

# REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 27-02-2025

**Mødedato** Torsdag d. 27. februar 2025 kl. 08:45

**Mødested** Bystyresalen

## Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	10
Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 6.2.2025.....	11
1651 Detaljregulering, St. Olavs vei 43 - offentlig ettersyn.....	13
724 E5 Murbyen - mindre endring - Dronningens gate 49.....	28
1019 mindre reguleringsendring, Kongshavn øst felt B10a - sluttbehandling.....	31
Høvågveien 55A 61/48 - Fradeling - Søknad om dispensasjon fra krav om detaljplan.....	34
Mæbøveien 11 - 1/11 - midlertidig tiltak - førstegangsbehandling.....	37
Kolsbergveien 16 - 151/1124 - forstøtningsmur - førstegangsbehandling.....	39
Referatsaker til areal- og miljøutvalget 27.2.2025.....	41

## **Punkt .: Møtedokumenter**

### **Bilag**

2024.12.20 Årsrapport 2024

Oversikt over kommunale boliger

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 27.02.2025

Møteinnkalling med saksfremstilling Areal- og miljøutvalget 27.02.2025



## PROTOKOLL AREAL- OG MILJØUTVALGET

Dato: 27.02.2025  
Sted: Bystyresalen  
Behandlede saker: 41/25 - 48/25  
Møtets varighet: Kl. 08.45 til 10.45  
Møteleder: Leder i utvalg Odd Nordmo

### Til stede:

Odd Nordmo (H)  
Vegard Launes (H)  
Christine Alveberg (V)  
Atle Aasen (KRF)  
Sigrid Moseid Øverland (KRF)  
Andreas Jacobsen (FRP)  
Kenneth Mørk (AP)  
Robin Hansson (SV)  
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)  
Ole Magne Omdal (Grønt)  
Roy Fardal (PP)

### Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren  
Plan- og bygningssjefen  
Byggesakslederen  
Byingeniøren  
Parksjefen  
Utvalgssekretæren

### Dessuten møtte:

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

### **Befaringer:**

Sak 42/25 ble befart før møtestart.

### **Orienteringer:**

Fjernvarme v/Å energi varme AS  
Årsrapporten v/Nullvisjonen Agder  
Kommunale boliger v/rådgiver Vibeke Wold Sunde

**41/25     Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 6.2.2025**  
(ark.nr. 2025000195)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 6.2.2025.  
(Enst.)

**42/25     1651 Detaljregulering, St. Olavs vei 43 - offentlig ettersyn**  
(ark.nr. 2022031122)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for St. Olavs vei 43, med plankart sist revidert 29.01.2025 og bestemmelser datert 29.01.2025, ut til offentlig ettersyn.  
(Enst.)

**43/25     724 E5 Murbyen - mindre endring - Dronningens gate 49**  
(ark.nr. 2023033340)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Murbyen med plankart sist datert 22.10.24 og bestemmelser sist datert 18.11.24, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.  
(Enst.)

Ved byggesøknad for Dronningens gate 49, skal det særlig legges vekt på tilpasning og vindusutforming.  
(8/3)

**Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:  
«Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Murbyen med plankart sist datert 22.10.24 og bestemmelser sist datert 18.11.24, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

Venstre, FRP og SV fremmet følgende tilleggsforslag:  
«Ved byggesøknad for Dronningens gate 49, skal det særlig legges vekt på tilpasning og vindusutforming.»

**Voteringer:**

Plan- og bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Venstre, FRP og SV sitt forslag ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (Høyre/Grønt).

**44/25 1019 mindre reguleringsendring, Kongshavn øst felt B10a - sluttbehandling**  
(ark.nr. 2024002267)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for 1019 Kongshavn øst med plankart og bestemmelser sist datert 19.11.2024, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.  
(7/4)

**Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

1. «Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for 1019 Kongshavn øst med plankart og bestemmelser sist datert 19.11.2024, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd med følgende endringer for å ivareta bevaringshensyn:
2. Felt B11 tas ut av reguleringen (plankart og bestemmelse punkt 2.12)
3. Felt B10a/b endres slik
  - a. Plankart: Mønehøyde for felt B10a settes i tråd med gjeldende reguleringsplan til 12,5 moh.
  - b. Bestemmelsene punkt 2.11 endres slik:
    - i. Utnyttelsesgrad for felt B10a endres til  $BYA=210m^2$ .
    - ii. Bygninger i felt B10a sikres tillatt revet, hovedhuset sikres gjenoppført som kopi og uthus sikres gjenoppført tilpasset bygningsmiljøet.
    - iii. Bestemmelse for felt B10b om pulttak endres til saltak.»

Høyre, FRP, Grønt, KRF og PP fremmet følgende alternative forslag?

«Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for 1019 Kongshavn øst med plankart og bestemmelser sist datert 19.11.2024, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

**Voteringer:**

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

**45/25 Høvågveien 55A 61/48 - Fradeling - Søknad om dispensasjon fra krav om detaljplan**  
(ark.nr. 2024023879)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 2.1 vedrørende krav om detaljplan, og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Hensynene bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene er større enn ulempene. Dette er et godt fortettingstiltak og tiltaket vil legge til rette for mål om at eldre kan bo lengre hjemme. Utvalget viser ellers til argumentene som fremkommer i dispensasjonssøknaden.

(9/2)

**Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 2.1 vedrørende krav om detaljplan, jf. plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt med en dispensasjon som omsøkt. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon er ikke oppfylt, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

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

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 2.1 vedrørende krav om detaljplan, og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Hensynene bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene er større enn ulempene. Dette er et godt fortettingstiltak og tiltaket vil legge til rette for mål om at eldre kan bo lengre hjemme. Utvalget viser ellers til argumentene som fremkommer i dispensasjonssøknaden.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering ble forslaget til FRP, Høyre, KRF, PP og Venstre vedtatt med 9 mot 2 stemmer (AP, SV).

**46/25 Mæbøveien 11 - 1/11 - midlertidig tiltak - førstegangsbehandling**  
(ark.nr. 2024027094)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Saken utsettes for befarung.

(7/4)

**Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens § 2, plankrav, jf. plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelse det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

KRF fremmet følgende utsettelsesforslag:  
«Saken utsettes for befaring.»

**Voteringer:**

KRF sitt utsettelsesforslag ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer (AP, SV, MDG, Venstre).

**47/25 Kolsbergveien 16 - 151/1124 - forstøtningsmur -  
førstegangsbehandling**  
(ark.nr. 2024027439)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplans § 14, pkt. 3 – maks høyde på forstøtningsmurer, jamfør plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.  
(10/1)

**Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplans § 14, pkt. 3 – maks høyde på forstøtningsmurer, jamfør plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

**Voteringer:**

Plan- og bygningssjefens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (FRP).

**48/25 Referatsaker til areal- og miljøutvalget 27.2.2025**  
(ark.nr. 2025000195)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

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

**Eventuelt**

Repr. Atle Aasen (KRF) har stilt spørsmål til administrasjonen vedrørende kostnader i forbindelse med bygging av boliger.

