

# REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 23-01-2025

**Mødedato** Torsdag d. 23. januar 2025 kl. 08:45

**Mødested** Bystyresalen

# Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	6
Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 9.1.2025.....	7
Gravane 8 - 150/342 - Fiskebasaren - søknad om dispensasjon.....	9
20061213 E8 Detaljregulering, Hortemo - Ryllikveien 7 - mindre endring - fortetting - sluttbehandl	12
1652 Vedderheia del av felt H - detaljregulering - offentlig ettersyn.....	14
1489E2 Detaljregulering FV 456/457 Vågsbygdveien/Holskogveien - mindre endring - veiformål...	16
Teglverksveien 2 - gnr. 152, bnr. 1413 - søknad om dispensasjon for avvik fra krav i teknisk forskri	18
1622 Detaljregulering Veslegard - offentlig ettersyn.....	25
1626 Detaljregulering, Gyldenløves gate 70 - offentlig ettersyn.....	28
Østerveien 30B, gnr. 152, bnr. 1746 - dispensasjon - førstegangsbehandling.....	31
Avfallsplan 2025-2028 for Kristiansand og Vennessla kommune.....	38
Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 23.1.2025.....	40

## **Punkt .: Møtedokumenter**

### **Bilag**

Presentasjon Rona torg

Presentasjon Randesund bydelssenter

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 23.01.2025



# Møteinnkalling

## Areal- og miljøutvalget

---

Møtedato: 23.01.2025 kl. 08:45

Møtested: Bystyresalen

Arkivsak: 2025000195

---

Innkalling gjelder bare medlemmer.

Forfall og eventuelle habilitetsspørsmål må meldes snarest til tlf 466 84 673 eller e-post Thore.Granheim@kristiansand.kommune.no.

Vararepresentanter møter etter innkalling fra møtesekretær.  
Tidspunktene i programmet er relative, og befaringen kan starte inntil 15 minutter før oppsatt program.

### Program

- 08:45 Befaringen starter fra Kirkegata v/Kiwi
- 08:50 - 09:05 Gravane 8
- 09:25 - 09:40 Ryllikvegen 7
- 10:00 - 10:20 Skytterveien 155 (Vedderheia)
- 10:30 - 10:30 10 min pause på Esso Tangvall
- 10:50 - 11:05 Holskogveien 2B (Fv456/457)
- 11:20 - 11:35 Teglverksveien 2
- 11:45 - 12:05 Sømsveien 75 (Veslegard)
- 12:15 - 12:45 Lunsj på Rådhuset
- 12:45 - 12:45 Behandling av sakene
- 12:45 - 13:15 Orientering om økonomiplanen 2025-28 - håndtering av innsparinger i by- og stedsutvikling v/Byutviklingsdirektøren
- 13:15 - 13:30 Orientering om Rona torg v/arkitekt Gisela Nilsen
- 13:30 - 13:45 Orientering om Randesund bydelssenter v/arkitekt Gisela Nilsen

<b>SAKSKART</b>	
10/25	Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 9.1.2025
11/25	Gravane 8 - 150/342 - Fiskebasaren - søknad om dispensasjon
12/25	20061213 E8 Detaljregulering, Hortemo - Ryllikveien 7 - mindre endring - foretting - sluttbehandling
13/25	1652 Vedderheia del av felt H - detaljregulering - offentlig ettersyn

14/25	1489E2 Detaljregulering FV 456/457 Vågsbygdveien/Holskogveien - mindre endring - veiformål
15/25	Teglverksveien 2 - gnr. 152, bnr. 1413 - søknad om dispensasjon for avvik fra krav i teknisk forskrift for etablering av 2 nye boenheter
16/25	1622 Detaljregulering Veslegard - offentlig ettersyn
17/25	1626 Detaljregulering, Gyldenløves gate 70 - offentlig ettersyn
18/25	Østerveien 30B, gnr. 152, bnr. 1746 - dispensasjon - førstegangsbehandling
19/25	Avfallsplan 2025-2028 for Kristiansand og Vennesla
20/25	Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 23.1.2025

Sign.  
Odd Nordmo  
Leder i utvalg

## **Punkt .: Behandling av utvalgssak**

## **Punkt 10/25: Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 9.1.2025**

### **Bilag**

Protokoll Areal- og miljøutvalget 09.01.2025



Dato 13. januar 2025  
Saksnr.: 2025000195-1  
Saksbehandler Thore Granheim  
Godkjent av Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
23.01.2025

## **Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 9.1.2025**

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 9.1.2025.](#)

*Thore Granheim*  
Utvalgssekretær  
Sign.

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

# **Punkt 11/25: Gravane 8 - 150/342 - Fiskebasaren - søknad om dispensasjon**

## **Bilag**

1. Situasjonkart
2. Plantegning
3. Fasadetegninger
4. Søknad om dispensasjon
5. Nabomerknad
6. Tilsvar til nabomerknad
7. Uttalelse fra ingeniørvesenet
8. Uttalelse fra parkvesenet



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024015670  
Saksbehandler Håkon Andre Arnesen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	14.11.2024	205/24
2 Areal- og miljøutvalget	23.01.2025	11/25

## GRAVANE 8 - 150/342 - FISKEBASAREN - SØKNAD OM DISPENSASJON

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 23.01.2025 SAK 11/25

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og arealformålene torv/gangareal/plasser/bryggeareal, gang- og sykkelveg/fortau og kjøreveg, jf. plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak planen fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

(Enst.)

Det bes om en sak om bygge og delingsforbud i 3 år for fiskebasarens bygninger. Dette for å søke å sikre en grundig og god planprosess med deltakelse og medvirkning fra alle aktører.

(9/2)

#### Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og arealformålene torv/gangareal/plasser/bryggeareal, gang- og sykkelveg/fortau og kjøreveg, jf. plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak planen fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

Høyre fremmet følgende forslag:

«Det bes om en sak om bygge og delingsforbud i 3 år for fiskebasarens bygninger. Dette for å søke å sikre en grundig og god planprosess med deltakelse og medvirkning fra alle aktører.»

