

# REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 08-05-2025

**Møtedato** Torsdag d. 08. maj 2025 kl. 08:45

**Møtested** Bystyresalen

# Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	6
Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 24.4.2025.....	7
Årsrapport for området By- og stedsutvikling 2024.....	9
1677 Detaljregulering, Hånes barneskole og bydelshus - Endring av reguleringsplan - offentlig ettersøknad.....	15
Moneheia 15A og 15B, 98/104 - Rive enebolig og bygge tomannsbolig - Klagebehandling på innvilgning.....	26
1636 Detaljregulering, Tinnheiveien 15 - sluttbehandling.....	29
Sluttrapport avfallsplan 2021-2024 for Kristiansand og Vennessla kommune.....	31
Utvikling av turløyper i samarbeid med Terrenkarusellen og andre frivillige organisasjoner - svar på spørsmål.....	33
Skudeviga - 4/67 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for etablering av utriggere.....	37
Vragesløyfen 74A-C - 1/170 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for oppføring av levegg.....	39
Nestemyrveien 79, 2/720 - dispensasjoner - førstegangsbehandling.....	48
Krossnesveien 136, avslag for brygge - Klagebehandling.....	50
Endring av møteplan 2025.....	56
Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 8.5.2025.....	58
Revidering av dokumentet "Bruk av offentlige uterom til arrangementer".....	60

## **Sak .: Møtedokumenter**

### **Vedlegg**

Møteinnkalling med saksfremlegg Areal- og miljøutvalget 08.05.2025

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 08.05.2025

Tilleggskart Areal- og miljøutvalget 08.05.2025



# Møteinnkalling

## Areal- og miljøutvalget

Møtedato: 08.05.2025 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](mailto: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  
09:00 - 09:20 Hånes skole  
09:25 - 09:40 Moneheia 15  
10:00 Behandling av sakene  
10:00 - 10:20 Orientering årsrapporten  
Ca. 12:00 Lunsj

SAKSKART	
99/25	Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 24.4.2025
100/25	Årsrapport for området By- og stedsutvikling 2024
101/25	1677 Detaljregulering, Hånes barneskole og bydelshus - Endring av reguleringsplan - offentlig ettersyn
102/25	Moneheia 15A og 15B, 98/104 - Rive enebolig og bygge tomannsbolig - Klagebehandling på innvilget dispensasjon
103/25	1636 Detaljregulering, Tinnheiveien 15 - sluttbehandling
104/25	Sluttrapport avfallsplan 2021-2024 for Kristiansand og Vennesla kommune
105/25	Utvikling av turløyper i samarbeid med Terrengkarusellen og andre frivillige organisasjoner - svar på verbalvedtak nr 2
106/25	Skudeviga - 4/67 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for etablering av utriggere

107/25	Vragesløyfen 74A-C - 1/170 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for oppføring av levegg
108/25	Nestemyrveien 79, 2/720 - dispensasjoner - førstegangsbehandling
109/25	Krossnesveien 136, avslag for brygge - Klagebehandling
110/25	Endring av møteplan 2025
111/25	Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 8.5.2025

Sign.  
Odd Nordmo  
Leder i utvalg

## **Sak .: Behandling av utvalgssak**

# **Sak 99/25: Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 24.4.2025**

## **Vedlegg**

Protokoll Areal- og miljøutvalget 24.04.2025



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025000195  
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	08.05.2025	99/25

## PROTOKOLL FRA MØTE I AREAL- OG MILJØUTVALGET 24.4.2025

---

**AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 08.05.2025 SAK  
99/25**

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

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 24.4.2025.  
(Enst.)

09.05.2025

# **Sak 100/25: Årsrapport for området By- og stedsutvikling 2024**

## **Vedlegg**

By- og stedsutvikling



Dato 24. april 2025  
Saksnr.: 2024007743-7  
Saksbehandler Marit Njerve Borgenvik  
Godkjent av Tone Iglebæk

### Saksgang

Areal- og miljøutvalget

### Møtedato

08.05.2025

## Årsrapport for området By- og stedsutvikling 2024

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget tar årsrapport for området By- og stedsutvikling for 2024, til orientering.](#)

### Saksutredning

#### Bakgrunn for saken

Årsrapporten for by- og stedsutvikling fremmes til orientering til kommunalutvalget og Areal- og miljøutvalget. I saksutredningen er det gitt en oppsummering av viktige hendelser og årsresultatet. Det er også gitt en opplisting av den vedlagte rapportens innhold.

#### Viktige hendelser/Direktørens innledning

##### Aktivitet i byggemarkedet og plansituasjonen

Usikre tider med økt inflasjon og høyere renter enn det som har vært vanlig de siste årene, har gjort at aktiviteten i byggemarkedet gikk noe ned i 2024, særlig sammenlignet med rekordåret 2023. Dette har også ført til noen utsettelse av prosjekter og justeringer av planer og byggesøknader for å tilpasse seg markedet. Ellers ble et par av de større byggesakene som ble midlertidig "pauset" da markedet stagnerte, sendt videre i saksbehandlingsprosessen i slutten av året med mål om igangsettelse i 2025. Dette gjelder bl.a. Fiskåtangen Fem, Vabua park og byggetrinn 3 på Tangvall. I tillegg kommer bygg C og D i Quadrum. Av samferdselsprosjekter kan nevnes Gartnerløkka og tilrettelegging av havneavsnitt nord i Kongsgård/Vige som er godt i gang. Samtidig var 2024 et år da kommunen fikk landet flere viktige saker av overordnet og strategisk karakter. Kommuneplanens arealdel ble vedtatt med enkelte uavklarte innsigelser som ventes avklart i departementet i løpet av 2025. Planarbeidet var omfattende da tre ulike planer skulle samles til en plan, planen skulle følge opp føringer i vedtatt arealstrategi og avstemmes i forhold til nasjonale mål og føringer. Planen er et viktig verktøy for plan- og byggesaksbehandlingen. Høsten 2024 ble byvekstavtalen signert. Signeringen markerer slutten på et flere år langt arbeid med ny bompengepakke og forhandling av byvekstavtale. Eiendomsstrategien ble vedtatt i bystyret juni 2024. Det har også vært satt inn ekstra ressurser på arbeidet med områdeplaner, herunder; Tinnheia, Randesund bydelssenter, revisjon Nodeland sentrum og Lagmannsholmen. Av større eksterne planer i prosess er Ytre Ring i regi av Nye veier og ny fjellhall for Nikkelverket.

### Kommunens bygge- og eiendomsaktivitet

I 2024 ble det gjennomført markedsdialog og en felles konkurranse for Helsehus Eg (legevakt) og nytt akuttbygg ved Sørlandet sykehus. Byggestart er planlagt i 2026 og prosjektene skal ferdigstilles i 2028. Det er også startet opp prosjektutvikling tidligfase for utvidelse av Tordenskjoldsgate skole og ny barneskole på Brattbakken m/bydelshusfunksjoner. Skolene Wilds Minne og Vågsbygd er ferdigstilt i henhold til kvalitet, økonomi og fremdrift. Ny gang- og sykkelvei fra Justvik skole til Jærnesheia/Skinnerheia ble ferdigstilt høsten 2024. Salgsinntekter fra boligsalg tilføres nå Eiendom direkte til kjøp av nye tilpassede boliger. Kilden parkeringshus ble solgt for 137 mill. kr. på slutten av 2024. Gjennomgang av økonomien ved å eie og drifte kommunens bil- og maskinpark, samt drift av eget verksted viste at dette er økonomisk fordelaktig for kommunen.

### Vann- og avløp

Det har i 2024 vært stor aktivitet med utskifting av gamle vann og avløpsrør mange steder i kommunen. I Kvadraturen har dette vært spesielt krevende med graving i Skippergata og Rådhusgata, samtidig som oppstart av gravearbeider i Vestre og i Kongensgate/Markens. Høsten 2024 ble det vedtatt at kommunen skal etablere ny renseløsning for Høllen ved å bygge sjøledning til Odderøya rensenanlegg og samle kloakkrensingen i dette anlegget.

### Ekstremvær

Året 2024 startet med et stort snøfall kombinert med mye vind og som medførte vanskelig fremkommelighet, trevelt og stenging av skoler og barnehager. Dette store ryddeoppgaver for driftsenhetene og medførte rekordhøye utgifter for kommunen. Utgiftene var så høye at Statsforvalter søkte om å kompensere ekstraavgiftene til kommunene ved skjønnsmidler, men fikk ikke medhold av departementet.

### Faglig utvikling og utviklingsprosjekter

I forskningsprosjektet Kart AI 2.0 som kommunene har i samarbeid med Kartverket, UIA og Norkart jobbes det med målet om å digitalisere og effektivisere byggesaksprosessen. Prosjektet har vekket nasjonal interesse og samarbeidet med universitetet har ført til stor interesse også blant studentene som tester ut løsninger for kommunal saksbehandling.

Kristiansand har fått tilsagn om Klimasatsmidler fra Miljødirektoratet og støtte fra Agder fylkeskommune for å starte opp en to-årig pilot i FutureBuilt som er et innovasjonsprogram og utstillingsvindu for de mest ambisiøse aktørene i byggenæringen. Programmet har eksistert siden 2010.

Det er i forbindelse med vedtak av ny tilsynsstrategi også etablert et nærmere samarbeid med bransjen. Samarbeid med bransjen omfatter også arbeid med bedre koordinering av saksbehandling av tekniske planer og landskapsplaner i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

### **Årsresultat**

Området hadde i 2024 et netto driftsbudsjett på 494,7 mill. kr og et mindreforbruk på 14,6 mill. kr etter bruk av og avsetning til disposisjonsfond og bundne fond. Områdets brutto tall i 2024 var utgifter på 1,69 mrd. kr og inntekter på 1,21 mrd. kr.

Resultat pr. kommunalsjefsområde etter bruk av/avsetning til bundne fond og disposisjonsfond:

Tall i 1000 kr	Regnskap 2024	Revidert budsjett 2024	Avvik 2024	Budsjettavvik i %	Regnskap 2023
By- og stedsutvikling prosjektstab	10 930	12 074	1 144	9,5 %	10 173
By- og stedsutvikling utbyggingsstab	8 560	6 676	-1 884	-28,2 %	5 601
Eiendom	289 777	301 722	11 945	4,0 %	272 315
Ingeniørvesenet	-85 219	-90 328	-5 109	5,7 %	-88 808
Klima og arealutvikling	33 661	38 067	4 406	11,6 %	31 817
Parkvesenet	71 195	75 938	4 743	6,2 %	66 707
Plan og bygg	26 228	24 999	-1 229	-4,9 %	18 426
Stab byutviklingsdirektør	124 950	125 576	626	0,5 %	139 190
<b>Resultat etter bruk/avsetning av fond</b>	<b>480 082</b>	<b>494 724</b>	<b>14 642</b>	<b>3,0 %</b>	<b>455 421</b>
<b>Sum netto ordinært driftsresultat 5-4 2. ledd (resultat før bruk og avsetning til fond og overføring til investering)</b>	<b>469 526</b>	<b>469 101</b>	<b>-425</b>	<b>-0,1 %</b>	<b>466 216</b>
Bruk/avsetning bundne fond 5-4 2. ledd	-15 250	1 983	17 233		-10 614
Sum korrigert netto driftsresultat	454 276	471 084	16 808	3,6 %	455 603
Bruk/avsetning av disposisjonsfond, samt overføring til investering	25 806	23 640	-2 166		-181
<b>Resultat etter bruk/avsetning av fond</b>	<b>480 082</b>	<b>494 724</b>	<b>14 642</b>	<b>3,0 %</b>	<b>455 421</b>

For å få et bedre bilde av hva det reelle økonomiske resultatet er, er det nødvendig å korrigere resultatet mot bruk og avsetninger til bundne driftsfond. Resultatet i tabellen over er derfor korrigert for bruk og avsetning av bundne driftsfond. Dette resultatet omtales som områdets korrigerte netto driftsresultat.

#### **Mer-/mindreforbruk etter bruk av/avsetning til disposisjonsfond**

Området By- og stedsutvikling hadde et positivt resultat på 14,6 mill. kr i 2024. Resultatet er sammensatt. Ingeniørvesenet, Plan og bygg og stabene har negative budsjettavvik på henholdsvis 5,1, 1,2 og 0,1 mill. kr. Parkvesenet, Eiendom og Klima- og arealutvikling har positive budsjettavvik ved årets slutt på til sammen 21,1 mill. kr. Dersom en kun ser på den bykassefinansierte (uten, vann, avløp, plan og byggesak) virksomheten er resultatet et mindreforbruk på 29,9 mill. kr.

