

# REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 26-03-2026

**Møtedato** Torsdag d. 26. marts 2026 kl. 08:45

**Møtested** Bystyresalen

## Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	19
Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 5.3.2026.....	20
Dronningens gate 12 -16 -150/27, Søknad om dispensasjon.....	22
Tretjønneveien 3, 37/303 - riving og oppføring av garasje med boenhet - førstegangsbehandling.....	31
Kalvehagen 56 - 37/598 - tilbygg - førstegangsbehandling.....	34
360 Detaljregulering, Korsvik, felt C - 55/39 mindre endring av reguleringsplan - vedtak.....	44
Kystveien 492 79/30/0/0, - Forberedende klagebehandling - ny bolig/fortetting.....	47
Hummerviga 13 - 432/81 - tilbygg - dispensasjon - førstegangsbehandling.....	58
437/315 - klage på avslag pergola og en uttrigger.....	66
1503 Detaljregulering, Kirkegata - vestre del - offentlig ettersyn.....	70
1109 E2 Detaljregulering, Vraget, Flekkerøy - mindre endring - VS1 - vedtak.....	72
Brattholmen 1 - 84/12 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for bølgebryter oversendes for behandling.....	74
Holmen 31 – 451/22 – Søknad om tilbygg og terrasse til fritidsbolig, snekkerbod og anneks med tilbygg.....	77
Herøya 206B - 92/234 - klage på avslått søknad om ettergodkjenning av oppført ute stue, levegger og terrasse.....	87
Nodeviga 30 - 150/1114, oppføring av nytt Kulturhistorisk museum - Dispensasjon og rammetillatelse.....	90
Årsmelding Barn- og unges representant (BUR) 2025.....	94
Bydelsfondet statusrapportering 2025.....	96
Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 26.3.2026.....	98

## **Punkt .: Møtedokumenter**

### **Bilag**

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 26.03.2026

Sakliste Areal- og miljøutvalget 26.03.2026



## PROTOKOLL AREAL- OG MILJØUTVALGET

Dato: 26.03.2026  
Sted: Bystyresalen  
Behandlede saker: 52/26 - 68/26  
Møtets varighet: Kl. 08.45 til 14.00  
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)  
Audun Øvrebø (AP) for  
Robin Hansson (AP)  
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)  
Ole Magne Omdal (Grønt)  
Roy Fardal (PP)

Forfall:

Kenneth Mørk (AP)

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 53/26 – 59/26 ble befart før møtestart.

**52/26     Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 5.3.2026**  
(ark.nr. 2026000119)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 5.3.2026.  
(Enst.)

**53/26     Dronningens gate 12 -16 -150/27, Søknad om dispensasjon.**  
(ark.nr. 2025023230)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon som omsøkt og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjonene klart overgår ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget vektlegger at tiltaket gir økt utnyttelse av eksisterende bygningsmasse og styrking av næringslivet i sentrum. Tiltaket er tilbaketrukket, ikke til hinder for bymiljø eller vern, og bygget er ikke regulert til bevaring. Det er ikke kommet naboprotester, og tiltaket vurderes å ha liten negativ betydning for allmennheten.

(7/4)

**Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Murbyen og § 5 sisteledd mht. «Bestående bygninger som har større høyde enn bestemmelsene, reguleres med eksisterende høyde/gesimshøyde», jfr. 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.»

FRP og Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon som omsøkt og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjonene klart overgår ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget vektlegger at tiltaket gir økt utnyttelse av eksisterende bygningsmasse og styrking av næringslivet i sentrum. Tiltaket er tilbaketrukket, ikke til hinder for bymiljø eller vern, og bygget er ikke regulert til bevaring. Det er ikke kommet naboprotester, og tiltaket vurderes å ha liten negativ betydning for allmennheten.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering, ble det alternative forslaget fra FRP og Høyre vedtatt med 7 mot 4 stemmer (AP, Sigrid Moseid Øverland (KrF), MDG).

**54/26 Tretjønnveien 3, 37/303 - riving og oppføring av garasje med boenhet - førstegangsbehandling**  
(ark.nr. 2025013956)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon som omsøkt og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjonene klart overgår ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget vektlegger at tiltaket gir bedre bokvalitet og utnyttelse av tomten, uten negative konsekvenser for naboer eller trafiksikkerhet. Det er ikke kommet naboprotester, og tiltaket vurderes å ha liten negativ betydning for allmennheten.

(9/2)

**Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om størrelse på garasje (areal og høyde) og byggegrense mot kommunal vei (KPA § 14 nr. 2 og § 12 nr. 3), jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser som 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.»

FRP og Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon som omsøkt og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjonene klart overgår ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget vektlegger at tiltaket gir bedre bokvalitet og utnyttelse av tomten, uten negative konsekvenser for naboer eller trafiksikkerhet. Det er ikke kommet naboprotester, og tiltaket vurderes å ha liten negativ betydning for allmennheten.»

**Voteringer:**

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

**55/26 Kalvehagen 56 - 37/598 - tilbygg - førstegangsbehandling**

(ark.nr. 2025022767)

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

Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon som omsøkt og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjonene klart overgår ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget vektlegger at tiltaket gir økt bokkvalitet og bedre utnyttelse av eiendommen, og at det er etablert praksis for slike tiltak i området. Selv om det foreligger nabomerknader og uttalelser fra ingeniørvesenet, vurderes tiltaket samlet sett å ikke gi vesentlig ulempe for naboer eller fellesarealer. Tiltaket vurderes å ha liten negativ betydning for allmennheten.  
(7/4)

### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og reguleringsbestemmelse pkt. 1.1.4 – antall etasjer for garasjer og pkt. 1.1.5 – utnyttelse, jmfør plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilråene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

FRP og Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon som omsøkt og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjonene klart overgår ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget vektlegger at tiltaket gir økt bokkvalitet og bedre utnyttelse av eiendommen, og at det er etablert praksis for slike tiltak i området. Selv om det foreligger nabomerknader og uttalelser fra ingeniørvesenet, vurderes tiltaket samlet sett å ikke gi vesentlig ulempe for naboer eller fellesarealer. Tiltaket vurderes å ha liten negativ betydning for allmennheten.»

### **Voteringer:**

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

**56/26 360 Detaljregulering, Korsvik, felt C - 55/39 mindre endring av reguleringsplan - vedtak**  
(ark.nr. 2025007153)

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

1. Areal- og miljøutvalget vedtar ikke mindre endring av reguleringsplan for Korsvik felt C, med plankart sist datert 19.11.2025, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
  2. Dersom endringen godkjennes, skal krav om støytiltak avklares og krav til avbøtende tiltak innarbeides i bestemmelsene.
- (6/5)

**Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. Areal- og miljøutvalget vedtar ikke mindre endring av reguleringsplan for Korsvik felt C, med plankart sist datert 19.11.2025, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
2. Dersom endringen godkjennes, skal krav om støytiltak avklares og krav til avbøtende tiltak innarbeides i bestemmelsene.»

FRP og Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Korsvik, felt C, med plankart sist datert 19.11.2025, i tråd med plan- og bygningsloven §12-14, 2. ledd.

Utvalget mener at endringen gir mulighet for etablering av to nye boliger og styrker bosettingen i området. Selv om det har kommet innsigelser fra fagetater om trafiksikkerhet og bruk av gang-/sykkelvei som adkomst, vurderes det at endringen ikke går utover planens hovedrammer og ikke berører viktige natur- eller friluftsområder. Fordelene for allmennheten er økt boligtilbud og bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering ble Plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 6 mot 5 stemmer (FRP, H, PP, Grønt).