Byutviklingsdirektøren svarte at de har kontaktet EBA (Entreprenørforeningen Bygg og Anlegg) som har sendt henvendelsen videre til Prognosesenteret som innehar kunnskapen rundt dette. De vil komme på utvalgets møte 13. mars og gir en orientering.

Møte hevet.

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

## **Punkt 41/25: Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 6.2.2025**

### **Bilag**

Protokoll Areal- og miljøutvalget 06.02.2025



Dato 7. februar 2025  
Saksnr.: 2025000195-13  
Saksbehandler Thore Granheim  
Godkjent av Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
27.02.2025

## **Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 6.2.2025**

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 6.2.2025.](#)

*Thore Granheim*  
Utvalgssekretær  
Sign.

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

## **Punkt 42/25: 1651 Detaljregulering, St. Olavs vei 43 - offentlig ettersyn**

### **Bilag**

Bestemmelser, datert 29.01.2025

Plankart, datert 29.01.2025

Planbeskrivelse, rev. 29.01.2025

ROS Sjekkliste, St. Olavs vei 43

ROS-analyse, St. Olavs vei 43

Vurdering av støy fra veitrafikk, St. Olavs vei 43

Rapport – medvirkning med barn og unge, St. Olavs vei 43

Geoteknisk vurdering, St. Olavs vei

Geoteknisk vurdering Datarapport, St. Olavs vei 43

Alle innkomne innspill til planoppstart, St. Olavs vei 43

Referat fra oppstartsmøte 23.06.23

Oppsummering og kommentar til innspill, St. Olavs vei 43



Dato 10. februar 2025  
Saksnr.: PLAN-22/02795-30  
Saksbehandler Linn Kristine Kvammen  
Godkjent av Eirik Heddeland Martens  
Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
27.02.2025

## 1651 Detaljregulering, St. Olavs vei 43 - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for St. Olavs vei 43, med plankart sist revidert 29.01.2025 og bestemmelser datert 29.01.2025, ut til offentlig ettersyn.](#)

### Sammendrag

Planområdet ligger på Lund/Oddernes, ca. 1 km sør for Universitetet i Agder, og like ved Oddemarka skole. Planområdet er 2557 m<sup>2</sup> stort og omfatter hele gbnr. 152/1303 hvor det i dag er oppført en blokk i 3 etasjer med 57 studenthybler og et parkeringsanlegg i 2 etasjer.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for at det kan etableres ca. 45 nye studentboliger innenfor planområdet. Det planlegges å gjenbruke eksisterende studentboligblokk i 3 etasjer mot øst, og bygge på en ekstra etasje på eksisterende bygningsmasse i nord. Videre er det i planforslaget lagt til en ny fløy i 4 etasjer mot vest.



*Figur 1: flyfoto over området. Planområdet markert med rød ring*

Fortetting og bokvalitet for både nye og eksisterende boenheter i området har vært viktig i planleggingen. Høyder, volum og plassering for ny bebyggelse er nøye vurdert for å unngå uheldige skyggevirkninger på nabobebyggelse. Avfallshåndtering er flyttet lenger sør i planområdet og rampa til den øverste etasjen i parkeringsanlegget fjernes når området omgjøres til bebyggelse og uteoppholdsareal. Dette gir en mer oversiktlig trafikksituasjon ved dagens gangvei nord for planområdet og ved kryssing av St. Olavs vei for barn og unge som skal til og fra Oddemarka skole.

Området ligger langs hovedaksen mellom Kvadraturen og Universitetet som definert i «*Universitetsbyen Kristiansand utviklingsplan 2040*», og er vurdert som godt egnet til fortetting med studentboliger. Den foreslåtte bygningsmassen viderefører den allerede påbegynte fortettingen i området. Samtidig er det særlig positivt at planforslaget tar utgangspunkt i eksisterende bygningsmasse fremfor å rive og bygge nytt.

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 29.01.2025
2. Bestemmelser, sist datert 29.01.2025
3. Planbeskrivelse, sist datert 29.01.2025
4. ROS sjekklister
5. ROS-analyse
6. Vurdering av støy fra veitrafikk
7. Geoteknisk vurdering
8. Geoteknisk vurdering, datarapport
9. Rapport – medvirkning med barn og unge
10. Referat fra oppstartsmøte 23.06.2023
11. Alle innkomne innspill til planoppstart
12. Oppsummering og kommentarer til innspill

### **BAKGRUNN FOR SAKEN**

Planforslaget er utarbeidet av Trollvegg AS, på vegne av Studentskipnaden i Agder som er forslagsstiller. Formålet med planen er å legge til rette for flere studentboliger ved å utvide og bygge på eksisterende boligmasse på St. Olavs vei 43.

### **Dagens situasjon**

Planområdet ligger på Lund/Oddernes, ca. 1 km sør for Universitetet i Agder, ved Oddemarka skole.



Figur 2: flyfoto over området. Planområdet vist med rød linje

Planområdet er 2557 m<sup>2</sup> stort og omfatter hele gbnr. 152/1303 hvor forslagsstiller (Studentskipnaden i Agder) er grunneier. Eiendommen er i dag bebygd med en 3 etasjers blokk med 57 studenthybler og et parkeringsanlegg i 2 etasjer mot nord. Det er 14 parkeringsplasser i kjelleretasjen på parkeringsanlegget, og 18-20 plasser på parkeringsdekket. Anlegget tilhører Studentskipnaden, men flere av plassene leies per dags dato ut til privatpersoner utenfor planområdet.



Figur 3: grunnkart over området. Planområdet vist med blå linje, røde linjer er eiendomsgrenser.