**Voteringer:**

Plan- og bygningsseksjonens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Høyres forslag ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer (Andreas Jacobsen (FRP),  
Christine Alveberg (V)).

24.01.2025

# **Punkt 12/25: 20061213 E8 Detaljregulering, Hortemo - Ryllikveien 7 - mindre endring - fortetting - sluttbehandling**

## **Bilag**

Forslag til endrede bestemmelser, sist datert 23.08.2024

Søknad om endring av plan

Gjeldende bestemmelser

Gjeldende plankart

Kristiansand kommune - innspill til mindre reguleringsendring for E8 Hortemo - Ryllikveien 7 4183377\_1\_1

PLAN-24\_01025-4

Høringsuttalelse ryllikveien\_v2

Revidert plankart - 20061213 E8



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024009855  
Saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	23.01.2025	12/25

### **20061213 E8 DETALJREGULERING, HORTEMO - RYLLIKVEIEN 7 - MINDRE ENDRING - FORTETTING - SLUTTBEHANDLING**

---

**AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 23.01.2025 SAK  
12/25**

#### **Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan/  
detaljregulering for Hortemo planid. 20061213 med plankart sist revidert  
17.10.2024 og bestemmelser sist datert 23.08.2024, i tråd med plan- og  
bygningsloven § 12-14, 2. ledd.  
(Enst.)

24.01.2025

# **Punkt 13/25: 1652 Vedderheia del av felt H - detaljregulering - offentlig ettersyn**

## **Bilag**

1. Plankart datert sist revidert 03.01.2025
2. Reguleringsbestemmelser datert 17.12.2024
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse
5. Landskapsanalyse
6. Illustrasjonsplan
7. Snitt\_Vedderheia
8. Klimaregnskap
9. Solstudie
10. Naturmangfold og vannmiljø
11. Sulfidnotat
12. Klimagassregnskap
14. Overvannsnotat
14. Tekniske planer
15. Protokoll årsmøter i vedderheia velforening
16. Medvirkningsrapport - tinntjønn skole
17. e-post til Lunde skole - medvirkning
17. Innspill til varsel om oppstart



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023019857  
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	23.01.2025	13/25

## 1652 VEDDERHEIA DEL AV FELT H - DETALJREGULERING - OFFENTLIG ETTERSYN

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 23.01.2025 SAK 13/25

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Vedderheia del av felt h, med plankart sist revidert 03.01.2025 og bestemmelser datert 17.12.2024, ut til offentlig ettersyn.  
(9/2)

#### Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Vedderheia del av felt h, med plankart sist revidert 03.01.2025 og bestemmelser datert 17.12.2024, ut til offentlig ettersyn.»

MDG fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget avviser detaljregulering for Vedderheia del av felt h, fordi planforslaget har negative konsekvenser for natur og klima.»

#### Voteringer:

Ved alternativ votering ble plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 9 mot 2 stemmer (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Christine Alveberg (V)).

24.01.2025

## **Punkt 14/25: 1489E2 Detaljregulering FV 456/457 Vågsbygdveien/Holskogveien - mindre endring - veiformål**

### **Bilag**

Vedlegg 1\_1489 E2 Endret plankart\_ sist datert 221124

Vedlegg 2\_1489 E2 Endrede bestemmelser\_ sist datert 221124

Vedlegg 3\_Kart som markerer område for endring\_111224

Vedlegg 4\_1489 tidligere gjeldende bestemmelser\_vedtatt 291019

Vedlegg 5\_1489 tidligere gjeldende plankart\_vedtatt 291019

Vedlegg 6\_Søkand om endring \_detaljreguleringn Fv 456-457 - Vågsbygdveien- Holskogveie\_ mottatt 181024

Vedlegg 7\_Merknader\_samlet



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024029118  
Saksbehandler Ellinor Borgi

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	23.01.2025	14/25

### **1489E2 DETALJREGULERING FV 456/457 VÅGSBYGDVEIEN/HOLSKOGVEIEN - MINDRE ENDRING - VEIFORMÅL**

---

**AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 23.01.2025 SAK  
14/25**

#### **Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for 1489 Detaljregulering FV 456/457 Vågsbygdveien/Holskogveien - endring med plankart og bestemmelser sist datert 22.11.24, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.  
(Enst.)

24.01.2025

# **Punkt 15/25: Tegleverksveien 2 - gnr. 152, bnr. 1413 - søknad om dispensasjon for avvik fra krav i teknisk forskrift for etablering av 2 nye boenheter**

## **Bilag**

BYGG-24\_02266 - Tegleverksveien 2 - supplering

Situasjonsplan m uteopphold

Plantegning m arealer

Tegleverksveien 2 - GB 152/1413 - foreløpig tilbakemelding på søknad om bruksendring

Application

3\_KORR\_Annet\_Vedleggsbrev disp og ramme



Dato 6. desember 2024  
Saksnr.: BYGG-24/02266-7  
Saksbehandler Jan Inghard Thorsen  
Godkjent av Gudveig Tønnesøl Dalaker  
Arne Kjell Brunnes

**Saksgang**

Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**

23.01.2025

**Teglverksveien 2 - gnr. 152, bnr. 1413 - søknad om dispensasjon for avvik fra krav i teknisk forskrift for etablering av 2 nye boenheter**

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra teknisk forskrift for 2 boenheter uten bad tilrettelagt for bevegelsehemmet, samt kommuneplanens plankrav, jamfør plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Areal- og miljøutvalget er positive til at arealene bruksendres fra næring til boligformål, med en boenhet. Det forutsettes at forskriftens krav til tilgjengelighet etterkommes.

**Sammendrag:**

Flatnes Byggconsult AS søker på vegne av hjemmelshaver, Adrian Sindland om rammetillatelse for bruksendring fra to stk. mindre næringsseksjoner til to nye boenheter/leiligheter. Eiendommen er bebygd med bolig med totalt 4 boenheter, hvorav to er på inngangsplanet og to er i 2. etg. Underetasje/kjeller består av to mindre næringsseksjoner i tillegg til boder, tilhørende boenhetene. Omsøkte tiltak betinger dispensasjon fra teknisk forskrifts krav til tilgjengelighet, jf. TEK 17 § 12, og fra plankravet i kommuneplanen.

I denne saken er selve endringen fra næring til boligformål kurant. Det er lite som taler for at næringsseksjonene bør opprettholdes. Men plan- og bygningssjefen mener det vil være uheldig å gi dispensasjon for å etablere to nye boenheter, som ikke oppfyller kravene i teknisk forskrift. I dette bygget vil det lett kunne etableres en boenhet, med noe mer areal og hvor alle krav til tilgjengelighet blir ivaretatt. En slik boenhet vil kunne tilrettelegges for personer med funksjonshemninger og med trinnfri adkomst i tråd med gjeldende krav.

Når det gjelder kommuneplanens plankrav vil omgjøringen fra næring til bolig ikke nødvendigvis være avhengig av at det foreligger plan, da dette er et etablert boligområde. Omsøkte endring til boligformål, vil i større grad falle inn som en naturlig del av området, enn dagens formål som er næring. Det ville imidlertid i en planprosess ikke blitt åpnet opp for etablering av boliger som ikke tilfredsstillt krav til tilgjengelighet.

Plan- og bygningsjefen gir råd om at søknaden avslås, men at det gis signaler om at utvalget er positive til endring til boligformål med en boenhet.

Venke Moe  
Plan- og bygningsjef  
Sign.

Arne Kjell Brunnes  
Byggesaksleder  
Sign.

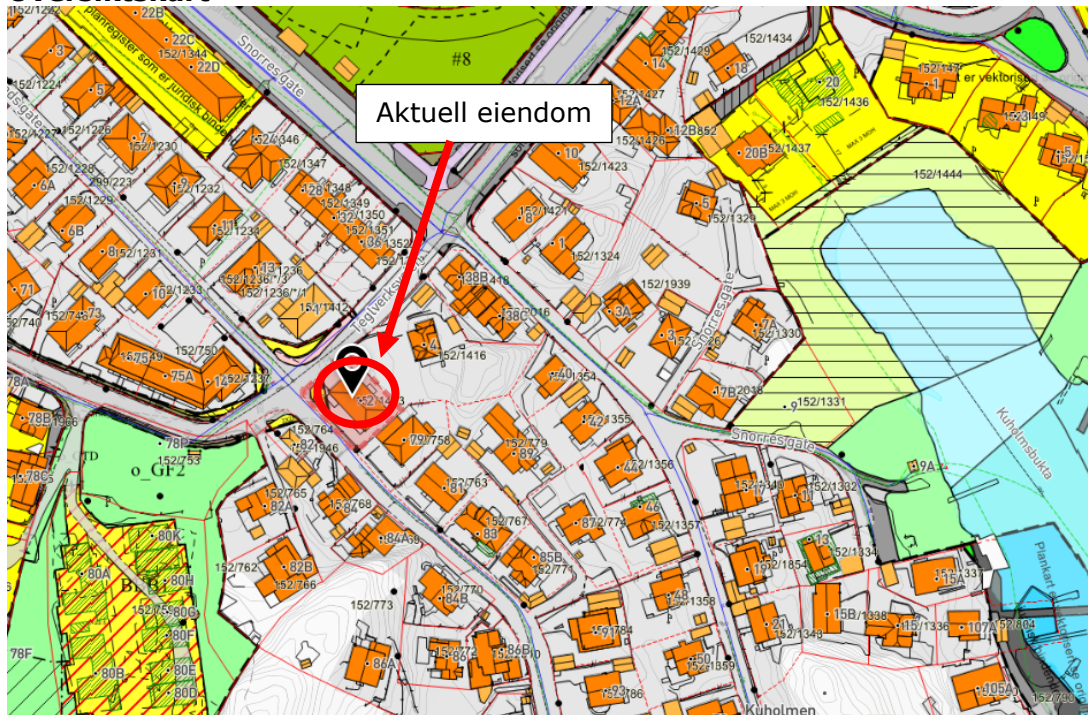
*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

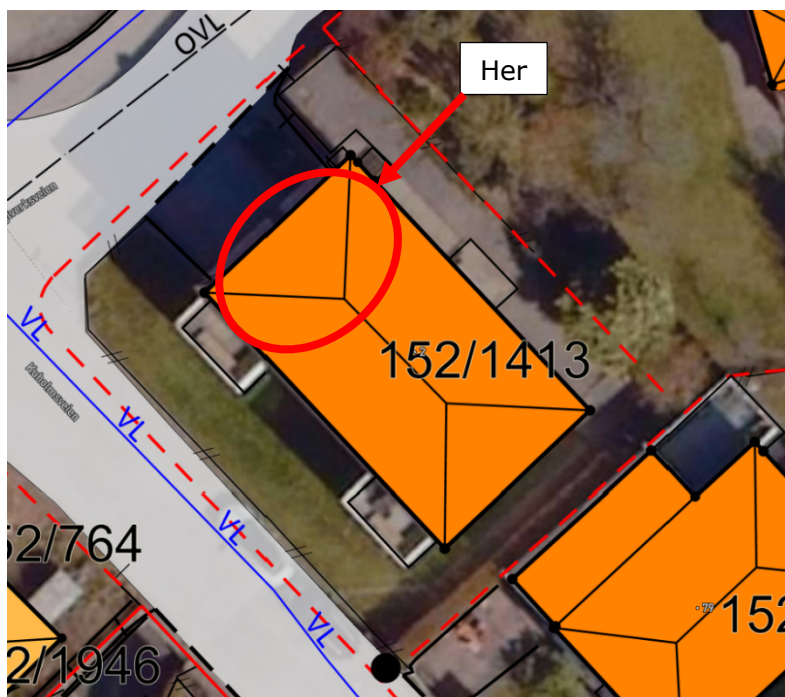
Vedlegg:  
BYGG-24\_02266 - Teglværksveien 2 - supplering  
Situasjonsplan m uteopphold  
Plantegning m arealer  
Teglværksveien 2 - GB 152/1413 - foreløpig tilbakemelding på søknad om bruksendring  
Application  
3\_KORR\_Annet\_Vedleggsbrev disp og ramme

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

## SAKSFREMSTILLING

### Oversiktskart

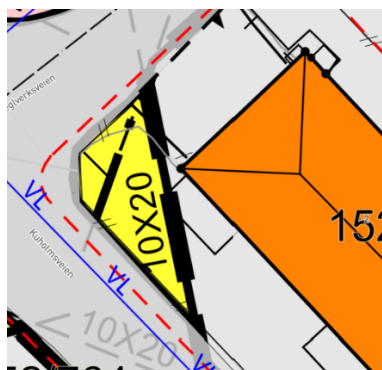




#### Gjeldende plangrunnlag

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

Eiendommen er uregulert med unntak av et lite areal ut mot krysset Teglverksveien/ Kuholmsveien, som er regulert til boligformål, avsatt som frisiktsone. Dette arealet ligger under reguleringsplanen for Kuholmsveien Fortau, planid: 4204\_1434, vedtatt 20.09.2017.



#### Eksisterende forhold

Boligen er en eksisterende 4 mannsbolig og er seksjonert i 4 boligseksjoner i tillegg til 2 næringsseksjoner. De 2 næringsseksjonene søkes endret til 2 små boenheter. Eiendommens areal utgjør 536 m<sup>2</sup>, av dette er ca.180 m<sup>2</sup> bebyggt. Ca. 50 m<sup>2</sup> er asfaltert og etablert som parkering. De fire eksisterende boenhetene har hver sin balkong på ca. 11,5 m<sup>2</sup>.

Videre er det en sak, som ikke er avsluttet enda, som handler om at arealet mellom balkonger ut mot Kuholmsveien er etablert som parkering uten at dette er omsøkt eller gitt tillatelse til. Dette er løst slik:



### Plan- og bygnings sjefens vurdering

Tiltaket er i strid med kravene til tilgjengelighet for boenheter i teknisk forskrift og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Videre betinger omsøkte tiltak dispensasjon fra kommuneplanens § 2 – Plankrav.

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 ulempe.

### Teknisk Forskrift

Muligheten for å gi dispensasjon fra gjeldende regler i Teknisk forskrift er en «sikkerhetsventil» i saker hvor det ikke er mulig å få til fullgode løsninger, i tråd med forskriftskravene. I denne saken mener plan- og bygnings sjefen, det er gode muligheter for å tilfredsstillende kravene, ved at det reduseres til en ekstra boenhet. Man vil på den måten kunne etablere en tilfredsstillende boenhet, med alle funksjoner på inngangsplanet, med trinnfri adkomst, direkte fra gateplan. Dette er en mulighet som er litt unik for denne eiendommen, ettersom svært mange av boligbyggene i området er etablert med kjellerrom delvis under terreng. Dette innebærer at man enten må opp en trapp til hovedplan, eller ned en trapp til underetasjeplan.

Etter en konkret vurdering er plan- og bygnings sjefen videre kommet til at eiendommen i denne saken ikke er særlig egnet for flere boenheter, men med de reduserte kravene i «ny» kommuneplan, som innebærer at det ikke lenger er krav til antall parkeringsplasser, har vi likevel kommet til at en økning med en ny boenhet vil være akseptabelt.

### Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

Ansvarlig søker begrunner søknad om dispensasjon slik:

*«I denne saken er det snakk om to små selveierleiligheter, sentralt beliggende og uten egne parkeringsplasser. Av naturlige årsaker vil slike enheter i seg selv egne seg dårligere for personer med nedsatt bevegelsesevne. Bl.a. vil man ha liten plass til lagring av utstyr og hjelpemidler og de vil altså mangle parkeringsplass. Denne typen leiligheter er av natur mindre aktuelle som boliger gjennom et helt livsløp, slik at det anses som mindre viktig at de er tilrettelagt for et slikt forløp. Når man har såpass kompakte arealer må man tenke smart og effektiv når man lager planløsninger, for å oppnå god bokvalitet. Det vil være vanskelig å kombinere dette med å dekke tilgjengelighetskrav. Vi vil mene at det heller ikke har noen hensikt; leilighetene egner seg ikke til å være tilgjengelige, men dekker et annet behov i samfunnet. Vi ser det som positivt at det tillates enkelte slike enheter i kommunen og mener at dette ikke kommer i noen konflikt med det reelle hensynet bak tilgjengelighetskravene».*

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

### Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak bestemmelsen om tilgjengelighet er at alle mennesker skal kunne bruke de samme fysiske løsningene i størst mulig grad, enten det dreier seg om utforming av uteareal, bygninger, produkter eller kommunikasjonsmidler. Prinsippet om universell utforming\tilgjengelighet vil bedre situasjonen for mennesker som tidvis eller permanent har fysiske og psykiske begrensninger, men uten at dette vil medføre ulemper for personer uten funksjonshemminger. Bak bestemmelsen med krav om at boenheter skal være tilgjengelig for alle er å tilrettelegge for at man skal kunne bo i en bolig i alle livets faser. I denne sammenhengen legger Teknisk forskrift spesiell vekt på baderom, ettersom dette er rom det vil være kostbart å endre på ved endret behov.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

I denne saken ser vi at forholdene ligger meget godt til rette for å få til en god løsning, som tilfredsstillende kravene til tilgjengelig boenhet, ved at antallet nye boenheter reduseres til en. Man vil da kunne etablere et noe større badrom, som vil bli stort nok til at det kan brukes av personer med begrensninger. Vi kan vanskelig se at det kan gis dispensasjon i saker der forholdene ligger så godt til rette som her, uten at dette i vesentlig grad vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen. I tillegg vil en dispensasjon i denne saken medføre en betydelig presedensfare for lignende saker, i dette området, men også generelt i hele kommunen.

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.

#### Plankrav

Når det gjelder plankravet vil det etter plan- og bygningssjefens vurdering være kurant å gi dispensasjon for etablering av bolig, dersom forholdene ellers ligger til rette for det. Dette begrunnes med at det i denne saken er snakk om et etablert boligområde og endring til boligformål vil være mer i tråd med områdets øvrige bebyggelse, enn om det skulle vært næring på disse arealene.

I denne saken er det imidlertid søkt om etablering av 2 boliger, som ikke vil tilfredsstillende krav til tilgjengelighet. I en planprosess ville det ikke vært åpnet opp for etablering av slike boenheter. Vi konkluderer på denne bakgrunn med at hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon for etablering av 2 boenheter. Vi kan ikke se at det foreligger vesentlige fordeler ved å dispensere for etablering av boenheter som ikke oppfyller krav til tilgjengelighet. Vi er imidlertid positive til etablering av 1 ny boenhet, der krav til tilgjengelighet blir oppfylt.

#### Sammendrag

Plan og bygningssjefen er positiv til omdisponering av tidligere næringsarealer til boligformål. Ved å redusere til en ekstra boenhet, vil man få en leilighet som tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet. På bakgrunn av ovenstående anbefaler plan- og bygningssjefen at omsøkte tiltak avslås, men at det gis signaler om at omdisponering til en boenhet vil kunne godkjennes dersom dette omsøkes.

## **Punkt 16/25: 1622 Detaljregulering Veslegard - offentlig ettersyn**

### **Bilag**

- 1622 Detaljregulering Veslegard\_plankart161224
- 1622 Detaljregulering Veslegard\_bestemmelser 161224
- 1662 Detaljregulering Veslegard\_planbeskrivelse 161224
- 1622 Detaljregulering Veslagard\_ROS sjekklister
- 1662 Detaljregulering Veslagard\_ illustrasjonsplan og snitt
- 1662 Detaljregulering Veslagard\_sol\_skyggevurderinger
- 1662 Detaljregulering Veslagard\_Overvannsnotat
- 1662 Detaljregulering Veslegard\_Støyanalyse vegtrafikk
- 1662 Detaljregulering Veslegard\_Områdeskredfarevurdering
- 1622 Detaljregulering Veslagard\_Kartlegging av biologisk mangfold
- 1662 Detaljregulering Veslagard\_tekniske planer vei og VA\_foreløpig



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022012646  
Saksbehandler Ellinor Borgi

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	23.01.2025	16/25

## 1622 DETALJREGULERING VESLEGARD - OFFENTLIG ETTERSYN

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 23.01.2025 SAK 16/25

#### **Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Veslegard, planID 1622 med plankart sist datert 16.12.24 og bestemmelser sist datert 16.12.24, ut til offentlig ettersyn.  
(Enst.)

Det bes spesielt om innspill på muligheter for bevaring av store trær på boligtomtene.  
(Enst.)

Areal- og miljøutvalget ber om innspill på et redusert antall boligenheter til 4 nye boenheter.  
(7/4)

Areal- og miljøutvalget ber om innspill på mulighet for flytting av avkjøringsvei lenger nord i planområdet.  
(10/1)

#### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:  
«Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Veslegard, planID 1622 med plankart sist datert 16.12.24 og bestemmelser sist datert 16.12.24, ut til offentlig ettersyn.»

MDG fremmet følgende tilleggsforslag:  
«Det bes spesielt om innspill på muligheter for bevaring av store trær på boligtomtene.»

KRF og AP fremmet følgende 2 tilleggsforslag:

1. «Areal- og miljøutvalget ber om innspill på et redusert antall boligenheter til 4 nye boenheter.»
2. «Areal- og miljøutvalget ber om innspill på mulighet for flytting av avkjøringsvei lenger nord i planområdet.»

**Voteringer:**

Plan- og bygnings sjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

MDG sitt tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

KRF og AP sitt tilleggsforslag nr. 1 ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Odd Nordmo (H), Vegard Launes (H), Roy Fardal (PP), Christine Alveberg (V).)

KRF og AP sitt tilleggsforslag nr. 2 ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (Roy Fardal (PP)).

24.01.2025

# **Punkt 17/25: 1626 Detaljregulering, Gyldenløves gate 70 - offentlig ettersyn**

## **Bilag**

1. Gyldenløves gate 70 - plankart, sist datert 17.09.24
2. Gyldenløves gate 70 - reguleringsbestemmelser, sist datert 17.12.24
3. Gyldenløves gate 70 - planbeskrivelse, sist datert 17.12.24
4. Gyldenløves gate 70 - ROS-sjekkliste
5. Saksprotokoll BSU, 18.03.2021, Sak 53\_21
6. Landskapsplan til møteplass i Elveparken, sist datert 26.02.2024
- 7.1. Medvirkning Elveparken 28.6.2022 - visuell fasilitering av innspill
- 7.2. Innspill fra åpningen av Elveparken 28.06.2022
- 7.3. Elveparken - referat fra medvirkning 30.4.24
- 7.4. Kommentarer til referat fra medvirkning 30.4.24
- 7.5. Gyldenløves gate 70 - referat fra medvirkning med Tordenskjolds gate skole 05.12.24
8. Gyldenløves gate 70 - Innspill til oppstartsvarsel
9. Forslagstillers kommentarer til merknader



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022025683  
Saksbehandler Gisela Nilsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	23.01.2025	17/25

## 1626 DETALJREGULERING, GYLDENLØVES GATE 70 - OFFENTLIG ETTERSYN

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 23.01.2025 SAK 17/25

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Gyldenløves gate 70 med plankart sist datert 17.09.2024 og bestemmelser sist datert 17.12.2024, ut til offentlig ettersyn.  
(10/1)

Areal- og miljøutvalget ber særlig om innspill på alternativer til lekearealer.  
(Enst.)

#### Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Gyldenløves gate 70 med plankart sist datert 17.09.2024 og bestemmelser sist datert 17.12.2024, ut til offentlig ettersyn.»

KRF fremmet følgende tilleggsforslag:

«Areal- og miljøutvalget ber særlig om innspill på alternativer til lekearealer.»

#### Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (Marte Rostvåg Uiltveit-Moe (MDG)).

KRF sitt tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

24.01.2025

# **Punkt 18/25: Østerveien 30B, gnr. 152, bnr. 1746 - dispensasjon - førstegangsbehandling**

## **Bilag**

1. Situasjonkart
2. Tegning kjellerplan
3. Søknad om dispensasjon
4. Uttalelse fra Agder fylkeskommune



Dato 12. desember 2024  
Saksnr.: BYGG-23/03156-31  
Saksbehandler Håkon Andre Arnesen  
Godkjent av Gudveig Tønnesøl Dalaker  
Arne Kjell Brunnes

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
23.01.2025

## Østerveien 30B, 152/1746 - dispensasjon - førstegangsbehandling

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra områdeplanens bestemmelse § 2.1.12, jmfør plan og bygningsloven § 19-2.  
Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelse det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges.  
Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

### Sammendrag

Det er søkt dispensasjon for å øke antall biloppstillingsplasser innenfor delområde S2, S3 og B3 i områdeplanen for Lund Torv. Det følger av bestemmelsene § 2.1.12 at det avsettes maks. 0,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet for felt S2, S3 og B3. Det er nå søkt dispensasjon for å øke antallet til 0,3 biloppstillingsplasser, noe som utgjør et tillegg på 10 biloppstillingsplasser.

Bestemmelsen om maksimalt antall biloppstillingsplasser er kommet inn bestemmelsene i forbindelse med at bystyret godkjent områdeplanen i vedtak datert 11.12.2019. Det følger av vedtakets pkt. 1 bokstav j. at bestemmelsen suppleres med følgende: «Det avsettes maks 0,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet for felt S2, S3, B3 og B4. S2, S3, B3, B4 skal ha 10 HC plasser. For S4 og S5 settes krav til biloppstillingsplasser lik 0. S4 og S5 skal ha 3 HC plasser». Suppleringen ble enstemmig vedtatt av bystyret.

Plan- og bygningssjefen har vurdert dispensasjonssøknaden, og har etter en samlet vurdering konkludert med at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Dette så lenge bestemmelsen følger av et enstemmig politisk vedtak som er kommet inn som et tillegg ved godkjenning av områdeplanen.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Arne Kjell Brunnes  
Byggesaksleder  
Sign.

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

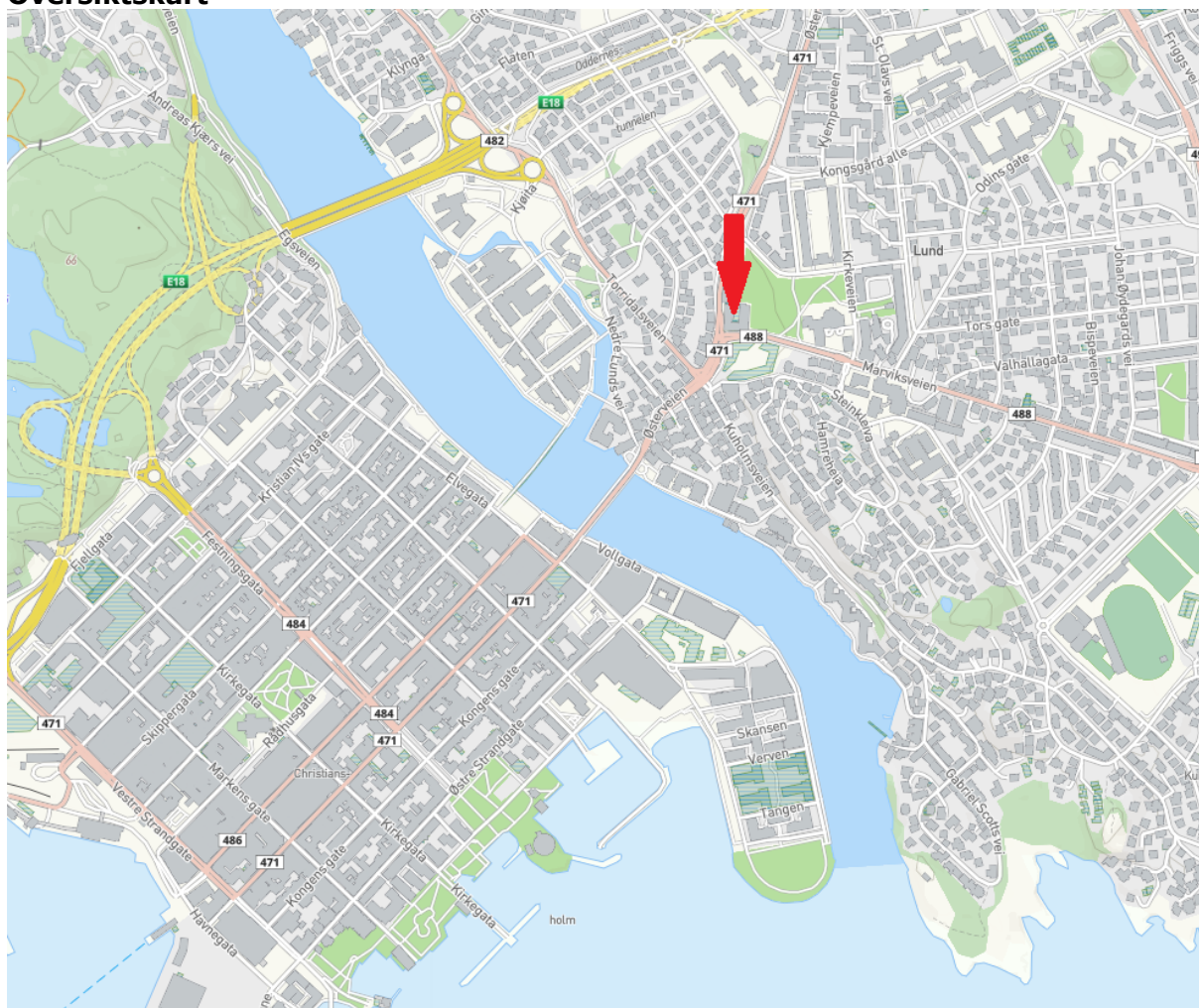
Vedlegg:

1. Situasjonsskart
2. Tegning kjellerplan
3. Søknad om dispensasjon
4. Uttalelse fra Agder fylkeskommune



## SAKSFREMSTILLING

### Oversiktskart



### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen for Kristiansand kommune.

Området omfattes av områderegulering for Lund Torv. Plan nr. 1443. Vedtatt 11.12.2019. Formål: Sentrumsformål – felt S2, S3 og Boligbebyggelse – felt B3

Aktuelle bestemmelser for denne saken:

#### § 2.1.12.Parkering (pbl §12-7 nr 7)

*Det avsettes maks. 0,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet for felt S2, S3, B3 og B4.*

### Eksisterende forhold

Det er i vedtak datert 05.02.2024 innvilger rammetillatelse for oppføring av leilighetsbygg innenfor S2, S3 og B3 fordelt på flere bygningsvolumer i inntil 7 etasjer. Det er godkjent totalt 40 oppstillingsplasser for bil fordelt på kjellerplan og 1. etasjeplan. Av disse er 8 HC-plasser.

### Søknaden

Søknad om dispensasjon for å øke maksimalt antallet biloppstillingsplasser fra 0,2 pr. boenhet til 0,3 pr. boenhet ble mottatt 14.11.2024, med utfyllende søknad mottatt 19.11.2024.

Økningen i biloppstillingsplasser utgjør totalt 10 ekstra oppstillingsplasser, der en av oppstillingsplassene er vist som HC-plass.

### **Uttalelser fra annen myndighet**

Søknaden har vært forelagt ingeniørvesenet og Agder Fylkeskommune for uttalelse.

#### Uttalelse fra ingeniørvesenet mottatt 25.11.2024

*«Både Østerveien og Marviksveien er fylkesveier. Søknad om utvidet avkjøringstillatelse må sendes til fylkeskommunen.»*

#### Uttalelse fra Agder Fylkeskommune mottatt 10.12.2024

*«Oversendelsen gjelder søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse 2.1.12, andre setning, for en økning av parkeringsdekningen fra 0,2 til 0,3 biloppstillingsplasser per boenhet.*

*Generelt for denne reguleringsplanen åpnes det for maks 0,5 biloppstillingsplasser per boenhet, mens antallet for områdene S2, S3, B3 og B4 er maks 0,2. Agder fylkeskommune har ingen merknader til en eventuell dispensasjon fra bestemmelsene.»*

### **Søknad om dispensasjon er ikke nabovarslet**

Ansvarlig søker har oppgitt at de ikke kan se at naboer på noen måte blir berørt av omsøkt dispensasjon. Plan og bygningssjefen har ingen merknader til denne vurderingen.

### **Plan- og bygningssjefens vurdering**

Tiltaket er i strid med bestemmelsene § 2.1.12 i områderegulering for Lund Torv, 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.

#### Søkers begrunnelse for dispensasjon

- Økningen av parkeringsdekningen er marginal. En økning av parkeringsdekningen til 0,3 p-plasser er ikke i konflikt med kommuneplanens overordnede bestemmelser og utgjør fortsatt en halvering av denne.
- Ikke enhver ulempe for hensynene bak bestemmelsen er til hinder for at det gis dispensasjon, det må være en vesentlig tilsidesettelse av hensynene.
- Hensikten med bestemmelsen, som justert i politisk vedtak: reduksjon av bilbruk, vil fortsatt være ivaretatt, men tilpasses noe til de faktiske realiteter for reguleringsområdet og bydel Lund.
- Da hoveddelen av boenhetene i prosjektet er utformet som 4-roms leiligheter, som kan passe for barnefamilier, viser det seg at samme kjøpegruppe har større behov for å disponere bil enn dagens bestemmelser gir anledning til. Begrensningen i tilgjengelige parkeringsplasser medfører at en ettertraktet kjøpegruppe ekskluderes fra prosjektet på grunn av faktiske utfordringer og behov.
- Parkeringsdekningen i nærområdet på Lund er allerede under press. Fjerning av p-plasser i sentrum, sammen med nye byggeprosjekter, bl.a på Lund torv, fører til at en større mengde biler parkerer i gatene på Lund.

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

#### Hensynet bak parkeringsdekning

Hensynet bak bestemmelsen om parkeringsdekning er sikring av tilstrekkelig parkeringsdekning for ansatte i foretak, kundeparkering, beboerparkering og gjesteparkering. Samtidig er regulert krav til parkeringen en måte å styre bilbruken i ett område og bruken av arealene innenfor et planområde.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Det følger av reguleringsbestemmelsene pkt. 2.1.12 at det skal avsettes maks. 0,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet for felt S2, S3, B3.

Det vises i søknaden til at enkelt kjøpergrupper som barnefamilier bli ekskludert fra prosjektet da disse har et større behov for bil enn andre kjøpergrupper. Videre vises det til at man ved lav parkeringsdekning i prosjektet legger ytterligere press på gateparkering andre steder på Lund. Totalt antall biloppstillingsplasser i prosjektet økes fra 40 til 50 plasser.

Det er et uttalt politisk mål i kommunen å redusere bilbruken. Dette ser man ved at parkeringsdekningen i reguleringsplaner som er vedtatt de seneste årene på Lund er lav. For det omsøkte delområdet ble det i forbindelse med bystyrets behandling av områdeplanen i møte 11.12.2019 gjort følgende endring i 1. punkt bokstav j.:

*«§ 2.1.12 suppleres med følgende: Det avsettes maks 0,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet for felt S2, S3, B3 og B4. S2, S3, B3, B4 skal ha 10 HC plasser. For S4 og S5 settes krav til biloppstillingsplasser lik 0. S4 og S5 skal ha 3 HC plasser.»*

Det er i forbindelse med bystyrets godkjenning av områdeplanen for Lund Torv foretatt en konkret vurdering av parkeringsdekning for felt S2, S3 og B3 som omfattes av omsøkt dispensasjon. Det politiske vedtaket gir en streng føring for parkering og man har lagt seg godt under maksimal parkering for andre delområder innenfor områdeplanen. Plan og bygningssjefen vurderer på bakgrunn av dette at omsøkt dispensasjon gir en vesentlig tilsidesettelse av intensjonen med bestemmelsen og de hensyn man har ment å skulle ivareta med angitt maksimalbegrensning for S2, S3 og B3.

Ettersom det er vurderte at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke nødvendig å vurdere fordelene og ulempene i denne saken. Dette 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.

På bakgrunn av ovenstående vurderinger og begrunnelse anbefaler plan- og bygningssjefen Areal- og miljøutvalget å avslå søknad om dispensasjon fra områdeplanens § 2.1.12.

# **Punkt 19/25: Avfallsplan 2025-2028 for Kristiansand og Vennesla kommune**

## **Bilag**

Vedtak byst, 29012025, Sak 3/25, Avfallsplan 2025-2028 for Kristiansand og Vennesla

Stysak ASH 67 - 2024 Vedlegg 1 Avfallsplan 2025-2028

Stysak ASH 67 - 2024 Vedlegg 2 Areal- og miljøutvalget Kristiansand

Stysak ASH 67 - 2024 Vedlegg 4 Høringsuttalelser 18.09.2024

Endringer og kommentarer etter høring av utkast til avfallsplan



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024018683  
Saksbehandler Terje Lilletvedt

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	23.01.2025	19/25
2 Bystyret	29.01.2025	3/25

## AVFALLSPLAN 2025-2028 FOR KRISTIANSAND OG VENNESLA KOMMUNE

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 23.01.2025 SAK 19/25

#### **Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

Bystyret vedtar Avfallsplan 2025-2028 for Kristiansand og Vennesla.  
(Enst.)

#### **Forslag:**

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

«Bystyret vedtar Avfallsplan 2025-2028 for Kristiansand og Vennesla.»

MDG fremmet følgende tilleggsforslag:

«Under "mer til ombruk":

Avfall Sør skal opprette et skomakerverksted med fast ansatt faglært skomaker.»

#### **Voteringer:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

MDG sitt tilleggsforslag falt med 6 mot 5 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Ole Magne Omdal (GRØNT), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Roy Fardal (PP), Robin Hansson (SV).)

24.01.2025

## **Punkt 20/25: Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 23.1.2025**

### **Bilag**

101 E3 Detaljregulering, Søm - mindre endring - Sømslia 17 (tomt A11) - høring

101 E4 Detaljregulering, Søm - mindre endring - Vardåsveien 81 - vedtak

1149 E1 Mindre endring av reguleringsplan for Sørskauen - øst for Holteveien - delfelt BFS 10 - høring

201507E1 Branesveien 38A - mindre endring av reguleringsplan - høring

Kunngjøring av vernevedtak for Try naturreservat i Kristiansand kommune

Linnkjellveien 4B - gbnr 11\_822 - Statsforvalterens behandling av klage over vedtak for oppføring av mur med fylling

Odderhei terrasse 22 - gbnr 96\_217 - Statsforvalterens behandling av klage over ettergodkjenning av hagestue med tilhørende terrasse og trapp

Småslettene 113\_24 - Statsforvalterens behandling av klage over avslag på innsyn

Sødalsveien 111-117 - gbnr 33\_495 - Statsforvalterens behandlign av klage over igangsettingstillatelse 3 og 4



Dato 13. januar 2025  
Saksnr.: 2025000195-2  
Saksbehandler Thore Granheim  
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
23.01.2025

## Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 23.1.2025

Forslag til vedtak

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

- R-07/25 101 E3 Detaljregulering, Søm – mindre endring – Sømslia 17 (tomt A11) – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 16.12.2024.
- R-08/25 101 E4 Detaljregulering, Reguleringsplan for Søm – mindre endring – Vardåsveien 81 – vedtak. plan- og bygningssjefens skriv 13.12.2024.
- R-09/25 1149 E1 Mindre endring av reguleringsplan for Sørskauen – øst for Holteveien – delfelt BFS 10 – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 13.12.2024.
- R-10/25 1489 E2 Detaljregulering Fv 456/457 Vågsbygdveien/Holskogveien – mindre endring – veiformål – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 13.12.2024.
- R-11/25 201507 E1 Branesveien 38A – mindre endring av reguleringsplan – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 9.1.2025.
- R-12/25 Kunngjøring av vernevedtak for Try naturreservat i Kristiansand kommune. Statsforvalteren i Agders skriv 20.12.2024.
- R-13/25 Linnkjellveien 4B Statsforvalterens behandling av klage over vedtak om dispensasjon for oppføring av mur med fylling. Statsforvalteren i Agders skriv 29.11.2024. Statsforvalteren opprettholder den delen av kommunens vedtak som gjelder dispensasjon fra byggegrense mot kommunal vei/siktzone. Dispensasjon fra pbl. § 29-4 mot Linnkjellveien 4 C oppheves.
- R-14/25 Odderhei terrasse – gbnr 96/217 – Statsforvalterens behandling av klage over ettergodkjenning av hagestue med tilhørende terrasse og trapp. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

R-15/25 Småslettene – 113/24 – Statsforvalterens behandling av klage over avslag på innsyn i dokument ulov-23/02467-4. Statsforvalteren i Agders skriv 10.12.2024. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

R-16/25 Sødalsveien 111-117 – gbnr 33/495 – Statsforvalterens behandling av klage over igangsettingstillatelse. Statsforvalteren i Agders skriv 13.12.2024. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

Eirik Heddeland Martens  
Fung. Plan- og bygningsjef  
Sign.

Thore Granheim  
Utvalgssekretær  
Sign.

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*