**57/26 Kystveien 492 79/30/0/0, - Forberedende klagebehandling - ny bolig/fortetting**  
(ark.nr. 2026002943)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget tar klagen til følge og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjonene klart overgår ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget vektlegger at tiltaket gir økt bosetting og bokvalitet, uten å redusere allmennhetens tilgang til strandsonen. Tiltaket skjer på allerede bebyggt tomt og hindrer ikke allmenn ferdsel.

(9/2)

**Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 08.01.2026 om avslag på søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8 og kommuneplanens arealdel § 2 plankrav for fortetting/oppføring av ny bolig på Kystveien 492, som omsøkt. Klagen tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

FRP og Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget tar klagen til følge og viser til plan- og bygningslovens §19-2.

Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjonene klart overgår ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget vektlegger at tiltaket gir økt bosetting og bokvalitet, uten å redusere allmennhetens tilgang til strandsonen. Tiltaket skjer på allerede bebyggt tomt og hindrer ikke allmenn ferdsel.»

#### **Voteringer:**

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

### **58/26 Hummerviga 13 - 432/81 - tilbygg - dispensasjon - førstegangsbehandling** (ark.nr. 2026000159)

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

Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon som omsøkt og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjon klart overgår ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget vektlegger følgende argumenter for tiltaket:

- Tiltaket har gode visuelle kvaliteter og er tilpasset eksisterende bebyggelse og terreng.
- Plasseringen av vinterhagen er valgt fordi det gir best funksjonalitet og sammenheng med fritidsboligen, og ville krevd større terrenginngrep om den ble plassert andre steder.
- Tiltaket er lite synlig for allmennheten på grunn av topografi og vegetasjon, og det er ingen naboer på denne kanten som påvirkes.
- Det er ikke registrert kritiske avstander, og tiltaket berører ikke naturforekomster av verneverdig art.
- Tiltaket ligger innenfor reguleringsplanens arealformål og utløser ikke dispensasjon fra PBL §1-8, kun fra byggegrense.
- Det er ikke behov for spesielle sikringstiltak, og tiltaket vurderes ikke å gi ulemper knyttet til helse, miljø eller sikkerhet.

Utvalget vurderer at hensynene bak byggegrensen – å styre plassering av bebyggelse for å ivareta struktur, sikt, sol og lys – ikke blir vesentlig tilsidesatt, da tiltaket er planert og opparbeidet som uteoppholdsareal, og den valgte plasseringen er den mest naturlige for en vinterhage til denne fritidsboligen.

(7/4)

**Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og reguleringsbestemmelsene § 2, jf. plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak byggegrense og 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.»

FRP og Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon som omsøkt og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjon klart overgår ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget vektlegger følgende argumenter for tiltaket:

- Tiltaket har gode visuelle kvaliteter og er tilpasset eksisterende bebyggelse og terreng.
- Plasseringen av vinterhagen er valgt fordi det gir best funksjonalitet og sammenheng med fritidsboligen, og ville krevd større terrenginngrep om den ble plassert andre steder.
- Tiltaket er lite synlig for allmennheten på grunn av topografi og vegetasjon, og det er ingen naboer på denne kanten som påvirkes.
- Det er ikke registrert kritiske avstander, og tiltaket berører ikke naturforekomster av verneverdig art.
- Tiltaket ligger innenfor reguleringsplanens arealformål og utløser ikke dispensasjon fra PBL §1-8, kun fra byggegrense.
- Det er ikke behov for spesielle sikringstiltak, og tiltaket vurderes ikke å gi ulemper knyttet til helse, miljø eller sikkerhet.

Utvalget vurderer at hensynene bak byggegrensen – å styre plassering av bebyggelse for å ivareta struktur, sikt, sol og lys – ikke blir vesentlig tilsidesatt, da tiltaket er planert og opparbeidet som uteoppholdsareal, og den valgte plasseringen er den mest naturlige for en vinterhage til denne fritidsboligen.»

**Voteringer:**

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

**59/26 437/315 - klage over avslag på søknad om oppføring av pergola og utrigger**  
(ark.nr. 2025011036)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

1. Areal- og miljøutvalget omgjør delvis Plan- og bygningssjefens vedtak av 18. mars 2025 og godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet for oppføring av utrigger. Utriggere sikrer trygg ilandstigning og sikker fortøyning av båter. Antall utriggere samsvarer med dagens behov, vil ikke medføre økt privatisering, trafikk av båter,

hindre allmenn ferdsel eller forringe trygg bruk av badeplassen. Utvalget finner at vilkårene for å dispensere er oppfylt.

Dispensasjonen gis på vilkår om grunneier skal tinglyse allmennhetens evigvarende rett til bruk av stien, samt at grunneier skal sørge for opparbeidelse og vedlikehold og skiltes slik at den inviterer til allmenn bruk.

(Enst.)

2. Areal- og miljøutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 18. mars 2025 om dispensasjon om oppføring av pergola. Klagen fra Atle Berentsen datert 12. mai 2025 tas delvis ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.  
(8/3)

#### Habilitet:

Repr. Vegard Launes (H), ønsket å gi beskjed om at han treffe tiltakshaver i jobbsammenheng da de begge er advokater. Utvalget var imidlertid enige om at representanten ikke er inhabil i denne forbindelsen.

#### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 18. mars 2025. Klagen fra navn datert 12. mai 2025 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

Venstre og KRF fremmet følgende 2 alternative forslag:

1. «Areal- og miljøutvalget omgjør delvis Plan- og bygningssjefens vedtak av 18. mars 2025 og godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet for oppføring av uttrigger. Utriggere sikrer trygg ilandstigning og sikker fortøyning av båter. Antall uttriggere samsvarer med dagens behov, vil ikke medføre økt privatisering, trafikk av båter, hindre allmenn ferdsel eller forringe trygg bruk av badeplassen. Utvalget finner at vilkårene for å dispensere er oppfylt. Dispensasjonen gis på vilkår om grunneier skal tinglyse allmennhetens evigvarende rett til bruk av stien, samt at grunneier skal sørge for opparbeidelse og vedlikehold og skiltes slik at den inviterer til allmenn bruk.
2. Areal- og miljøutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 18. mars 2025 om dispensasjon om oppføring av pergola. Klagen fra Atle Berentsen datert 12. mai 2025 tas delvis ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

FRP og Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget tar klagen til følge og gir dispensasjon som omsøkt for både pergola og uttrigger, med hjemmel i plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjonene klart overgår ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget vektlegger følgende argumenter:

- Pergolaen er plassert på privat brygge i privat småbåthavn, og gir ikke økt privatisering av strandsonen. Den er utformet med minimal visuell påvirkning, tilpasset terreng og materialvalg, og er lite synlig fra både sjøen og bakenforliggende områder.
- Konstruksjonen avgrenser bruken av bryggen og bidrar til et tydelig skille mellom offentlig sti og privat brygge, noe som reduserer potensielle konflikter og gjør det enklere for allmennheten å bruke stien uhindret.

- Stien er fullstendig uberørt av pergolaen, og allmennhetens ferdsel er ikke hindret.
- Utriggeren gir økt bruksmulighet for småbåthavnen uten å påvirke strandsonen eller allmennhetens interesser. Utriggeren er mer skånsom for biologisk mangfold enn alternative fortøyningsløsninger, og plasseringen er valgt for å unngå omfattende terrenginngrep.
- Det foreligger ingen naboprotester, og tiltaket er akseptert av berørte naboer.

Utvalget vurderer at hensynene bak byggeforbudet i strandsonen og reguleringsplanens bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt, da tiltakene ikke hindrer allmenn ferdsel, ikke gir økt privatisering, og ivaretar landskapsestetikk og naturmangfold. Fordelene for allmennheten og friluftslivet er styrket gjennom tinglysning, vedlikehold og skilting av stien. Utvalget godkjenner tiltaket på følgende vilkår:

Grunneier skal tinglyse evigvarende rett til bruk av stien, vedlikeholde stien og sette opp skilting for å tydeliggjøre stiens status for allmennheten.»

#### **Voteringer:**

Forslaget fra FRP og Høyre falt med 7 mot 4 stemmer (FRP, H, PP)

Det første forslaget fra venstre ble enstemmig vedtatt.

Det andre forslaget fra Venstre ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (FRP, PP, Vegard Launes (H)).

Plan- og bygningssjefens innstilling ble ikke votert over.

#### **60/26 1503 Detaljregulering, Kirkegata - vestre del - offentlig ettersyn** (ark.nr. 2020006455)

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

1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Kirkegata – vestre del med plankart sist datert 17.02.2026 og bestemmelser sist datert 18.02.2026 ut til offentlig ettersyn.
2. Areal- og miljøutvalget legger oppheving av reguleringsplan for Kirkegata, miljøsonen, plan id 700, vedtatt 29.10.1997, ut til offentlig ettersyn.  
(Enst.)

#### **61/26 1109 E2 Detaljregulering, Vraget, Flekkerøy - mindre endring - VS1 - vedtak** (ark.nr. 2025023763)

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

Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for Vraget, Flekkerøy, vedtatt av bystyret 16.09.2015 med plankart sist datert 08.12.2025, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd. (10/1)

**Voteringer:**

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

**62/26     Brattholmen 1 - 84/12 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for bølgebryter oversendes for behandling**  
(ark.nr. 2025022611)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon som omsøkt og viser til plan- og bygningslovens §19-2, på vilkår. Som vilkår er satt at tiltaket må sikres synlig, for eksempel gjennom lyssetting. Tiltaket kan ikke utføres før det foreligger tillatelse etter havne- og farvannsloven. Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjon klart overgår ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget vektlegger at tiltaket gir trygg adkomst til eiendommen og sikrer eksisterende infrastruktur (kloakkpumpe) uten å hindre allmenn ferdsel eller bruk av sjøarealet.

Bølgebryteren er plassert i et område som allerede er bebygd med brygge, og tiltaket medfører ingen vesentlige terrenginngrep eller negative konsekvenser for naturmangfold eller landskapsbilde. Det er ikke kommet naboprotester, og tiltaket vurderes å ha liten negativ betydning for allmennheten.

(7/4)

**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 arealformålet friluftsområde i sjø jf. kommuneplanen § 31 punkt 4. Areal- og miljøutvalget finner at vilkårene for dispensasjon ikke foreligger jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

FRP og Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon som omsøkt og viser til plan- og bygningslovens §19-2, på vilkår. Som vilkår er satt at tiltaket må sikres synlig, for eksempel gjennom lyssetting. Tiltaket kan ikke utføres før det foreligger tillatelse etter havne- og farvannsloven. Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjon klart overgår ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget vektlegger at tiltaket gir trygg adkomst til eiendommen og sikrer eksisterende infrastruktur (kloakkpumpe) uten å hindre allmenn ferdsel eller bruk av sjøarealet.

Bølgebryteren er plassert i et område som allerede er bebyggt med brygge, og tiltaket medfører ingen vesentlige terrenginngrep eller negative konsekvenser for naturmangfold eller landskapsbilde. Det er ikke kommet naboprotester, og tiltaket vurderes å ha liten negativ betydning for allmennheten.»

**Voteringer:**

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

**63/26 Holmen 31 – 451/22 – Søknad om tilbygg og terrasse til fritidsbolig, snekkerbod og anneks med tilhørende terrasse**  
(ark.nr. 2026000382)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. plan- og bygningsloven § 1-8, arealformålet LNF og plankravet jf. kommuneplanen §§ 28 og 2, for oppføring av tilbygg til fritidsbolig, terrasse rundt fritidsbolig, snekkerbod samt anneks med tilhørende terrasse. Utvalget finner at vilkårene for å dispensere er oppfylt, og viser til plan- og bygningslovens §19-2.

Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjonene klart overgår ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Tiltakene samlet sett gir en helhetlig og funksjonell bruk av eiendommen, er tilpasset eksisterende bebyggelse og terreng, og vurderes ikke å gi vesentlig økt privatisering eller negative konsekvenser for allmennheten, naturmangfold eller landskapsbilde. Det er ikke kommet naboprotester, tiltakene medfører ikke vesentlige terrenginngrep, og området har lav verdi for friluftsliv.  
(9/2)

**Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. plan- og bygningsloven § 1-8, arealformålet LNF og plankravet jf. kommuneplanen §§ 28 og 2, for oppføring av tilbygg til fritidsbolig, terrasse rundt fritidsbolig og snekkerbod. Utvalget finner at vilkårene for å dispensere er oppfylt. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og fra arealformålet LNF for etablering av anneks med tilhørende terrasse med til sammen BYA på 62,7 m<sup>2</sup>. Utvalget finner at vilkårene for dispensasjon ikke foreligger da hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

FRP og Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. plan- og bygningsloven § 1-8,

arealformålet LNF og plankravet jf. kommuneplanen §§ 28 og 2, for oppføring av tilbygg til fritidsbolig, terrasse rundt fritidsbolig, snekkerbod samt anneks med tilhørende terrasse. Utvalget finner at vilkårene for å dispensere er oppfylt, og viser til plan- og bygningslovens §19-2.

Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjonene klart overgår ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Tiltakene samlet sett gir en helhetlig og funksjonell bruk av eiendommen, er tilpasset eksisterende bebyggelse og terreng, og vurderes ikke å gi vesentlig økt privatisering eller negative konsekvenser for allmennheten, naturmangfold eller landskapsbilde. Det er ikke kommet naboprotester, tiltakene medfører ikke vesentlige terrenginngrep, og området har lav verdi for friluftsliv.»

#### **Voteringer:**

Ved alternativ votering ble forslaget fra FRP og Høyre vedtatt med 9 mot 2 stemmer (AP).

### **64/26 Herøya 206B - 92/234 - klage på avslått søknad om ettergodkjenning av oppført utestue, legger med mer (ark.nr. 2026000983)**

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

Areal- og miljøutvalget tar klagen til følge og gir dispensasjon som omsøkt, med hjemmel i plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjon klart overgår ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget vektlegger at tiltaket gjelder en beskjeden og enkel utestue med minimal visuell påvirkning og god terrengtilpasning. Utestuen er plassert bak eksisterende bygg, i andre eller tredje rekke fra sjøen, og er ikke synlig for allmennheten. Tiltaket medfører verken økt privatisering av strandsonen, endret bruk av eiendommen eller negative konsekvenser for allmennheten. Det foreligger ingen naboprotester, og tiltaket vurderes ikke å ha negative konsekvenser for naturmangfold, landskapsestetikk eller friluftinteresser.

Utvalget setter som vilkår at bygget er i henhold til brannforskrifter.  
(8/3)

#### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget tar ikke klagen til følge. Utvalget opprettholder kommunens vedtak av 07.01.2026, om avslag på søknad om dispensasjon fra det generelle byggeforbudet i 100- metersbeltet langs sjøen – pbl. § 1-8, for ettergodkjenning av utestue.

Saken oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.»

FRP og Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget tar klagen til følge og gir dispensasjon som omsøkt, med hjemmel i plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener at fordelene

ved å innvilge dispensasjon klart overgår ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget vektlegger at tiltaket gjelder en beskjeden og enkel utestue med minimal visuell påvirkning og god terrengtilpasning. Utestuen er plassert bak eksisterende bygg, i andre eller tredje rekke fra sjøen, og er ikke synlig for allmennheten. Tiltaket medfører verken økt privatisering av strandsonen, endret bruk av eiendommen eller negative konsekvenser for allmennheten. Det foreligger ingen naboprotester, og tiltaket vurderes ikke å ha negative konsekvenser for naturmangfold, landskapsestetikk eller friluftsjnteresser. Utvalget setter som vilkår at bygget er i henhold til brannforskrifter»

#### **Voteringer:**

Ved alternativ votering ble forslaget fra FRP og Høyre vedtatt med 8 mot 3 stemmer (AP, MDG).

### **65/26 Nodeviga 30 - 150/1114, oppføring av nytt Kulturhistorisk museum - Dispensasjon og rammetillatelse** (ark.nr. 2026001906)

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

Areal- og miljøutvalget innvilger søknad om dispensasjon fra plankrav i reguleringsplanens § 2.1, regulert byggegrense og kommuneplanens § 9 nr.3 – tilknytning til fjernvarme (pbl § 27-5).

Areal- og miljøutvalget innvilger søknad om rammetillatelse for gjennomføring/opparbeidelse av tiltak vist i landskapsplan og teknisk plan, samt oppføring av nytt Kulturhistorisk museum.

Det vises til begrunnelsen og vilkår i saksfremlegget.  
(10/1)

Areal- og miljøutvalget ber om at det legges til rette for kollektivtransport til Odderøya.  
(Enst.)

#### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget innvilger søknad om dispensasjon fra plankrav i reguleringsplanens § 2.1, regulert byggegrense og kommuneplanens § 9 nr.3 – tilknytning til fjernvarme (pbl § 27-5).

Areal- og miljøutvalget innvilger søknad om rammetillatelse for gjennomføring/opparbeidelse av tiltak vist i landskapsplan og teknisk plan, samt oppføring av nytt Kulturhistorisk museum.

Det vises til begrunnelsen og vilkår i saksfremlegget.»

AP fremmet følgende tilleggsforslag:

«Areal- og miljøutvalget ber om at det legges til rette for kollektivtransport til Odderøya.»

**Voteringer:**

Plan- og bygningsjefens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG).

Tilleggsforslaget fra AP ble enstemmig vedtatt.

**66/26    Årsmelding Barn- og unges representant (BUR) 2025.**  
(ark.nr. 2026003888)**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

Formannskapet tar årsmeldingen til orientering.  
(Enst.)

**67/26    Bydelsfondet statusrapportering 2025**  
(ark.nr. 2026003478)**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Statusrapportering for bydelsfondet tas til orientering.  
(Enst.)

**68/26    Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 26.3.2026**  
(ark.nr. 2026000119)**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

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

**Eventuelt**Byutviklingsdirektøren:

Da byantikvaren slutter i stillingen 1. juni, ønsker administrasjonen en prøveordning med en kulturminnefaglig rådgiver i 50% stilling og byggesaksbehandling i resterende 50%. Utvalget, med unntak av MDG, slutter seg til dette.

Audun Øvrebø (AP):

Nye busstopp i Havnegata er vanskelig tilgjengelig for blinde og svaksynte. Byutviklingsdirektøren vil ta dette opp i møte med Vegvesenet prosjekt, og ber den forhøre seg med blindedeforbundet om utfordringene og be om deres innspill.

Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG):

Ønsker at kommunen skal søke Vegvesenet om nedsatt hastighet på riksvei 41 ved Drangsholt, i tråd med trafikksikkerhetsplanen. Byingeniøren ønsker å avvente til det er gjennomført en planlagt trafikkteiling på stedet.

Parksjefen:

Ga en kort orientering om at det vil gis tillatelse til sanking av grågåsegg på enkelte holmer hvor kommunen er grunneier.

Odd Nordmo (H):

Sjenerende lyssetting på Tangen Fyr. Byutviklingsdirektøren informerte at denne lyssettingen må søkes om og vil da bli behandlet på ordinær måte.

Ole Magne Omdal (Grønt):

Ønsket å rose byingeniøren for utmerket utført arbeid i forbindelse med hengebroa på Hagen.

Møtet hevet.

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

## **Punkt 52/26: Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 5.3.2026**

### **Bilag**

Protokoll Areal- og miljøutvalget 05.03.2026



Dato 2. mars 2026  
Saksnr.: 2026000119-23  
Saksbehandler Thore Granheim  
Godkjent av Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
26.03.2026

## **Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 5.3.2026**

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 5.3.2026.](#)

*Thore Granheim*  
Utvalgssekretær  
Sign.

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

# **Punkt 53/26: Dronningens gate 12 -16 -150/27, Søknad om dispensasjon.**

## **Bilag**

Vedlegg 1 Søknaden av 08.12.2025

Vedlegg 2 Byantikvarens uttalelse av 17.02.2026

Vedlegg 3 reguleringsplan for murbyen

Vedlegg 4 kommuneplan for kvadraturen



Dato 13. februar 2026  
Saksnr.: BYGG-25/03581-7  
Saksbehandler Morten Østerud  
Godkjent av Arne Kjell Brunnes  
Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
26.03.2026

## **Dronningens gate 12 -16 -150/27, Søknad om dispensasjon.**

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Murbyen og § 5 sisteledd mht. «Bestående bygninger som har større høyde enn bestemmelsene, reguleres med eksisterende høyde/gesimshøyde», jfr. 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.

### **Sammendrag:**

Den 08.12.2025 mottok bygningsmyndigheten søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Murbyen og § 5 siste ledd, da tiltakshaver ønsker ny 5.- og 6. etasje for Dronningens gate 12. Begge etasjene er tilbaketrukket fra gate. De nye arealene skal brukes til kontorformål. Eksisterende tekniske installasjoner over tak i Dronningens gate 12 planlegges flyttet til tak over Dronningens gate 16.

Ny 5.-og 6. etasje for Dronningens gate 12 vil utgjøre et stipulert areal på ca. 653 kvm (377 +276 kvm) og nytt teknisk rom i 6. etasje for Dronningensgate 16 et areal på ca.50 kvm. Det foreligger ikke protester til søknaden. Søknaden ble forelagt Byantikvaren som i sin uttalelse av 17.02.2026 fraråder omsøkte dispensasjon. Søknaden er sendt inn av Seil Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Dronningens gate 12/16 AS.

Dronningens gate 12-16 er i dag et sammenhengende bygg i 4 og 5 etasjer. I tillegg er det parkeringskjeller under bakken med innkjørsel fra Dronningens gate. Byggets 1. etasje består av butikklokaler mot gate og overliggende etasjer inneholder kontorer. Tiltaket ligger innenfor regulerings – og verneplan for Murbyen med arealformål forretning/kontor (FK). Bygningene er ikke regulert til bevaring eller vern. Gesims- og mønehøyde er regulert tilsvarende byggets høyder, jfr. § 5 siste ledd i gjeldende plan. Nye påbygg avviker med det fra gjeldende bestemmelse i reguleringsplanen og krever derved dispensasjon, jfr. pbl. § 19-1.

Plan- og bygnings sjefen er av den oppfatning at en bør avslå søknaden om dispensasjon i dette tilfellet, da hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. En har da vektlagt at gjeldende reguleringsplan er tatt tydelig stilling til

byggehøyder. Bygget er regulert med eksisterende høyder jfr. § 5 siste ledd og søknaden avviker vesentlig fra regulerte høyder slik at vilkårene for å dispensere ikke er oppfylt for tiltaket i dette tilfellet, jfr. pbl. § 19-2.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Arne Kjell Brunnes  
Byggesaksleder  
Sign.

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

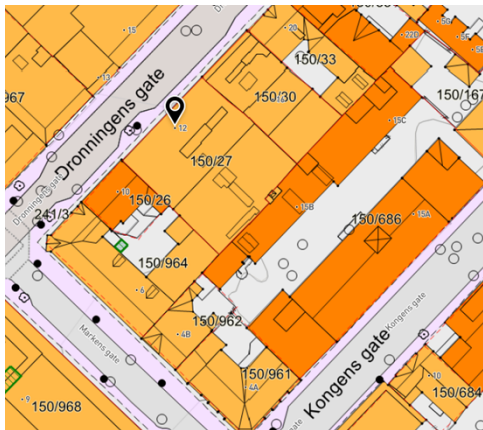
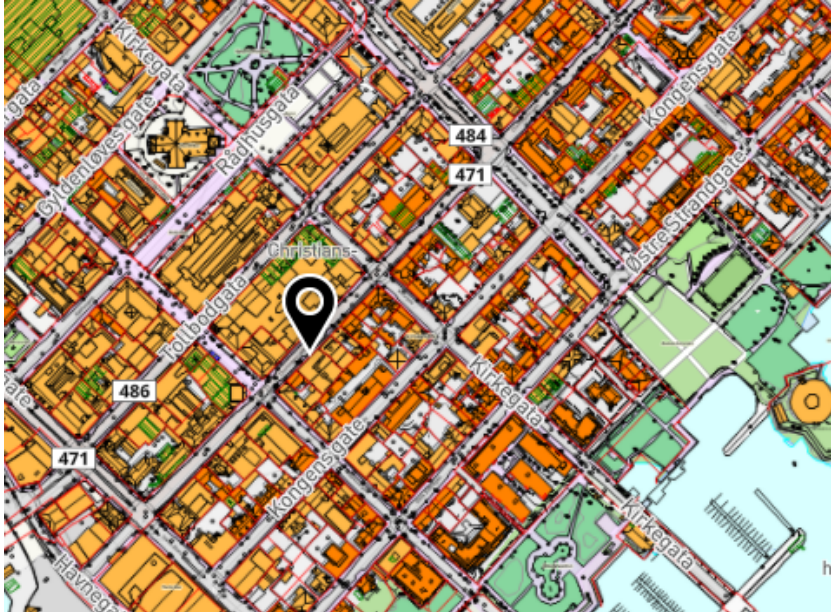
#### Vedlegg

- 1 Søknaden av 08.12.2025.
- 2 Byantikvarens uttalelse av 17.02.2026
- 3 Reguleringsplan for Murbyen.
- 4 Kommunedelplan for Kvadraturen.

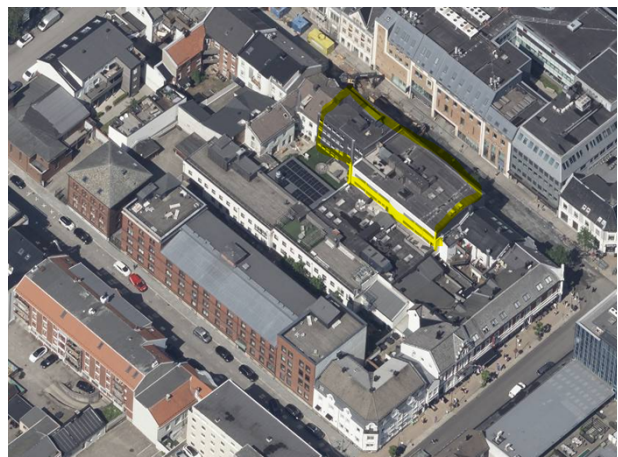
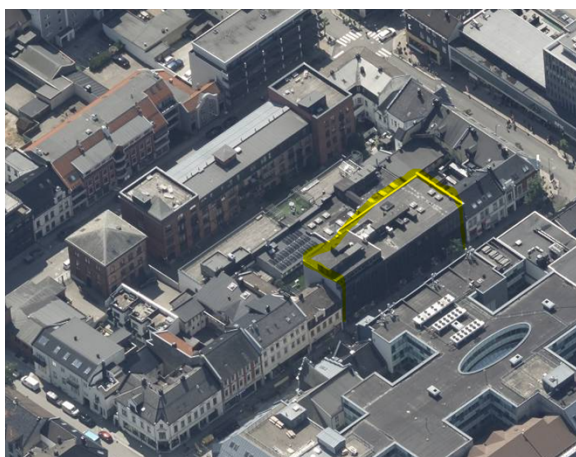
Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

## SAKSFREMSTILLING

### Oversiktskart



Omsøkte tiltaks plassering er vist med gul markering på bildene under.



### Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan for Murbyen. (Plan nr.724)

Godkjent 17.06.1998 / Revidert 18.11.2024.

Formål: Forretning/kontor. (Byggene er ikke regulert til bevaring)

Aktuelle bestemmelser:  
§ 5.4, § 5, fjerde ledd, og § 5 siste ledd (se vedlegg).



Fig. 4 – Utsnitt reguleringsplan for Murbyen. Tiltak markert med gul strek.

Kommunedelplan for Kvadraturen. (Plan nr. 1264)  
Godkjent: 12.02.2014.  
Formål: Sentrumsformål.

Aktuelle bestemmelser (se vedlegg):

- § 3.9.
- § 3.10.
- § 3.17.

#### **Eksisterende forhold:**

Dronningens gate 12 og 16 er et «nyere» betong bygg i 4 og 5 etasjer som ble oppført på 1960-tallet. I 2000 ble det godkjent en ny 4 etasje for Dronningens gate 12. Det ble da også godkjent nåværende glassfasade som vender mot Dronningens gate. Byggene inneholder forretning i 1. etasje og kontorer i øvrige etasjer. Eiendommen er bebygget 100%. Byggene Dronningens gate 12 og 16 har flatt tak, som medfører at gesims og mønehøyde er sammenfallende. Dermed har de i dag en gesims/mønehøyde fra fortau på henholdsvis ca. 12.2m og 15.4m som er i strid med gjeldende plans høydebestemmelser for nye bygg for Kvartal 44 og § 5 hvor gesimshøyde på 10 m er fastsatt. Da disse byggene ble oppført før reguleringsplan for Murbyen ble godkjent i 1998 og har høyder som er i strid med gjeldende plan, ble det lagt inn en bestemmelse som ivaretok dette forholdet i § 5 siste ledd: «Bestående bygninger som har større høyde enn bestemmelsene for nybygging i § 5, reguleres med eksisterende høyde/gesimshøyde». Det er denne bestemmelsen det nå blant annet søkes dispensasjon fra, ved at tiltakshaver nå ønsker 2 nye etasjer som vil gi en ny gesimshøyde iht. søknaden på ca. 18.6 m. Dette innebærer en vesentlig høyde endring i forhold til dagens høyder på 12.2m og 15.4m, samt § 5 og reguleringsplanens høydebegrensning på maks 10m for nye bygg.

#### **Søknaden:**

Søker/tiltakshaver anfører blant annet følgende:

Dronningens gate 12-16 i Kristiansand er i dag et kontorbygg på 4-5 etasjer med butikker på gateplan. Tiltakshaver ønsker å utvide bygget med en ny 5. etasje samt oppføre en ny 6. etasje over Dronningens gate 12. Begge de nye etasjene er planlagt som tilbaketrunkne volumer for å redusere det visuelle inntrykket fra gaten, og arealene skal benyttes til kontorformål. Som en del av prosjektet skal eksisterende tekniske installasjoner på taket flyttes til takflaten over nummer 16.