Resultatet hos Ingeniørvesenet viser et underskudd på 5,1 mill. kr, der selvkostområdet vann og avløp har et negativt avvik på 15,2 mill. kr og den bykassefinansierte delen (vei, veilys og dammer) har et mindreforbruk på 10,1 mill. kr. Avviket på vann og avløp er av mer regnskapsteknisk karakter og skyldes blant annet at kapitalkostnadene som skal overføres til bykassa ble lavere enn budsjettet og at dermed bidraget til bykassa er budsjettet for høyt. I tillegg er det noe merforbruk på enkelte poster. Avviket for den bykassefinansierte delen er i hovedsak knyttet til vei og består av flere pluser og minuser, men hovedårsaken til det positive resultatet er et ikke utbetalt tilskudd til fylkeskommunen på 7 mill. kr som skal gå til gang og sykkelvei på Flekkerøya.

Resultatet til Plan og bygg er et underskudd på 1,2 mill. kr som i hovedsak er knyttet til selvkosttjenestene. Endring i type saker som kommer inn gir reduserte gebyrinntekter. Gebyrene er økt noe, men ikke nok til å dekke endringen i sakstyper. Dette gjelder i hovedsak plan og eiendomsdanning. Byggesak har et betydelig selvkostfond som kan dekke svingninger i markedet de neste årene.

Resultatet til stabene viser merforbruk på 114 000 kr og er redusert med 3,36 mill. kr fordi et tilskudd til Kjoskrysset ble ført i årsoppgjøret og en del av dette (3,36 mill. kr) er midlertidig dekket av områdets resultat for 2024. Dette vil bli korrigert i 1. tertial 2025.

Ellers er de største avvikene reduserte strømkostnader til kommunale bygg på 8 mill. kr hos Eiendom og 6,7 mill. kr som settes av til fremtidig vedlikehold av bygg. Parkvesenet er godt i gang med arbeidet med områdesatsing på Øvre Slettheia. Midlene på 1,2 mill. kr ligger hos staben og overføres til Parkvesenet i 1. tertial 2025. Parkvesenet har 2,5 mill. kr knyttet til urbant landbruk, der tiltak er planlagt og igangsatt, men der kostnadene først påløper i 2025. Det er også i bestilling en varmepumpe til 1,5 mill. kr til gartneriet (den ble ødelagt i ekstremværet). Klima- og arealutvikling har et mindreforbruk på 4,4 mill. kr som delvis er periodisering knyttet til prosjekter og tilskuddsordninger og delvis lavere lønnskostnader knyttet til vakanser som er en del av innsparingskravet i 2025.

#### Vann og avløp

Vann og avløp (gebyrfinansiert) har et regnskapsmessig underskudd på 15,2 mill. kr i forhold til budsjett. Årsaken er delvis at selvkostrenten ble 0,47% lavere enn budsjett. Dette gir en rentebesparelse på 17,7 mill. kr. Dette ble det delvis korrigert for i 1. tertial, da overføringen til bykassa ble redusert med 11,8 mill. kr. I tillegg har det vært merkostnader særlig knyttet til knyttet til avtalefestet pensjon, systemutvikling og deponering av slam på Støleheia som også øker det negative budsjettavviket.

#### Selvkostresultat:

Selv om budsjettavviket i regnskapet er negativt så har vann, avløp snudd trenden når det gjelder selvkostresultatet. Tjenestene har de siste årene hatt et merforbruk i forhold til selvkost (fremførbart underskudd) som har vært midlertidig dekt av sentralt disposisjonsfond. Denne trenden er snudd og både vann og avløp reduserer det fremførbare underskuddet. Det må i 2025 gjøres en innsats for også snu trenden for slamtømming.

Selvkostresultatet ble som følger i 2024:

- Vann har et positivt selvkostresultat på 14 mill. kr som bidrar til at det fremførbare underskuddet på -5,9 mill. kr er slettet og vann har nå et positivt selvkostfond på 7,9 mill. kr.
- Avløp har et positivt selvkostresultat på 24,7 mill. kr som bidrar til at det fremførbare underskuddet reduseres fra -43,8 til -20,5 mill. kr.
- Slam har et negativt selvkostresultat på 0,9 mill. kr som bidrar til at det fremførbare underskuddet økes fra -2,1 til -3,0 mill. kr.

Avvikene er nærmere omtalt selve rapporten under resultatet til det enkelte kommunalsjefsområde.

## **Årsrapportens innhold**

Årsrapporten inneholder følgende temaer:

- Direktørens innledning
- Kort om området
- Årsresultat - område
- Budsjettendringer fra bystyrebehandlingen
- Budsjettendringer fra 1. og 2. tertialrapport
- Områdets disposisjonsfond
- Innsparingstiltak
- Investeringsprosjekter – inndelt etter kommunalsjefsområder og i hovedsak prosjekter med avvik
- Sterkere sammen - resultat og måloppnåelse (periodemål)
- En attraktiv kommune å arbeide i – heltidskultur og sykefravær
- Styring ledelse og kontroll
- Statlige tilsyn og forvaltningsrevisjoner
- Verbalvedtak
- Plan- og utredningsoppgaver
- Årsresultat - kommunalsjefsområdene

## **Konklusjon**

Det foreslås at saken tas til orientering

Vedlegg:

Årsrapport for By- og stedsutvikling

# **Sak 101/25: 1677 Detaljregulering, Hånes barneskole og bydelshus - Endring av reguleringsplan - offentlig ettersyn**

## **Vedlegg**

1. Plankart, sist datert 22.04.2025
2. Bestemmelser, sist datert 22.04.2025
3. Planbeskrivelse, sist datert 22.04.2025
4. Oppsummering medvirkning - skole, bydelshus og uteområde
5. Rom- og funksjonsprogram, sist datert 26.3.2025
6. Volumstudie, sist datert 31.03.2025
7. Støynotat, sist datert 02.12.2024
8. VA-Rammeplan, sist datert 03.04.2025
9. Mobilitetsplan, sist datert 18.02.2025
10. Naturmangfold, sist datert 06.12.2024
11. Geoteknisk vurderingsnotat, sist datert 26.09.2024
12. ROS-sjekkliste , sist datert 22.04.2025
14. Innspill til oppstartsvarsel
13. Kort notat om tilstand og gjenbruk



Dato 25. april 2025  
Saksnr.: PLAN-23/00041-17  
Saksbehandler Anne Mari Aasaaren  
Godkjent av Eirik Heddeland Martens  
Venke Moe

**Saksgang**

Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**

08.05.2025

## **1677 Detaljregulering, Hånes barneskole og bydelshus - Endring av reguleringsplan - offentlig ettersyn**

Forslag til vedtak:

[Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Hånes barneskole og bydelshus – endring av reguleringsplan med plankart sist datert 22.04.2025 og bestemmelser sist datert 22.04.2025, ut til offentlig ettersyn.](#)

### **Sammendrag**

Tiltaket ligger mellom Hånesveien og Øvre Brattbakken, sør for Hånes senter og nord for Hånes kirke

Formålet med reguleringsendringen er å legge til rette for ny barneskole med inntil 600 elever, gymsal og bydelshusfunksjon med tilhørende uteområde. Planforslaget er en oppfølging av bystyrevedtak 22.10.2022 om skolestruktur i bydel Hånes/Tveit med barneskole for inntil 600 elever samlokalisert med bydelshus. Planforslaget er utarbeidet av Kristiansand kommune.

Eksisterende bygg skal rives og nytt bygg er planlagt oppført omtrent på samme sted. For å få plass til inntil 600 elever og bydelshus åpner planforslaget for å bygge litt høyere enn dagens bygg, noe som gir flere kvadratmeter på en mindre grunnflate. Eksisterende grønnstruktur i planområdet bevares.

Planområdet er i dag bebygd med Brattbakken skole og Hånes kirke. I sør er det grøntområder og ballfelt. Området er regulert til offentlig tjenesteyting, friområder, g/s-veier og kjøreveier. Det er utarbeidet naturmangfoldsrapport, mobilitetsplan, VA-rammeplan med overvannshåndtering, samt rom- og funksjonsprogram med arealbehov og en volumstudie. Volumstudien har sett på mulig plassering av nytt bygg nord i planområdet, alternativ A, og langs Hånesveien sørvest i planområdet, alternativ B. Alternativ A er valgt ut fra skolefaglige hensyn, samvirke med resten av senterområdet og at dagens areal i alternativ B må beholdes til fordryning av overvann. Volumstudien har også gitt grunnlag for å sette høyde og utnyttingsgrad. Planforslaget skal danne rammen for arkitektkonkurransen som skal avholdes mot slutten av planprosessen. Arkitektkonkurransen vil resultere i endelig utforming av nytt bygg, sammen med landskapsplan for uteområdene.

Parkeringsdekningen for skole og bydelshus er i samsvar med gjeldende kommuneplan. Det planlegges garasjeanlegg under bygget for parkering for ansatte på skole og i bydelshus, og parkeringsplassene vil være tilgjengelig for dem som skal bruke bydelshuset ettermiddag og kveld.

Planforslaget tilfører bydelshus til området, og det vurderes som positivt for alle aldersgrupper. Byggestart for ny skole og bydelshus er planlagt i 2027 med planlagt ferdigstillelse i 2029.

Plan- og bygnings sjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn

Venke Moe  
Plan- og bygnings sjef  
Sign.

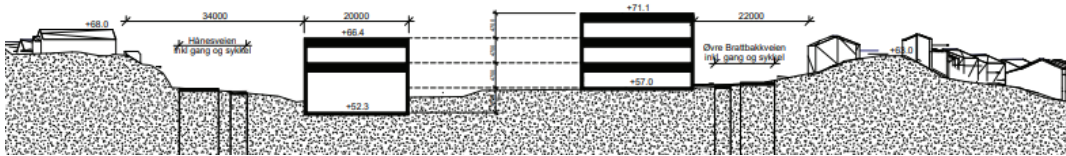
Eirik Heddeland Martens  
Planleder  
Sign.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

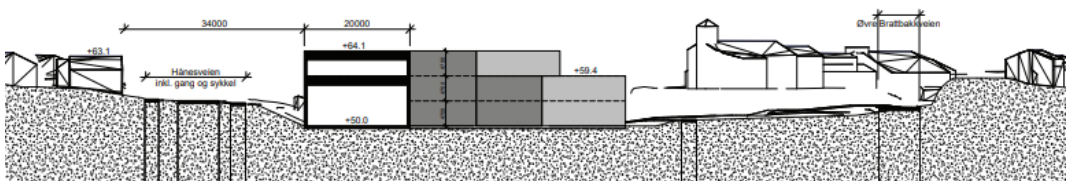
### **Vedlegg**

1. Plankart, sist datert 22.04.2025
2. Bestemmelser, sist datert 22.04.2025
3. Planbeskrivelse, sist datert 22.04.2025
4. Oppsummering medvirkning – skole, bydelshus og uteområde
5. Rom- og funksjonsprogram, sist datert 26.03.2025
6. Volumstudie, sist datert 31.03.2025
7. Støynotat, sist datert 02.12.2024
8. VA-rammeplan, sist datert 03.04.2025
9. Mobilitetsplan, sist datert 18.02.2025
10. Naturmangfold, sist datert 06.12.2024
11. Geoteknisk vurderingsnotat, sist datert 21.09.2024
12. Kort notat om tilstand og gjenbruk
13. ROS-sjekkliste, sist datert 22.04.2025
14. Innspill til oppstartsvarsel



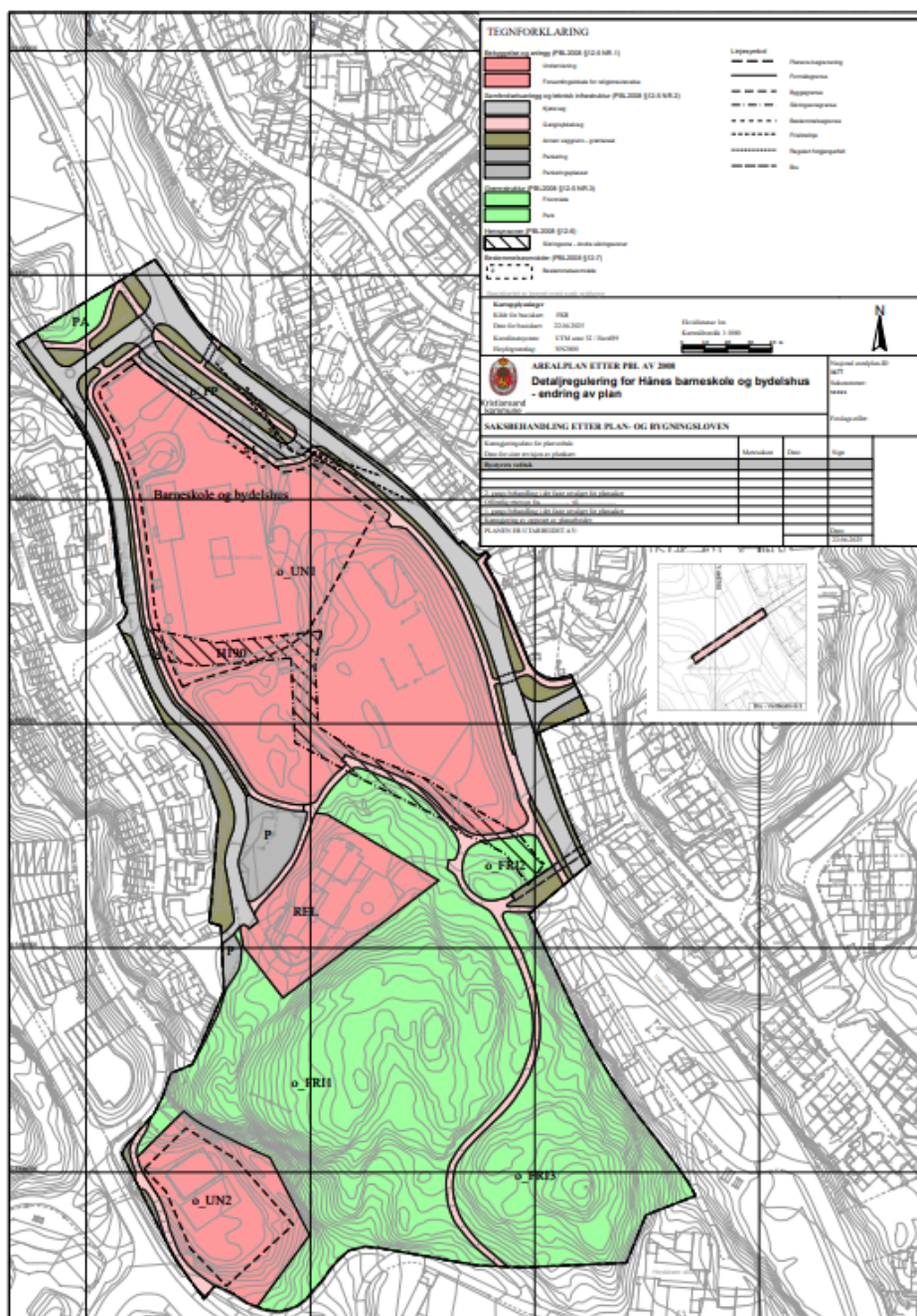


Volumstudien – Alternativ A (REN Arkitektur)



Volumstudien – Alternativ B (REN Arkitektur)

Alternativ A er valgt ut fra skolefaglige hensyn og at dagens areal i sone 3 må beholdes til fordrøyning av dagens og framtidige store mengder overvann. Alternativ A ligger opp mot Hånes senter og samvirker med dette på en god måte. Spesielt er dette viktig siden bygget skal inneholde bydelshusfunksjon. Volumstudien har også gitt grunnlag for å sette høyde og utnyttingsgrad for nytt bygg på plankart og i bestemmelser.



Forslag til reguleringsplan

## PLANPROSESSEN

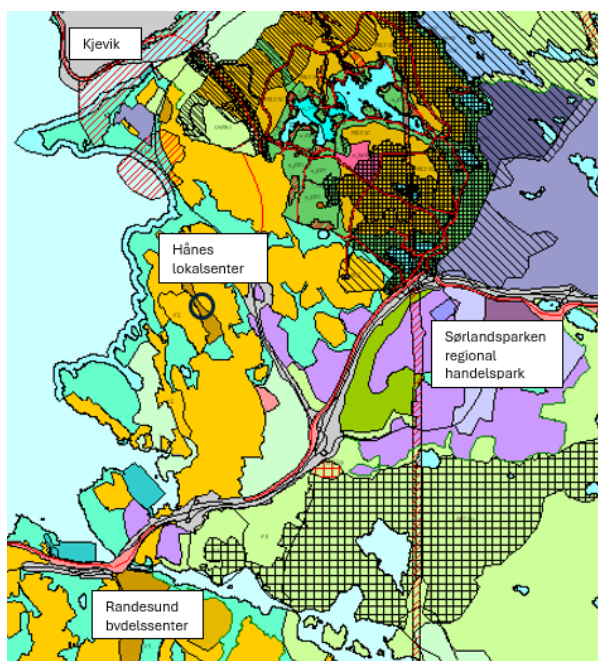
### Gjeldende planer

Planforslaget er i samsvar med statlige planretningslinjer og føringer, se planbeskrivelsen kap. 3, samt satsingsområdene og overordnet arealstrategi i kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 23.09.2020, blant annet følgende:

- Attraktiv og miljøvennlig: Utvikle Kristiansand slik at innbyggerne kan dekke sitt daglige transportbehov uten bruk av privatbil. Utvikle sentre og nærmiljø som attraktive steder med vekt på grønnstruktur, arkitektur og kulturell identitet.

- Inkluderende og mangfoldig: Utvikle kvaliteten i skole for livslang læring og mestring
- Skapende og kompetent: Sikre høy kvalitet i barnehage og skole og legge til rette for et mangfold av deltakelse og tilbud på fritidsarenaer.

### Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035

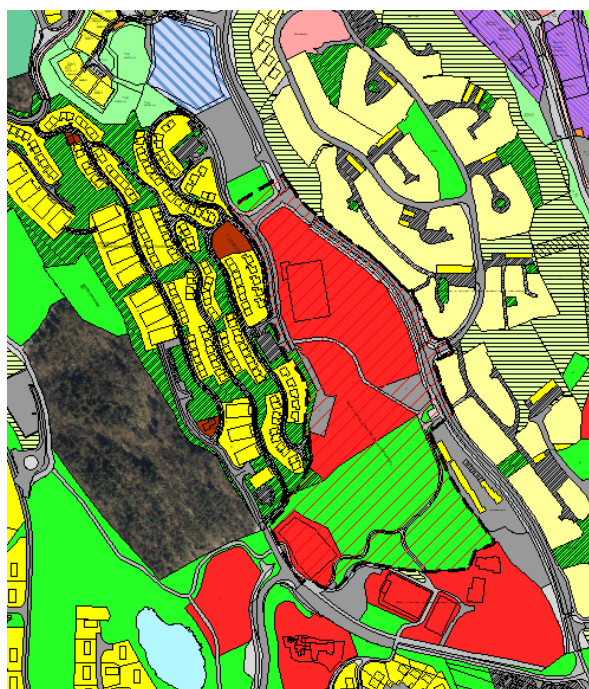


Utsnitt av gjeldende kommuneplan. Planområdet markert med blå ring

Hånes senter er et lokalsenter som skal dekke det nære og daglige og videreutvikles som møteplass for lokalmiljøet, med tilbud innen dagligvare og enkelte tjenester, lokal kultur, idrett, fritid og attraktive uterom, dimensjonert til å dekke daglige behov.

Kollektivtilbud gir trygge forbindelser til andre senterområder og tilbud i kommunen.

### Reguleringsplan



*Reguleringsstatus*

Gjeldende reguleringsplan er Hånes skole og servicesenter, vedtatt 18.06.1980, planid 371.

Reguleringsformålet er byggeområde offentlige bygninger.

I nord går ny plan litt inn på del av Hånes senter vedtatt 11.03.1983, planid 407.

Reguleringsformålene er kjøreveg, gang- og sykkelveg/fortau og friområde.

### **Tidligere saksgang**

Planforslaget følger opp bystyrevedtaket, Skolestruktur og bydelshus i Hånesområdet, vedtatt i Bystyret 26.10.2022, sak 192/22, og vedtok blant annet:

1. Det bygges barneskole på Brattbakken for inntil 600 elever fra Hånes.
3. Nytt bydelshus samlokaliseres med barnetrinnet på Brattbakken
4. Ungdomstrinnet realiseres først og Vigvoll skole benyttes som midlertidige løsninger når barneskolen og bydelshuset bygges.

### **Melding om oppstart**

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 16.11.2024 med frist 07.12.2024. Det kom inn seks merknader. Disse er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen.

Hovedproblemstillingene i innkomne merknader er bevaring av naturmangfold, trafikksikkerhet, tilrettelegging for økt gange og sykling, hensynet til naboer og skolens elever og ansatte i anleggsfasen, at navigasjon til/fra Kristiansand lufthavn samt Glitre Netts anlegg tas hensyn til. Merknadene er imøtekommet.

### **Ekstern medvirkning**

Det er gjennomført workshops med elevrådsrepresentanter på Brattbakken skole hvor tema har vært sikker skolevei, hjertesteder på tomte, uteområde og ønskeliste for nye skole. Områdets lokale lag og foreninger har medvirket angående bruk av det planlagte bydelshuset. Resultatene er tatt med i utarbeiding av rom og funksjonsprogrammet. Under offentlig ettersyn skal det være åpen dag på Brattbakken skole.

### **Intern medvirkning**

De andre kommunalsjefområdene har vært involvert i planarbeidet, og merknadene deres er imøtekommet i planforslaget. Byggegrense i forhold til av- og påstigningslomme og renovasjonsløsning skal arbeides videre med før sluttbehandlingen av planforslaget.

Hensynet til fullført saksbehandling vurderes å være ivaretatt.

De kommunale rådene skal involveres tidlig under offentlig ettersyn, og hvordan deres innspill er ivaretatt skal komme fram i planforslaget til sluttbehandling.

## **PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET**

Planforslagets nye bygg med barneskole med inntil 600 elever, samt bydelshus og tilhørende uteområde vurderes å utgjøre en positiv kvalitet for lokalområdet.

### Arkitektur, stedstilpasning og estetikk

Volumstudiens illustrasjoner danner et godt faglig grunnlag for bestemmelser om høyde og utnyttelse i reguleringsplanen. Studien tar utgangspunkt i at bygningsmassen bygger opp rundt et kompakt hjerterom med armer som strekker seg ut i akser langs veinettet rundt skoletomta. Dette gir god kommunikasjon på kryss og tvers i bygget, samt godt dagslys.

Alternativ A er lagt der dagens skolebygg er, og alternativ B er lagt langs Hånesveien. Det vurderes at alternativ A er det beste ut fra økonomisk og miljømessig bærekraftig overvannshåndtering, se VA-rammeplan om flomfare, det skolefaglige, nærhet til Hånes senter og større avstand til Hånes kirke. Se også planbeskrivelsen kap. 4.3.



Plassering av bygg – Alt. A i sone 1 og alt. B i sone 3

### Grønnstruktur

Frrområdene i gjeldende plan beholdes som del av områdets overordnede grønnstruktur. Eksisterende forbindelser opprettholdes. Se også planbeskrivelsen kap. 4.7.

### Infrastruktur

Det er utarbeidet mobilitetsplan for planforslaget, og utbygging av planområdet vurderes å være i tråd med nullvekstmålet. Det planlegges av- og påstigningslomme langs Hånesveien, og hovedatkomsten til skole- og bydelshus endres for å gjøre det attraktivt og trygt for gående og syklende. Se også planbeskrivelsen kap. 4.4 og 4.5.

### Støy

Det er utarbeidet et støynotat for dagens situasjon med eksisterende skolebygg og uteområde, og uten skolebygget, se vedlegg 7. Notatet viser at uteoppholdsarealet har gode støyforhold. I nordre del er terrenget høyere og gul sone i fire meters høyde brer seg 30 – 35 meter ut fra senter vei. Notatet anbefaler at fasader med undervisningsrom plasseres utenfor gul sone, og det samme gjelder støyfølsomme rom i bydelshuset. For oppholdsrom/ undervisningsrom må det i forbindelse med prosjektet og arkitektkonkurransen sikres at innendørs støy tilfredsstiller gjeldende grenseverdi i retningslinjen for støy, T-1442.

### Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Det er utarbeidet overvannsanalyse som del av VA-rammeplan, inkludert kartlegging av flomforhold og -veier i tråd med kravene i kommunens overvannsveileder. Det er lagt opp til stor grad av lokal overvannshåndtering og bruk av blågrønne løsninger som permeable dekker, grønne tak, infiltrasjonssandfang, vannlek, vannvei/vadi og bruk av balløkkeområdet for å redusere overvannsmengden fra planområdet. De blågrønne løsningene vil også bidra med estetiske og naturmessige kvaliteter på uteområdet for barneskole og bydelshus. Se også planbeskrivelsen kap. 4.6 og vedlagte VA-rammeplan.

### Barn og unges interesser

Det er gjennomført workshops med elevrådsrepresentanter på skolen hvor tema har vært sikker skolevei, hjertesteder på tomta, uteområde og ønskeliste for nye skole. Resultatene er tatt med i utarbeiding av rom og funksjonsprogrammet.

Barneskoleelevenes ulike trinn sine behov skal ivaretas med tilstrekkelige og velegnede leke- og oppholdsarealer sommers- og vinterstid. Areal og anlegg for barn og unge er sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Planforslaget medfører ikke krav om erstatningsareal for barn og unge. Se også vedlagt oppsummering av innspill til skole, bydelshus og uteområde.

#### Universell utforming

Planen skal legge til rette for god orientering og veifinning for gående i bygninger og uteområder. Det vurderes som viktig at arkitektkonkurransen og prosjektering tar utgangspunkt i universell utforming.

I tråd med Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK 17) skal skole- og bydelshuset være universelt utformet. Dette skal følges opp i arkitektkonkurransen og videre detaljprosjektering. Kravene gjelder både utforming av bebyggelse og utearealene. Landskapsplanen for uteområdene skal være i tråd med kommunens landskapsnorm der det står dette om universell utforming:

*«Nivå for tilgjengelighet og tilrettelegging vil variere med arealtype, terrengform og lokalisering av anleggene. Anlegg i nær tilknytning til boligområder, utformes slik at de sikrer likeverdig deltakelse for mennesker med nedsatt funksjonsevne, så langt dette lar seg gjøre uten at det går på bekostning av aktivitetens egenart. Terrengform vil kunne være styrende for grad av tilrettelegging for personer med nedsatt funksjonsevne. Tilgjengelighet og bruk for personer med nedsatt funksjonsevne skal i størst mulig grad løses gjennom integrerte tiltak i utforming fremfor spesielløsninger.»*

#### Folkehelse

Planen vurderes å bidra til å fremme helsen for befolkningen i området ved at skolen og bydelshuset med uteområde kan bli en viktig sosial møteplass med aktivitetstilbud. Flere aldersgrupper vil på dag-, ettermiddag- og kveldstid ha mulighet for aktivitet, deltakelse og medvirkning.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ikke kjennskap til mulige uønskede hendelser som kan påvirke planområdet eller hendelser som utbyggingen kan utløse, se vedlagt ROS-sjekkliste.

#### Klima- og miljøkonsekvenser

Det meste av området der det nye bygget skal oppføres er bebygd eller asfaltert i dag. Rehabilitering og gjenbruk av dagens skolebygg er vurdert, se vedlegg. Bygget bærer preg av å være nedslitt og de fleste bygningsdelene og tekniske anlegg er utgått, eller nær ved å utgå på levetid. Gjenbruk av betongkonstruksjonen vil gi utfordringer i forhold til lave himlingshøyder i underetasjen og vil dermed ikke tilfredsstillende krav i teknisk forskrift, TEK 17. Ut fra dette er det konkludert med at det skal bygges nytt bygg for barneskole og bydelshus. Det skal velges materialer med lavest mulig klimagassutslipp. Bruk av tre i konstruksjon og fasade blir en del av vurderingen for å følge opp kommunens klima- og miljøstrategi, se planbestemmelsene 4.1.1.d): «Det skal benyttes materialer som har gode miljøegenskaper og som etter en helhetlig vurdering, gir størst mulig reduksjon av klimagassutslipp basert på livsløpsperspektiv (LCA).»

Møbler og annet inventar på Brattbakken skole er vurdert for gjenbruk, og mye av det kan gjenbrukes eller selges.

Miljøkrav og -kriterier i planen skal forholde seg til kommunens klima- og miljøstrategi for bygg ved anskaffelser og gjennomføring.

Bygging vil medføre utslipp. Parkeringsdekningen er i samsvar med kommuneplanen og er vurdert ut fra bruk og beliggenhet, og det er lagt opp til sambruk mellom skole og bydelshus. Gang- og sykkelveinettet er godt utbygd, og planforslaget har med forlenging langs Øvre Brattbakken. Bussdekningen er vurdert som god.

#### Redusere energiforbruk/ fornybar energiproduksjon

Skoleprosjektet skal følge kommunens klima- og miljøstrategi for energibruk. Nye bygg skal minimum bygges med passivhuskonsept etter NS 3700 og NS3701 (yrkesbygg). Det skal vurderes plusshuskonsept i alle større prosjekt, i tråd med Futurebuilt-definisjon.

Det planlegges fornybar energiproduksjon på alt takareal som ikke brukes til fordrøyning av overvann. Planområdet er utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

#### Naturmangfoldloven §§ 8-12

Det er i forbindelse med dette planarbeidet foretatt registrering av naturmangfold i tråd med Miljødirektoratets instruks. Befaringen påviste enkelte fremmede arter i planområdet. Naturmangfoldsrapporten utarbeidet av Rambøll, datert 11.12.2024 er gjennom henvisning i bestemmelsene gitt juridisk virkning.

Forholdet til naturmangfoldloven §§ 8-12 vurderes å være ivaretatt.

#### Vannmiljø, vannforskriften § 12

Vannmiljø vurderes ikke å bli berørt, og vannforskriften § 12 kommer ikke til anvendelse.

#### Matjord

Ingen matjord omdisponeres.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Budsjettrammen for skole, bydelshus og uteområdet er på totalt kr 558,3 mill (Økonomiplan 2024-28). Avsetning til drift- og vedlikeholdskostnader for skole, bydelshus og uteområdet skal legges inn i økonomiplanen for 2026-2029.

#### Oppsummering

Plan og bygg vurderer at planforslaget med barneskole, bydelshus og tilhørende uteområde utgjør en positiv kvalitet for lokalområdet, og anbefaler planforslaget lagt ut på offentlig ettersyn.

Anne Mari Aasaaren, dato 22.04.2025

# Sak 102/25: Moneheia 15A og 15B, 98/104 - Rive enebolig og bygge tomannsbolig - Klagebehandling på innvilget dispensasjon

## Vedlegg

Parkvesenets uttalelse

Ingeniørvesenets uttalelse

Ingeniørvesenets uttalelse nr. 2

Parkvesenets uttalelse nr. 2

E-post med innsendelse av klage

Selve klagen

E-post med kommentarer til klage fra ansvarlig søker

Selve kommentarene til klagen fra ansvarlig søker

Rammesøknad

5\_KORR\_Annet\_Q 6 - Sol- og skyggeanalyse

6\_KORR\_Annet\_Q 5 - Kommentarer til nabomerknader

19\_KORR\_Dispensasjonssoeknad\_B 1 - Søknad om dispensasjon

20\_KORR\_RedegjoerelseAndreNaturMiljoeforhold\_Q 4 - Redegjørelse for natur- og miljøforhold

21\_KORR\_RedegjoerelseSkredOgFlom\_Q 3 - Redegjørelse for skred- eller flomfare

22\_KORR\_KvitteringNabovarsel\_Kvittering-for-nabovarsel-1-20240526-1420

24\_KORR\_Nabovarsel\_Nabovarsel-1-20240526-1420

25\_KORR\_UnderlagUtnytting\_Q 1 - Arealregnskap

26\_KORR\_Nabomerknader\_Vedlegg1-til-nabomerknad-JARLE-BAUGERØD-Merknader byggesak Moneheia 15

27\_KORR\_Nabomerknader\_Vedlegg1-til-nabomerknad-ARNA-BENTE-SKJERPEN-BAUGERØD-Merknader byggesak Moneheia 15

28\_KORR\_Nabomerknader\_Merknad-til-nabovarsel-1-20240605-SALLY-ANITA-BERNANDER-VERKERK

29\_KORR\_Nabomerknader\_Merknad-til-nabovarsel-1-20240530-JARLE-BAUGERØD

30\_KORR\_Nabomerknader\_Merknad-til-nabovarsel-1-20240606-ARNA-BENTE-SKJERPEN-BAUGERØD

31\_KORR\_Nabomerknader\_merknad kommunen eiendom

Moneheia 15 98/104/0/0, riving av enebolig for oppføring av tomannsbolig - mottatt uttalelser - oversendes for kommentarer og retting

Moneheia 15 98\_104, riving av enebolig og garasje for oppføring av tomannsbolig - uttalelse Ingeniørvesenet

SV\_BYGG-24\_02721-1 - Moneheia 15 riving av enebolig for oppføring av tomannsbolig - anmodning om uttalelse

Supplering av søknad

Site plan

Vedleggsopplysninger

Tegning ny plan

1\_Skjema

Tegning nytt snitt

Tegning nytt snitt

Tegning nytt snitt

Tegning nytt snitt

Tegning nytt snitt

Site plan

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

10\_KORR\_Annet\_2\_Moneheia 15 98\_104, riving av enebolig og garasje for oppføring av tomannsbolig - uttalelse  
Ingeniørvesenet

Tegning ny plan

11\_KORR\_Annet\_3\_Moneheia 15 98-104-0-0, riving av enebolig for oppføring av tomannsbolig - mottatt uttalelser -  
oversendes for kommentarer og retting

Tegning ny plan

Moneheia 15A og 15B, 98/104 - Dispensasjon og rammetillatelse - Riving av enebolig og to garasjer og oppføring av  
tomannsbolig

Moneheia 15A og 15B - 98/104 - Vi gir ikke utsatt iverksetting



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025002441  
Saksbehandler Lene Sørensen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	08.05.2025	102/25

## **MONEHEIA 15A OG 15B, 98/104 - RIVE ENEBOLIG OG BYGGE TOMANNSBOLIG - KLAGEBEHANDLING PÅ INNVLGET DISPENSASJON**

---

**AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 08.05.2025 SAK 102/25**

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

Plan- og bygningssjefens vedtak datert 22.01.2025 opprettholdes. Klagen tas ikke til følge, og saken sendes til Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse. (Enst.)

09.05.2025

# **Sak 103/25: 1636 Detaljregulering, Tinnheiveien 15 - sluttbehandling**

## **Vedlegg**

Vedtak byst, 21052025, Sak 40/25, 1636 Detaljregulering, Tinnheiveien 15 - sluttbehandling

1. Plankart, datert 06.11.24
2. Bestemmelser, datert 02.03.25
3. Planbeskrivelse datert, 24.04.25
4. Illustrasjoner
5. Notat - veitrafikkstøy
- 5a. Notat - veitrafikkstøy - Vedlegg 1
- 5b. Notat - veitrafikkstøy - Vedlegg 2
6. Sjekkliste for risiko- og sårbarhet
7. Sol- og skyggeanalyse
8. Overvannsnotat med vedlegg
9. Saksprotokoll
10. Innspill til offentlig ettersyn
11. Forslagsstillers kommentarer til høringinnspill



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022013923  
Saksbehandler Mikal Christophersen Haugen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	08.05.2025	103/25
2 Bystyret	21.05.2025	43/25

## 1636 DETALJREGULERING, TINNHEIVEIEN 15 - SLUTTBEHANDLING

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 08.05.2025 SAK 103/25

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

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Tinnheiveien 15 med plankart sist datert 06.11.2024 og bestemmelser sist datert 02.03.2025.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.  
(Enst.)

09.05.2025

# **Sak 104/25: Sluttrapport avfallsplan 2021-2024 for Kristiansand og Vennesla kommune**

## **Vedlegg**

Avfallsplan 2021-2024 Avfall Sør Vedtatt - kopi versjon



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020083388  
Saksbehandler Terje Lilletvedt

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	08.05.2025	104/25

## SLUTTRAPPORT AVFALLSPLAN 2021-2024 FOR KRISTIANSAND OG VENNESLA KOMMUNE

---

**AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 08.05.2025 SAK  
104/25**

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

Sluttrapport for avfallsplan 2021-2024 for Kristiansand og Vennesla tas til orientering.  
(Enst.)

09.05.2025

**Sak 105/25: Utvikling av turløyper i samarbeid med Terrengkarusellen og andre frivillige organisasjoner - svar på verbalforslag**



Dato 22. april 2025  
Saksnr.: 2025009156-1  
Saksbehandler Trond Johanson  
Godkjent av Tone Iglebæk

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
08.05.2025

## **Utvikling av turløyper i samarbeid med Terrengkarusellen og andre frivillige organisasjoner - svar på verbalvedtak nr 2**

Forslag til vedtak

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

I forbindelse med bystyrets behandling av økonomiplan 2022 – 2025 ble det vedtatt følgende verbalvedtak:

*Bystyret ber om en kort sak knyttet til hvordan Terrengkarusellen og andre frivillige organisasjoner kan brukes til å utvikle turløyper i Kristiansand i samarbeid med kommunen.*

Kristiansand kommune har etablert et tett og konstruktivt samarbeid med frivillige organisasjoner og Terrengkarusellen i Kristiansand.

Parkvesenet har regelmessig dialog og møter med viktige aktører, blant annet løypelagene i idrettsklubbene hvor vi bidrar med tilskudd til drift av løypenettet i bydelene.

Løypelagene har svært høy aktivitet i forhold til merking og vedlikehold av turstier innenfor sine områder. I tillegg til det kommunale, nå digitale, friluftskartet produserer løypelagene egne løypekart. Løypelagenes ansvarsområder er primært knyttet til markaområdene, både på kommunal og på privat grunn.

De større grusede turveiene, inkludert de fleste lysløypene, hvor det er nødvendig med maskinelt utstyr til drift, er det kommunen v/Parkvesenet som har ansvar for. Løypelagene har vært klare på at de ønsker at kommunen skal håndtere disse.

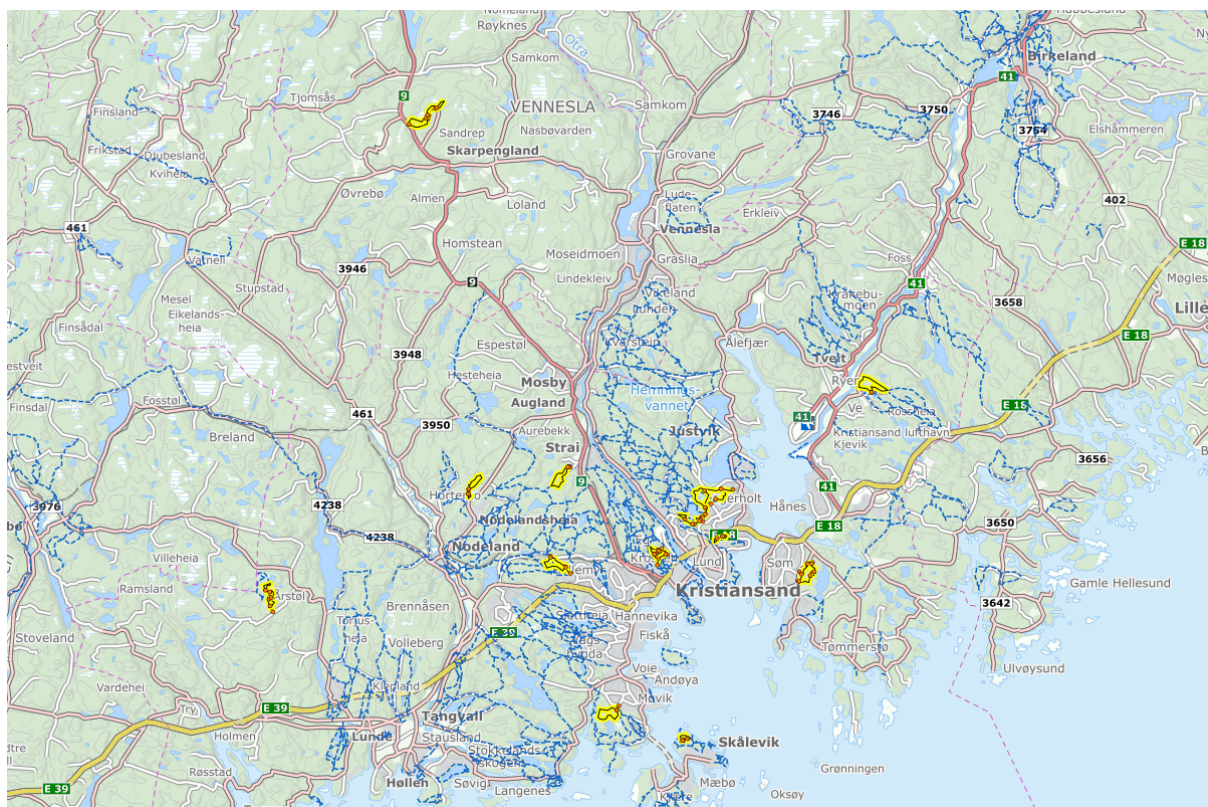
I tillegg til samarbeid med løypelagene har vi også et tett og konstruktivt samarbeid med Odderøyas venner, Bragdøya kystlag, Terrengkarusellen, DNT-Sør, Midt-Agder friluftsråd m.fl. Vi deltar også i møter med disse aktørene for å opprettholde et tett og godt samarbeid.

Dette samarbeidet gir gode resultater og et godt løypenett i hele kommunen, ikke bare på kommunale eiendommer, men også på private eiendommer. Kommunen betaler årlig godtgjørelse til løypelagene utfra budsjett på kr 326 000,-. Tabellen under viser tilskudd som er utbetalt til løypelagene, basert på deres rapporteringer for aktivitet i 2024.

Løypelag	Km løyper - rapportert	Totalt utbetalt
Torrivald idrettslag	17	kr 14 850
Randesund tur- og løypelag	25,2	kr 22 013
IK-våg-løypeutvalget	75	kr 65 514
Oddersjaa SSK	85	kr 74 250
Tveit Il	106	kr 92 594
Flekkerøy vel	Ikke meldt inn tiltak på løypenettet i 2024	kr 0
Gimletroll il	65	kr 56 779
<b>Sum</b>	<b>373,2</b>	<b>kr 326 000</b>

Løypelagene er også dyktige til å søke midler utover kommunale tilskuddsordninger, gjennom ulike tilskuddsordninger i regi av stiftelser etc. til utbedringer av løypenettet.

I sum har løypelagene hatt vedlikehold av 373,2 km i 2024. Traseene er vist i kartet under.



Kartet viser oversikt over løypenettet i Kristiansand kommune. De blå løypene er i hovedsak identisk med løypelagenes ansvarsområder.

Traseene til løypelagene er samlet i en kartløsning som ligger på kommunens hjemmeside:

<https://kristiansand.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=e6fc0732de1f4f819075c13f34b2412d>

Dette er en innsynsløsning som også kan lastes ned på smarttelefoner og benyttes som veiviser på tur eller for å planlegge turer i kommunen.

Når det er behov for større utbedring av løypenettet forsøker Parkvesenet å bidra til dette, enten over egen arbeidsplan eller ved å søke ekstern finansiering gjennom Spillemiddelordning og andre statlige eller fylkeskommunale ordninger. Kommunen har også samarbeid med løypelagene og foreningene om design, produksjon og montering av infotavler i de større friluftsområdene.

De frivillige organisasjonene gir tilbakemelding på at de er godt fornøyde med samarbeidet og grensesnittene på arbeidsfordelingen. Signalene er også at de ønsker utbedringer av enkelte traseer innenfor de ulike bydelene og ber kommunen jobbe med finansiering av disse.

Det vil komme en egen sak på dette.

Ragnar Evensen  
Byutviklingsdirektør

Aase M. Hørsdal  
Parksjef

# **Sak 106/25: Skudeviga - 4/67 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for etablering av utriggere**

## **Vedlegg**

sak 24\_02423-2

SKM\_C300i25011408540

Dispensasjon

Oversiktsbilde 2 skudevika sydover

Situasjonsplan utriggere 1-500

skudeviga innerst

kopi mail kystverket

20240903\_204604

Brygge 2024

bilder

Skudeviga – 4/67 - Foreløpig tilbakemelding på søknad om utriggere

Bygg-24\_02423-1

BYGG-24\_02423-1 - Skudeviga 4\_67\_0\_0, søknad om dispensasjon for oppføring av utriggere - anmodning om uttalelse

20250120\_210254



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024021080  
Saksbehandler Dijana Bozic

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	08.05.2025	106/25
2 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	

## SKUDEVIGA - 4/67 - SØKNAD OM DISPENSASJON OG TILLATELSE FOR ETABLERING AV UTRIGGERE

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 08.05.2025 SAK 106/25

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befarung.  
(Enst.)

#### Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:  
«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen jf. plan- og bygningsloven § 1-8 og fra arealformål på land og i sjø slik disse følger av kommunedelplanen for Flekkerøya for etablering av 5 stykker utriggere. Areal- og miljøutvalget finner at vilkårene for dispensasjon ikke foreligger fordi de sentrale hensyn bak byggeforbudet og arealformålene blir vesentlig tilsidesatt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det vises til begrunnelsen i sin helhet.»

Høyre fremmet følgende utsettelsesforslag:  
«Saken utsettes for befarung.»

#### Voteringer:

Høyres forslag til utsettelse ble enstemmig vedtatt.

09.05.2025

# **Sak 107/25: Vragesløyfen 74A-C - 1/170 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for oppføring av levegg**

## **Vedlegg**

VS\_ Vragesløyfen 74

VS\_ Vragesløyfen 74 - supplerende tegninger

VS\_ Uttalelse -Vragesløyfen 74

Ettrinnsøknad

scanner\_20250318\_124207

10\_KORR\_Nabovarsel\_Nabovarsel-1-20241010-1436

VS\_ Vragesløyfen - foto fra turveien

Vragesløyfen - foto fra turveien



Dato 8. april 2025  
Saksnr.: BYGG-25/00964-6  
Saksbehandler Dijana Bozic  
Godkjent av Gudveig Tønnesøl Dalaker  
Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
08.05.2025

## **Vragesløyfen 74A-C - 1/170 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for oppføring av levegg**

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon og tillatelse fra byggeforbudet i 100-metersbeltet. Areal- og miljøutvalget finner at vilkårene for dispensasjon ikke foreligger jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.](#)

### **Sammendrag**

Tiltakshaver søker om oppføring av levegg langs sjøbod som grenser til offentlig gangvei og bro. Leveggen søkes plassert i grense mot gangveien og har en høyde på 2 meter og lengde på 11 meter.

Søknaden i sin helhet betinger dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 1-8 og fra det generelle avstandskravet på 4 meter jf. pbl. § 29-4.

Plan- og bygnings sjefen anbefaler at søknad om dispensasjon avslås fordi hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet blir vesentlig tilsidesatt og fordi fordelene ved dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Det vises i denne forbindelse til at tiltaket vil gi området et økt privatiserende inntrykk og vil virke begrensende på allmennhetens opplevelse av fri ferdsel i området.

Venke Moe  
Plan- og bygnings sjef  
Sign.

Gudveig Tønnesøl Dalaker  
Fungerende byggesaksleder  
Sign.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

VS\_ Vragesløyfen 74 – Dialog/begrunnelse for dispensasjon

VS\_ Vragesløyfen 74 - supplerende tegninger – Opplysninger om tiltaket og begrunnelse for dispensasjon

VS\_ Uttalelse -Vragesløyfen 74 – Parkvesenets innstilling

Ettrinnssøknad – Ordinær søknad

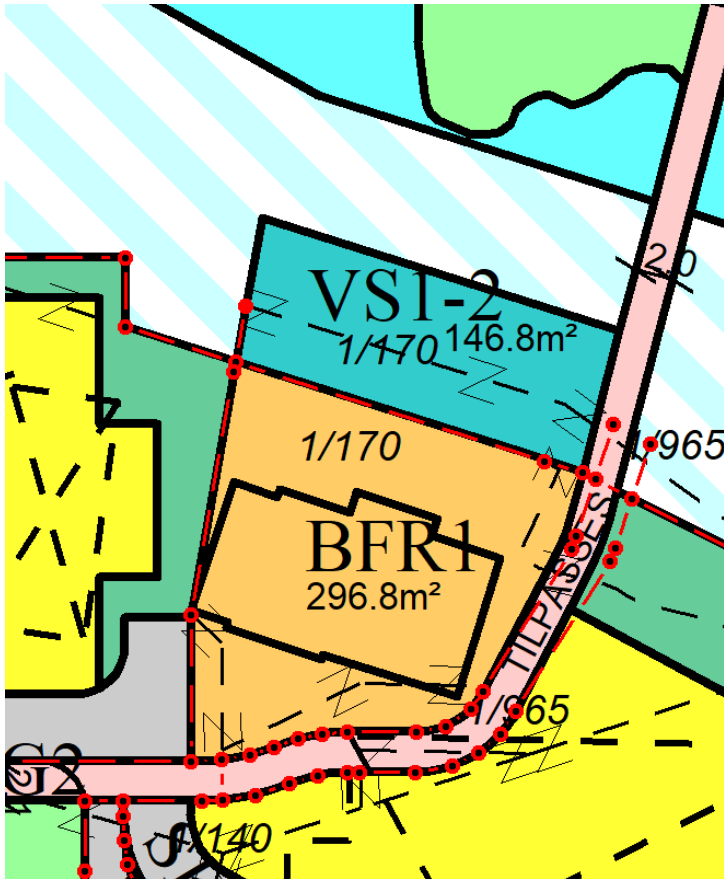
scanner\_20250318\_124207 – Situasjonkart og fasadetegning

10\_KORR\_Nabovarsel\_Nabovarsel-1-20241010-1436 – Opplysninger gitt i nabovarsel

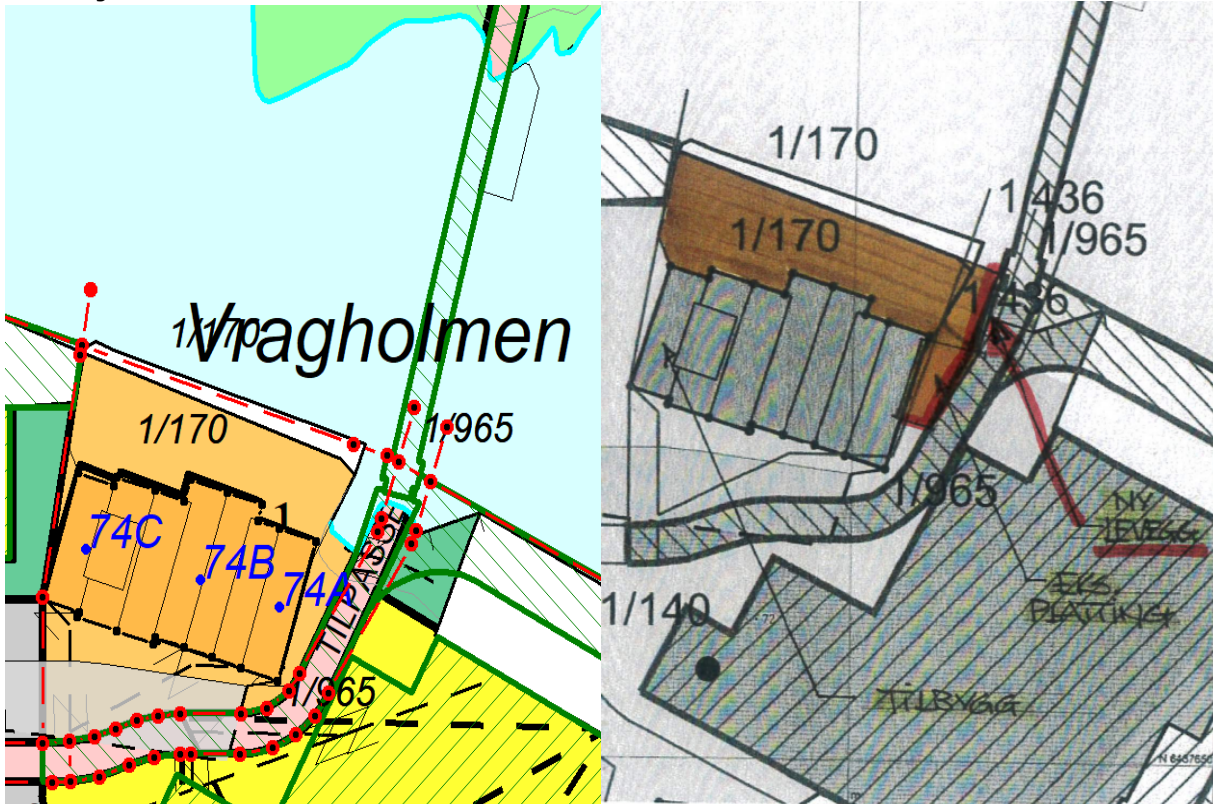
Vragesløyfen- foto fra turveien – Parkvesenets supplerende kommentar



Plankart



Situasjonskart



### Relevant regelverk

- Plan- og bygningsloven § 1-8 (første til tredje ledd)

*«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*

*Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.*

*Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.»*

- Plan- og bygningsloven § 29-4 andre og tredje ledd

*«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.*

*Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:*

- a) *når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller*
- b) *ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak»*

### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse (BFR1) i reguleringsplan Vraget, Flekkerøy med plan-id 1109, vedtatt 16.09.2015.

### Eksisterende forhold

Eiendommen har et areal på 301 m<sup>2</sup> og består av tre fritidsboliger (nylig godkjent bruksendret fra sjøboder i tråd med reguleringsplan) og tilhørende brygge/levegger.

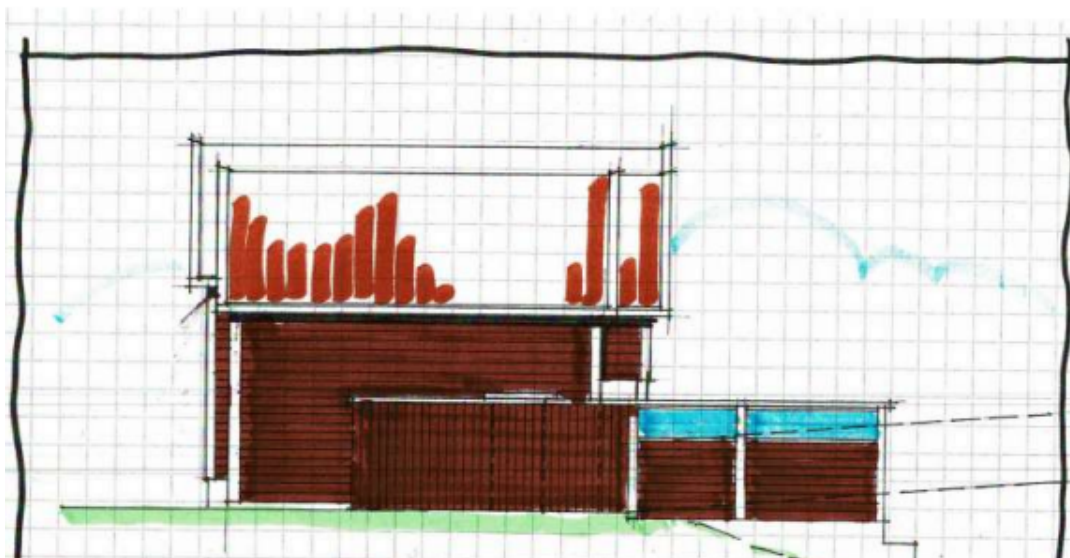
### Oversiktsbilde av eksisterende situasjon



## Søknaden

Søknad ble innsendt 08.11.2024 og omfattet i sin helhet bruksendring av eksisterende sjøboder til fritidsboliger (i tråd med reguleringsplan) og oppføring av levegg. Bygningsmyndigheten valgte å skille ut omsøkt tiltak levegg i egen sak for politisk behandling. Bruksendring av sjøboder ble innvilget i vårt vedtak av 03.04.2025. Det bes om at areal- og miljøutvalget kun tar stilling til tiltaket levegg, selv om det kan fremkomme andre tiltak på innsendte tegninger (dette er hensyntatt og vurdert i ovennevnte sak).

Søknaden omfatter oppføring av ny levegg langs sjøbod A (mot øst) som grenser til offentlig gangvei og bro over til Vragholmen. Leveggen vil være 2 meter høy og ha en lengde på 11 meter. Leveggen plasseres på egen eiendom, men helt i felles grense mot offentlig gangvei slik som vist på situasjonskart. Eksisterende situasjon i dag viser en levegg, men denne følger hovedsakelig vegglivet på sjøboden og er mindre. Ny og omsøkt levegg trekkes lengre ut mot gangveien og utvides betraktelig i lengden.



Fasade øst med påvist tiltak

## Uttalelser fra andre myndigheter

Søknaden har vært oversendt Parkvesenet for uttalelse. I sin uttalelse av 25.03.2025 er det gitt følgende tilbakemelding:

*«Som nevnt kan ikke Parkvesenet anbefale oppføring av levegg tett på gangveien til Vragholmen. Tiltaket vil være i strid med plan og oppleves negativt opp mot turveien. Parkvesenet vil ikke motsette seg at dagens plassering av levegg med samme høyde og utforming opprettholdes, men ikke en forlengelse eller flytting mot gangveien.»*

## Plan- og bygningssjefens vurdering

Leveggen plasseres i umiddelbar nærhet til sjøen og er følgelig avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8. Videre plasseres tiltaket i felles nabogrense mot vei og er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 29-4. Se avsnitt under for vurderinger.

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

Ansvarlig søker og tiltakshaver har gitt begrunnelse for dispensasjonssøknaden. Bygningsmyndigheten gjengir den delen som anses relevant for tiltaket levegg:

- Arealet er ikke et naturområde som det er ment at ikke skal være bebyggt. Bygningene ligger tett og dispensasjon er en formalitet.

- Forventning om noe skjerming mot offentlig tursti ut ifra at dette prosjektet har blitt lagt såpass tett inntil vår tomt. Dagens status vurderes som sjenerende også for de som går forbi oss på denne turstien.
- Det er godkjent ruvende levegg som er ført opp på motsatt side av holmen (Vragesløyfen 70), trolig av liknende årsaker som er gjeldende i vår sak.
- Aktuelle eiendom har et behov for å markere skillet mellom offentlig og eget (privat) areal. Det er også snakk om mye trafikk til og fra Vrageholmen. Arealet man ønsker å ha bak leveggen tilhører Vragesløyfen 74 og er ikke ment å inngå i, eller fremstå som en del av den offentlige turveien til broa.

### **Hensynet bak pbl. § 1-8 «Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag»**

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

### **Plan- og bygningssjefens vurdering av pbl. § 1-8**

Gjeldende reguleringsplan fra 2015 stadfester at gjeldende bebyggelse på planens ikrafttredelsesdato inngår i planen med datidens volum, høyde og utforming. Våre arkiver og kartsystemer viser at eiendommen har hatt en eksisterende levegg siden ca. 2008, som også står oppført den dag i dag. I all hovedsak beror omsøkt tiltak på mindre endringer av eksisterende situasjon, men endringene anses som negative for allmennheten. Leveggen ønskes trukket ut så langt mot offentlig gangvei som det lar seg gjøre og blir derfor liggende i grensen. Området er i dag relativt smalt med en trang passasje. Tiltaket vil gjøre at det oppleves enda smalere, i tillegg til at det øker det bebygde preget. Dette vil bidra til å gi området et økt privatisert inntrykk. Bygging generelt i strandsonen vil begrense inntrykk av offentlig tilgang til strand og turområde. Oppføring av en levegg gjør at området vil fremstå som mindre tilgjengelig og virke begrensende for allmennhetens ferdsel – noe som anses svært uheldig da tiltakseiendommen grenser til offentlig friområde på Vragholmen via bro. Av hensyn til allmennheten er det viktig at dette området forblir åpent og luftig, og at privatiserende tiltak ikke oppføres. Etablering av en levegg så tett opp mot gangveien vil stride imot de sentrale hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet. Plan- og bygningssjefen viser også til Parkvesenets innstilling som fraråder godkjenning av omsøkt tiltak.

Vilkåret etter pbl. § 19-2 andre ledd første punktum er derfor ikke oppfylt og søknaden avslås.

### **Plan- og bygningssjefens vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene**

Da søknaden om dispensasjon avslås etter § 19-2 første punktum, er det ikke behov for å vurdere søknaden nærmere i forhold til fordeler og ulemper da loven oppstiller to kumulative vilkår der begge forhold må oppfylles for at dispensasjon skal kunne gis. Plan- og bygningssjefen har likevel vurdert det hensiktsmessig i denne saken.

Det må videre tas stilling til om fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene. Det presiseres at det må være en kvalifisert overvekt av fordeler ved å gi en dispensasjon. Fravær av ulemper er ikke tilstrekkelig for å kunne innvilge dispensasjon.

For tiltakshaver vil det være en personlig fordel å få etablert en levegg som kan gi større skjerming og mindre innsyn fra veien, ved bruk av fritidsboligen. Dette gjør seg særlig gjeldende i en sak som dette hvor tiltakseiendommen ligger svært tett opp mot offentlige arealer. Plan- og bygningssjefen har forståelse for at behovet for å skille av/markere mellom offentlig og privat område er til stede. Likevel må dette veies opp mot de ulempene som en dispensasjon vil medføre. I denne saken vil tiltaket medføre ulemper som uønsket nedbygging av strandsonen og økt privatisering av området. Det må også poengteres at eiendommen allerede har en levegg med samme funksjon som omsøkt

tiltak søker å dekke. Ulempene, sett opp mot fordelene, anses som vesentlige og vektige og taler mot innvilgelse av dispensasjon.

I henhold til det ovennevnte konkluderer plan- og bygningssjefen med at fordelene ved dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Vilkåret etter pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum er derfor ikke oppfylt og søknaden avslås.

#### **Plan- og bygningssjefens vurdering av pbl. § 29-4**

Dersom dispensasjon fra pbl. § 1-8 ikke innvilges slik som foreslått, vil tiltaket uansett ikke kunne oppføres og pbl. § 29-4 vil være et subsidiært forhold som det ikke behøves å ta stilling til. Dersom dispensasjon fra pbl. § 1-8 innvilges, må det tas stilling til om det kan gis dispensasjon fra pbl. § 29-4.