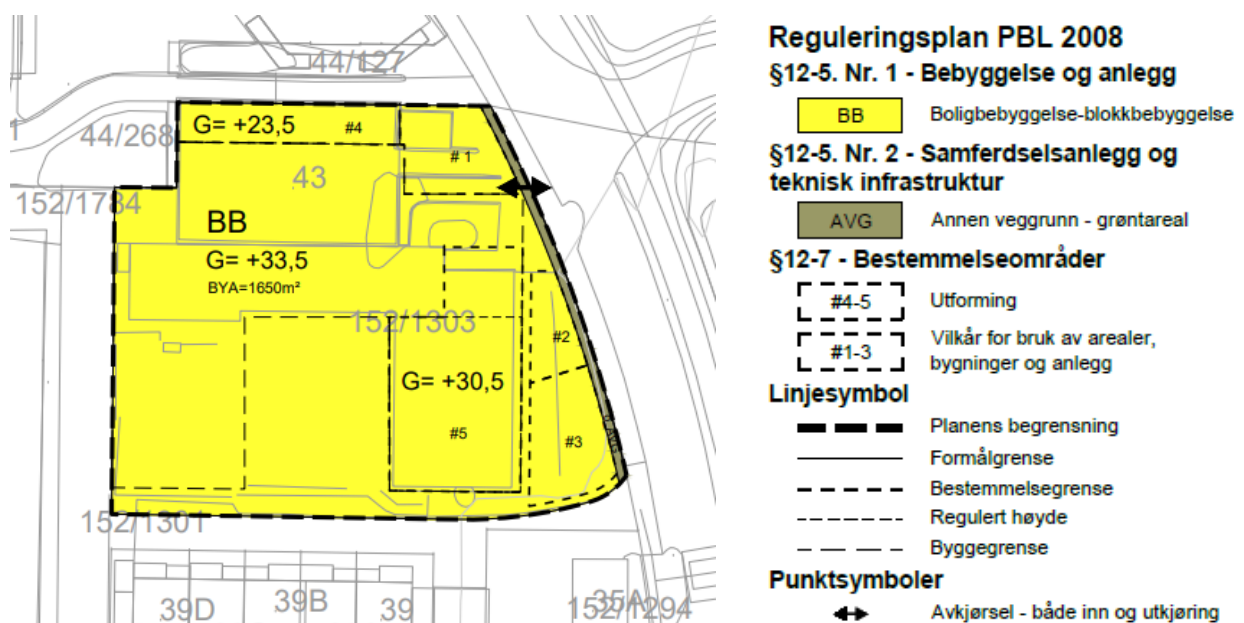


Figur 4: skråfoto over området, sett fra sør mot nord, datert 25.05.2023.

Terrenget i planområdet er flatt og opparbeidet med asfalterte flater i nordøst, og plen i sør. Mot St. Olavs vei i øst er det opparbeidet en jordvoll med busker og trær mellom veien og studentboligene. Nord for planområdet går det en gang- og sykkelvei som er mye brukt som skolevei. Det er også etablert en lekeplass vest for parkeringsanlegget.

### Planens innhold

Planforslaget tilrettelegger for å utvide og bygge på eksisterende boligmasse på St. Olavs vei 43 med ca. 45 nye studenthybler. Studentbolig er ikke definert som et eget arealformål, så plankartet viser at området reguleres til *boligformål – blokkbebyggelse*. I tillegg er det lagt inn en stripe på 1 meter langs St. Olavs vei som reguleres til *annen veggrunn*.



Figur 5: Forslag til plankart, datert 29.01.2025.

Det er lagt inn byggegrenser for plassering av bebyggelsen, i tillegg til maksimale byggehøyder på henholdsvis kote 30,5 for den østlige fløyen (tilsvarende 3 etasjer) og 33,5 for bygningsdelen mot nord og vest (4 etasjer). Til sammenligning ligger dagens terreng på ca. kote 21,4.

Fordi planområdet er såpass begrenset i omfang er det i plankartet også definert hvor det tillates å opparbeide sykkelparkering og bod (bestemmelsesområde #1 og 2) og nedgravd renovasjonsanlegg (bestemmelsesområde #3). Det er i bestemmelsene stilt krav om minimum 1 sykkelparkeringsplass per boenhet.



Figur 6: Illustrasjon – perspektiv sett fra øst - St. Olavs vei. Hentet fra planbeskrivelsen s. 23

Dagens bebyggelse har en L-form. Foreslått bebyggelse i planforslaget er utformet som en hestesko rundt et felles uteoppholdsareal/atrium mot sør. Det legges til rette for nytt hovedinngangsparti i nordøst, og en sekundæringgang i sørvest, vendt inn mot ariet sentralt i planområdet. Den østlige fløyen vil suppleres med en takterrasse (bestemmelsesområde #5), mens eksisterende bygningsmasse mot nord vil bygges på med en etasje (fra 3 til 4), og utvides ut over parkeringsanlegget mot nord.

Kjelleretasjen i parkeringsanlegget er foreslått beholdt med dagens 14 parkeringsplasser, mens den andre parkeringsetasjen/parkeringsdekket delvis inngår i- og bygges på med ny blokkbebyggelse. Den resterende delen av parkeringsdekket mot nord skal beplantes og omgjøres til uteoppholdsareal (bestemmelsesområde #4). I tillegg til uteoppholdsareal på tak er det også krav om minimum 350 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal på bakkeplan. Dette løses i ariet.



Figur 7: Illustrasjonsplan, hentet fra planbeskrivelsen s. 19

## PLANPROSESSEN

### Gjeldende planer

Planforslaget legger til rette for boligfortetting i tråd med hovedlinjene i *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* og *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning*.

I *Regionalplan Agder 2030* og *Regional plan for bolig, areal og transport i Kristiansandsregionen 2020–2050* er hovedmålet å utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region innen 2030. Det skal være et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår. Planene prioriterer vekst i boliger og arbeidsplasser i by-, kommune- og lokalsentre, gjennom transformasjon og fortetting. Planforslaget følger opp flere av hovedmålsetningene i disse strategiske planene, blant annet via tilrettelegging for nye studentboliger ved å videreutvikle eksisterende bygningsmasse. Videre er plassering nær UIA og Kvadraturen, og tett på kollektivdekningsakse, en viktig forutsetning for at det skal være enkelt for folk å velge å gå, sykle eller reise kollektivt.

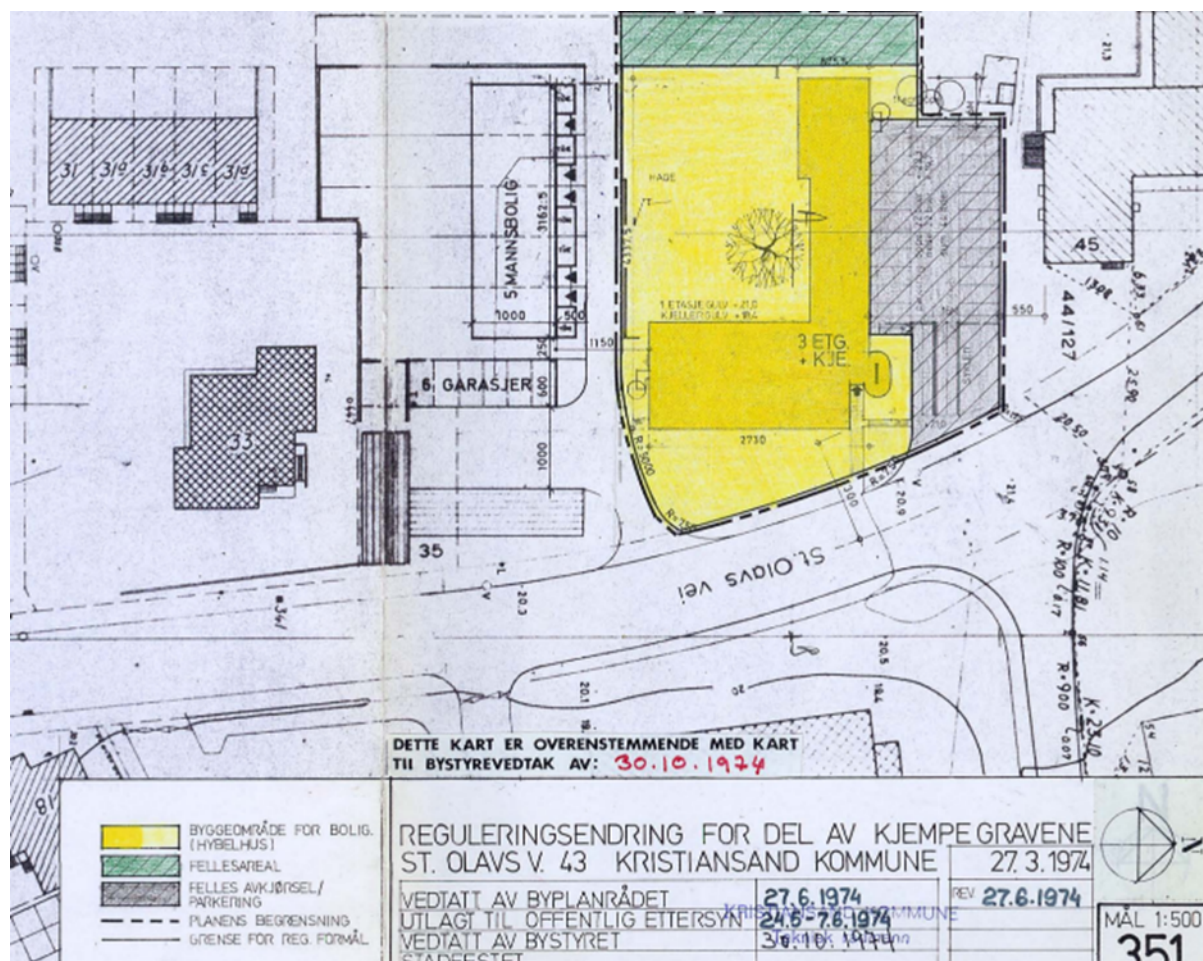
Planområdets plassering støtter også opp under hovedaksen mellom Kvadraturen og Universitetet, noe som er et sentralt grep i *utviklingsplanen for Universitetsbyen Kristiansand 2040*, og målsetningen om å styrke koblingen mellom dem.

Planforslaget er i samsvar med arealstrategien i *Kommuneplanens samfunnsdel 2020–2030*. Arealstrategien legger vekt på senter- og stedsutvikling med god tilgjengelighet mellom boliger, tjenester og møteplasser for å imøtekomme målsettingene om reduserte klimagassutslipp og et mer inkluderende samfunn og et aldersvennlig samfunn. Det er positivt at eksisterende boligmasse transformeres framfor å ta i bruk nye utbyggingsområder og bygge nytt. Planforslaget imøtekommer kommunens arealstrategi

ved å legge til rette for flere innbyggere i kvadraturens randsone og i et område med høyfrekvent busstilbud som er med på å redusere transportbehovet med privatbil.

I *kommuneplanens arealdel for 2024-2035* er området avsatt til bebyggelse og anlegg. Dette videreføres i planforslaget. Med unntak av arealkravet til uteoppholdsareal som ikke lar seg løse internt i planområdet er øvrige bestemmelser og retningslinjer fulgt.

Planområdet er omfattet av gjeldende reguleringsplan for *Del av Kjempegravene, St. Olavs vei 43*, planid 284, vedtatt 12.02.1975. Bebyggelsen er regulert til byggeområde for «bolig/hybelhus». Det tillates 3 etasjer pluss kjeller. Mot vest er det regulert inn felles grøntareal. Mot nord er det regulert inn parkering for sykkel og parkeringsanlegg for 22 biler i kjeller og 22 biler på parkeringsdekke. Ny reguleringsplan vil erstatte gjeldende reguleringsplan.



Figur 8: Reguleringsplan for del av Kjempegravene, St. Olavs vei 43

### Melding om oppstart

Det ble varslet om oppstart av planarbeid 01.09.2023 med frist for innspill 03.10.2023. Det kom inn 13 innspill.

Innspillene fra naboer og beboere i området omhandlet i hovedsak bekymring for volum, sol- og skyggeforhold, påvirkning på uteoppholdsareal, «vill-parkering», trafikkforhold og støy fra studentene.

Alle innspill er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i eget vedlegg, samt svart ut tematisk i planbeskrivelsen. Hovedtemaene i innspillene er også gjennomgått i saken, under «plan og byggs vurdering av planforslaget».

### Ekstern medvirkning

Forlagsstiller har gjennomført medvirkning med barn og unge på Lovisenlund barneskole og Oddemarka ungdomsskole. Medvirkningsprosessen er oppsummert i eget vedlegg og

omhandlet i hovedsak barn og unges bevegelsesmønster og trafiksikkerhet rundt kryssing av St. Olavs vei.

Det har også vært gjennomført møte med Velferdstinget ved leder og nestleder. Velferdstinget jobber for velferdsrettighetene for studentene i Agder og er et organ tilknyttet Studentsamskipnaden i Agder (SiA). Velferdstinget hadde flere innspill til dagens bruk av studentboligene, og var opptatt av å bevare det grønne preget i området. Ellers var de positive til at det planlegges takterrasse og uteoppholdsareal med mer privat karakter enn i dag.

### Intern medvirkning

Planforslaget har vært behandlet i kommunens samarbeidsgruppe. Sentrale temaer har vært kvalitetskrav for studentboligene, trafiksikkerhet og trygg skolevei, samt tekniske forhold som løsning for avfallshåndtering. Planforslaget er stort sett bearbeidet i tråd med merknadene fra samarbeidsgruppa.

Parkvesenet har underveis kommet med innspill om møteplasser aktuelle for oppgradering. Til oppstart er det spilt inn tiltak for studenter i grøntområdet i Kjempeveien, sørvest for planområdet. Dette er senere tatt ut basert på nabomerknader.

Studentutvalget vil få saken til uttalelse i forbindelse med offentlig ettersyn.

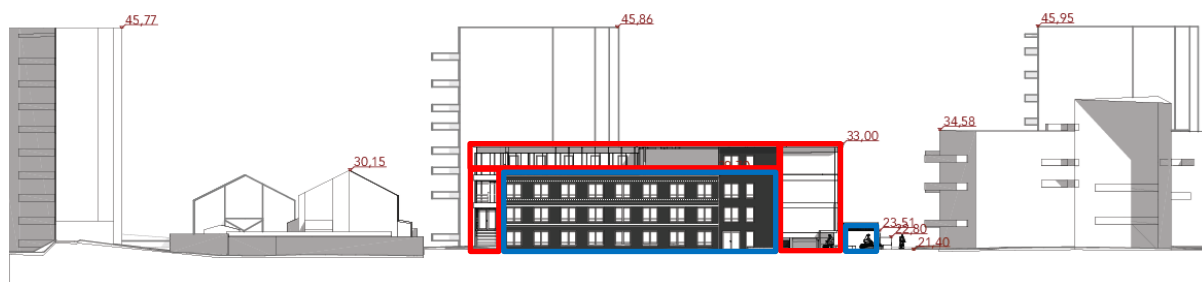
### PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget er et positivt bidrag til fortetting på Lund/Oddernes. Utbyggingen vil gi flere studenter mulighet til å bo med kort vei til både Universitetet og Kvadraturen, uten bruk av privatbil. Bebyggelsen samsvarer også godt med allerede gjennomførte fortettingsprosjekt i området, både når det kommer til volum og høyder.