Fig. 4 – Utsnitt reguleringsplan for Murbyen. Tiltak markert med gul strek.

Eiendommen ligger i et område som styres av både "Kommunedelplan for Kvadraturen" og "Reguleringsplan for Murbyen" anføres det i søknaden. Siden det planlagte påbygget bryter med flere av bestemmelsene i disse planene, søkes det om dispensasjon fra totalt seks punkter. Dette gjelder blant annet overskridelse av maksimal gesims- og mønehøyde, samt bestemmelser om utnyttelsesgrad (BYA) og omfang av tekniske oppbygg på taket. Det argumenteres for at mange av avvikene er marginale eller i tråd med nyere politiske vedtak om fortetting av Kvadraturen.

Deres ref: BYGG-25/02982

Vår ref: 547.03.28

Dato: 08.12.2025



Fig. 5 – Skisse av planlagt tiltak sett fra Dronningens gate



Fig. 6 – Skisse av planlagt tiltak sett fra bakgård

Følgende forhold i reguleringsplan for Murbyen søkes det dispensasjon fra:

§ 5.4 mht. maksimal BYA på 80%.

Søker/tiltakshaver anfører at hensikten med bestemmelsen er å sikre bevaring og utbedring av den bevaringsverdige bebyggelsen og å gi rammer for videre utbygging. Eksisterende bygning som ble oppført før Murbyplanen ble godkjent dekker allerede 100% av tomtearealet. Gjeldende tiltak gjelder påbygg av eksisterende bebyggelse og medfører således ingen økning av BYA.

§ 5, 4.ledd mht. maksimal tillatt gesimshøyde på 10 meter og maksimal mønehøyde på 16 meter – Det anføres i søknaden at bestemmelsen er for å sikre bevaring og utbedring av den bevaringsverdige bebyggelsen og gi rammer for videre utbygging. Det henvises også til kommunedelplanen som ble godkjent i 2014 hvor det for Kvadtal 44, som omsøkte tiltak er en del av, ble maks gesimshøyde ble satt til 15,5m og maks mønehøyde 20.1m, for å tilføre mer fleksibilitet i Kvadraturen grunnet endrede forutsetninger siden dengang reguleringsplanen for Murbyen trådte i kraft.

§ 5, siste ledd hvor bestående bygninger som har større høyder enn bestemmelsene for nybygging i § 5, reguleres med eksisterende høyde/gesimshøyde – Søker påpeker at dette er for å sikre bevaring og utbedring av den bevaringsverdige bebyggelsen og gi rammer for videre utbygging. Det nevnes videre at ettersom tiltaket er planlagt utført på bestående bygning som ikke er registrert som bevaringsverdig, og det faktum at økt byggehøyde i aktuelle område er politisk vedtatt (Kommunedelplan av 2014) er det vår klare oppfatning at dispensasjon fra den aktuelle bestemmelsen i reguleringsplanen ikke vesenetlig tilsidesetter formålet eller hensikten bak planbestemmelsen.

Det anføres at gjeldende reguleringsplan for det aktuelle området og eiendommen er reguleringsplan for Murbyen som ble vedtatt 1998. I tillegg gjelder Kommunedelplan for Kvadraturen som ble godkjent i 2014, men hvor reguleringsplanen for Murbyen gjelder foran Kommunedelplanen.

Det søkes også om dispensasjon fra følgende bestemmelser i i Kommunedelplanen:

§ 3.9 mht. ved oppføring av nybygg mot gater skal fasadene ved form, dimensjoner og utsende tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse. Det anføres at eksisterende bygg er oppført rundt 1965 og renoverert i 2000 før gjeldende kmmunedelplan ble vedtatt, er bygningen ikke tilpasset bevaringsverdig bebyggelse i gateløpet, men fremstår som representant for byggeskikk og materialbruk fra sin tid. Planlagt tiltak vil således ikke vesenetlig tilsidesette hensikten bak bestemmelsen.

§ 3.10 mht. at nye bygg som oppføres inntil bevaringsverdige bygninger skal ha en gesims- og mønehøyde som er middelvei av høyeste og laveste tilstøtende bygg, og maksimalt 3 meter over bevaringsverdig bygningshøyder. Søker påpeker at bestemmelsen intensjon er å unngå høye gavll- og brannvegger slik at gateløpet fremstår enhetlig og utvidelse av 5. etasje vil overskrde bestemmelsen med ca. 35cm, målt med utgangspunkt i middelvei av mønehøyden på tilstøtende bygninger. Planlagt 6. Etasje vil bli tilbaketrukket fra fasadeliv og mot Dronningensgate. Overskridelsen ases som marginal og planlagt tiltak vil ikke tilsidesette hensikten bak bestemmelsen.

§ 3.17 mht. på tak tillates oppbygg for teknisk installasjon på maks 10% av byggets takflate. Det anføres at hensikten bak bestemmelsen er å sikre at takflater ikke blir nedbygd med store volumer som kan oppfattes som en ekstra etasje. Eksisterende

bebyggelse er å betrakte som en bygging. Planlagt tiltak medfører flytting av teknisk installasjon til Dronningensgate 16 ved betrakning at Dronningens gate 12-16 er ett bygg, vil arealet for teknisk installasjon forbli uendret, planlagt tiltak vil således ikke vesentlig tilsidesette hensikten bak bestemmelsen.

Søker/tiltakshaver påpeker at det eksisterer en klar overvekt av fordeler. Tiltaket bidrar til å realisere utbyggingspotensialet i Kvadraturen i tråd med nyere planretningslinjer, til tross for at det teknisk sett bryter med eldre reguleringsbestemmelser. Det konkluderes med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Hovedargumentene er at tiltaket sikrer viktige arbeidsplasser i sentrum, fremmer gjenbruk av eksisterende bygningsmasse fremfor riving, og bidrar til en mer intensiv utnyttelse av kvartalet i tråd med moderne byutviklingsmål. Utførte sol- og skyggestudier viser at påbygget ikke vil gi vesentlige negative konsekvenser for naboer, og det er heller ikke mottatt nabomerknader til prosjektet.

### **Uttalelser fra annen myndighet**

Søknaden ble forelagt Byantikvaren som i sin uttalelse av 17.02.2026 konkluderer med blant annet med følgende:

«Hensikten bak bestemmelsene i reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel er å sikre at nye tiltak tilpasses den eldre bebyggelsen og utformes på en slik måte at Murbyplanens karakter og kulturhistoriske verdi ikke forringes. Dette hensynet vil slik Byantikvaren ser det bli vesentlig tilsidesatt av tiltaket. Bygningen ruver allerede over den eldre bebyggelsen, og tiltaket vil forverre denne situasjonen ytterligere, slik at dispensasjon frarådes derfor på det sterkeste». (Uttalelsen er vedlagt)

### **Merknader**

Det foreligger ikke nabomerknader til omsøkte tiltak.

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

Ved vurdering av omsøkte tiltak har plan- og bygningssjefen vektlagt at eksisterende bygg for Dronningens gate 12 og 16 har en gesimshøyde fra fortau på henholdsvis 12.2m og 15.4m og som er i strid med gjeldende plans høydebestemmelser for nye bygg med en gesimshøyde på 10m, jfr. § 5, 4. ledd. Da denne eiendommen ble utbygget på 1960-tallet var det andre bestemmelser som gjaldt. Da reguleringsplan for Murbyen ble godkjent i 1998 var det flere nyere bygg, som var plassert innenfor planområdet og som hadde større høyde og volum enn den bevaringsverdige bebyggelsen, hvor eksisterende møne og gesimshøyde er gjeldende for bevaringsverdige bygg. Derfor ble det lagt inn en bestemmelse i Murbyplanen som sikret ikke verneverdige bygg, slik ordlyden i § 5, siste ledd sier, - «bestående bygninger som har større høyde enn bestemmelsene, reguleres med eksisterende høyde/gesimshøyde».

