG PÅ SØKNAD OM OPPFØRING AV TILBYGG, PÅBYGG OG TAKTERRASSE I 100-METERSBELTET

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 30.04.2026 SAK 76/26

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Klagen tas til følge. Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon fra reguleringsplan § 2.2 og fra plan- og bygningsloven § 1-8.

Bestemmelsen i pbl § 1-8 skal bl.a. sikre hensynene til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser. Hensynet bak reguleringsplanens høydebegrensninger er å forhindre at enkeltbygg fremstår som dominerende. Utvalget finner i denne saken at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget viser i denne forbindelse til at eiendommen ligger i et eksisterende boligområde, og at tiltaket ikke medfører begrensninger for allmennheten. Boligen er det laveste bygget i området. Tiltaket har ikke stor landskapspåvirkning, og det ligger annen bebyggelse mellom tiltakseiendommen og sjøen.

Utvalget finner videre at fordelene er klart større enn ulempene. Det vises i denne forbindelse til at boligen er den laveste i området, at en utvidelse i høyde er mer arealeffektiv enn økning i grunnflate. En påbygging er bedre miljømessig enn å rive og bygge nytt. Økning i høyde medfører mindre terrenginngrep. Tiltaket gir også en bedre utnyttelse av eiendommen og en energieffektivisering.

Det er tidligere gitt flere dispensasjoner i området, og utvalget finner på denne bakgrunn at dispensasjon kan gis også i dette tilfellet.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningsseksjonens vedtak av 06.02.26. Klagen fra søker datert 25.02.26 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«Klagen tas til følge. Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon fra reguleringsplan § 2.2 og fra plan- og bygningsloven § 1-8.

Bestemmelsen i pbl § 1-8 skal bl.a. sikre hensynene til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser. Hensynet bak reguleringsplanens høydebegrensninger er å forhindre at enkeltbygg fremstår som dominerende. Utvalget finner i denne saken at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget viser i denne forbindelse til at eiendommen ligger i et eksisterende boligområde, og at tiltaket ikke medfører begrensninger for allmennheten. Boligen er det laveste bygget i området. Tiltaket har ikke stor landskapspåvirkning, og det ligger annen bebyggelse mellom tiltakseiendommen og sjøen.

Utvalget finner videre at fordelene er klart større enn ulempene. Det vises i denne forbindelse til at boligen er den laveste i området, at en utvidelse i høyde er mer arealeffektiv enn økning i grunnflate. En påbygging er bedre miljømessig enn å rive og bygge nytt. Økning i høyde medfører mindre terrenginngrep. Tiltaket gir også en bedre utnyttelse av eiendommen og en energieffektivisering. Det er tidligere gitt flere dispensasjoner i området, og utvalget finner på denne bakgrunn at dispensasjon kan gis også i dette tilfellet.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble Høyres forslag enstemmig vedtatt.

30.04.2026

Punkt 77/26: 975 E3 Kongsgård/Vige - havne- og industriområde, endring av reguleringsplan - sluttbehandling

Bilag

1. Endret plankart, sist datert 29.05.2024
2. Endrede bestemmelser, sist datert 12.04.2026
3. Planbeskrivelse, sist datert 06.03.2026
4. Vei – tegning
5. Omlegging havnevei - støyanalyse anleggstøy med kart
7. ROS - analyse
6. Vige havnevei - dialogmøte velforeninger
8. Høringsinnspill med begrenset høring
9. Vedtak bystyret 31.10.2024
10. Klage til detaljregulering - Kongsgård-Vige - havne- og industriområde , med opphevelsesvedtak av endringen



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024004136
Saksbehandler Jøran Syversen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	30.04.2026	77/26
2 Bystyret	27.05.2026	

975 E3 KONGSGÅRD/VIGE - HAVNE- OG INDUSTRIOMRÅDE, ENDRING AV REGULERINGSPLAN - SLUTTBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 30.04.2026 SAK 77/26

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar endring av reguleringsplan for Kongsgård/Vige – havne – og industriområde med plankart sist datert 29.05.2024 og bestemmelser sist datert 12.04.2026.
(10/1)

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:
«Bystyret vedtar endring av reguleringsplan for Kongsgård/Vige – havne – og industriområde med plankart sist datert 29.05.2024 og bestemmelser sist datert 12.04.2026.»

Voteringer:

Byutviklingsdirektørens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG).

30.04.2026

Punkt 78/26: Høringsuttalelse - forslag til endringer i vannforskriften

Bilag

Vedtak Form, 06052026, Sak 35/26, Høringsuttalelse - forslag til endringer i vannforskriften §§ 8, 9, 25 og 29

Vedlegg Høringssvar fra Kristiansand kommune - endringer i vannforskriften

Høringsbrev om forslag til endringer i vannforskriften

Høringsnotat om endringer i vannforskriften §§ 8, 9, 25 og 29



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2026003716
Saksbehandler Alena Bohackova

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	30.04.2026	78/26
2 Formannskapet	06.05.2026	35/26

HØRINGSUTTALELSE - FORSLAG TIL ENDRINGER I VANNFORSKRIFTEN

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 30.04.2026 SAK 78/26

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Formannskapet vedtar å gi vedlagte høringsuttalelse
2. Formannskapet ser med bekymring på tilstanden til vannforekomstene i Kristiansand og ser utfordringer med å fjerne unntaksbestemmelsene. Dersom det ikke etableres gode statlige støtteordninger for å gjennomføre nødvendige tiltak for å følge opp forskriften vil Kristiansand kommune etter all sannsynlighet måtte redusere miljømålene for vannkvalitet i vårt planverk jfr. §10 i vannforskriften.
(Enst.)

30.04.2026

Punkt 79/26: Forslag til nytt adressenavn - Rektor Kvaales plass

Bilag

Kartskisse Rektor Kvaales plass



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2026008141
Saksbehandler Else Reither

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	30.04.2026	79/26

FORSLAG TIL NYTT ADRESSENAVN - REKTOR KVAALES Plass

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 30.04.2026 SAK 79/26

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget vedtar Rektor Kvaales plass som nytt adressenavn.
(Enst.)

30.04.2026

Punkt 80/26: Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 30.4.2026

Bilag

931 E2 Detaljregulering, Vågsbygd ringvei - Broveien - mindre endring - vedtak

1622 Detaljregulering, Veslegard 57_2 mfl 57_2 - Klage på Areal- og miljøutvalgets vedtak

1636 E1 Detaljregulering, Tinnheiveien 15 mindre endring vedtak - parkeringskjeller

Kongshavnveien 251 79_39, garasje og to eneboliger- Klage oversendes Statsforvalteren

Oppheving av eldre reguleringsplaner - offentlig ettersyn



Dato 17. april 2026
Saksnr.: 2026000119-37
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
30.04.2026

Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 30.4.2026

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget tar referatsakene til orientering.](#)

- R-38/26 931 E2 Detaljregulering, Vågsbygd ringvei – Broveien – mindre endring – vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 14.4.2026.
- R-39/26 1622 Detaljregulering, Veslegard 57/2 m.fl. Klage på areal- og miljøutvalgets vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 8.4.2026
- R-40/26 1636 E1 Detaljregulering, Tinnheiveien 15 parkeringskjeller, mindre endring – vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 7.4.2026.
- R-41/26 Kongshavnveien 251 - 79/39, garasje og to eneboliger – klage oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig behandling. Plan- og bygningssjefens skriv 23.3.2026.
- R-42/26 Oppheving av eldre reguleringsplaner – offentlig ettersyn. Plan- og bygningssjefens skriv 26.3.2026.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift