

REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 20-11-2025

Mødedato Torsdag d. 20. november 2025 kl. 08:45

Mødested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	12
Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 6.11.2025.....	13
Kroodden 27, 7/26 - Fradeling - Førstegangsbehandling.....	15
Vardåslia 20A og 20B - 58/290 - Søknad om dispensasjon for fradeling.....	25
1654 Detaljregulering, Eg sykehusområde - del av BOP1 - sluttbehandling.....	32
Elvegata 10, 150/1774/0/25 - overtredelsesgebyr - klagebehandling.....	34
Gillsveien 29 - 36/1 – Klage på ileggelse av overtredelsesgebyr.....	46
Arbeidsplan VA 2026.....	48
Revisjon av retningslinjer for tildeling av midler fra Klima og omstillingsfondet.....	50
Arnfinns Lillehei - forslag til nytt adressenavn på Tangvall.....	52
Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 20.11.2025.....	54
1597 Detaljregulering, Haus-Mosby ringvei - gang- og sykkelvei - Sluttbehandling.....	56

Punkt .: Møtedokumenter

Bilag

Ålegress - Kristina Øie Kvile

Lurv- Tora Høgberget

Ytre ring - Nye veier

20.11.25 - Utbyggingsprogram 2026-2029

Møteinnkalling med saksfremlegg Areal- og miljøutvalget 20.11.2025

Komplett innkalling: Areal- og miljøutvalget (20.11.2025)

Tilleggskart Areal- og miljøutvalget 20.11.2025

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 20.11.2025



PROTOKOLL AREAL- OG MILJØUTVALGET

Dato: 20.11.2025
Sted: Bystyresalen
Behandlede saker: 219/25 - 229/25
Møtets varighet: Kl. 08.45 til 13.00
Møteleder: Nestleder i utvalg Andreas Jacobsen

Til stede:

Vegard Launes (H)
Tom Opsahl Svensen (H) for
Atle Aasen (KRF)
Sigrid Moseid Øverland (KRF)
Andreas Jacobsen (FRP)
Kenneth Mørk (AP)
Robin Hansson (AP)
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)
Linda Therese Bøe (SP) for
Roy Fardal (PP)
Iselin Bøge Rom (V) for

Forfall:

Christine Alveberg (V)

Ole Magne Omdal (Grønt)

Odd Nordmo (H)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren
Plan- og bygningssjefen
Byggesakslederen
Byingeniøren
Parksjefen
Utvalgsssekretæren

Dessuten møtte:

Margrethe Solseng, Barn og unges representant
Charlotte Wesenberg, råd for personer med funksjonsnedsettelse

Befaringer:

Sak 220/25 – 221/25 ble befart før møtestart.

Orienteringer:

Lurv v/Tora Høgberget, NIVA
Retablering av ålegressenger v/Kristina Øie Kvile, NIVA
Ytre ringvei v/Arne Heieraas, Nye Veier
Utbyggingsprogrammet v/Vibeke Wold Sunde

219/25 Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 6.11.2025
(ark.nr. 2025000195)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 20.11.2025.
(Enst.)

220/25 Kroodden 27, 7/26 - Fradeling - Førstegangsbehandling
(ark.nr. 2025003118)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra kravet i pbl. § 18-1 om opparbeidelse av regulert vei fram til eiendommen som søkes fradelt. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon anses klart større enn ulempene. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggegrense i plan, jamfør plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak byggegrense i plan ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det vises i denne forbindelse til at planen åpner opp for ny bolig på eiendommen. Ny bolig vil harmonere med omgivelsene. Boligen er lavere enn bebyggelsen bak, og vil ikke virke dominerende sett fra sjøen eller fra det regulerte bevaringsområdet. Tiltaket ligger heller ikke i første rekke mot sjø. Boligen har lav høyde og påvirker i liten grad det visuelle preget i området. Plasseringen har ikke betydning for allmennhetens ferdselsrett.

Videre finner utvalget at fordelene er klart større enn ulempene. Det vises i denne forbindelse til plasseringen av boligen er hensiktsmessig. Det vil bli mer lys og luft mellom bebyggelsen på eiendommen. Den foreslåtte plassering gir en god helhetsløsning, sett opp mot eksisterende bebyggelse og omkringliggende kulturmiljø.

Utvalget finner at vilkårene for innvilgelse av dispensasjon er oppfylt, og utvalget ser ikke at det er tungtveiende grunner som taler mot å gi dispensasjon. Dispensasjon innvilges.

(7/4)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra kravet i pbl. § 18-1 om opparbeidelse av regulert vei fram til eiendommen som søkes fradelt. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon anses klart større enn ulempene.

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra byggegrense i plan, jamfør plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak byggegrense i plan blir vesentlig tilsidesatt. Vilråene for

innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges.

Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

FRP, Høyre, KRF og PP fremmet følgende alternative forslag:

“Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra kravet i pbl. § 18-1 om opparbeidelse av regulert vei fram til eiendommen som søkes fradelte. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon anses klart større enn ulempene. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggegrense i plan, jamfør plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak byggegrense i plan ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det vises i denne forbindelse til at planen åpner opp for ny bolig på eiendommen. Ny bolig vil harmonere med omgivelsene. Boligen er lavere enn bebyggelsen bak, og vil ikke virke dominerende sett fra sjøen eller fra det regulerte bevaringsområdet. Tiltaket ligger heller ikke i første rekke mot sjø. Boligen har lav høyde og påvirker i liten grad det visuelle preget i området. Plasseringen har ikke betydning for allmennhetens ferdselsrett.

Videre finner utvalget at fordelene er klart større enn ulempene. Det vises i denne forbindelse til plasseringen av boligen er hensiktsmessig. Det vil bli mer lys og luft mellom bebyggelsen på eiendommen. Den foreslåtte plassering gir en god helhetsløsning, sett opp mot eksisterende bebyggelse og omkringliggende kulturmiljø.

Utvalget finner at vilkårene for innvilgelse av dispensasjon er oppfylt, og utvalget ser ikke at det er tungtveiende grunner som taler mot å gi dispensasjon. Dispensasjon innvilges.”

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra FRP, Høyre, KRF og PP vedtatt med 7 mot 4 stemmer (AP, MDG, V).

221/25 Vardåslia 20A og 20B - 58/290 - Søknad om dispensasjon for fradeling

(ark.nr. 2025008200)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 søknad om dispensasjon fra regulerte tomtegrenser og kommuneplanens § 19 vedrørende tiltak innenfor bestemmelsesområde #2 Kulturminner og kulturmiljøer. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget viser i denne forbindelse til at tiltaket representerer en helhetlig og planmessig utnyttelse av et samlet areal på ca. 1,7 dekar, med tilnærmet samme totale utnyttelsesgrad som dagens situasjon. Løsningen gir bedre arealbruk, bedre terrengtilpasning, forbedrede avkjørselforhold og høyere bokvalitet. Ny bebyggelse får en bedre tilpasning på tomten, ved at boligene trekkes inn mot terreng i nord. Dette vil gi et fint uteoppholdsareal. Den nye løsningen vil også gi bedre avkjørselsforhold på eiendommen, ved at avkjørsel trekkes bort fra etablert sykkelsti. Eiendommen ligger videre i randsonen av reguleringsområdet, og

utenfor den mest karakteristiske strukturen i området. Det foreligger ingen nabomerknader.

Utvalget finner videre at fordelene er klart større enn ulempene. Det vises i denne forbindelse til at det gir bedre arealutnyttelse å bygge 3 boliger enn 2 boliger. Det er allerede etablert infrastruktur i området. Det er videre en fordel at avkjørselen flyttes bort fra sykkelsti.

Utvalget finner at vilkårene for innvilgelse av dispensasjon er oppfylt, og utvalget ser ikke at det er tungtveiende grunner som taler mot å gi dispensasjon. Dispensasjon innvilges.»

Utvalget setter som forutsetning at det som senere fremkommer i byggesøknaden skal være tidstypisk og harmonere med resten av nabolaget. (9/2)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 søknad om dispensasjon fra regulerte tomtegrenser og kommuneplanens § 19 vedrørende tiltak innenfor bestemmelsesområde #2 Kulturminner og kulturmiljøer.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon er dermed ikke oppfylt.

Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

FRP, Høyre, KRF og PP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 søknad om dispensasjon fra regulerte tomtegrenser og kommuneplanens § 19 vedrørende tiltak innenfor bestemmelsesområde #2 Kulturminner og kulturmiljøer. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget viser i denne forbindelse til at tiltaket representerer en helhetlig og planmessig utnyttelse av et samlet areal på ca. 1,7 dekar, med tilnærmet samme totale utnyttelsesgrad som dagens situasjon. Løsningen gir bedre arealbruk, bedre terrengtilpasning, forbedrede avkjørselforhold og høyere bokvalitet. Ny bebyggelse får en bedre tilpasning på tomten, ved at boligene trekkes inn mot terreng i nord. Dette vil gi et fint uteoppholdsareal. Den nye løsningen vil også gi bedre avkjørselsforhold på eiendommen, ved at avkjørsel trekkes bort fra etablert sykkelsti. Eiendommen ligger videre i randsonen av reguleringsområdet, og utenfor den mest karakteristiske strukturen i området. Det foreligger ingen nabomerknader.

Utvalget finner videre at fordelene er klart større enn ulempene. Det vises i denne forbindelse til at det gir bedre arealutnyttelse å bygge 3 boliger enn 2 boliger. Det er allerede etablert infrastruktur i området. Det er videre en fordel at avkjørselen flyttes bort fra sykkelsti.

Utvalget finner at vilkårene for innvilgelse av dispensasjon er oppfylt, og utvalget ser ikke at det er tungtveiende grunner som taler mot å gi dispensasjon. Dispensasjon innvilges.»

Utvalget setter som forutsetning at det som senere fremkommer i byggesøknaden skal være tidstypisk og harmonere med resten av nabolaget.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra FRP, Høyre, KRF og PP vedtatt med 9 mot 2 stemmer (MDG, V).

222/25 1654 Detaljregulering, Eg sykehusområde - del av BOP1 - sluttbehandling
(ark.nr. 2023031610)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar detaljregulering for Eg sykehusområde – del av BOP1 med plankart sist datert 31.10.2025 og bestemmelser sist datert 31.10.2025.
(Enst.)

223/25 Elvegata 10, 150/1774/0/25 - overtredelsesgebyr - klagebehandling
(ark.nr. 2025016703)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 28.07.25. Klagen fra ToFire AS datert 15.08.25 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.
(Enst.)

224/25 Gillsveien 29 - 36/1 – Klage på illeggelse av overtredelsesgebyr
(ark.nr. 2025017931)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak om illeggelse av overtredelsesgebyr av 8.10.2025. Klagen fra tiltakshaver LY arkitekter på vegne av Andreas Sigurd Haarklou Stray datert 24.10.2025 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.
(Enst.)

225/25 Arbeidsplan VA 2026
(ark.nr. 2025015279)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Ingeniørvesenet gis fullmakt til å gjennomføre vann- og avløpsprosjekter i år 2026 med grunnlag i vedlagt forslag til arbeidsplan.
(Enst.)

226/25 Revisjon av retningslinjer for tildeling av midler fra Klima- og omstillingsfondet
(ark.nr. 2025002803)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Kristiansand bystyre vedtar reviderte retningslinjer for tildeling av midler fra Klima- og omstillingsfondet. Nye retningslinjer gjøres gjeldende fra 2026.
(Enst.)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

«Kristiansand bystyre vedtar reviderte retningslinjer for tildeling av midler fra Klima- og omstillingsfondet. Nye retningslinjer gjøres gjeldende fra 2026.»

MDG fremmet følgende tilleggsforslag:

«Borettslag og sameier skal fortsatt kunne søke støtte fra klima- og omstillingsfondet.»

Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslaget fra MDG falt med 6 mot 5 stemmer (AP, MDG, SP, V).

227/25 Arnfinns Lillehei - forslag til nytt adressenavn på Tangvall
(ark.nr. 2025021422)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Saken sendes tilbake til administrasjonen for vurdering av nytt forslag.
(8/3)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal og miljøutvalget vedtar Arnfinns Lillehei som nytt adressenavn.»

PP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal og miljøutvalget vedtar Arne Nygårds vei som nytt adressenavn.»

MDG fremmet følgende forslag:

«Saken sendes tilbake til administrasjonen for vurdering av nytt forslag.»

Voteringer:

Ved alternativ votering mellom plan- og bygningssjefens innstilling og forslaget fra MDG, ble MRG sitt forslag vedtatt med 8 mot 3 stemmer (AP, V).

Forslaget fra PP ble ikke votert over.

228/25 Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 20.11.2025
(ark.nr. 2025000195)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

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

**229/25 1597 Detaljregulering, Haus-Mosby ringvei - gang- og sykkelvei -
Sluttbehandling**
(ark.nr. 2021024435)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for *Haus – Mosby ringvei – gang- og sykkelvei* med plankart sist datert 03.11.2025 og bestemmelser sist datert 13.11.2025.
2. Kostnader til drift av kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

(Enst.)

Eventuelt

MDG fremmet følgende forslag:

«Utvalget ber administrasjonen planlegge en heldags fagdag våren 2026, til ferdig bygde prosjekter innenfor kommunegrensa.»

(Enst)

Venstre hadde på forhånd sendt inn to spørsmål:

- Hvorfor Kristiansand kommune ikke trenger en sykkelstrategi
- Hvordan det ligger an med treplantingsstrategien

Byutviklingsdirektøren forsikrer at Kristiansand kommune trenger sykkelstrategi. Det er kun en diskusjon om dette skal være et eget dokument, eller om den skal innpasses i det pågående arbeidet med veinormalen og/eller satsingen rundt byveksttalen

Parksjefen forsikrer at treplantingsstrategien ikke er glemt, men det har ikke vært plass til å prioritere denne ennå.

Møte hevet.

Punkt .: Behandling av utvalgssak

Punkt 219/25: Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 6.11.2025

Bilag

Protokoll Areal- og miljøutvalget 06.11.2025



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025000195
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	20.11.2025	219/25

PROTOKOLL FRA MØTE I AREAL- OG MILJØUTVALGET 6.11.2025

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 20.11.2025 SAK 219/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 20.11.2025.
(Enst.)

21.11.2025

Punkt 220/25: Kroodden 27, 7/26 - Fradeling - Førstegangsbehandling

Bilag

Søknad om dispensasjon

Bekreftelse på søknad om dispensasjon fra byggegrense

Situasjonskart som viser adkomst

Anmodning om uttalelse til Statsforvalteren

Utalelse fra ingeniørvesenet

Nabovarsel kvittering

nabovarsel (11)

A10-S01 Situasjonsplan (2)

A30-S01 Snitt A (2)

A30-S02 Snitt B (2)

A40-S01 Fasade NordVest (2)

A40-S02 Fasade Nord-Ost (2)

A40-S03 Fasade Sor-Vest (2)

A40-S04 Fasade Sor-Ost (2)

A721 3d Skisse (2)



Dato 13. oktober 2025
Saksnr.: BYGG-25/00306-10
Saksbehandler Lene Sørensen
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
30.10.2025

Kroodden 27, 7/26 - Fradeling - Førstegangsbehandling

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra kravet i pbl. § 18-1 om opparbeidelse av regulert vei fram til eiendommen som søkes fradelt. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon anses klart større enn ulempene.

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra byggegrense i plan, jamfør plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak byggegrense i plan blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges.

Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Sammendrag

Det er søkt om dispensasjon fra kravet om opparbeidelse av regulert vei i pbl. § 18-1 og byggegrense i reguleringsplan for fradeling av en ny boligtomt.

Plan- og bygningssjefen anbefaler utvalget å innvilge søknad om dispensasjon fra kravet om opparbeidelse av regulert vei etter pbl. § 18-1. Det er allerede en eksisterende adkomstvei i området og å bygge ut med ytterligere én boenhet i området vil i realiteten ikke utløse et behov om oppgradering av veien.

Plan- og bygningssjefen anbefaler utvalget å avslå søknaden om dispensasjon fra regulert byggegrense. Den nye boligtomten det søkes om dispensasjon for å fradele vil være plassert innenfor 100-metersbeltet langs sjø, og plan- og bygningssjefen vurderer at å gi dispensasjon i vesentlig grad vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen. Det er gjort en konkret vurdering i planprosessen av hvor bebyggelsen på eiendommen skal plasseres. Å bebygge eiendommen i strid med byggegrensa vil øke det bebygde og privatiserte preget av eiendommen sett fra sjøen.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

Bekreftelse på søknad om dispensasjon fra byggegrense

Nabovarsel kvittering

nabovarsel (11)

Situasjonskart som viser adkomst

A10-S01 Situasjonsplan (2)

A30-S01 Snitt A (2)

A30-S02 Snitt B (2)

A40-S01 Fasade NordVest (2)

A40-S02 Fasade Nord-Ost (2)

A40-S03 Fasade Sor-Vest (2)

A40-S04 Fasade Sor-Ost (2)

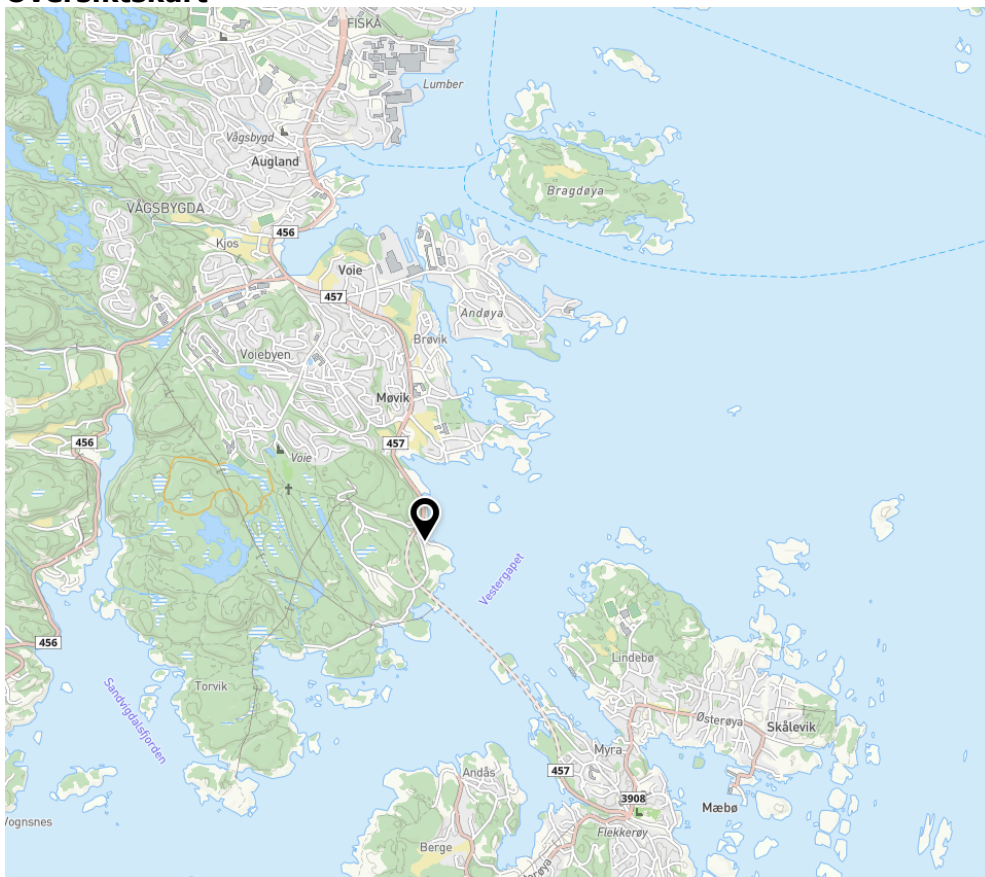
A721 3d Skisse (2)

Anmodning om uttalelse til Statsforvalteren

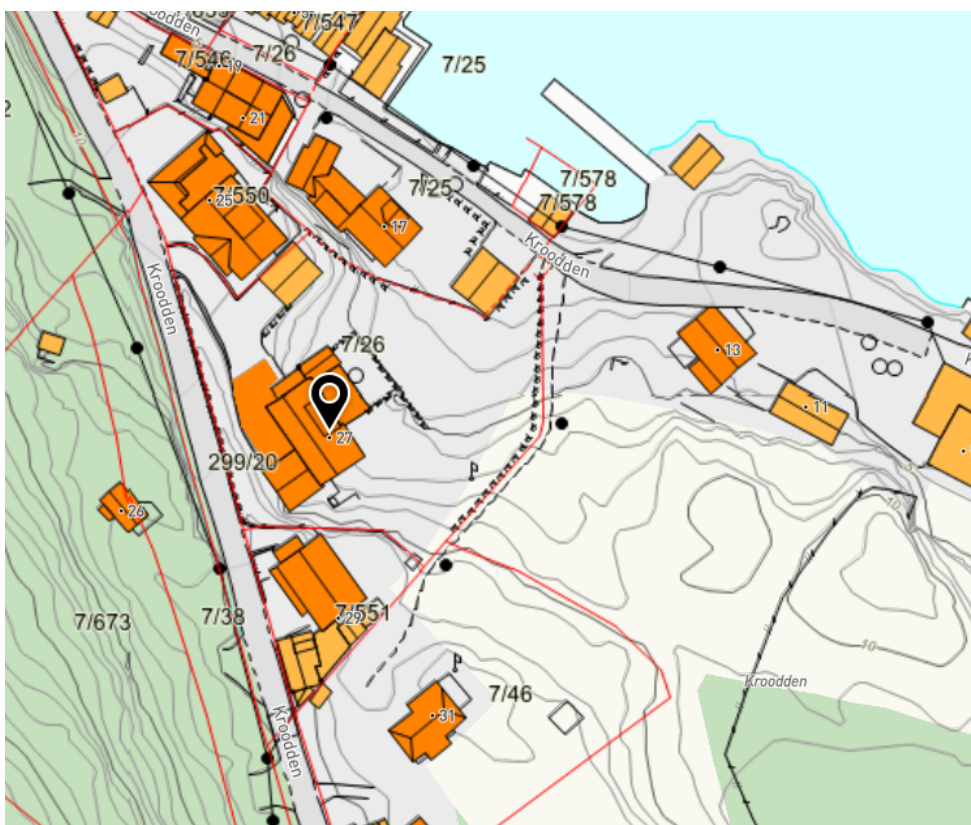
Utalelse fra ingeniørvesenet

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Oversiktskart, hvor eiendommen er markert med pil



Kart hvor tiltakseieendommen er markert med pil

Gjeldende plangrunnlag

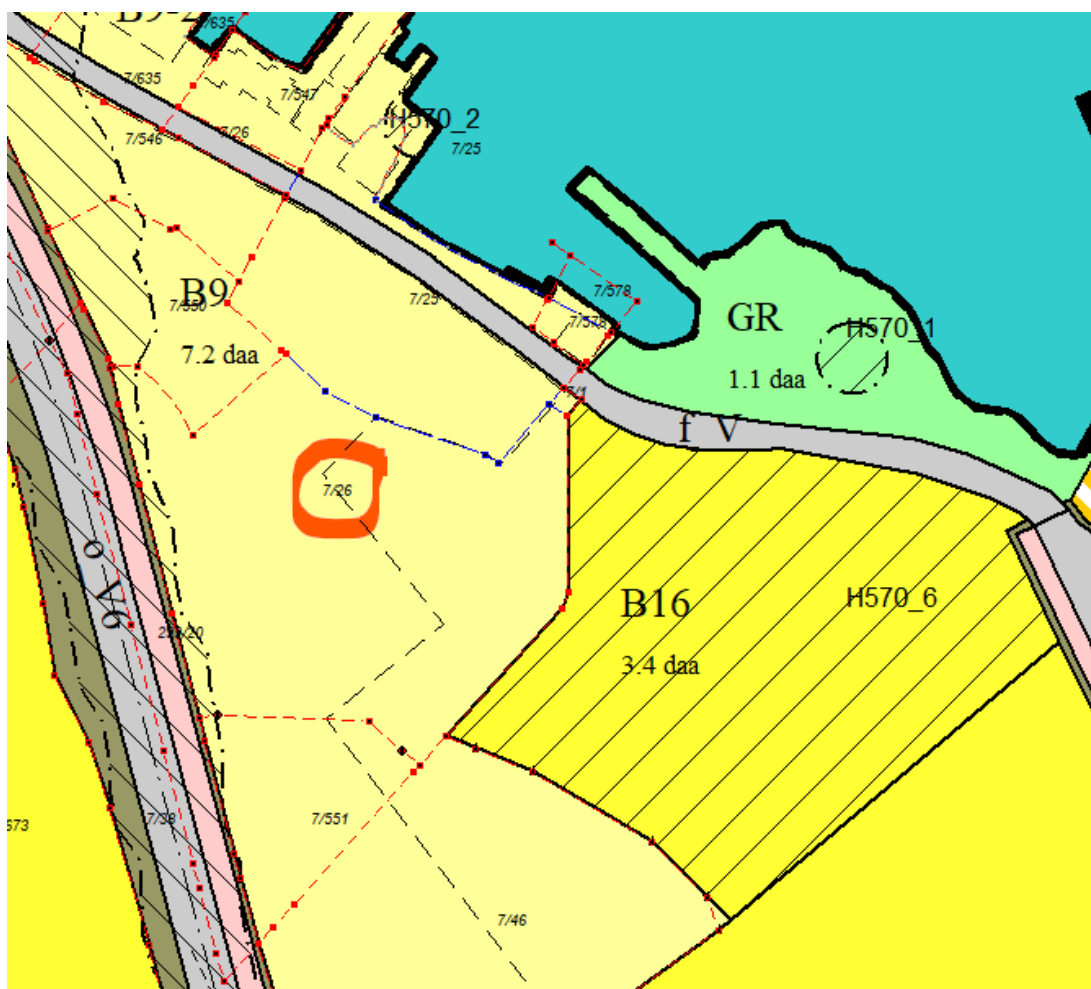
Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen for Kristiansand kommune. Eiendommen ligger innenfor et #2-område i kommuneplanen. Eiendommen ligger innenfor temakart T8 – kulturmiljø.

Området omfattes av reguleringsplan for Kroodden. Plan nr. 932. Vedtatt 26.11.2014. Formål: Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse. Felt B9.

Reguleringsbestemmelsene pkt. 1.6.3 åpner for en boenhet til på eiendommen i tillegg til den eksisterende boligen uten at det utløser krav om detaljregulering.

Det er vist byggegrense mot eksisterende bebyggelse i vedtatte plan.

Sørøst for eiendommen ligger det et område som er regulert til bevaring kulturmiljø.



Utklipp fra reguleringsplankartet. Gårds- og bruksnummer for tiltakseiendommen er ringet rundt med rødt-

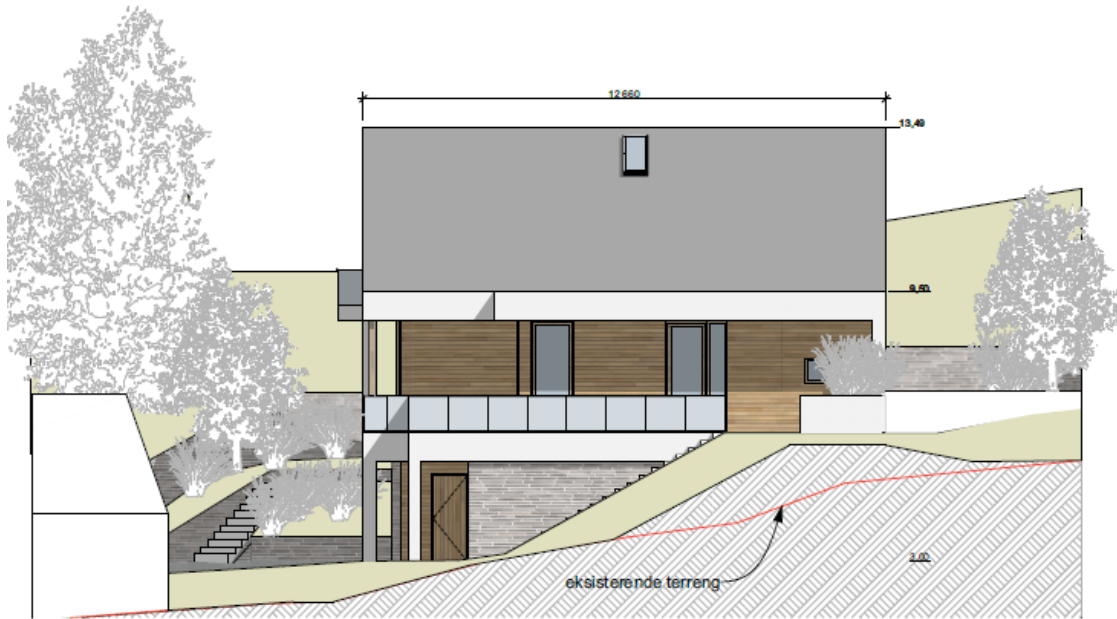
Eksisterende forhold

Eiendommen er bebygd med en enebolig med hybel/sokkelleilighet og en frittstående bod.

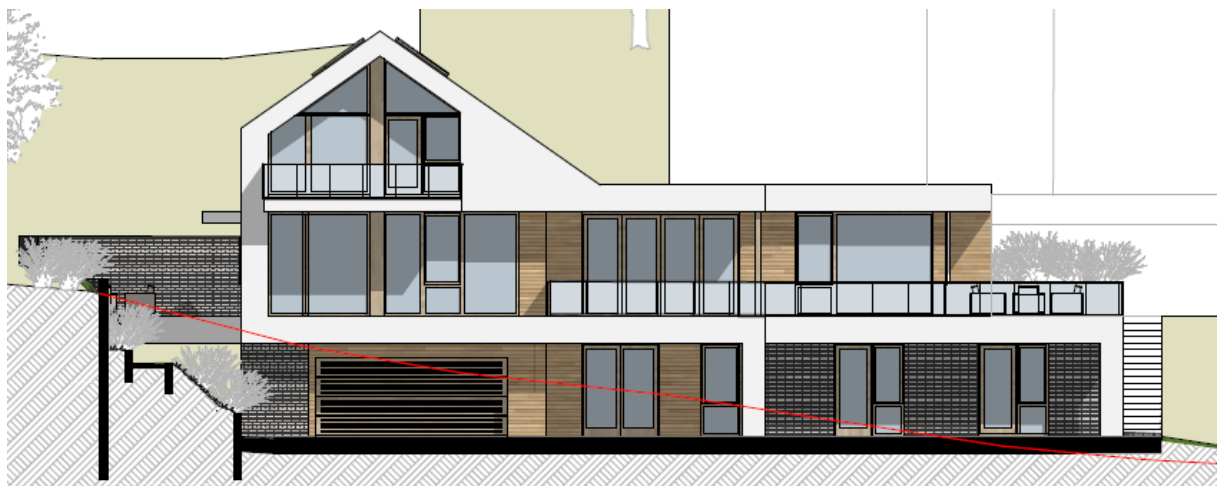
Søknaden

Det er søkt om dispensasjon fra byggegrense i plan og fra kravet til opparbeidelse av regulert vei i pbl. § 18-1 for fradeling av en ny boligtomt. Søknaden ble mottatt 06.03.2025 og var komplett 08.09.2025.

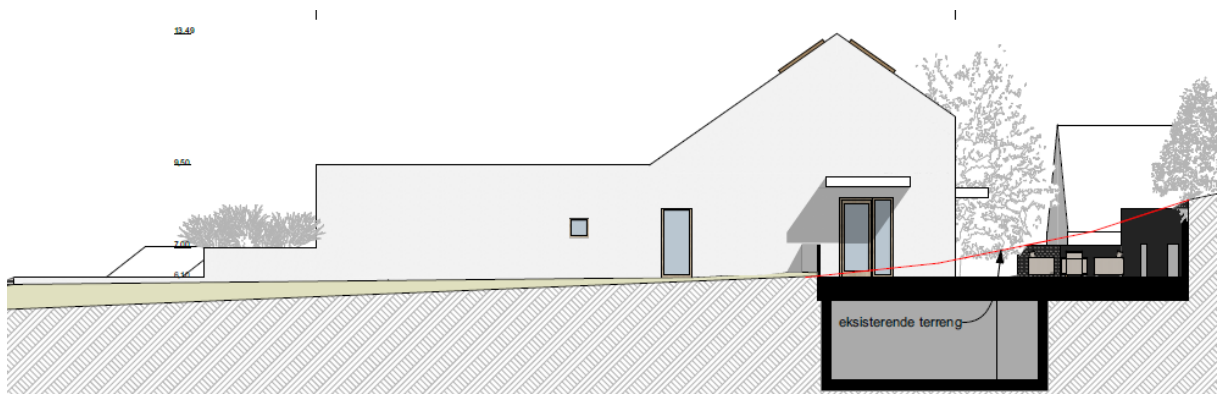
Tegninger



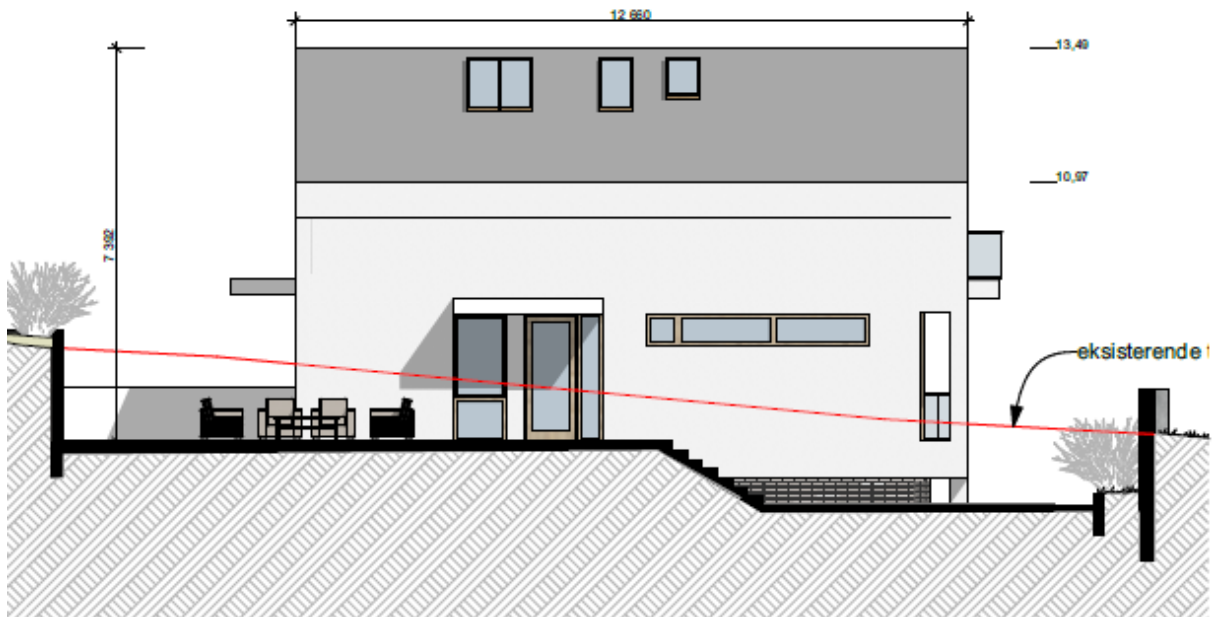
Fasade nord-vest



Fasade nord-øst



Fasade sør-vest



Fasade sør-øst

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden er sendt til uttalelse til Statsforvalteren i Agder, siden det er søkt om fradeling av en ny boligtomt innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Det er ikke mottatt uttalelse innen utløpet av 4-ukersfristen.

Ingeniørvesenet skriver i sin uttalelse at:

"Reguleringsplanen legger opp til fradeling innenfor B9 og det er ok å gi dispensasjon fra krav om opparbeidelse av vei for en enebolig. Det vil være vanskelig å opparbeide veien som regulert uten en større utbygging.

Det er i egen søknad til ingeniørvesenet søkt om utvidet bruk av avkjørselstillatelse. Denne er ikke ferdig behandlet og en forutsetning for å få avkjørselstillatelse er at en får til krav til utforming og nødvendige rettigheter.

Det er ikke kommunalt VA-nett ved eiendommen. Nærmeste kommunale brannkum ligger ved innkjøringen til Krooddveien."

Det estetiske vurderes ikke i før i forbindelse med en søknad om byggetillatelse og delingssaken er derfor ikke sendt til uttalelse til byantikvaren.

Plan- og bygningsjefens vurdering

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og reguleringsplanen og er avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

1. Søknad om dispensasjon fra kravet om opparbeidelse av vei

Begrunnelse for dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra kravet om opparbeidelse av vei i pbl. § 18-1. I begrunnelsen for søknaden viser søker til at deling av tomt skjer i tråd med intensjonen i reguleringsplanen for området.

Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at offentlig vei er opparbeidet og godkjent når det er vist i plan, fram til der hvor eiendommen har sin adkomst, før det kan opprettes en ny eiendom.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Plan- og bygningssjefen viser til at ingeniørvesenets veiavdeling har uttalt i saken at det er ok å gi dispensasjon fra krav om opparbeidelse av den regulerte veien. De viser til at det vil være vanskelig å opparbeide veien som regulert uten en større utbygging. Bygningmyndigheten antar at det vanskelige i dette vil være at det vil bli uforholdsmessig tyngende økonomisk å kreve dette i sin helhet for utbygging av én eiendom.

Selv om det er regulert en ny vei med bedre standard (bredde) enn den eksisterende, vil den eksisterende veien kunne benyttes og fylle behovet for adkomst til eiendommen. Plan- og bygningssjefen vurderer at behovet for oppgradering av veien i realiteten ikke vil inntreffe ved en såpass liten utbygging som én ny bolig vil representere.

Vi konkluderer med at dispensasjonen setter hensynet bak bestemmelsen til side, men kun i mindre grad.

Vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Det er en ulempe ved å gi dispensasjon at boligtomten som søkes fradelt ikke bidrar til oppgradering av infrastrukturen i området. Denne ulempen tillegges mindre vekt i vurderingen, da det kun søkes om dispensasjon for deling av en boligtomt for én boenhet. Én ny boenhet vil kun gi en liten økning av bruken av infrastrukturen i området.

Plan- og bygningssjefen vurderer at ulempene ved å gi dispensasjon fra denne bestemmelsen er små, da kommunens veiavdeling er positiv til å gi denne dispensasjonen. Hensynet til veikapasiteten og infrastrukturen i området anses som tilstrekkelig ivaretatt.

Plan- og bygningssjefen har vurdert fordelene mot ulempene og har kommet til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Plan- og bygningssjefen har kommet til at vilkårene for dispensasjonen fra kravet om opparbeidelse av vei fram til eiendommen er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2. Etter dette kan plan- og bygningssjefen gi dispensasjon. I denne saken finner plan- og bygningssjefen å kunne benytte anledningen til å gi dispensasjon da det ikke foreligger saklig grunn til å ikke gi dispensasjon.

2. Søknad om dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan

Begrunnelse for søknaden om dispensasjon

«Tiltakshaver viser til at planen åpner for en bolig i tillegg til den eksisterende boligen på tomten. Tiltaket vil ikke ligge i første rekke mot sjø, er lavere enn bebyggelse bak vil ikke føre til silhuettvirkning og vil i liten grad endre fjernvirkning fra sjø. Tiltaket endrer ikke, og begrenser ikke allmennhetens tilgang til sjølinjen.»

Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak bestemmelsen

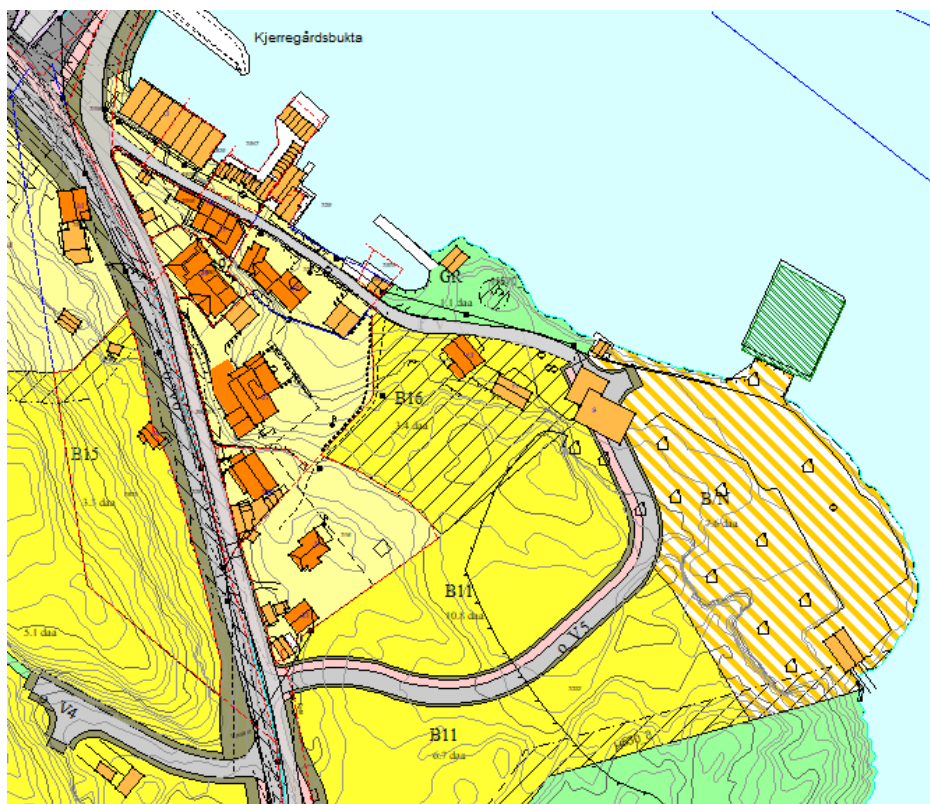
Hensynet bak byggegrense i reguleringsplanen er å bestemme hvor bebyggelsen på eiendommen skal plasseres. Eiendommen er plassert innenfor 100-metersbeltet og hensynene bak pbl. § 1-8 blir derfor også relevante i vurderingen. Dette gjelder forhold som å ivareta forhold som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Innenfor 100-metersbeltet langs sjø skal man videre hindre nedbygging og privatisering av strandsonen, samt sikre tilgjengelighet til sjønære arealer for allmennheten.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Det søkes om fradeling av en eiendom som ligger utenfor byggegrensa for å kunne opprette en ny boligtomt. Byggegrense i plan på eiendommen er plassert så bebyggelsen på eiendommen skal trekkes lengst mulig unna sjøen. Her er det gjort en konkret vurdering i planprosessen av hvor bebyggelsen på tiltakseiendommen skal kunne plasseres. Det antas av plasseringen av byggegrensa også er valgt så det blir en ubebygde sone på omsøkte eiendom mellom bebyggelsen på denne eiendommen og bebyggelsen innenfor området avsatt til bebyggelse med hensynssone bevaring kulturmiljø plassert sørøst for eiendommen.

En plassering av bebyggelsen på eiendommen som regulert vil begrense det bebygde preget på eiendommen sett fra sjøen.

Området ellers er preget av rimelig tett bebyggelse. Plan- og bygningssjefen vurderer at det er vesentlig for å begrense det bebygde preget, sett fra sjøen, at den regulerte byggegrensen følges. Dette vil også begrense i hvor stor grad området fremstår som privatisert sett fra sjøen.



Vi konkluderer med at dispensasjonen setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Siden vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke nødvendig å vurdere fordelene og ulempene i denne saken. Dette er fordi begge vilkårene må være oppfylte for at vi skal kunne gi dispensasjon. Når et vilkår ikke er oppfylt, er det ikke nødvendig å vurdere det andre vilkåret.

Punkt 221/25: Vardåslia 20A og 20B - 58/290 - Søknad om dispensasjon for fradeling

Bilag

B1-Dispensasjonssøknad

D1 Delekart

D2 Forslag bebyggelse og utnyttelse

Illustrasjon volumer - alternativer takform

Vardåslia 20A og 20B - 58/290 58/394/0/0, fradeling for 2 til 3 eiendommer - uttalelse fra byantikvaren

Vardåslia 20A og 20B - 58_290 - 58_394 - Fradeling - Uttalelse Ingeniørvesenet

Vardåslia 20A og 20B - 58-395 og 58-290 - Referat fra forhåndskonferanse



Dato 30. oktober 2025
Saksnr.: DELE-25/00884-11
Saksbehandler Lise Grundeland
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
20.11.2025

Vardåslia 20A og 20B - 58/290 - Søknad om dispensasjon for fradeling

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget avslår i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 søknad om dispensasjon fra regulerte tomtegrenser og kommuneplanens § 19 vedrørende tiltak innenfor bestemmelsesområde #2 *Kulturminner og kulturmiljøer*.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon er dermed ikke oppfylt.
Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Sammendrag

Det søkes om dispensasjon fra regulerte tomtegrenser og kommuneplanens § 19 vedrørende tiltak i bestemmelsesområde #2 *Kulturminner og kulturmiljøer* for oppdeling av Vardåslia 20A og 20B i tre boligtomter.

Eiendommene ligger innenfor bestemmelsesområde #2 i kommuneplanen. Disse områdene skal ikke fortettes med nye boenheter utover det som fremgår av gjeldende reguleringsplaner. Planen hjemler to tomter. Byantikvaren har uttalt seg negativt til søknaden.

Plan- og bygningssjefen vurderer at den omsøkte fortettingen vil utfordre området egenart og særpreg med tanke på tomtestørrelser, bebyggelsesstruktur og terrengbearbeiding. Hensynet bak bestemmelsene vurderes å bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

B1-Dispensasjonssøknad

D1 Delekart

D2 Forslag bebyggelse og utnyttelse

Illustrasjon volumer - alternativer takform

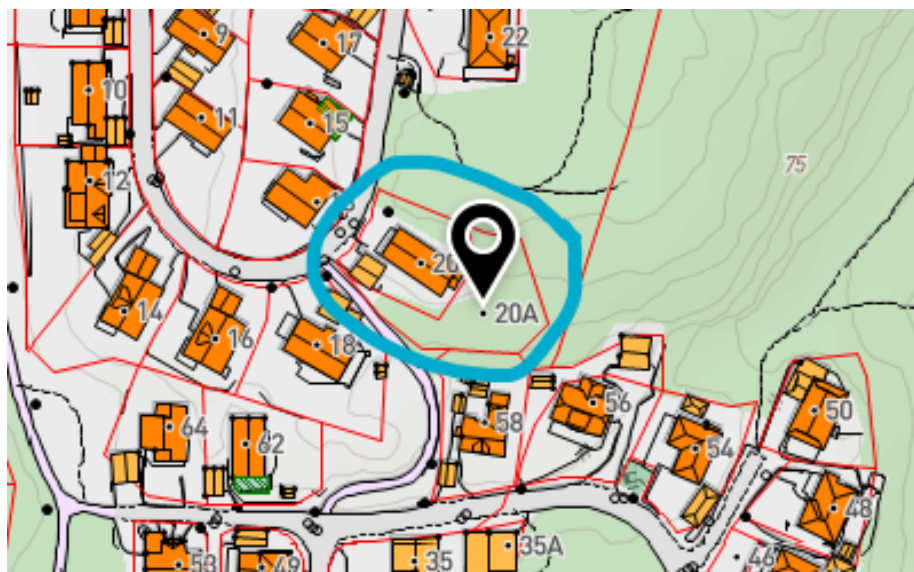
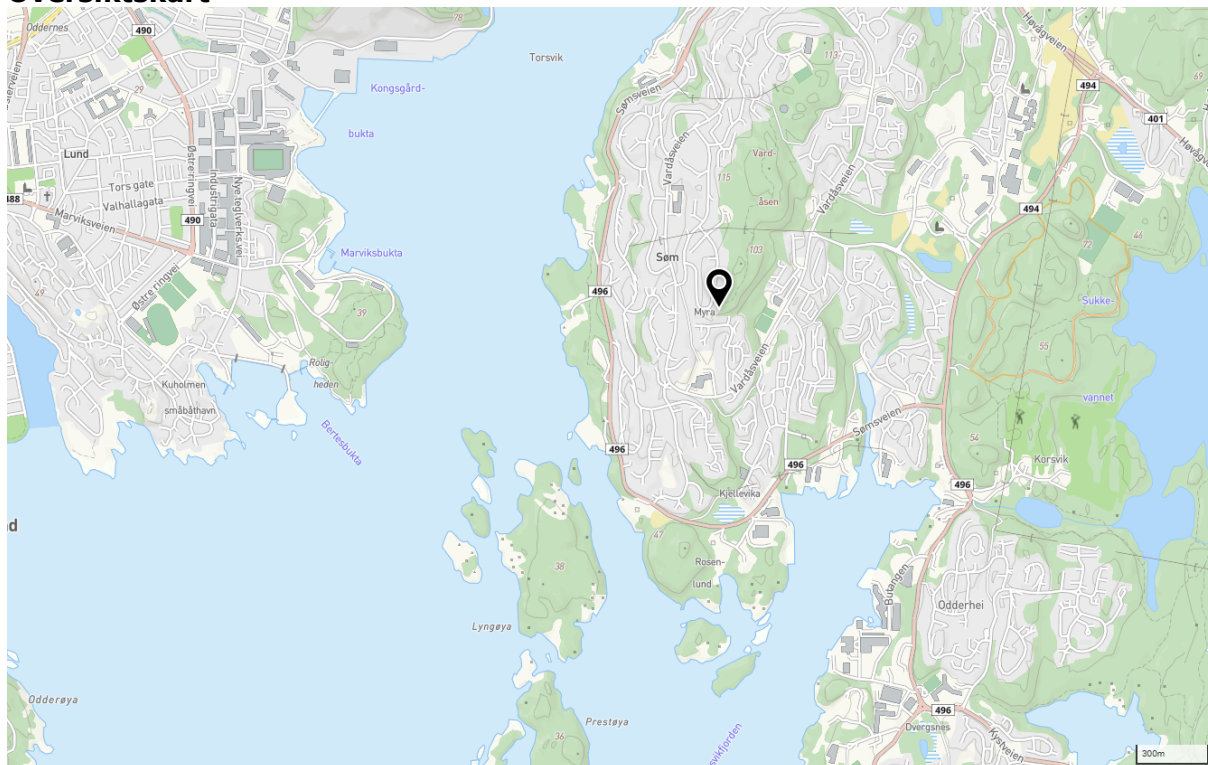
Vardåslia 20A og 20B - 58/290 58/394/0/0, fradeling for 2 til 3 eiendommer - uttalelse fra byantikvaren

Vardåslia 20A og 20B - 58_290 - 58_394 - Fradeling - Uttalelse Ingeniørvesenet

Vardåslia 20A og 20B - 58-395 og 58-290 - Referat fra forhåndskonferanse

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommene er avsatt til arealformål *bebyggelse og anlegg* i kommuneplanen for Kristiansand kommune. Hele Vardåslia 20B og deler av Vardåslia 20A ligger innenfor bestemmelsesområde #2 *Bevaring bygning og annet kulturmiljø*.

Eiendommene omfattes av reguleringsplan for Vardåslia – deler av gnr/bnr 58/1. Plan nr. 4204-197. Vedtatt 13.02.1969. Størstedelen av eiendommene er regulert til boliger. Nordlige deler av eiendommene er regulert til offentlig friområde.

En mindre del av Vardåslia 20A omfattes av reguleringsplan for Torsvikheia/Strømme – areal B, E, F. Plan nr. 4204-299. Vedtatt 25.02.1976. Formål: offentlig friområde.

Eksisterende forhold

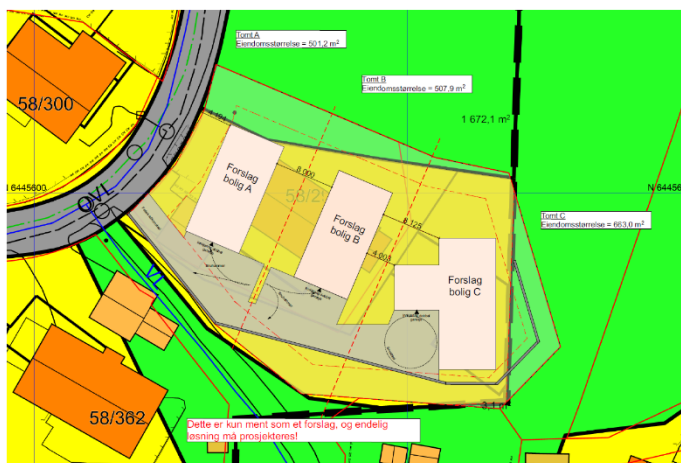
Vardåslia 20A har et areal på 878 m², og er ubebygget. Tomten ble skilt ut fra Vardåslia 20 (nå 20A) som boligtomt i 1989.

Vardåslia 20B har et areal på 793 m², og er bebygget med en enebolig og garasje.

Søknaden

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens tomtedeling og kommuneplanens bestemmelse § 19 vedrørende fortetting for oppdeling av Vardåslia 20A og 20B i tre boligtomter ble mottatt 27.03.2025. Søknaden har vært satt i bero i samråd med ansvarlig søker i påvente av tilbakemelding fra tiltakshaver.

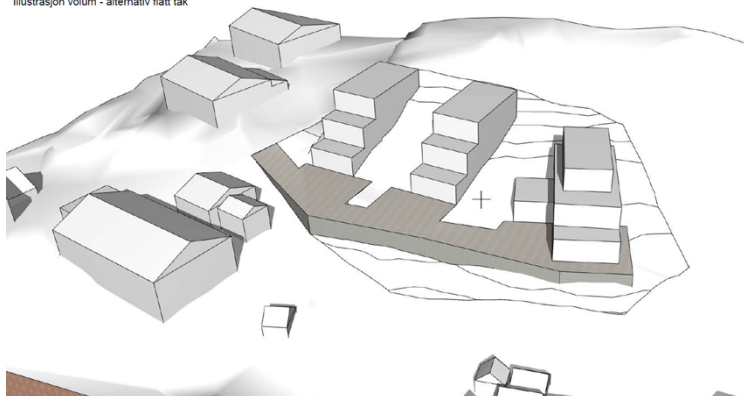
13.10.2025 ble det mottatt illustrasjoner med volumstudier, samt tilbakemelding om at søknaden ønskes realitetsbehandlet.



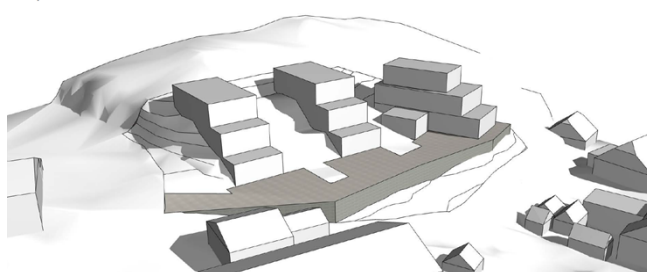
Bebyggelsen på Vardåslia 20B er planlagt revet, og tomtene Vardåslia 20A og 20B samlet delt opp i tre nye boligtomter. Endelig utforming av boligene er ikke fastsatt. Eiendommene får felles atkomst på sydsiden av tomtene.

Under vises en mulighetsstudie av bebyggelse med flatt tak (øverst) og saltak (nederst).

Illustrasjon volum - alternativ flatt tak



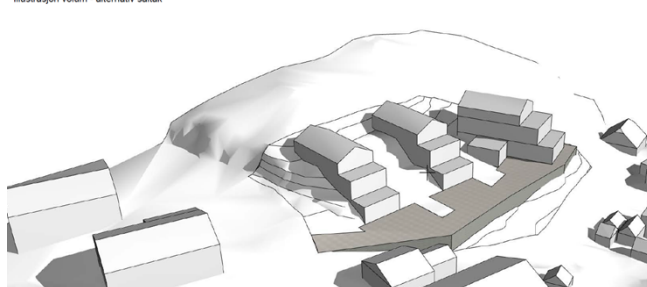
Illustrasjon volum - alternativ flatt tak



Illustrasjon volum - alternativ saltak



Illustrasjon volum - alternativ saltak



Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har vært oversendt ingeniørvesenet, parkvesenet og byantikvaren for uttalelse.

Byantikvaren skriver:

«(...) Det er viktig å understreke at hovedformålet med å bevare de tidstypiske områdene, det vil si områdene bygge ut i perioden 1950 til 1990 som ble kartlagt i 2008 og som er videreført i den nye kommuneplanen, har vært å bevare bebyggelsesstrukturen. Som det understrekes i kommuneplanen av 2011:

"Utvalgte områder foreslås bevart, det vil si ikke fortettet fordi de er både tidstypiske, helhetlige og ikke mye endret, verken plan eller bebyggelse."

Det er med andre ord selve planen, strukturen og graden av fortetting en har hatt til hensikt å bevare.

Med andre ord vil en fortetting av den typen som foreslås medføre en vesentlig tilsidesettelse av formålet bak bestemmelsen, og tiltaket må derfor frarådes.»

Ingeniørvesenet skriver:

«(...) Søknad og situasjonskart viser at fradeling gir en samlet avkjørsel i henhold til Kristiansand kommunes veinormal, og ingeniørvesenet har ingen innvendinger på at det gis godkjenning. Det forutsettes at avkjørselen får stigning og sikt i henhold til Kristiansand kommunes veinormal.»

Parkvesenet har ikke kommet med uttalelse til saken.

Plan- og bygnings sjefens vurdering

Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse § 19 vedrørende tiltak i bestemmelsesområde #2, og med regulerte tomtegrenser, og er avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Begge vilkårene må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon.

Bakgrunn for dispensasjonene

1. Kommuneplanens bestemmelse § 19

Eiendommene ligger innenfor bestemmelsesområde #2, og kommuneplanens bestemmelse § 19 *Kulturminner og kulturmiljøer* kommer til anvendelse. I bestemmelsens punkt 3 står det blant annet at «Områdene skal ikke fortettes med nye boenheter utover det som fremgår av gjeldende reguleringsplaner. (...)» Tiltaket omfatter etablering av ny boenhet, og er derfor avhengig av dispensasjon fra bestemmelsen.

2. Regulerte tomtegrenser

Reguleringsplanen har inntegnet tomtegrenser. Søknaden omfatter avvik fra denne tomtefordelingen, og er dermed avhengig av dispensasjon fra regulerte tomtegrenser.

Søkers begrunnelse for dispensasjon

Ansvarlig søker anfører blant annet følgende:

- Ved å rive eksisterende bolig på Vardåslia 20B og fradele eiendommene til tre tomter, kan arealet utnyttes vesentlig bedre.
- Foreslått løsning vil gi tilnærmet samme utnyttelsesgrad som i dag.
- Reguleringsplanen er av eldre dato og reflekterer ikke nødvendigvis dagens behov, forventninger og prioritering for arealutnyttelse.

- Vardåslia 20A er et resultat av en eldre fortetting. Denne må tilpasses eksisterende bebyggelse på Vardåslia 20B, noe som er krevende med tanke på avkjørsel, plassering, utnyttelsesgrad mv.
- Avkjørsel til Vardåslia 20A går i dag over sykkelsti etablert i nyere tid.
- Tiltaket gir bedre tilpasning på tomten med tanke på plassering, avkjørsel, parkering og snuarealer.

Det vises til søkers begrunnelse i sin helhet.

Hensynet bak bestemmelsene

1. Kommuneplanens bestemmelse § 19

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at viktige kulturmiljøer og kulturminner ivaretas i møte utbyggingspress og endret arealbruk slik at området særpreget og egenart videreføres.

2. Regulerte tomtegrenser

Hensynet bak regulerte tomtegrenser er å sikre en ønsket utnyttelse av planområdet når det kommer til antall boenheter, tomtestørrelser og bebyggelsesstruktur.

Vurdering av om hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak kommuneplanens bestemmelse § 19 og regulerte tomtegrenser omfatter mange av de samme hensynene, og Plan- og bygningsssjefen vurderer hensynene samlet.

Vardåslia 20 ble delt i to tomter i 1989, da Vardåslia 20A ble skilt ut. Fradelingen ble gjort som en mindre endring av reguleringsplanen. Eiendommene ligger innenfor bestemmelsesområde #2 i kommuneplanen. Selv om reguleringsplanen er gammel, så er kommuneplanen nylig vedtatt. I denne har man tatt stilling til hvilken utnyttelse og fortetting man ønsker i akkurat dette området. Innenfor bestemmelsesområdet #2 er det ikke åpnet for nye boenheter utover det reguleringsplanen åpner for.

Forholdene som ansvarlig søker trekker frem som problematiske med dagens situasjon – plassering, avkjørsel og tilpasning – vil være mulig å håndtere på samme måte ved riving av eksisterende bebyggelse, uten at det må etableres en tredje boligtomt.

Alle tomtene i den sydligste delen av bestemmelsesområde er på over 700 m², med unntak av to (651 m² og 638 m²). Etablering av to nye tomter på ca. 500 m² og én på 663 m² vil kunne endre områdestrukturen, da tomtene blir vesentlig mindre og bebyggelsen dermed mer sammenpresset. Dette vil igjen kunne føre til at bebyggelsen endres, ved at det bygges høyere for å kompensere for mindre tomt og fotavtrykk på bebyggelsen. I tillegg viser innsendt situasjonskart og illustrasjoner at den planlagte/foreslåtte utbyggingen vil kreve etablering av en større forstøtningsmur langs store deler av eiendoms grensen mot syd.

Plan- og bygningsssjefen viser til at byantikvaren har uttalt seg negativt i saken. Hensynet til bevaring av området egenart og særpreget settes høyt.

På bakgrunn av ovenstående vurderinger konkluderer Plan- og bygningsssjefen med at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt. Et av vilkårene for å kunne gi dispensasjon er ikke oppfylt, og dispensasjon kan ikke gis. Det er dermed ikke nødvendig å gå videre med vurdering av fordeler og ulemper ved dispensasjonssøknaden.

Punkt 222/25: 1654 Detaljregulering, Eg sykehusområde - del av BOP1 - sluttbehandling

Bilag

Vedtak byst, 26112025, Sak 117/25, 1654 Detaljregulering, Eg sykehusområde - del av BOP1 - sluttbehandling

1. Plankart, sist datert 31.10.2025
2. Bestemmelser, sist datert 31.10.2025
3. Planbeskrivelse, sist datert 29.10.2025
4. Illustrasjonsplan, datert 16.05.2025
5. Skisseprosjekt med 3 D bilde
6. Landskap og grøntstruktur rapport
7. Fagnotat flom, datert 13.10.2025 med beregninger og uavhengig kvalitetssikring
8. Oversiktkart flomtiltak, datert 08.09.2025
9. Modellering av påregnelig maksimal flom (PMF), datert 09.10.2025.
10. Modellering av påregnelig maksimal flom (PMF), Revetjønnsstrengen
11. Veitegninger
12. Biologisk mangfold rapport
13. Mobilitetsplan
14. Geoteknisk notat
15. Støyberegninger
16. Klimagassberegninger
17. ROS-analyse
18. Utredning av skredfare i bratt terreng med uavhengig kvalitetssikring
19. Alle innspill med avklaringer



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023031610
Saksbehandler Jøran Syversen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	20.11.2025	222/25
2 Bystyret	26.11.2025	117/25

1654 DETALJREGULERING, EG SYKEHUSOMRÅDE - DEL AV BOP1 - SLUTTBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 20.11.2025 SAK 222/25

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar detaljregulering for Eg sykehusområde – del av BOP1 med plankart sist datert 31.10.2025 og bestemmelser sist datert 31.10.2025.
(Enst.)

20.11.2025

Punkt 223/25: Elvegata 10, 150/1774/0/25 - overtredelsesgebyr - klagebehandling

Bilag

Elvegata 10 150/1774 Vedtak om ileggelse av overtredelsesgebyr

Elvegata 10 150/1774 Forhåndsvarsel om ileggelse av overtredelsesgebyr

Kopi av klage 15.8.25

Elvegata 10, vedtak tilbygg/påbygg - Tilbaketrekking av ferdigattest, midlertidig brukstillatelse

Elvegata 10 150/1774 påbygg tilbygg - Pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt

Advarsel_etter_tilsyn fra Direktoratet for byggkvalitet

Elvegata 10 150/1774 - Forhåndsvarsel om tilbaketrekking av ansvarsrett SØK, PRO konstruksjon UTF tømrerarbeid, forhåndsvarsel om tilbaketrekking av ferdigattest, forhåndsvarsel om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt

Elvegata 10 - 150/1774 - 150/1774/0/25, Referat gjennomgang av avvik og videre prosess

Elvegata 10 - 150/1774 - Pålegg om sikring med umiddelbar virkning

Elvegata 10 150/1774 –Tilsynsrapport -Dokumenttilsyn SØK, PRO og UTF

Elvegata 10 150/1774 Varsel om tilsyn - dokumenttilsyn

Elvegata 10 - 150/1774, ferdigattest for tilbygg i 5. etasje.

Elvegata 10 - 150/1774, igangsettingstillatelse for nytt tilbygg.

Elvegata 10 - 150/1774, rammetillatelse for tilbygg/utvidelse av leilighet i 5. etasje.

1. Eksempelsamling_2_2016

2. Svar på varsel - Krs kommune, mai 2025

3 Dagfinn Skaar okt 23

4. Brannkonsult Sør AS

5. Lindland Byggprosjektering

6. Prosjektering ToFire

7. PBE 15.4.21

8. Elvegata 10 - 150_1774, rammetillatelse for tilbygg_ utvidelse av leilighet i 5. etasje.

9. Sameiet nekter stillas

10. ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_MN TAK AS

11. Andre Berntsen Rambøll til Sonja Sjølie



Dato 5. november 2025
Saksnr.: KLAGE-25/02360-2
Saksbehandler Sonja Sjølie
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
20.11.2025

Elvegata 10, 150/1774/0/25 - overtredelsesgebyr - klagebehandling

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 28.07.25. Klagen fra ToFire AS datert 15.08.25 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.](#)

Saksparter:

Tiltakshaver: Kjetil Flak
Søker/ansvarlig foretak: ToFire AS, org.nr. 987363738
Klager: ToFire AS, org.nr. 987363738
Klagers advokat: Johan G. Bernander, Advokatfirma Wigemyr & Co DA

Sammendrag:

Saken gjelder klage på Plan- og bygningssjefens vedtak av 28.07.25 om illeggelse av overtredelsesgebyr på kr 200 000 for brudd på plan- og bygningsloven (pbl.).

Den klagende part hadde ved byggesøknad 24.03.21 påtatt seg ansvar som ansvarlig søker, prosjekterende og utførende for et påbygg på en takterrasse for en tiltakshaver i et leilighetsbygg i et sameie. Det oppstod konflikt mellom tiltakshaver og øvrige sameiere på grunn av tiltaket. Kommunens tilsynsavdeling og eksterne foretak ble derfor koblet inn i saken.

Overtredelsesgebyret er gitt etter pbl. § 32-8 som følge av et tilsyn med tiltaket hvor det ble avdekket flere avvik fra pbl. og tilhørende forskrifter. Avvikene gjaldt manglende ansvarsbelegging, manglende prosjektering, manglende obligatorisk uavhengig kontroll, manglende kompetanse, og mangelfullt produksjonsunderlag. Disse avvikene førte igjen til flere følgefeil som krevde omprosjektering, fraviksanalyser og fysisk retting. Vi henviser ellers til tilsynsrapporten og påfølgende oppfølging med tilbaketrekking av ferdigattest og pålegg om retting, ny ansvarsbelegging, ny prosjektering og utførelse. Avvikene er rettet og det er gitt ferdigattest 18.12.24.

Etaten har vurdert kr 200 000 som et rimelig og forholdsmessig gebyr for avvikene, som vi mener skyldes uaktsomhet fra en profesjonell aktørs side. Vi viser til vedtaket i sin helhet.

Vedtaket er påklaget av advokat Johan G. Bernander på vegne av foretaket ToFire AS. Klagen er rettidig mottatt 15.08.25.

Klagen går ut på at vedtaket er mangelfullt og at det inneholder faktiske og rettslige feil. Klager mener vilkårene for gebyr etter plan- og bygningsloven § 32-8 jf. SAK10 § 16-1 ikke er oppfylt, særlig fordi det ikke foreligger uaktsomhet. Det vises til at tiltaket gjelder et mindre tilbygg på eksisterende bygg, og at forskriftskrav er oppfylt for nye deler, samt at feilene i tiltaket er av mer formell art og ikke like alvorlige som kommunen har lagt til grunn. Klager ber om at vedtaket omgjøres og at overtredelsesgebyr frafalles, subsidiært settes ned.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen som endrer kommunens vurdering.

Det bør ikke gis utsatt iverksetting, da eventuelt innbetalt overtredelsesgebyr tilbakebetales dersom vedtaket omgjøres.

Venke Moe

Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

28.07.2025	Vedtak om ileggelse av overtredelsesgebyr
18.08.2025	Klage 15.8.25
10.04.2025	Forhåndsvarsel om ileggelse av overtredelsesgebyr
25.04.2025	Advarsel etter tilsyn fra Direktorat for byggkvalitet
06.06.2024	Pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt
17.01.2024	Tilbaketrekking av ferdigattest, midlertidig brukstillatelse
12.12.2023	Referat gjennomgang av avvik og videre prosess
28.09.2023	Forhåndsvarsel om tilbaketrekking av ansvarsrett SØK, PRO konstruksjon UTF tømmerarbeid, forhåndsvarsel om tilbaketrekking av ferdigattest, forhåndsvarsel om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt
22.09.2023	Pålegg om sikring med umiddelbar virkning
21.09.2023	Tilsynsrapport
28.08.2023	Varsel om tilsyn
12.10.2022	Ferdigattest for tilbygg i 5. etasje.
01.12.2021	Igangsettingstillatelse for nytt tilbygg.
18.11.2021	Rammetillatelse for tilbygg/utvidelse av leilighet i 5. etasje.

Vedlegg til klagen:

1. Eksempelsamling_2_2016
2. Svar på varsel - Krs kommune, mai 2025
- 3 Dagfinn Skaar okt 23
4. Brannkonsult Sør AS
5. Lindland Byggprosjektering
6. Prosjektering ToFire
7. PBE 15.4.21
8. Elvegata 10 - 150_1774, rammetillatelse for tilbygg_utvidelse av leilighet i 5. etasje.
9. Sameiet nekter stillas
10. ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_MN TAK AS
11. Andre Berntsen Rambøll til Sonja Sjølie

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk i følgende saker:

- **BYGG-21/00909**
- **ULOV-23/01732**
- **TILSYN-23/02446**
- **KLAGE-24/00344**
- **KLAGE-25/00125**
- **KLAGE-24/01976**

Oversiktskart



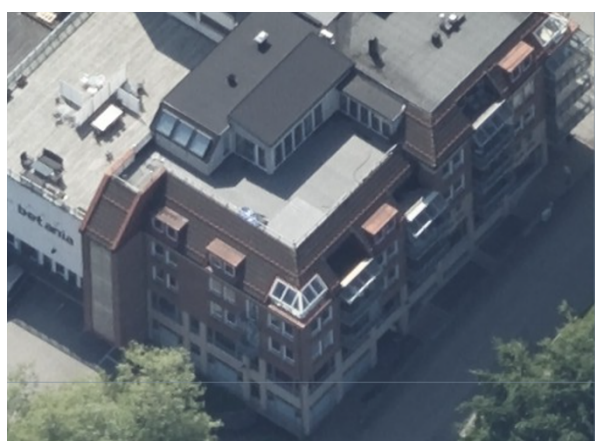
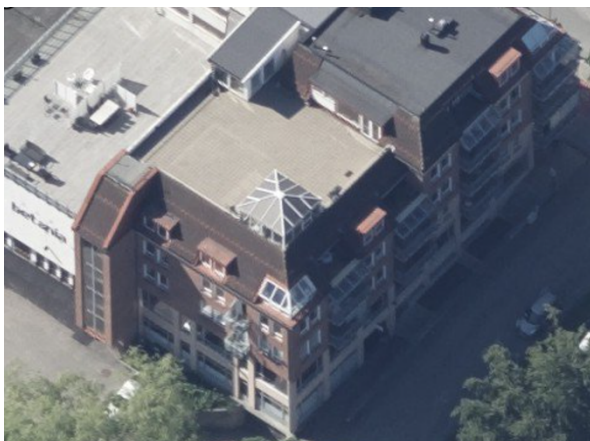
Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan nr. 74 for Dronningensgt -Elvegt – Tollbodgt.
Godkjent 09.01.1957. Formål: Bolig/møtesal.

Eksisterende forhold og tiltaket

Eksisterende leilighet i 5.etasje var på 139kvm + bod på 14kvm og en glasspaviljong på 12kvm. Leiligheten disponerer en stor takterrasse som er vendt mot øst og Otra.
Tiltaket er et påbygg på takterrassen for utvidelse av dagens leilighet. Nytt påbygg er på 82,3kvm + bod på 5,2kvm. Eksisterende bod på 14kvm rives, samt glasspaviljong på 12kvm flyttes. Samlet nytt areal for utgjør dermed totalt 61,5kvm.

Se flyfoto før og etter:



Søknad og saksbehandling

Søknad ble mottatt 24.03.21. Søknaden gjaldt utvidelse av eksisterende leilighet i 5. etasje mot øst i form av et påbygg på takterrasse.

Rammetillatelse ble gitt 18.11.21. Igangsettingstillatelse ble gitt 01.12.21.

Ferdigattest ble gitt 12.10.22, men trukket tilbake 17.01.24, samtidig som det ble gitt midlertidig brukstillatelse. Dette etter at kommunen åpnet tilsyn og ulovlighetsoppfølging i tiltaket i september 2023.

Igangsettingstillatelse til rettingsarbeider ble gitt 13.05.24. Ferdigattest ble gitt 18.12.24. Ferdigattesten ble påklaget, men vedtaket ble opprettholdt av Statsforvalteren i vedtak av 02.04.25.

Forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr for diverse brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter ble sendt 10.04.25. Vedtak om illeggelse av overtredelsesgebyr ble fattet 28.07.25.

Plan- og bygningssjefens vedtak av 28.07.25

Kommunens tilsyn avdekket diverse avvik fra plan- og bygningsloven med forskrifter. Etter kommunens vurdering, skyldtes avvikene uaktsomhet fra ToFire AS sin side i forbindelse med deres roller i tiltaket. Det gjaldt i korte trekk som nevnt: Manglende prosjektering, manglende obligatorisk uavhengig kontroll, manglende kompetanse, og mangelfullt produksjonsunderlag. Disse avvikene førte igjen til flere følgefeil som krevde omprosjektering, fraviksanalyser og fysisk retting. Vi henviser ellers til tilsynsrapporten og påfølgende oppfølging med tilbaketrekking av ferdigattest og pålegg om retting, ny ansvarsbelegging, ny prosjektering og utførelse.

Plan- og bygningssjefen vurderte at avvikene var av såpass omfattende og alvorlig art, at det var nødvendig å reagere med et overtredelsesgebyr for de samlede forhold. Etter at tiltaket ellers var ferdig rettet og det var gitt ferdigattest, ble det derfor sendt ut forhåndsvarsel og deretter vedtak om overtredelsesgebyr.

Overtredelsesgebyret er gitt med hjemmel i pbl. § 32-8 og byggesaksforskriften SAK10 §§ 16-1 og 16-2. Det er gitt gebyr for flere overtredelser som er nærmere beskrevet i vedtaket. Det er gjort en egen vurdering for hver av overtredelsene, og en samlet utmåling av gebyret ut fra rimelighetsbetraktninger etter SAK10 § 16-2 og pbl. § 32-10.

Gebyret er ilagt på bakgrunn av hva plan- og bygningssjefen mener er uaktsomhet fra ToFire AS sin side. Dette er vurdert opp mot hvert enkelt av regelbruddene, men det samlede inntrykket er at ToFire AS ikke har hatt tilstrekkelig kompetanse eller gode nok rutiner til å ta på seg ansvaret for et slikt tiltak.

Det er ilagt et samlet overtredelsesgebyr på kr 200 000. Det er ikke påløpt tvangsmulkt i saken, og det er heller ingen andre aktører som er ilagt sanksjoner.

Klage

Vedtaket er påklaget av advokat Johan G. Bernander på vegne av foretaket ToFire AS. Klagen er rettidig mottatt 15.08.25. Klager krever at vedtaket omgjøres og at gebyret frafalles. Subsidiært bes det om vesentlig reduksjon av gebyret.

Vi viser til både svarbrev til forhåndsvarsel og klagen i sin helhet. Klagen går i korte trekk ut på følgende:

- Klager anfører at vedtaket er mangelfullt og beheftet med faktiske og rettslige feil, herunder manglende konkretisering av hjemmelsgrunnlag og vurderinger.
- Det hevdes at vilkårene for gebyr etter plan- og bygningsloven § 32-8 jf. SAK10 § 16-1 ikke er oppfylt, særlig fordi det anføres av det ikke foreligger uaktsomhet.
- Tiltaket gjelder et mindre tilbygg på 61 m² på eksisterende bygg, og klager fremholder at forskriftskrav for nye deler er oppfylt, mens krav til eksisterende bygningsmasse er uriktig anvendt.
- Klager bestrider at tiltaket utgjør fare for liv og helse, og viser til faglige vurderinger fra brannteknisk og bygningsteknisk ekspertise som bekrefter at funksjonskravene er ivaretatt.
- Det anføres at kommunen har overdrevet alvorlighetsgraden og feilaktig lagt til grunn at det foreligger systemsvikt og manglende kompetanse hos foretaket.
- Klager viser til at kommunen har blandet seg inn i privatrettslige forhold og fattet pålegg om sikring basert på uriktig faktum, uten kontradiksjon.

- Det fremheves at kommunen selv har godkjent tiltaket i tiltaksklasse 1, og at det ikke kan anses som uaktsomt å innrette seg etter vedtak fra kommunen.
- Klager bestrider gebyrgrunnlaget for flere av de påberopte hjemlene, og mener gebyret er urimelig høyt, særlig sett i lys av at tiltaket er mindre og at det ikke er påvist skade eller avvik, samt at det uansett ikke er påvist forsett.
- Det vises til at overtredelsesgebyr har pønalt preg, og at det derfor må stilles strenge krav til bevis og konkret vurdering av uaktsomhet.

Se videre enkelte momenter i klagen som tas opp under.

Utsatt iverksetting av vedtak

Det er ikke gitt utsatt iverksetting ifm. klagen, da rutinene våre er at overtredelsesgebyr betales selv om det klages, og så vil kommunen tilbakebetale dersom gebyret skulle bli omgjort ifm. klagebehandlingen.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Plan- og bygningssjefen vurderer at klagen ikke bør tas til følge. Klagen har ikke tilført saken nye momenter ut over hva som allerede er vurdert ifm. vedtaket. Vi viser til at klager også leverte inngående innsigelser ifm. forhåndsvarsel. Plan- og bygningssjefen står fast på at det i denne saken har vært avvik i et så stort omfang at det tyder på en uaktsom systemsvikt som bør få tydelige følger for et profesjonelt foretak i bransjen. Det ilagte overtredelsesgebyret fremstår som rimelig ut fra de samlede, faktiske forholdene i saken.

Plan- og bygningssjefen viser i sin helhet til tilsynsrapport i saken og vedtaket om overtredelsesgebyr hvor det argumenteres for grunnene og hjemlene for illeggelse av gebyret. Det er ikke grunnlag for å omgjøre vedtaket.

Plan- og bygningssjefen finner imidlertid grunn til å imøtegå noen av påstandene i klagen, dels for å klargjøre saken, og dels for å svare på enkelte punkter hvor klager har bedt om tilbakemelding. Kommentarene skjer punktvis iht. oppsettet i klagens overskrifter:

1.2:

Klager mener eksisterende bygningskomponenter ikke er en del av tiltaket. I det foreliggende tiltaket er tilbygget på 81m² plassert på et kombinert bolig/forsamlingsbygg i 5. etasje. For å kunne plassere tilbygget på eksisterende bygningsmasse måtte en fjerne bl.a. deler av eksisterende bygningsdeler, betongsteiner, takteking og isolasjon. Tilbygget er dermed et inngrep i eksisterende tiltak bl.a. i oppbygging av taket. Det måtte lages nye tilslutningsdetaljer og løsninger for at krav for brann-, fukt- og lydsikring skulle være ivaretatt. Alle disse kravene er krav som berører sikkerhet og helse i et tiltak. Blir disse ikke dokumentert ivaretatt i tiltaket *kan* tiltaket være et fareelement for hele boligblokken.

Klager skriver at det er en feil av kommunen «å anføre at tiltaket utgjør noe fareelement». Det har vi heller ikke gjort, men vi har påpekt at mangler ifm. prosjektering og kontroll av brannsikkerhet *kan* medføre fare. Vilkåret for å ilegge overtredelsesgebyr for eksempel etter SAK10 § 16-1 bokstav c nummer 3 er at «overtredelsen har ført til, eller ved fare for at den kan føre til» skade [våre uthevninger].

1.3:

Klager anfører at det ikke er foretatt selvstendige uaktsomhetsvurderinger for de enkelte regelbruddene. Plan- og bygningssjefen mener dette ikke er riktig. Det er gjort både en generell og en konkret vurdering av skyldkravet i vedtaket.

Klager anfører at kommunen ikke har «redegjort for hvilke lovpålagte rutiner det siktes til» mv. når kommunen i vedtaket skriver at det har vært systemsvikt og manglende oppfølging av rutiner som tilsier uaktsomhet. Det er for så vidt riktig, men det fremgår i

tilsynsrapporten hvilke avvik som er avdekket, og kommunen har lagt til grunn at avvikene må skyldes systemsvikt og manglende oppfølging av rutiner. Det er ikke bestridt at tiltaket i søknadsprosessen og prosjekteringsfasen har vært beheftet med feil og avvik. Enten må avvikene skyldes systemsvikt – altså at foretaket ikke har gode nok systemer og rutiner – eller så må avvikene skyldes manglende oppfølging av rutinene de måtte ha. Alternativt måtte man kommet til at foretaket med vilje ikke følger rutinene eller krav i lov og forskrift, hvilket ville vært forsett. Det er uansett ikke brudd på rutinene eller manglende rutiner det er ilagt gebyr for, men for de enkelte, konkrete brudd på lovkrav som beskrevet i vedtaket. Uaktsomhetsvurderingen klager viser til her, er en generell vurdering og oppsummering av de antakelser kommunen legger til grunn for å vurdere at foretaket ikke har vært tilstrekkelig aktsom.

Klager hevder også at det ikke er hjemmel for å ilegge overtredelsesgebyr for at foretaket har «overvurdert» egen kompetanse. Det har heller ikke kommunen gjort. Konklusjonen om at foretaket har overvurdert egen kompetanse har ikke ført til overtredelsesgebyr i seg selv, men kan kalles en form for oppsummering av kommunens samlede inntrykk av de avvik foretaket har hatt skyld i igjennom saksforløpet.

I løpet av oppfølging av saken og vurdering av kompetansen ble det søkt om innsyn i Direktoratet for byggkvalitet sin behandling av søknad om sentralgodkjenning den 17.06.2022 i sak 22/1765-4.

UTF av Tømrerarbeider i tiltaksklasse 1 ble godkjent

Følgende ansvarsområder ble avslått:

Søker i tiltaksklasse 1
Prosjektering av Arkitektur i tiltaksklasse 1
Prosjektering av Konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 1
Prosjektering av Bygningsfysikk i tiltaksklasse 1

Følgende ansvarsområder ble trukket ut av søknaden:

- Utførelse av Plasstøpte betongkonstruksjoner i tiltaksklasse 1
- Utførelse av Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner i tiltaksklasse 2
- Utførelse av Murarbeid i tiltaksklasse 1

Per dags dato har foretaket bare sentral godkjenning for UTF Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner i tiltaksklasse 1.

I foreliggende tiltak har erklæring om ansvar gått utover den kompetansen foretaket faktisk kan vise til. Vi mener dermed at overvurdering av foretakets kompetanse er ytterlig dokumentert med dette.

Klager hevder at det er strengere dokumentasjonskrav i tiltaksklasse 2 enn i tiltaksklasse 1. Vi kan ikke se at det er et skille vedrørende dokumentasjonskrav mellom tiltak i tiltaksklasse 1 eller 2. Veiledning til teknisk forskrift til § 2-1 Dokumentasjon for oppfyllelse av krav første ledd sier at omfang (av dokumentasjon) avhenger først og fremst av type byggverk, kompleksitet og risiko. I enkle tiltak kan man benytte seg av preaksepterte løsninger slik Dagfin Skaar AS anfører i e-post av 02.10.2023, men vi vurderer at det fritar ikke fra å kunne dokumentere at disse er faktisk benyttet i tiltaket. Det er krav til sporbarhet fra ytelseskrav til valgt løsning og til faktisk utført tiltak. Lave tiltaksklasser fritar ikke fra TEK17 § 2-3 første og andre ledd eller fra TEK17 § 2-4.

2.1:

Klager fremholder at tiltaket ikke utgjorde noen brannmessig risiko. I e-post fra brannprosjekterende vedlagt klagen påpekes det at fordi tiltaket ikke var utført i samsvar med opprinnelig brannkonsept og prosjektering av konstruksjonssikkerhet måtte det lages fraviksanalyser av brannprosjekterende. Disse viser at tiltaket ikke var til fare. Sitat: «*Hadde det (tiltaket) vært i strid med funksjonskravene i TEK ville det kunne ha fått alvorlige konsekvenser for liv og helse noe i dette tilfelle ikke var og heller ikke er pr dags dato*».

Det ble utarbeidet følgende dokumenter for å lukke avvik i tiltaket avdekket i tilsynet:

- Branntekniske kommentarer datert 24.05.2023
- Brannprosjektering ble revidert 29.02.2024
- Brannteknisk fraviksvurdering Bæring på tilbygg 29.02.2024 revidert 12.12.2024
- Brannteknisk notat Brannsmitte mellom branncelle i innvendig hjørne.

Vår kommentar til dette er at utførende foretak ToFire AS har undertegnet i samsvarserklæring at utførelsen er i samsvar med prosjektering og Ansvarlig søker ToFire AS har undertegnet at det ikke var foretatt ikke søknadspliktige endringer ved søknad om ferdigattest.

I tiltakets gjennomføringsplan kommer det fram at brannkonseptet ble utarbeidet etter at utarbeidelse av produksjonsunderlag var avsluttet. Uavhengig kontroll av brannprosjektering ble ifølge gjennomføringsplanen først gjennomført rett før søknad om ferdigattest. Som beskrevet i tilsynsrapporten og vedtaket skal produksjonsunderlaget med detaljprosjektering for utførende fag bygge på brannprosjektering/brannkonsept som er kontrollert av uavhengig foretak. ToFire AS har dermed ikke påsett at brannprosjektering og kontroll forelå før produksjonsunderlaget var ferdig utarbeidet. Produksjonsunderlag er 1:100 tegninger, som er udatert og uten anførsler om revisjoner mottatt 04.09.2023 i sak TILSYN-23/02446-8. Tegninger viser ingen henvisninger til ytelseskrav fremsatt i brannprosjektering, detaljhenvisninger eller henvisning til anerkjente detaljer i Byggforskserien eller tilsvarende. Produksjonsunderlaget benyttet av ToFire AS for utførelsen er derfor i strid med TEK17 kapittel 2.

Etter at utførende arbeider var startet opp ble ikke brannprosjekterende informert av utførende at premisser i brannkonseptet ikke var oppfylt i eksisterende konstruksjon ved at det på eksisterende tak var brennbar isolasjon og at vindu i felles gangareal ikke oppfylte beskrevet brannklasse.

Tilsynet avdekket at utførelsen av stålarbeider og tømrerarbeider ikke var i samsvar med brannprosjektering og prosjektering for stålarbeidene fra Multiconsult datert 21.01.2022. Etter tilsynet måtte det utarbeides et nytt brannnotat, revidert brannprosjektering og to fraviksanalyser for å sikre at utførelsen ble rettet i samsvar med krav i teknisk forskrift og at feilaktig utførelse kunne verifiseres som forsvarlig av brannrådgiver.

Vi vurderer at loven krever at endringer i utførelsen skal avklares med ansvarlig prosjekterende før disse utføres, men senest før ansvarlig utførende avgi sin samsvarserklæring, der ToFire AS bekrefter at tiltaket er i samsvar med plan- og bygningsloven.

For nærmere forklaring viser kommunen til brannkonsept av 20.01.2022 i sin helhet og spesielt til punktene 1.08.3 til 1.12, der det beskrives hvordan ytelser i brannkonsept skal videreføres til og dokumenteres i detaljprosjektering bl.a. av arkitekt:

1.08.3 Dokumentasjon av løsninger

«Egnet verktøy for å omsette ytelser til tekniske løsninger kan være beregnings- og målestandarder, prosjekteringshåndbøker, SINTEF Byggforsk byggdetaljblader mv.»

1.09.0 Forutsetninger ved detaljprosjektering

«Ansvarlig prosjekterende må dokumentere at tekniske løsninger tilfredsstillende ytelser som er forutsatt. Dokumentasjon på detaljprosjektering vil typisk omfatte tegninger og beskrivelser.»

Sammendrag av dokumenter i saken:

- Søknad om igangsetting av utførelse er mottatt i kommunen: 30.11.2021
- Brannkonsult Sør AS PRO brannkonsept brannsikkerhet:
 - o Erklæring om ansvarsrett undertegnet 19.11.2021

- Samsvarserklæring signert 17.08.2022 (Ferdigattest omsøkt 12.10.2022)
- Brannrådgiving AS uavhengigkontroll av brannkonsept
 - Erklæring om ansvarsrett ble erklært 26.11.2021
 - Plan for uavhengig kontroll er signert 18.08.2022 dato oppstart av planen 31.01.2022
 - Kontrollerklæring uavhengig kontroll brann sikkerhet er signert 18.08.2022

Klager hevder at kommunen har ilagt overtredelsesgebyr på grunn av «fare for liv og helse». Det er ikke riktig, eller i alle fall unyansert og feiltolket. Kommunen har gitt overtredelsesgebyr etter det strengeste alternativet i SAK10 § 16-1 bokstav c nummer 3, fordi feilene **kunne** ført til fare for liv og helse, slik også vilkåret etter bestemmelsen må forstås, jf. det ovennevnte («fare for at den kan føre til»). All den tid prosjekteringen er mangelfull eller ikke riktig utført, kan man ikke med sikkerhet si at det ikke er noe faremoment. At man i ettertid har konkludert med at man har vært innenfor kravene etter en analysemodell, tilsier ikke at overtredelsesgebyr etter bestemmelsen er uaktuelt. Dette fordi avvik ifm. prosjektering og kontroll av brann sikkerhet *kan* ha stor betydning for liv og helse. Klager mener at en slik argumentasjon er svak og mangler årsakssammenheng. Det er ikke noe krav om årsakssammenheng eller virkning for å ilagge overtredelsesgebyr etter bestemmelsen. Det er ikke tale om reparasjon eller erstatning for følger av avvik, men en reaksjon på avvik i brannprosjektering og kontroll som kan være svært alvorlig i seg selv uten at det må påvises at det faktisk har ført til en konkret fare.

Videre viser klager flere ganger til pålegg om sikring som kommunen fattet 22.09.23, helt i starten av tilsynsavdelingens oppfølging av tiltaket. Plan- og bygnings sjefen kan ikke se at de vurderinger som ble gjort i den forbindelse har betydning for overtredelsesgebyret. Vi viser til at det ikke ble noe av gjennomføringen av pålegget etter dialog mellom kommunen og partene, og hvor det i møte ble avklart en videre fremgangsmåte for retting mv. Vi kan derfor heller ikke se at kostnadsestimat for sikringsarbeid har noen relevans, da det uansett ikke ble utført. Vedtak med pålegg om sikring var dessuten rettet mot tiltakshaver, og ikke ToFire AS. Før kommunen fattet vedtak om sikring av 22.09.2023 var det gjennomført dokumenttilsyn. Tilsynet ble åpnet med varsel 28.08.2023. Tilsynsrapport ble sendt ut 21.09.2023. Funn i tilsynsrapporten vedrørende udokumentert taktekkerarbeider, ingen detaljprosjektering, ingen sjekklister av utførende taktekker, gjorde at vi vurderte det som sannsynlig at lekkasjene i bygget oppsto pga. feil i utførelse av tilslutning til eksisterende bygg. Sikring skulle være utført 30.09.2023. I møte 29.09.23 ble det avklart at det på deler av taket skulle utføres enn vannsetting for å avklare lekkasjepunkter.

2.2:

Klager hevder at manglende etterisolering av betongdrager skyldes at de ikke fikk adgang fra sameiet. Som avsnitt over viser er påstanden om at ToFire AS hele tiden har prosjektert og planlagt arbeidet, ikke dokumentert. Det framgår ikke av noen tegninger eller beskrivelser at betongdrageren skulle isoleres i utgangspunkt. E-postene som er vedlagt beviser ikke at betongdrageren ikke kunne isoleres fordi sameie ikke ønsket stillas. Forholdet er heller ikke avviksbehandlet noe sted i den mottatte dokumentasjonen og det er ikke søkt om unntak fra krav i TEK vedrørende dette i byggesaken. ToFire AS har mens byggesaken pågikk ikke henvendt seg til kommunen om at de ble hindret å utføre tiltaket i samsvar med plan- og bygningsloven og gitt tillatelse.

ToFire AS anfører videre at de ikke kan noe for dårlig fall og manglende overløp i eksisterende bygg. Men grensesnitt mot eksisterende bygningsdeler var ikke prosjektert. Vår vurdering er at det nye påbygget endret slukplassering, dekket til overløp og endret forhold til fall på taket. Derfor ble det også krevd omfattende ny prosjektering og retting av tiltaket for at krav til fuktsikring, energieffektivitet og brann skulle bli oppfylt.

Videre finner vi grunn til å kommentere at ToFire AS ikke har sørget for at erklæring om ansvarsrett for MN TAK AS ble undertegnet og sendt til kommunen før arbeidene ble oppstartet. Ifølge mottatt sjekklister ble arbeidene utført mars/april 2022. Erklæring om ansvar er signert 02.09.2023, samsvarserklæring er signert 04.09.2023, nesten ett år

etter at søknad om ferdigattest var sendt til kommunen og etter at tilsynet var åpnet. MN Tak AS har i erklæring oppgitt at de ikke innehar sentralgodkjenning for ansvarsområdet. Taktekkerarbeid er av ToFire AS i sin rolle som ansvarlig søker satt i tiltaksklasse 1 som vi mener er for lav for flatt tak i boligbygg med 5 etasjer da feil kan føre til store konsekvenser. I og med at erklæringen ikke er mottatt rettidig kunne ikke kommunen føre tilsyn med kvalifikasjoner av foretaket mens byggesaken pågikk. Kommunen fører rutinemessige tilsyn med foretak som ikke har sentralgodkjenning for å kartlegge kvalifikasjoner.

2.3:

Det er riktig at det i veiledningen står at SAK10 § 16-1 bokstav e «retter seg mot ansvarlig kontrollerende foretak». Dette for det tilfellet at kontrollerende foretak ikke utfører kontrollen i tråd med loven. Men der kontroll ikke er utført i det hele tatt – eller hentet inn på et for sent tidspunkt – vil ikke ansvaret påhvile det kontrollerende foretak. Da kan det tenkes at det ikke engang finnes noe ansvarlig foretak for kontrollen. Det er like fullt et ansvar i tiltaket å påse at kontroll blir gjennomført rettidig før produksjonsunderlag er erklært ferdig og før fysiske byggearbeider settes i gang. I dette tilfellet vil dette ansvaret påhvile ToFire AS som SØK, jf. pbl. § 23-4 andre ledd. Vi viser her til ordlyden i hovedhjemmelen pbl. § 32-8 bokstav c, og står fast på at ToFire AS er ansvarlig for at det ikke er utført kontroll iht. forskriftskravene.

Vi henviser til kapittel 4.3 Tidspunkt for kontroll i veileder, Temaveileder uavhengig kontroll av 1.januar 2013 utarbeidet av Direktorat for Byggkvalitet: «*Kontrollerklæring for brannsikkerhetsstrategien skal senest foreligge som underlag for søknad om igangsettingstillatelse.*»

Kontrollerklæring for uavhengig kontroll brannsikkerhet er signert 18.08.2022. Søknad om igangsetting er mottatt 30.11.2021. Kontrollen bel dermed ikke utført rettidig.

2.4:

Klager hevder at ettersom kommunen ikke har funnet grunn til å vektlegge SAK10 § 16-2 andre til sjette ledd, så skulle det ikke vært ilagt gebyr eller gebyret skulle vært vesentlig lavere. Dette mener Plan- og bygningssjefen er en feilslutning ut fra bestemmelsens ordlyd. § 16-2 nevner hvilke hensyn det *kan* legges vekt på ved utmålingen. Det er ikke et absolutt krav at man har lagt skjerpene vekt på alle momentene i bestemmelsen for å ilegge gebyr i det høyere sjiktet av mulighetsrommet i § 16-1. Det må gjøres en totalvurdering, og normalt vil alvorlighetsgrad være utslagsgivende, som her.

På samme måte fremholder klager at et overtredelsesgebyr med utgangspunkt i uaktsomhet ikke kan ligge i rammens øvre sjikt, da dette må være forbeholdt overtredelser gjort med forsett. Plan- og bygningssjefen ser ingen slik automatikk eller system i lovverket. Det subjektive vilkåret for å ilegge overtredelsesgebyr er uaktsomhet *eller* forsett, og det skilles ikke mellom skyldkravet i de økonomiske rammene i § 16-1. I § 16-2 tredje ledd står det at det *kan* legges vekt på om det åpenbart at overtrederen kjente til at handlingen var lovstridig, men det er ikke dermed sagt at uaktsomhet ikke kan føre til et høyt overtredelsesgebyr hvis saken ellers tilsier det etter en helhetsvurdering.

Klager ber kommunen opplyse om kommunens saksbehandler, Sonja Sjølie og byggesaksleder Arne Kjell Brunnes «har arbeidet med André Berntsen i Rambøll, og i så tilfelle hvilke roller de da hadde i forhold til hverandre.» Her insinuerer klager at det foreligger inhabilitet. Dette har kommunen allerede tilbakevist, og så langt vi kan se anføres det heller ikke direkte som et grunnlag for klagen. For ordens skyld opplyses det om at Sonja Sjølie har aldri jobbet i Rambøll Norge AS og Byggesaksleder Arne Kjell Brunnes har aldri arbeidet med Berntsen, slik vi også har informert om i vedtaket.

Klager har også bedt kommunen opplyse om hvor mye påløpt mulkt i arkivsak 2025000996 ble nedsatt til. Plan- og bygningssjefen kan fremdeles ikke se at saken har

relevans eller tjener til sammenligningsgrunnlag, men ettersom saken uansett er offentlig tilgjengelig opplyses det for ordens skyld om at mulkt ble nedsatt til kr 10 000 etter en konkret vurdering og på bakgrunn av politisk utvalgs vurdering, jf. vedtak av 20.02.25, saksdok. ULOV-22/02194-53

For øvrig viser vi til vedtaket i sin helhet for argumentasjon og drøftelser, hvor de fleste av klagerens argumenter allerede er imøtegått.

Punkt 224/25: Gillsveien 29 - 36/1 – Klage på illeggelse av overtredelsesgebyr

Bilag

~ ULOV-24_00472-3 Gillsveien 29 36_1_0_0, betongmurer og fylling - riving - Forhåndsvarsel om illeggelse av overtredelsesgebyr

~ ULOV-24_00472-4 Svarbrev forhåndsvarsel om illeggelse av overtredelsesgebyr

~ ULOV-24_00472-5 Gillsveien 29 36_1_0_0, betongmurer og fylling - riving - Vedtak om illeggelse av overtredelsesgebyr - første vedtak

Klage 1

~ KLAGE-25_02589-3 Gillsveien 29 36_1_0_0 - Klagebehandling - klage tas delvis til følge - Klagebehandling nr.1

~ KLAGE-25_02589-6 Klage 2

~ KLAGE-25_02589-7 Gillsveien 29 36_1_0_0 - Ny klage tas delvis til følge - Klagebehandling nr.2

~ KLAGE-25_02589-10 Klage 3



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025017931
Saksbehandler Svend Åge Strisland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	20.11.2025	224/25

GILLSVEIEN 29 - 36/1 – KLAGE PÅ ILEGGELSE AV OVERTREDELSSESGBYR

**AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 20.11.2025 SAK
224/25**

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget opprettholder Plan- og bygnings sjefens vedtak om illeggelse av overtredelsesgebyr av 8.10.2025. Klagen fra tiltakshaver LY arkitekter på vegne av Andreas Sigurd Haarklou Stray datert 24.10.2025 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.
(Enst.)

21.11.2025

Punkt 225/25: Arbeidsplan VA 2026

Bilag

Prioriterte prosjekter vann oversikt

Prioriterte Vann 2026

Arbeidsplan 2026 Vann - totaloversikt

Prioriterte prosjekter avløp oversikt

Prioriterte Avløp 2026

Arbeidsplan 2026 Avløp - totaloversikt



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025015279
Saksbehandler Jørund Haugland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	20.11.2025	225/25

ARBEIDSPPLAN VA 2026

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 20.11.2025 SAK 225/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Ingeniørvesenet gis fullmakt til å gjennomføre vann- og avløpsprosjekter i år 2026 med grunnlag i vedlagt forslag til arbeidsplan.
(Enst.)

21.11.2025

Punkt 226/25: Revisjon av retningslinjer for tildeling av midler fra Klima og omstillingsfondet

Bilag

Vedtak byst, 26112025, Sak 113/25, Revisjon av retningslinjer for tildeling av midler fra Klima- og omstillingsfondet

Forslag til nye retningslinjer for Klima- og omstillingsfond (10.10)

Retningslinjer klima og omstillingsfondet - vedtatt av bystyret 23.09.2023



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025002803
Saksbehandler Elizabeth Rojas

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	20.11.2025	226/25
2 Bystyret	26.11.2025	113/25

REVISJON AV RETNINGSLINJER FOR TILDELING AV MIDLER FRA KLIMA OG OMSTILLINGSFONDET

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 20.11.2025 SAK 226/25

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Kristiansand bystyre vedtar reviderte retningslinjer for tildeling av midler fra Klima- og omstillingsfondet. Nye retningslinjer gjøres gjeldende fra 2026. (Enst.)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

«Kristiansand bystyre vedtar reviderte retningslinjer for tildeling av midler fra Klima- og omstillingsfondet. Nye retningslinjer gjøres gjeldende fra 2026.»

MDG fremmet følgende tilleggsforslag:

«Borettslag og sameier skal fortsatt kunne søke støtte fra klima- og omstillingsfondet.»

Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslaget fra MDG falt med 6 mot 5 stemmer (AP, MDG, SP, V).

20.11.2025

Punkt 227/25: Arnfinns Lillehei - forslag til nytt adressenavn på Tangvall

Bilag

Arnfinns Lillehei - kartskisse



Dato 6. november 2025
Saksnr.: 2025021422-1
Saksbehandler Else Reither
Godkjent av Eva Merete Høksaas
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
20.11.2025

Arnfinns Lillehei - forslag til nytt adressenavn på Tangvall

Forslag til vedtak

[Areal og miljøutvalget vedtar Arnfinns Lillehei som nytt adressenavn.](#)

Sammendrag

Utviklingen av Tangvall har medført endringer i veisystemet. Som vedlagte kartskisse viser er Gamle Høgskolevei (rød strek) blitt skilt i to parseller som ikke henger sammen, og den korteste biten er kun forbundet med Sentrumsveien (blå strek).

Da det ikke er tilstrekkelig ledige adressenummer langs Sentrumsveien, er det hensiktsmessig å gi den korte parsellen av Gamle Høgskolevei et nytt navn. Ifølge boken «Navn i Søgne» lå Arnfinns Lillehei omtrent her, derfor foreslås **Arnfinns Lillehei** som nytt adressenavn for veiparsellen og parkeringsplassen inne i kvartalet (f_P1).

Språkrådet og Kultur og innbyggerdialog har vært konsultert, og har ingen innvendinger mot navnevalget.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eva Merete Høksaas
Avd.leder Geografisk informasjon
Sign.

Vedlegg:
Kartskisse

Punkt 228/25: Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 20.11.2025

Bilag

353 E7 Herøya - Kjellevika, gbnr. 91_1, 16 og 19 - mindre endring av reguleringsplan - høring

201412 E2 Detaljregulering, Tangvall sentrum nord, endring av reguleringsplan - offentlig ettersyn

Trymsvei 14C - 44_169 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om bruksendring av tilleggsdel

Voie ringvei 60 - 11_369 - Statsforvalterens behandling av klage over kommunens vedtak



Dato 5. november 2025
Saksnr.: 2025000195-133
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
20.11.2025

Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 20.11.2025

Forslag til vedtak

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

- R-102/25 353 E7 Herøya – Kjelleviga, gbnr 91/1, 16 og 19 – mindre endring av reguleringsplan – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 24.10.2025.
- R-103/25 201412 E2 – Endring av reguleringsplan for Tangvall sentrum nord – offentlig ettersyn. Plan- og bygningssjefens skriv 24.10.2025.
- R-104/25 Båsefjellveien – 98/200 – Statsforvalterens behandling av klage over avvisning av klage. Statsforvalteren i Agders skriv 22.10.2025. Kristiansand kommunes avvisningsvedtak av 7.4.2025 opprettholdes. Klager har ikke fått medhold i klagen.
- R-105/25 Tryms vei 14C – 44/169 – Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om bruksendring av tilleggsdel (loft) til hoveddel (kontor). Statsforvalteren i Agders skriv 28.10.2025. Kristiansand kommunes vedtak av 23.6.2025 opprettholdes. Klager har ikke fått medhold i klagen.
- R-106/25 Voie ringvei 60 – 11/369 – Statsforvalterens behandling av klage over kommunens vedtak i sak om tillatelse til etablering av flyttbar boligmodul. Statsforvalteren i Agders skriv 20.10.2025. Kristiansand kommunes vedtak av 5.5.2025 opprettholdes. Klager har ikke fått medhold i klagen.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Punkt 229/25: 1597 Detaljregulering, Haus-Mosby ringvei - gang- og sykkelvei - Sluttbehandling

Bilag

Vedtak byst, 26112025, Sak 115/25, 1597 Detaljregulering, Haus-Mosby ringvei - gang- og sykkelvei - Sluttbehandling

Vedlegg 1- reguleringskart, sist datert 03.11.2025

Vedlegg 2 - Bestemmelser, sist datert 13.11.2025

Vedlegg 3 - planbeskrivelse, sist datert 13.11.2025

Vedlegg 4 - overordnet teknisk plan, med teknisk notat, datert 20.05.2025

Vedlegg 5 - flomkartlegging Haus gangbro, datert 21.12. 2023

Vedlegg 6 - geoteknisk rapport, datert 31.08.2023

Vedlegg 7 - skred i bratt terreng, datert 26.01.2023

Vedlegg 8 - notat gytebestand av fisk, datert 07.02.2024

Vedlegg 9 - tilleggsutredning strømningsforhold, datert 02.10.2025

Vedlegg 10 - naturmangfoldsrapport, datert 19.02.2024

Vedlegg 11 - Sjekkliste for risiko og sårbarhet i plansaker

Vedlegg 12 - høringsbrev - delegert myndighet

Vedlegg 13 - sammendrag av innspill og innsigelser, med administrasjonens kommentarer

Vedlegg 14 - innkomne innspill i sin helhet, sammenslått

Vedlegg 15 - innkomne innsigelser i sin helhet, sammenslått

Vedlegg 16 - Administrasjonens forespørsel om tilbaketrekking av innsigelse, datert 20.10.2025

Vedlegg 17 - myndighetenes tilbaketrekking av innsigelse, sammenslått

Vedlegg 18 - referat fra medvirkning med barn og unge

Vedlegg 19 - innkomne innspill ved oppstart, sammenslått



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021024435
Saksbehandler Marit Svaland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	20.11.2025	229/25
2 Bystyret	26.11.2025	115/25

1597 DETALJREGULERING, HAUS-MOSBY RINGVEI - GANG- OG SYKKELVEI - SLUTTBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 20.11.2025 SAK 229/25

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for *Haus – Mosby ringvei – gang- og sykkelvei* med plankart sist datert 03.11.2025 og bestemmelser sist datert 13.11.2025.
2. Kostnader til drift av kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

(Enst.)

20.11.2025