Det er særlig positivt at det legges opp til å gjenbruke eksisterende bygningsmasse, og at ny bebyggelse vil tilpasse seg den gamle. Omgjøring av parkeringsareal til studenthybler og uteoppholdsareal er et positivt bidrag når det kommer til kommunens arealstrategi og målsetting om reduserte klimagassutslipp. Løsningene i planforslaget legger også opp til en oppstramming av situasjonen ved gangvegen i nord, noe som vil bidra til bedre trafiksikkerhet for barn og unge. Sammen med krav til beplantning og nedtrapping av muren ved dagens parkeringsdekke vil området få et visuelt løft, som i beste fall vil kunne føre til at passasjen oppleves tryggere, også på kveldstid.

#### Arkitektur, stedstilpasning og estetikk

Planforslaget tilrettelegger for bevaring av eksisterende bygningsmasse i 3 etasjer, med fasade i mur og flatt tak. Gesimshøyden på eksisterende bebyggelse er på ca. kote 30. Ny bygningsmasse skal også ha flatt tak og i hovedsak oppføres med tre som fasadekledning og bærende konstruksjoner. Maksimal gesimshøyde for ny bebyggelse er kote 33,5, noe som tilsvarer 4 etasjer (3 boligetasjer og 1 kjelleretasje med noe lavere takhøyde).



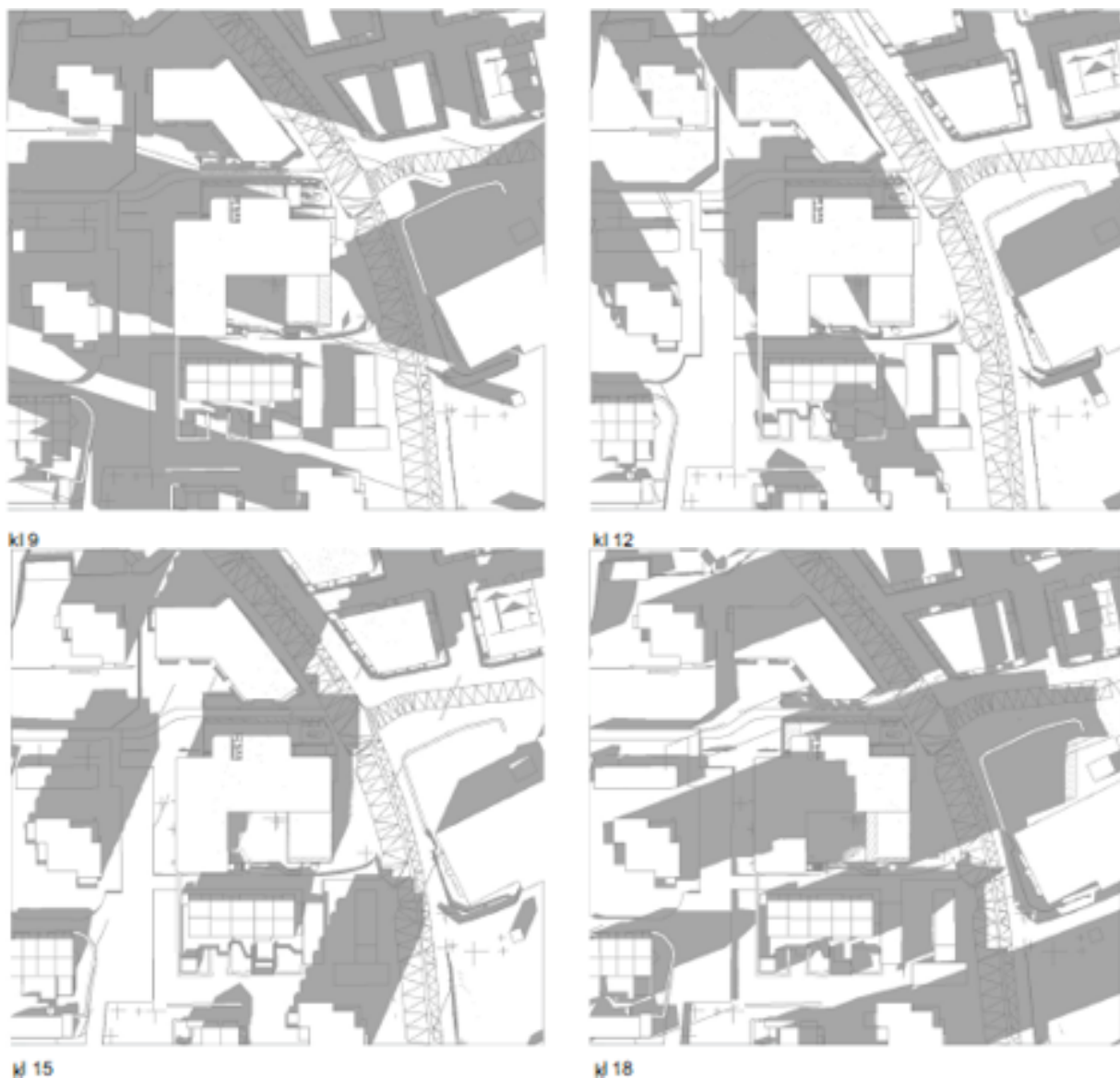
Figur 9: Fasade øst – sett fra St. Olavs vei. Blå linjer viser eksisterende bygg, rød er planlagt.

Plassering av bygningsmassen er styrt av relativt strenge byggegrenser i plankartet. Det samme gjelder for andre bygningsmessige tiltak slik som bod, sykkelparkering og renovasjonsanlegg som må plasseres innenfor gitte bestemmelsesområder. Dette gir en