I utgangspunktet er tiltaket avhengig av dispensasjon fra pbl. § 29-4 da leveggen søkes plassert i grensen til offentlig gangvei og overholder ikke det generelle kravet på 4 meters avstand. Plan- og bygningssjefen har derimot vurdert at såfremt dispensasjon fra pbl. § 1-8 innvilges av areal- og miljøutvalget, er en av den oppfatning at leveggen plassering kan godkjennes etter § 29-4 andre ledd bokstav b som et «lignende mindre tiltak». Dette grunnet at tiltaket er av mindre karakter og har ingen direkte negative følger for omkringliggende bebyggelse og naboer. I denne vurderingen er det også hensyntatt at tiltaket så vidt overskrider grensene for hva som kan regnes som et søknadspliktig tiltak i henhold til SAK10 § 4-1: levegg tillates med 1,8 meters høyde (i vår sak er den 2 meter) og 10 meters lengde (i vår sak er den 11 meter lang). Vår vurdering er i denne konkrete saken at det ikke kreves dispensasjon fra avstandskravet jf. pbl. § 19-2, men at plasseringen godkjennes i henhold til kommunens skjønn jf. § 29-4 bokstav b.

#### **Plan- og bygningssjefens forslag til vedtak**

Plan- og bygningssjefen anbefaler at søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 avslås fordi hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og fordi fordelene ved dispensasjon ikke er klart større enn fordelene. Følgelig vil det heller ikke være nødvendig å ta stilling til om dispensasjon fra pbl. § 29-4 kan gis. Dersom dette likevel blir aktuelt, anbefaler plan- og bygningssjefen at plasseringen av leveggen kan godkjennes i henhold til kommunens skjønn jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b.

# **Sak 108/25: Nestemyrveien 79, 2/720 - dispensasjoner - førstegangsbehandling**

## **Vedlegg**

Situasjonsplan

Mur

Søknad om dispensasjon for oppføring av forskalingsmur og pergola - Nestemyrveien 79

image013

image010

image011

image007

image006

image005

1. mail fra nabo - revemyrveien 89

2. mail fra nabo - revemyrveien 89

Mail fra Ingeniørvesenet



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024021518  
Saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	08.05.2025	108/25
2 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	

## NESTEMYRVEIEN 79, 2/720 - DISPENSASJONER - FØRSTEGANGSBEHANDLING

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 08.05.2025 SAK 108/25

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befarings.  
(Enst.)

#### Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense, fra maksimal høyde på støttemur i kommuneplanen, samt avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4, 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.»

Høyre fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Saken utsettes for befarings.»

#### Voteringer:

Høyres forslag til utsettelse ble enstemmig vedtatt.

09.05.2025

# **Sak 109/25: Krossnesveien 136, avslag for brygge - Klagebehandling**

## **Vedlegg**

BYGG-24\_02989 - Krossnesveien 136 - klage på vedtak

Krossnesveien 136 420/148/0/0, riving av fritidsbolig og bod, oppføring av ny fritidsbolig med anneks, utvidelse av brygge og legging av VA-ledninger - Dispensasjon, delvis avslag

Situasjonsplan

Dispensasjonssøknad



Dato 24. april 2025  
Saksnr.: KLAGE-25/00640-3  
Saksbehandler Dalibor Premovic  
Godkjent av Gudveig Tønnesøl Dalaker  
Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
08.05.2025

## **Krossnesveien 136, 420/148/0/0 - Klage på avslått søknad om dispensasjon for utvidelse av brygge**

Forslag til vedtak:

[Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygnings sjefens vedtak av 25.02.2025. Klagen fra tiltakshaver datert 06.03.2025 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.](#)

### **Sammendrag:**

Saken gjelder klage på plan- og bygnings sjefens vedtak av 25.02.2025, vedr. avslått søknad om dispensasjon for utvidelse av brygge.

Det omsøkte tiltaket betinger dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet og kommuneplanens bestemmelser om maks lengde og areal på brygger § 14 nr. 1 b).

Vedtaket er påklaget av ansvarlig søker, på vegne av tiltakshaver Gro Dale Lie, i brev av 06.03.2025.

Klagen peker på at avslagsvedtaket i for liten grad vektlegger vesentlige momenter i saken, som tiltakshaver mener er særlig viktige. I tillegg menes det at enkelte momenter som kommunen anfører at taler for avslag tillegges større vekt enn det man finner rimelig i denne konkrete saken.

Plan- og bygnings sjefen har vurdert innkommet klage og kan ikke se at det er nye momenter i saken som skulle tilsi at vedtaket bør omgjøres. Dagens brygge er fullt fungerende adkomstbrygge. Det vurderes dermed at tiltakshavers begrunnelse om å oppnå reell bryggefunksjon er ikke treffende. Vi vurderer videre at det har en verdi å bevare en del av strandlinjen uberørt. Det at tiltakshaver selv ønsker å ha større brygge, er vanskelig å se som noe annet enn tiltakshaverens subjektive ønsker og behov som ifølge rettskildene sjelden er relevant som en «fordel» i lovens forstand.

Det anbefales at vedtaket opprettholdes og at saken oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

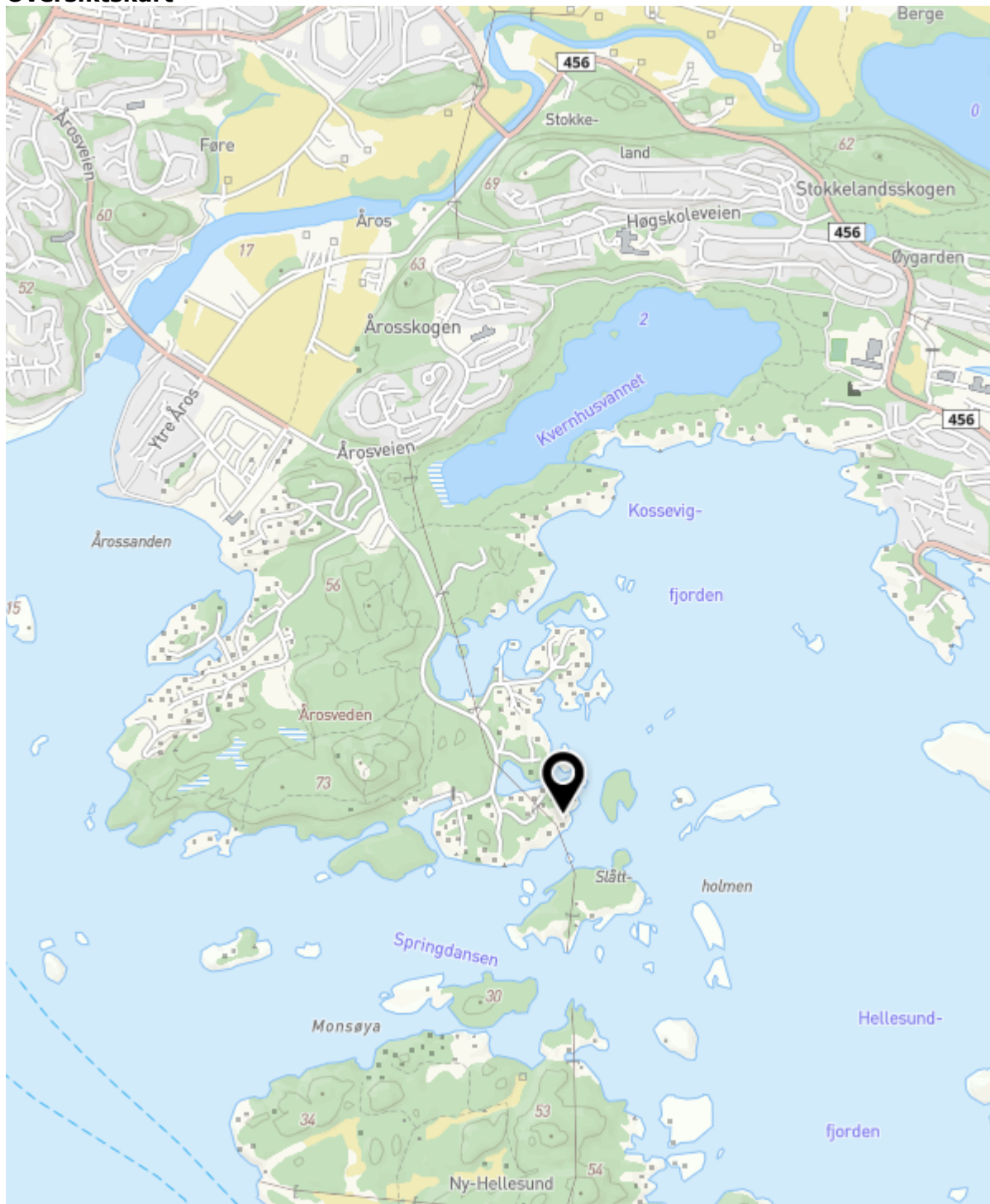
Venke Moe  
Plan- og bygnings sjef  
Sign.

Gudveig Tønnesøl Dalaker  
Avdelingsleder byggesak  
Sign.

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

## SAKSFREMSTILLING

### Oversiktskart



#### Gjeldende plangrunnlag

Området er regulert til fritidsbebyggelse i reguleringsplan for Østre Krossneset Hytteområde del av gnr. 20, bnr. 1 – Åros med plan-id 19930909, vedtatt 09.09.1993. I kommuneplanens arealdel (2024-2035) er eiendommen avsatt til *bebyggelse og anlegg*.

Eiendommen er i 100- metersbeltet, og byggeforbudet i 100-metersbeltet pbl § 1-8 gjøres gjeldende.

Relevante bestemmelser i kommuneplanen:  
§ 14, nr. 1 b) *Utbyggingsvolum og utnyttelsesgrad*

Brygger skal ikke ha kaifronter lenger enn 12 meter. Arealet skal maksimum være 30 m<sup>2</sup>.

Med omsøkt utvidelse av brygge, vil kaifronten bli på ca. 15 m. Tiltaket er i strid med kommuneplanens § 14 nr. 1. b)

### Saksgang

- Eksisterende fritidsbolig har et areal på ca. 42 m<sup>2</sup>.
- Det ble i vedtak av 25.08.2023 (sak BYGG-23/00720) gitt dispensasjon for oppføring av et tilbygg og utvidelse av terrassen på eksisterende fritidsbolig. Nytt BYA 81 m<sup>2</sup>.
- Det er i samme (påklagende) vedtaket av 25.02.2025 godkjent dispensasjon for riving av eksisterende fritidsbolig og bod, oppføring av ny fritidsbolig, heving av terreng og oppføring av anneks, samt legging av VA-ledninger (på land). Søknad om utvidelse av brygge er avslått.

### Eksisterende forhold

Eiendommen har et areal på 1204 m<sup>2</sup>. Etter siste godkjenning vil eiendommen bestå av en fritidsbolig, pergola og anneks, totalt 103 m<sup>2</sup> BYA (utvidelse fra 42 m<sup>2</sup> til 103m<sup>2</sup>). Det er også etablert en adkomstbrygge (kaifront ca. 9 m) og «badeplattung» på 15 m<sup>2</sup>.