Dronningens gate 12-16 har en utforming med flate tak og fasadematerialer som harmonerer dårlig med intensjonen i verneplanen for Murbyen. Å ytterligere forsterke dette forhold med nye påbygg som avviker fra gjeldende bestemmelser, slik omsøkte tiltak gjør, med sitt nye påbygg av 5. og 6. etasje med en høyde på 18.6m vil intensjonen med verneplanen og forhold til § 5 siste ledd bli vesentlig tilsidesatt.

Plan- og bygningssjefene er av den oppfatning at reguleringsplanen for Murbyen har tatt tydelig stilling til byggehøyder, bygget er regulert med eksisterende høyder og søknaden avviker vesentlig fra regulerte høyder slik vedlagte illustrasjoner viser. En kan derved ikke se at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt for tiltaket i dette tilfellet.

Da dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 5. siste ledd ikke kan innvilges er ikke øvrige dispensasjonsforhold vurdert.

På bakgrunn av ovennevnte og ut fra en samlet vurdering er plan- og bygningssjefene av den oppfatning at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra i dette tilfellet blir vesentlig tilsidesatt. Vilårene for å gi dispensasjon foreligger derfor ikke og dispensasjon kan ikke innvilges, jfr. pbl. § 19-2.

# **Punkt 54/26: Tretjønneveien 3, 37/303 - riving og oppføring av garasje med boenhet - førstegangsbehandling**

## **Bilag**

Uttalelse Ingeniørvesenet på Tretjønneveien 3 - 37/303 - Riving og oppføring av garasje med ny boenhet

Tretjønneveien 3 - 37/303 - Riving og oppføring av garasje med ny boenhet - Ber om uttalelse

A10-04 D-4 Avkjøring siktsone

Tretjønneveien 3 - 37-303 Tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel

F-2 Perspektiv Nybygg

D-2 Utomhusplan

F-1 Perspektiv

B-1 Disp søknad, Tretjønneveien 3 100625

E-3 Snitt C

nabosamtykke-tretjønneveien-1 060625

D-1 Situasjonsplan

E-2 Plan H-01 Bolig , Snitt B

E-4 Fasader

E-1 Plan U-01 Garasje - Snitt A



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025013956  
Saksbehandler Roger Olsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	26.03.2026	54/26

### **TRETJØNNVEIEN 3, 37/303 - RIVING OG OPPFØRING AV GARASJE MED BOENHET - FØRSTEGANGSBEHANDLING**

---

#### **AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 26.03.2026 SAK 54/26**

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

Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon som omsøkt og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjonene klart overgår ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget vektlegger at tiltaket gir bedre bokvalitet og utnyttelse av tomten, uten negative konsekvenser for naboer eller trafiksikkerhet. Det er ikke kommet naboprotester, og tiltaket vurderes å ha liten negativ betydning for allmennheten.

(9/2)

##### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om størrelse på garasje (areal og høyde) og byggegrense mot kommunal vei (KPA § 14 nr. 2 og § 12 nr. 3), jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser som 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.»

FRP og Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon som omsøkt og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjonene klart overgår ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget vektlegger at tiltaket gir bedre bokvalitet og utnyttelse av tomten, uten negative konsekvenser for naboer eller trafiksikkerhet. Det er ikke kommet naboprotester, og tiltaket vurderes å ha liten negativ betydning for allmennheten.»

**Voteringer:**

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

27.03.2026

# **Punkt 55/26: Kalvehagen 56 - 37/598 - tilbygg - førstegangsbehandling**

## **Bilag**

1. Situasjonsplan
2. Tegninger
3. Søknad om dispensasjon
4. Uttalelser fra ingeniørvesenet
5. Nabovarsel
6. Nabomerknader
7. Kommentar til nabomerknader



Dato 3. mars 2026  
Saksnr.: BYGG-25/03472-12  
Saksbehandler Håkon Andre Arnesen  
Godkjent av Arne Kjell Brunnes  
Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
26.03.2026

## **Kalvehagen 56 - 37/598 - tilbygg - førstegangsbehandling**

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og reguleringsbestemmelse pkt. 1.1.4 – antall etasjer for garasjer og pkt. 1.1.5 – utnyttelse, jmfør 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.

### **Sammendrag**

Søknaden omfatter søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om byggegrense, maksimal utnyttelsesgrad og tillatt etasjetall for garasje. Det er søkt om oppføring av garasje som tilbygg til bolig i Kalvehagen 56. Tilbygget plasseres 3,5 meter ut over regulert byggegrense, med en minste avstand til kommunal vei på 0,5 meter. Det søkes videre om hagestue på garasjetaket, som innebærer en ekstra etasje i strid med planbestemmelsene. Samlet utnyttelse økes til 54,27 % BYA, som overstiger tillatt utnyttelse på 40 % med 35 m<sup>2</sup>. Plan og bygnings sjefen vurderer at tiltaket samlet ligger klart utenfor rammene i gjeldende plan, praksis innenfor planområdet og de forventninger tiltakshaver og naboer må kunne ha til avvik innenfor planområdet. Ingeniørvesenet og to naboer har fremmet negative uttalelser knyttet til plassering, utsikt og visuell dominans. Momenter som sikker bruk og vedlikehold av kommunal vei, lysforhold, romlighet, utsikt og helhetlig bebyggelsesmiljø tilsier at hensynene bak byggegrense og bestemmelsene tilsidesettes.

Venke Moe  
Plan- og bygnings sjef  
Sign.

Arne Kjell Brunnes  
Byggesaksleder  
Sign.

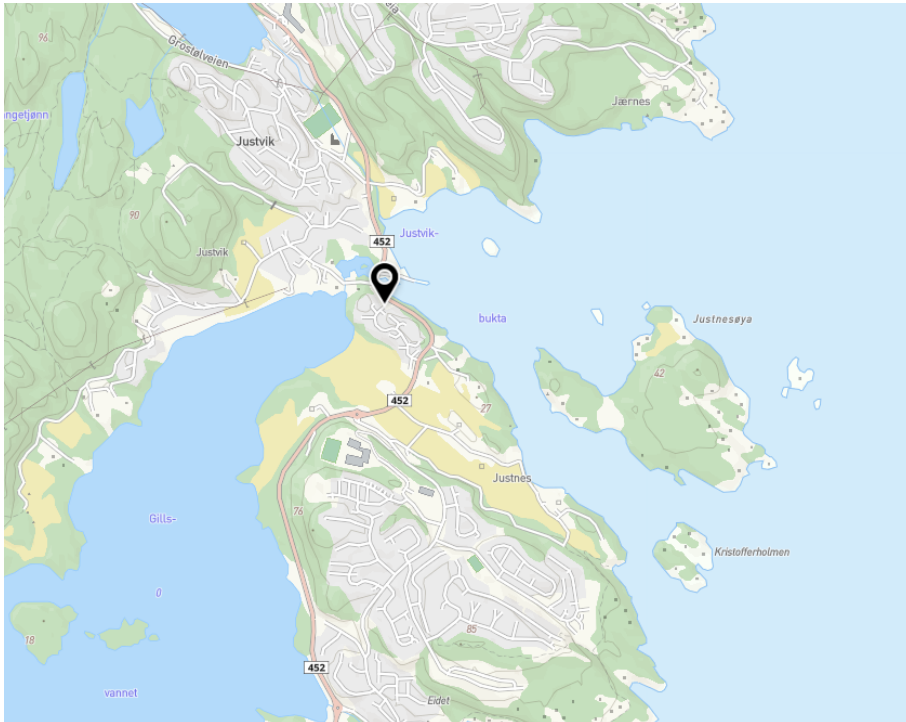
*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