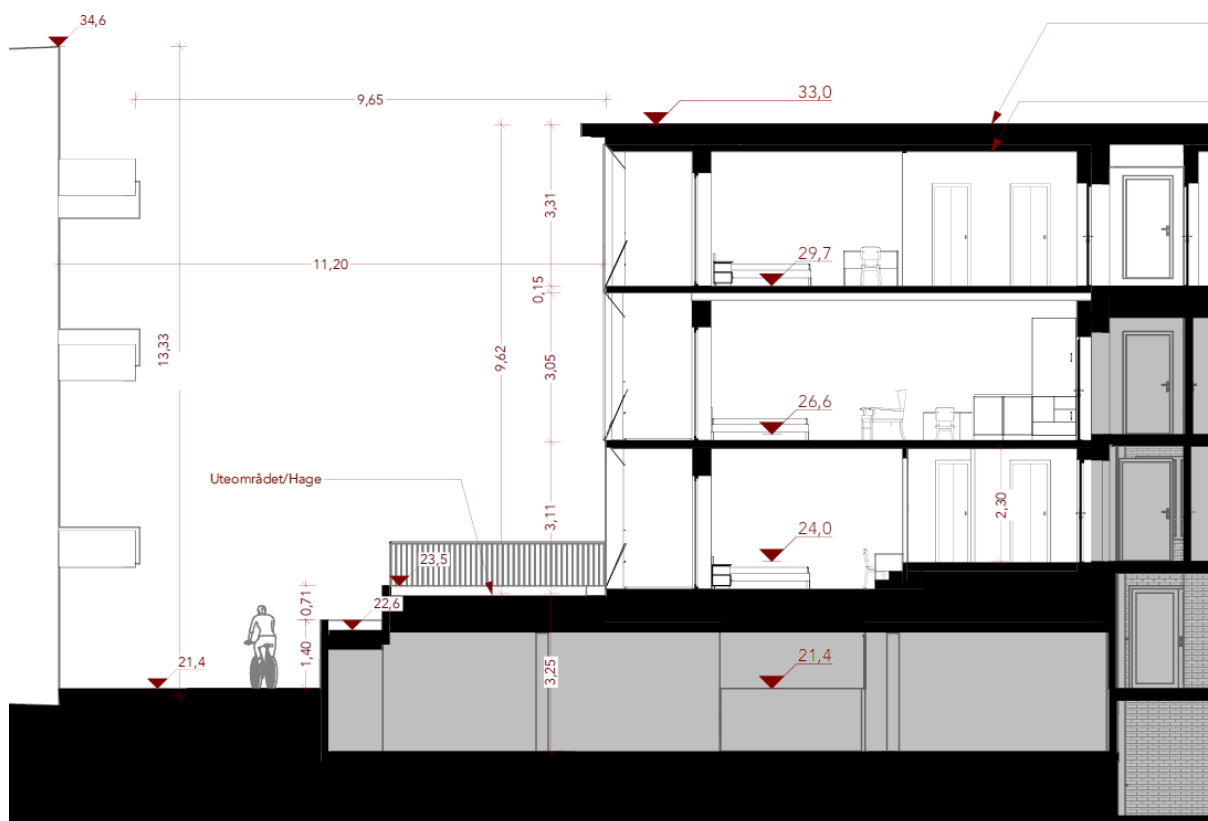
mindre fleksibilitet for utbygger i den videre detaljprosjekteringen av prosjektet, men sikrer samtidig en stor grad av forutsigbarhet for naboer og andre berørte.

Planområdet befinner seg i et boligområde med høy utnyttelse og flere eldre boligblokker med inntil 10 etasjer. Det siste tiåret har det blitt gjennomført flere fortetningsprosjekt med nye og større leilighetsblokker med 4-5 etasjer på tidligere eneboligtomter. Plan og bygg mener volum og høyder i planforslaget samsvarer godt med øvrig bebyggelse i nærområdet.

Det fremgår av planbeskrivelsen (s. 29), at den nye bebyggelsen er tilpasset og plassert slik at den *ikke* påvirker solforholdene for nabobebyggelsen i juni. Skyggediagrammet viser derimot at den foreslåtte bebyggelsen fører til skyggevirksomheter på den nederste etasjen i nabobebyggelsen i nord, og deres felles uteoppholdsareal, kl. 12. 21. mars (vår- og høstjevndøgn). Kl. 15 samme dato vil begge de nederste etasjene ligge i slagskyggen frem til ca. kl. 18. Dette er uheldig, men vurdert som en akseptabel og forventet konsekvens i et fortetningsområde.



Figur 10: Skyggediagram 21. mars – se planbeskrivelse s. 29 for dagens situasjon og andre datoer.



Figur 11: snitt sett mot øst. Nordlig nabobebyggelse med balkonger til venstre sett i sammenheng med gangvei, nedtrappet mur og uteoppholdsareal på det tidligere parkeringsdekket.

Foreslått bebyggelse i planforslaget reduserer avstanden mellom fasadelivet til studentboligene og boligblokka fra ca. 21,5 meter til 11,2 meter. Avstanden til nabogrensa er likevel 4,5 meter for bebyggelsen, mens uteoppholdsarealet som planlegges på dagens parkeringsdekke ligger helt inntil nabogrensa. I bestemmelsene er det samtidig lagt inn krav om at muren til det nye uteoppholdsarealet skal trappes ned minimum 0,5 meter og beplantes mot gangveien. Kravene til nedtrapping og beplantning vil både være en estetisk berikelse av området for de som bruker gangveien og naboer med utsyn mot den, men det vil også fungere som et visuelt og fysisk skille som sikrer en viss avstand mellom balkongene til nabo i nord og det planlagte uteoppholdsarealet.

Ifølge forslagstiller er det i planprosessen forsøkt å balansere behovet for privatliv og funksjonalitet, og at hensynet til naboene er ivarettatt ved å sikre god avstand mellom bebyggelsen. Likevel må det forventes, at det i tettbygde og sentrumsnære strøk, er naturlig at bygninger og tilhørende fasiliteter, som balkonger, er nærmere hverandre enn i områder med lavere bebyggelsestetthet. Det samme gjelder graden av privatliv. Plan og bygg er enig i forslagsstillers resonnement og mener det er gjort tilstrekkelige grep i prosjektet for å ivareta hensynet til omkringliggende bebyggelse.

#### Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor selve planområdet, men nordvest for planområdet er det gjort funn fra tidlig jernalder. Båtgrav ble utgravd i 1961. I den forbindelse ble det gjort funn av gammelt en-egga sverd fra vikingetida rundt en halv meter under jorda. Dessuten ble det funnet spydspiss, 12 pilspisser, sigd, ildstål, 2 kniver, 2 fiskesøkker, bryne og en mulig lyster

#### Barn og unges interesser

Planområdet kommer ikke i konflikt med arealer som brukes av barn og unge til lek og rekreasjon, og erstatningsplikten etter RPR for barn og unge utløses ikke. Planforslaget medfører en oppstramming av trafikksituasjonen i nord og vil bidra til at skoleveien forbi planområdet blir mer oversiktlig og føles tryggere.

#### Universell utforming





Figur 13: perspektiv sett fra vest. Bestemmelsene sikrer beplantning og nedtrapping av muren.

I planforslaget er det sikret minimum 770 m<sup>2</sup> med uteoppholdsareal (MUA), fordelt på atriet (350 m<sup>2</sup>), fellesområde i nord (120 m<sup>2</sup>), takterrasse (150 m<sup>2</sup>) og private balkonger (150 m<sup>2</sup> til sammen, men kun for de nye boenhetene). For å innfri kravet i KPA på 25m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt eller på fellesareal, for boliger i Randsonen av Kvadraturen, måtte MUA vært 2550m<sup>2</sup>. I kommunens landskapsnorm åpnes det samtidig for at deler av uteoppholdsareal for fortettingsprosjekt kan dekket i offentlige rom, dersom standard og kvalitet vurderes til å være tilfredsstillende.