Før



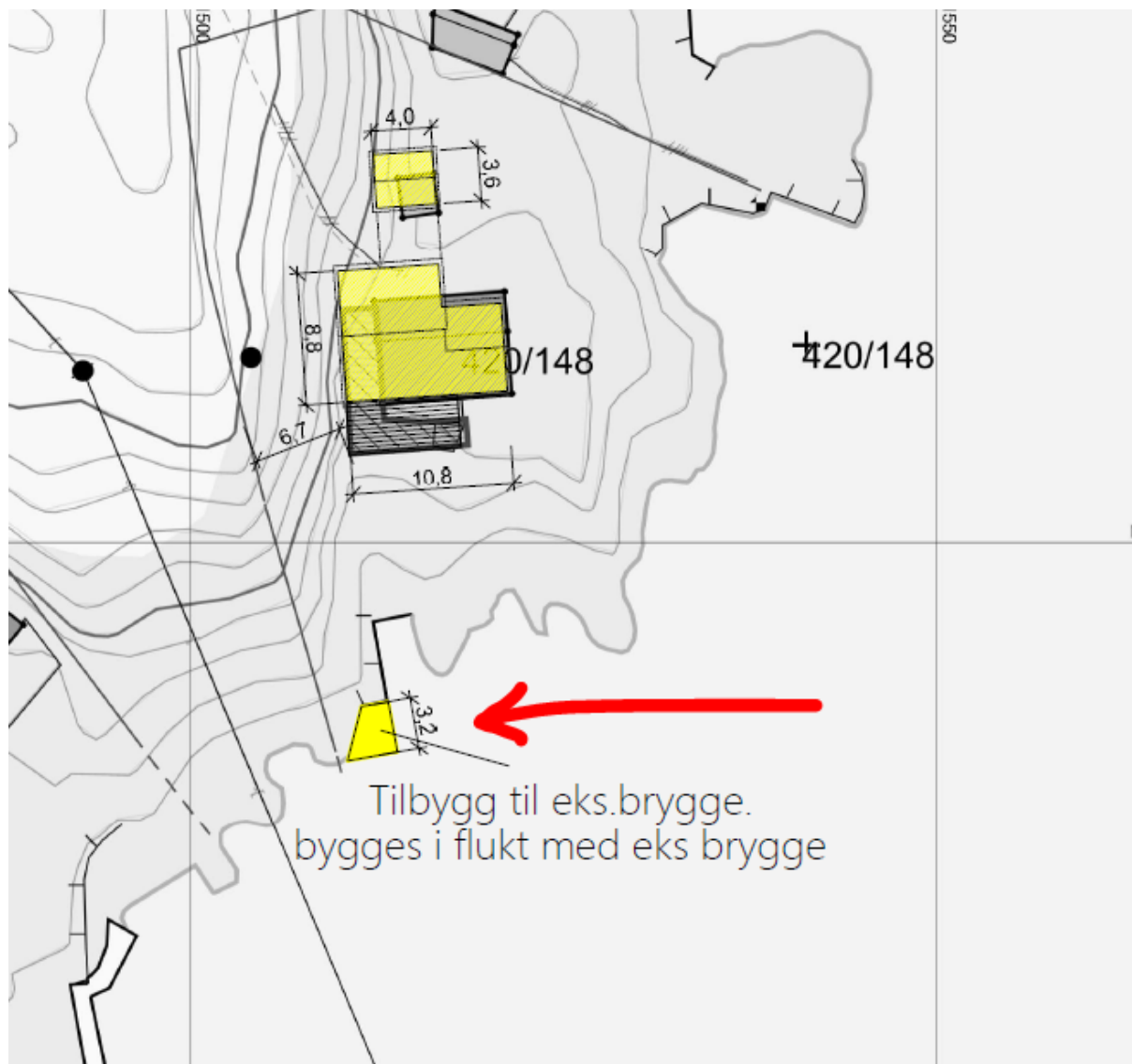
Etter



## Søknaden

Vi mottok søknad om dispensasjon 28.10.2024; supplert 16.12.2024, 04.02.2025, 05.12.2025 og 24.02.2025. Det er søkt om utvidelse av brygge, kaifront blir på ca. 15 m. Areal under 30 m<sup>2</sup>. Søknaden er begrunnet bl.a. med at tiltaket er en pragmatisk tilpasning av det eksisterende for å oppnå reell bryggefunksjon, men med minst mulig visuell endring av dagens situasjon.

## Situasjonskart



## Uttalelse fra annen myndighet

Saken har vært oversendt til Parkvesenet for uttalelse. I deres uttalelse datert 30.10.2024 er det gitt tilbakemelding om at båtfortøyning skal løses i fellesanlegg jf. planens § 4.

## Vår kommentar:

Reguleringsplanens § 4 om båtplasser i fellesbrygge er utformet som «kan» bestemmelse, og er dermed ikke klar og tydelig bestemmelse som utløser dispensasjon.

## Merknader fra naboer og gjenboere

Det har ikke kommet inn merknader.

## Plan- og bygningssjefens vedtak av 25.02.2025

Plan- og bygningssjefen fattet følgende vedtak i saken:

**3. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis avslag på søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplanens § 14 nr. 1 b) for omsøkt utvidelse av brygge.**

**Klage**

Vedtaket er påklaget av ansvarlig søker, på vegne av tiltakshaver Gro Dale Lie, i brev av 06.03.2025. Klagen er rettidig innkommet, og skal realitetsbehandles. Klagen er ganske kortfattet, sitat:

*Bakgrunn for klagen er bl.a. at det menes at vedtaket i for liten grad vektlegger vesentlige momenter i saken, som tiltakshaver mener er særlig viktige. I tillegg menes det at enkelte momenter som kommunen anfører at taler for avslag tillegges større vekt enn det man finner rimelig i denne konkrete saken.*

*Det bes om at saken sendes til politisk klagebehandling.*

**Plan- og bygningssjefens vurdering**

Dagens brygge er fullt fungerende adkomstbrygge. Det at tiltakshaver selv ønsker å ha større brygge, er vanskelig å se som noe annet enn tiltakshaverens subjektive ønsker. Det vurderes dermed at tiltakshavers begrunnelse om å oppnå reell bryggefunksjon ikke er treffende. Dispensasjoner for utvidelser av enkeltbrygger gir en bit-for-bit-nedbygging av strandsonen. Vi vurderer at det har en verdi å bevare en del av strandlinjen uberørt på eiendommen.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det foreligger nye momenter i klagen som skulle tilsi at vedtaket bør omgjøres.

Det anbefales at vedtaket opprettholdes og at saken oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

BYGG-24\_02989 - Krossnesveien 136 - klage på vedtak  
Krossnesveien 136 420/148/0/0, riving av fritidsbolig og bod, oppføring av ny fritidsbolig med anneks, utvidelse av brygge og legging av VA-ledninger - Dispensasjon, delvis avslag  
Situasjonsplan  
Dispensasjonssøknad

## **Sak 110/25: Endring av møteplan 2025**



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025000195  
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	08.05.2025	110/25

## ENDRING AV MØTEPLAN 2025

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 08.05.2025 SAK 110/25

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget endrer møtedato 19.6. til 12.6.  
(Enst.)

09.05.2025

# **Sak 111/25: Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 8.5.2025**

## **Vedlegg**

Justnesskauen 5 - 37\_760 - Statsforvalterens behandling av krav om dekning av sakskostnader

Hølleveien 232 - 423\_103 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om dispensasjon for oppføring av nettstasjon

NVE - høring av søknader

Varsel om oppstart av detaljregulering for Arenfeldts vei

Vige Havnevei 36 - 47\_64 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjent søknad om rammetillatelse



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025000195  
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	08.05.2025	111/25

## REFERATSAKER TIL MØTE I AREAL- OG MILJØUTVALGET 8.5.2025

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 08.05.2025 SAK 111/25

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

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

09.05.2025

# **Sak 112/25: Revidering av dokumentet "Bruk av offentlige uterom til arrangementer"**

## **Vedlegg**

Vedtak Form, 14052025, Sak 36/25, Revidering av dokumentet "Bruk av offentlige uterom til arrangementer"

Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer.



Dato 27. mars 2025  
Saksnr.: 2025002739-1  
Saksbehandler Tore Løvland  
Godkjent av Aase Margrethe Hørsdal  
Tone Iglebæk  
Camilla Bruno Dunsæd

**Saksgang**

Areal- og miljøutvalget  
Formannskapet

**Møtedato**

08.05.2025  
14.05.2025

**Revidering av dokumentet "Bruk av offentlige uterom til arrangementer"**

Forslag til vedtak

[Formannskapet vedtar endring av retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer.](#)

**Sammendrag**

Dokumentet «Bruk av offentlige uterom til arrangementer» ble første gang vedtatt 16. januar 2019.

Det er ønskelig å gjøre noen justeringer i dokumentet for å tilpasse dokumentet til det områdene brukes til i dag, og stadfeste tidligere dispensasjoner.

Vedlegg: Revidert dokument  
Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer.

## Saksutredning

### Bakgrunn for saken

«Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer» ble første gang vedtatt 16. januar 2019, før en revidert utgave ble godkjent 13. januar 2021. 4. mai 2022 ble det vedtatt en justering knyttet til arrangementer på Tangvall, hvor man åpnet for alkoholservering fra kl. 17.00 i forbindelse med arrangementer. Samtlige av disse vedtakene ble gjort i Formannskapet.

16. mai 2024 behandlet Areal- og miljøutvalget en søknad om dispensasjon fra Sommerbris om å spille musikk fram til 02.00 på Amfiet og i Bendiksbukta på Odderøya. Et enstemmig utvalg innvilget denne dispensasjonen.

Administrasjonen ønsker nå å stadfeste dispensasjonene som er nevnt over, samt gjøre noen andre små justeringer som gjør at man tilpasser «Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer» til det områdene brukes til i dag.

Kommuneoverlegen har vært involvert og godkjent justeringene som nå gjøres. Han skriver følgende kommentar til endringene:

- «Når det gjelder endringene på arrangementsområdene Odderøya Amfi og Bendiksbukta, så har vi ingen kommentarer.»
- «Palmesus har i alle år fått dispensasjon for å ha alkoholservering og arrangements-varighet til kl. 24.00, og da ønsker vi at dette også står i retningslinjene. Det er imidlertid en forutsetning at dette kun gjelder for ett arrangement i året.»

Endringene som foreslås gjort i dokumentet er som følger:

Under punkt 2.2. «Generelle regler ved utleie» tillegges det et nytt punkt 16:

- 16. Leie av de forskjellige arealene fastsettes i betalingsattsene som politisk godkjennes hvert år. Administrasjonen gis anledning til å justere leieprisen i særskilte tilfeller.

Under punkt 3.2. «Oversikt over arrangementsområder» endres følgende:

- I Tresse og på Torvet (øvre del) endres teksten etter «egnet til» til å være mer generell. Disse to områdene må ha stor fleksibilitet og få begrensninger i forhold til type arrangementer. Teksten endres til: Arrangement.
- På Odderøya amfi og Bendiksbukta Odderøya endres tidsbegrensningen og alkoholservering for arrangementer til følgende: Kl. 12.00-02.00  
Tidligere tillatelse var kl. 12.00-01.00. Viser til kommunelegens kommentar som beskrevet over.
- På Bystranda endres tidsbegrensningen og alkoholservering for arrangementer til følgende: Kl. 12.00-24.00. Tidligere tillatelse var kl. 12.00-23.00. Viser til kommunelegens kommentar som beskrevet over.
- På Tangvall sentrum endres tidsbegrensning og alkoholservering, slik at tidene harmoniserer med andre arrangementsplasser i kommunen. Endringene er som følger: Kl. 12.00-23.00.
- I Ravnedalen endres antall dager pr arrangement fra 5 til 3. Bakgrunner for dette er at det er stor slitasje i parken når arrangementene pågår, og at den blir avstengt i lengre periode i forbindelse med opp- og nedrigg.

- Nye arrangementssteder legges inn:
  - Odden på Odderøya
  - Olav V's plass
- Arrangementssteder som tas ut
  - Gater i Kulturaksen og Nybyen tas ut, da det ikke lenger er behov for disse arealene som arrangementsplass.

For å sikre at teksten i dokumentet er i henhold til alkohollovgivningen er det gjort en mindre justering i punkt 4.5. «Skjenking av alkohol».

Den nye teksten er som følger:

- Ved arrangementer som retter seg mot allmenheten og det ønskes å skjenke alkohol, må søknad om skjenkebevilling sendes inn senest fire uker før arrangementet skal avholdes.

Ved gjennomføringen må arrangør ha styrer og stedfortreder som har fylt 20 år og gjennomført alkoholprøven.

I søknaden må arrangør legge ved kart over området som viser hvor arrangementet skal foregå og hvor skjenkearealene befinner seg.

Kommunen kan innvilge inntil 22 volumprosent alkohol til arrangementer som retter seg mot allmenheten. For arrangement som ønsker å tilby fra 22 volumprosent alkohol og oppover (gruppe 3) stilles det krav til at arrangøren innfører 20 års aldersgrense i det området hvor det skal skjenkes alkoholholdig drikk gruppe 3.

Ved arrangementer vil kommunen stille vilkår etter alkoholloven § 3-2, hvor arrangør må ha tilfredsstillende vakthold. Politiet kan med hjemmel i lov om vakthold stille strengere krav til vakthold for arrangør enn hva kommunen kan pålegge.

Kommunen vil også vurdere å stille vilkår til arrangør hvor gjestene tilbys kostnadsfritt vann gjennom arrangementet. Kommunen vil også vurdere å stille vilkår for tidspunkt for når bordservering av alkohol skal opphøre. Ingeniørvesenet låner ut kommunens vannvogn til arrangører ved behov. Henvendelser kan rettes til Innbyggertorget.

Kontaktinformasjon til skjenkebevilling ved Kristiansand kommune: E-post: [bevilling@kristiansand.kommune.no](mailto:bevilling@kristiansand.kommune.no) Telefon: 38 07 50 00