Forslagsstiller argumenterer med at studenter ofte er veldig aktive og tilbringer store deler av tiden sin på campus og de uteoppholdsarealene som finnes der. Plan og bygg er enig i at studenter er en særskilt gruppe som ikke nødvendigvis har de samme krava til bomiljø som tradisjonelle boliger. Blant annet fordi de kun bor i en studentbolig i en begrenset periode. I dette aktuelle prosjektet er det også kort vei til andre eksisterende leke- og møteplasser, samt tur- og rekreasjonsområder. Fordi det foreslåtte uteoppholdsarealet i planforslaget tilbyr flere ulike funksjoner og varierte bruksområder, mener Plan og bygg at arealkravet fra KPA kan fravikes uten at det i vesentlig grad går på bekostning av studentenes bokvalitet.



Figur 14: illustrasjonsplan til venstre og jordvollen med vegetasjon sett fra google streetview i midten og til høyre (mai 23 og apr. 22). Per jan. 25 er all vegetasjon fjernet med unntak av et tre.

Fordi studentboligene ligger i første etasje mot St. Olavs vei med mye gangtrafikk har det vært et ønske fra kommunen at jordvollen i øst med eksisterende vegetasjon ble bevart. Dette for å sikre skjerming og privatliv for beboerne, men også den visuelle kvaliteten vegetasjonen tilfører området. Etter befaring i januar 2025 ble det klart at all

vegetasjon, med unntak av et stort tre, er fjernet langs St. Olavs vei. På grunn av ledninger i bakken og utfordringer knyttet til trafikksikkerhet i forbindelse med gangvegen i nord må renovasjonsløsningen for planområdet plasseres innenfor dette området og jordvullen og det siste resterende treet fjernes. Det er i bestemmelsene lagt inn krav om etablering av vegetasjonsskjerm mellom renovasjonsanlegget og studentboligene. Dette er ikke optimalt, men vurderes som en akseptabel løsning der noen av grøntområdets kvaliteter og funksjon videreføres, innenfor de gitte forutsetningene (avstand til ledninger i bakken, trafikksikkerhet i nord, tømning m.m.).

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Metodikken i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* er lagt til grunn for å identifisere mulige uønskede hendelser som kan påvirke planområdet eller hendelser som utbyggingen kan utløse. ROS-analysen kan leses i sin helhet som eget vedlegg.

Følgende tre forhold ble identifisert og sjekket ut i planarbeidet:

- Områdestabilitet/kvikkleire – fagkyndig geoteknisk vurdering konkluderer med at sikkerhet mot skred jf. TEK17 §7-3 er vurdert som tilfredstilt basert på områdets topografi.
- Vei og trafikksikkerhet – grunnet nærhet til skolen og ulykkesrisiko er det lagt inn rekkefølgekrav til at det skal utarbeides en plan for trafikksikkerhet i anleggsfasen før igangsettingstillatelse. Videre er det gjort grep for å øke den opplevde sikkerheten langs gangvegen i nord, blant annet ved å gjøre om parkeringsdekket til uteoppholdsareal og trappe ned muren. Renovasjon er flyttet lenger sør før å gjøre området ved gangveien mer oversiktlig. I tillegg fjernes 18-20 parkeringsplasser og den ene rampa til parkeringsanlegget, noe som gjør forenkler trafikkbildet ytterligere.
- Støy – det er gjennomført en støyfaglig vurdering av akustiker. Vurderingen konkluderer med at det ikke er nødvendig å sette spesifikke lydkrav til vinduer eller fasade, beregnet støynivå tatt i betraktning.

### Klima- og miljøkonsekvenser

Videreutvikling og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse og lav parkeringsdekning er effektive grep som kan bidra til å redusere klimagassutslipp. Planområdets plassering er også en viktig faktor for at beboerne kan velge klimavennlige transportformer. Planforslaget legger også til rette for at det *kan* etableres grønne tak og fornybar energi i form av solfangere-/seller. Det vurderes at planen samlet sett har positive klima- og miljøkonsekvenser.

### Naturmangfoldloven §§ 8-12

#### § 8 Kunnskapsgrunnlaget

- Det foreligger ingen registreringer i Miljødirektoratets naturbase. I artsdatabanken er det registrert 4 ulike karplanter nordøst for planområdet. Det foreligger ingen registreringer innenfor selve planområdet. Kunnskapsgrunnlaget for området vurderes å være tilstrekkelig. Planlagte tiltak vil ikke berøre naturmangfold.

#### § 9 Føre-var prinsippet

- Registreringene i artsdatabanken ligger nordøst for planområdet. Det foreligger ingen registreringer innenfor selve planområdet og artene vil ikke bli berørt av planlagte tiltak.

#### § 10 Samlet belastning

- Den samlede belastning for artene i distriktet vil ikke bli skadelidende.

#### § 11 Kostnader

- Planforslaget medfører ikke behov for tiltak (ytterligere kartlegging, utbedringstiltak eller lignende).

#### § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

- Planforslaget medfører ikke skade på naturmangfoldet og det er ikke nødvendig med særskilte metoder for å håndtere belastningen.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføring av planen vil ikke få noen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen

#### Oppsummering

Området er på grunn av sin nærhet til både universitetet og sentrum vurdert som godt egnet til fortetting med studentboliger, og vil bygge opp under hovedaksen mellom Kvadraturen og campus. Den foreslåtte bygningsmassen viderefører den allerede påbegynte fortettingen i området og Plan og bygg vurderer at det er tatt tilstrekkelig hensyn til den eksisterende nabobebyggelsen. Videre er det særlig positivt at planforslaget tar utgangspunkt i eksisterende bygningsmasse fremfor å rive og bygge nytt.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn

Linn Kristine Kvammen, 03.01.2025

# **Punkt 43/25: 724 E5 Murbyen - mindre endring - Dronningens gate 49**

## **Bilag**

1. DG49 Forslag til plankart
2. DG49 Forslag til nye bestemmelser
3. DG49 Gjeldende plankart
4. DG49 Gjeldende bestemmelser
5. Brev fra Basis Arkitekter AS
6. Illustrasjoner
7. Merknad fra Agder Fylkeskommune



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023033340  
Saksbehandler Mikal Christophersen Haugen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	27.02.2025	43/25

## 724 E5 MURBYEN - MINDRE ENDRING - DRONNINGENS GATE 49

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 27.02.2025 SAK 43/25

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Murbyen med plankart sist datert 22.10.24 og bestemmelser sist datert 18.11.24, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.  
(Enst.)

Ved byggesøknad for Dronningens gate 49, skal det særlig legges vekt på tilpasning og vindusutforming.  
(8/3)

#### Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:  
«Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Murbyen med plankart sist datert 22.10.24 og bestemmelser sist datert 18.11.24, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

Venstre, FRP og SV fremmet følgende tilleggsforslag:  
«Ved byggesøknad for Dronningens gate 49, skal det særlig legges vekt på tilpasning og vindusutforming.»

#### Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Venstre, FRP og SV sitt forslag ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (Høyre/Grønt).

28.02.2025

# **Punkt 44/25: 1019 mindre reguleringsendring, Kongshavn øst felt B10a - sluttbehandling**

## **Bilag**

Vedlegg 1 forslag til endret plankart, datert 19.11.2025

Vedlegg 2 Forslag til bestemmelser med markerte endringer, datert 19.11.2025

Vedlegg 3 utsnitt av tidligere vedtatt plankart, bystyret 16.01.2013

Vedlegg 4 tidligere vedtatte reguleringsbestemmelser, bystyret 16.01.2013

Vedlegg 5 Søknad om endring

Vedlegg 6 illustrasjoner

Vedlegg 7 illustrasjoner

Vedlegg 8 Forslagstillers kommentar til høring og merknader

Vedlegg 9 høringsinnspill



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024002267  
Saksbehandler Marit Svaland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	27.02.2025	44/25

### 1019 MINDRE REGULERINGSENDRING, KONGSHAVN ØST FELT B10A - SLUTTBEHANDLING

---

#### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 27.02.2025 SAK 44/25

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

Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for 1019 Kongshavn øst med plankart og bestemmelser sist datert 19.11.2024, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.  
(7/4)

##### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

1. «Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for 1019 Kongshavn øst med plankart og bestemmelser sist datert 19.11.2024, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd med følgende endringer for å ivareta bevaringshensyn:
2. Felt B11 tas ut av reguleringen (plankart og bestemmelse punkt 2.12)
3. Felt B10a/b endres slik
  - a. Plankart: Mønehøyde for felt B10a settes i tråd med gjeldende reguleringsplan til 12,5 moh.
  - b. Bestemmelsene punkt 2.11 endres slik:
    - i. Utnyttelsesgrad for felt B10a endres til  $BYA=210m^2$ .
    - ii. Bygninger i felt B10a sikres tillatt revet, hovedhuset sikres gjenoppført som kopi og uthus sikres gjenoppført tilpasset bygningsmiljøet.
    - iii. Bestemmelse for felt B10b om pulttak endres til saltak.»

Høyre, FRP, Grønt, KRF og PP fremmet følgende alternative forslag?

«Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for 1019 Kongshavn øst med plankart og bestemmelser sist datert 19.11.2024, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

##### **Voteringer:**

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

28.02.2025

# **Punkt 45/25: Høvågveien 55A 61/48 - Fradeling - Søknad om dispensasjon fra krav om detaljplan**

## **Bilag**

B1-Dispensasjonssøknad

A10 Situasjon\_utomhus

A45 Perspektiver

A30 Terreng snitt



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024023879  
Saksbehandler Lise Grundeland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	27.02.2025	45/25

## HØVÅGVEIEN 55A 61/48 - FRADELING - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KRAV OM DETALJPLAN

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 27.02.2025 SAK 45/25

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 2.1 vedrørende krav om detaljplan, og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Hensynene bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene er større enn ulempene. Dette er et godt fortettingstiltak og tiltaket vil legge til rette for mål om at eldre kan bo lengre hjemme. Utvalget viser ellers til argumentene som fremkommer i dispensasjonssøknaden.  
(9/2)

#### Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:  
«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 2.1 vedrørende krav om detaljplan, jf. plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt med en dispensasjon som omsøkt. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon er ikke oppfylt, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

FRP, Høyre, KRF, PP og Venstre fremmet følgende alternative forslag:  
«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 2.1 vedrørende krav om detaljplan, og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Hensynene bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene er større enn ulempene. Dette er et godt fortettingstiltak og tiltaket vil legge til rette for mål om at eldre kan bo lengre hjemme. Utvalget viser ellers til argumentene som fremkommer i dispensasjonssøknaden.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering ble forslaget til FRP, Høyre, KRF, PP og Venstre vedtatt med 9 mot 2 stemmer (AP, SV).

28.02.2025

# **Punkt 46/25: Mæbøveien 11 - 1/11 - midlertidig tiltak - førstegangsbehandling**

## **Bilag**

1. Situasjonkart
2. Tegninger
3. Søknad om dispensasjon
4. Nabomerknad fra Hagen
5. Nabomerknad fra Helland
6. Nabomerknad fra Ranja Eiendom AS
7. Nabomerknad fra Hansen-Tangen
8. Nabomerknad fra Rudolfsen
9. Nabomerknad fra Advokatfirma Wigemyr & Co
10. Tilsvar til nabomerknader
11. Uttalelse fra ingeniørvesenet
12. Uttalelse fra miljøvernenheten
13. Uttalelse fra byantikvaren



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024027094  
Saksbehandler Håkon Andre Arnesen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	27.02.2025	46/25
2 Areal- og miljøutvalget	13.03.2025	52/25

## MÆBØVEIEN 11 - 1/11 - MIDLERTIDIG TILTAK - FØRSTEGANGSBEHANDLING

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 13.03.2025 SAK 52/25

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

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens § 2, plankrav, jf. 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.  
(10/1)

#### **Voteringer:**

Plan- og bygningssjefens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (PP).

17.03.2025

# **Punkt 47/25: Kolsbergveien 16 - 151/1124 - forstøtningsmur - førstegangsbehandling**

## **Bilag**

1. Situasjonsskart
2. Tegninger
3. Søknad om dispensasjon
4. Uttalelse fra parkvesenet



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024027439  
Saksbehandler Håkon Andre Arnesen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	27.02.2025	47/25

## KOLSBERGVEIEN 16 - 151/1124 - FORSTØTNINGSMUR - FØRSTEGANGSBEHANDLING

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 27.02.2025 SAK 47/25

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplans § 14, pkt. 3 – maks høyde på forstøtningsmurer, 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.  
(10/1)

#### Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:  
«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplans § 14, pkt. 3 – maks høyde på forstøtningsmurer, 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.»

#### Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (FRP).

28.02.2025

## **Punkt 48/25: Referatsaker til areal- og miljøutvalget 27.2.2025**

### **Bilag**

Balchens vei 5 - 98\_72 - Statsforvalterens behandling av klage over kommunens innvilgelse av midlertidig brukstillatelse

Sørskauen - øst for Holteveien - delfelt BFS10 - mindre endring - vedtak

Vognsneset 26 - 410\_24 - Statsforvalterens behandling av klage om dispensasjon for opføring av drivhus\_lysthus

Østre Randøy 94 - 88\_16 - Statsforvalterens behandling av klage over vedtak om innvilgede dispensasjoner



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025000195  
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	27.02.2025	48/25

## REFERATSAKER TIL AREAL- OG MILJØUTVALGET 27.2.2025

### **AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 27.02.2025 SAK 48/25**

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

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

28.02.2025