Vedlegg:

1. Situasjonsplan
2. Tegninger
3. Søknad om dispensasjon
4. Uttalelser fra ingeniørvesenet
5. Nabovarsel
6. Nabomerknader
7. Kommentarer til nabomerknader

## SAKSFREMSTILLING

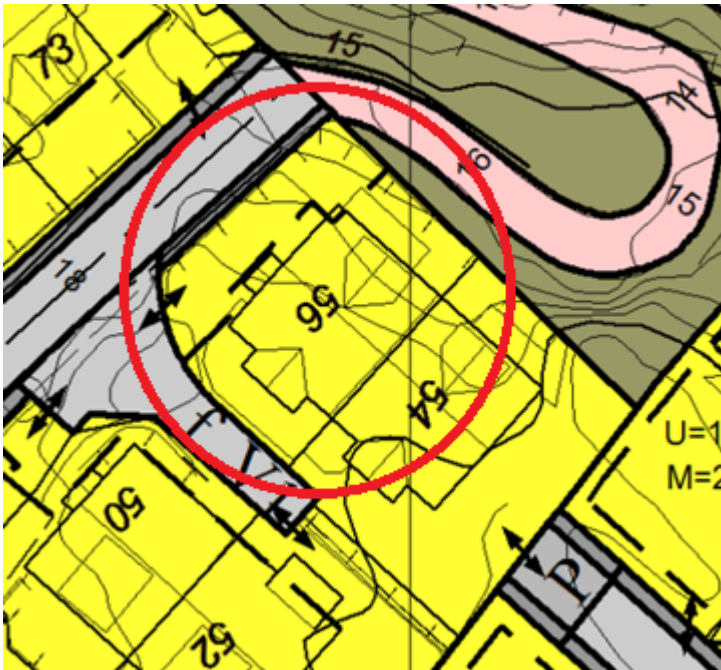
### Oversiktskart



### Gjeldende plangrunnlag

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

Området omfattes av reguleringsplan for Kalvehagen – endret plan. Plan nr. 4204\_1254. Vedtatt 21.01.2015. Formål: boligbebyggelse.



### Eksisterende forhold

Eiendommen er bebygget med halvdelen av en tomannsbolig, med avkjørsel til kommunal vei via fellesvei (f\_V1). Eiendommen er tilnærmet maksimalt utnyttet i tråd med reguleringsplanens angitte maksimale utnyttelse, og med en plassering som ligger i byggegrensen mot nordøst. Eiendommen grenser mot kommunal vei, med overgang til gang-/sykkelvei ned mot Ålefjærveien.



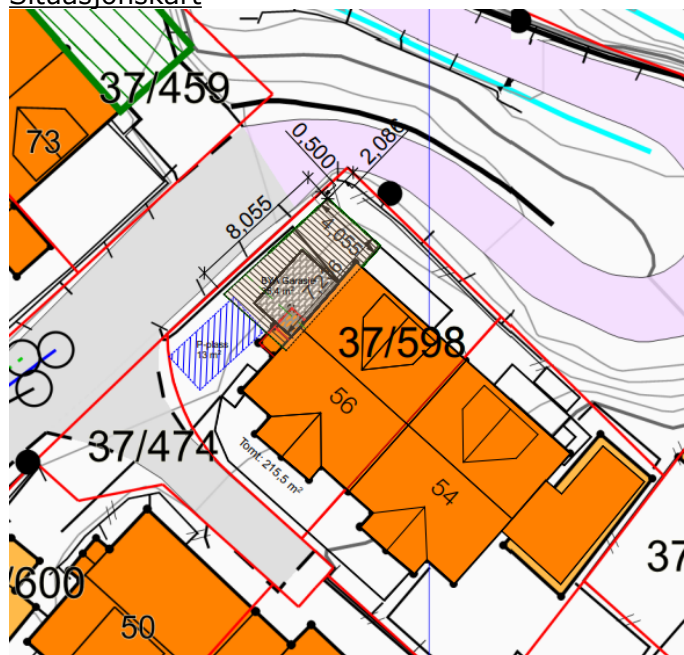
### Søknaden

Søknad om tilbygg i form av garasje og utestue ble mottatt den 27.11.2025, med utfyllende dokumentasjon og tegninger mottatt frem til 17.02.2026.

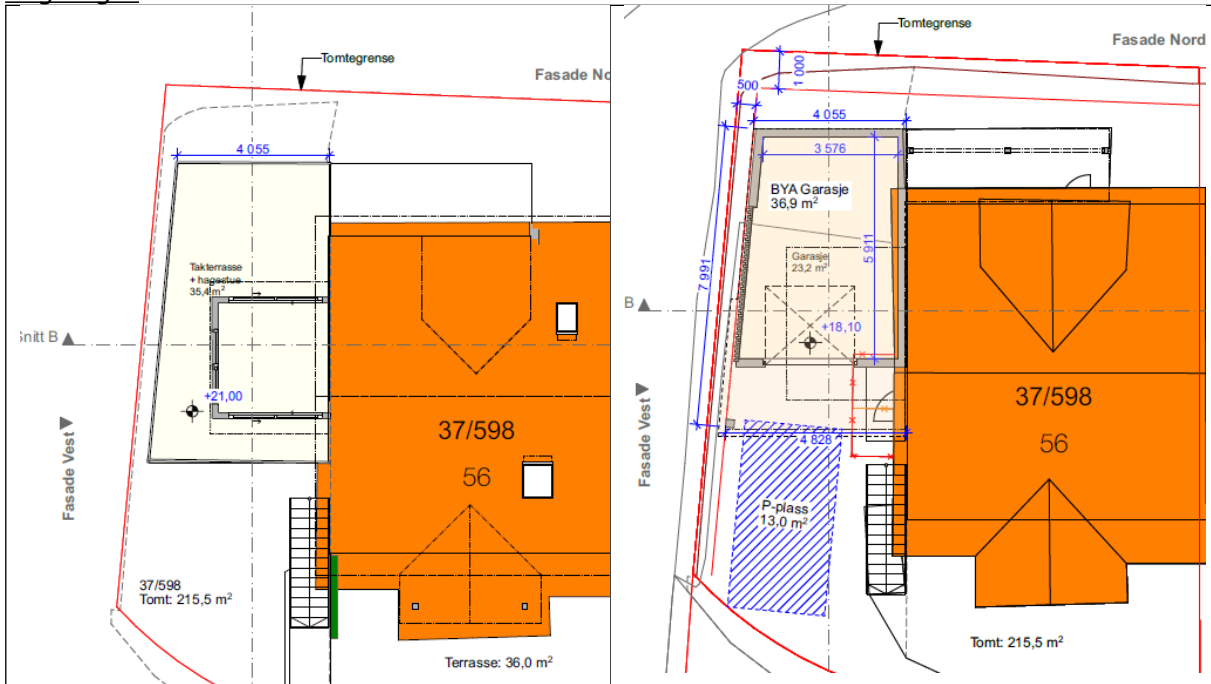
Søknaden omfatter garasje som tilbygg til boligen i to etasjer. Garasjen er plassert mot nordvest med en minste avstand til eiendomsgrense mot kommunal vei på 0,5 meter. Videre er det søkt om å etablere utestue på takterrasse over garasje.

I saksfremlegget fremmes kun søknad om dispensasjon.

### Situasjonskart

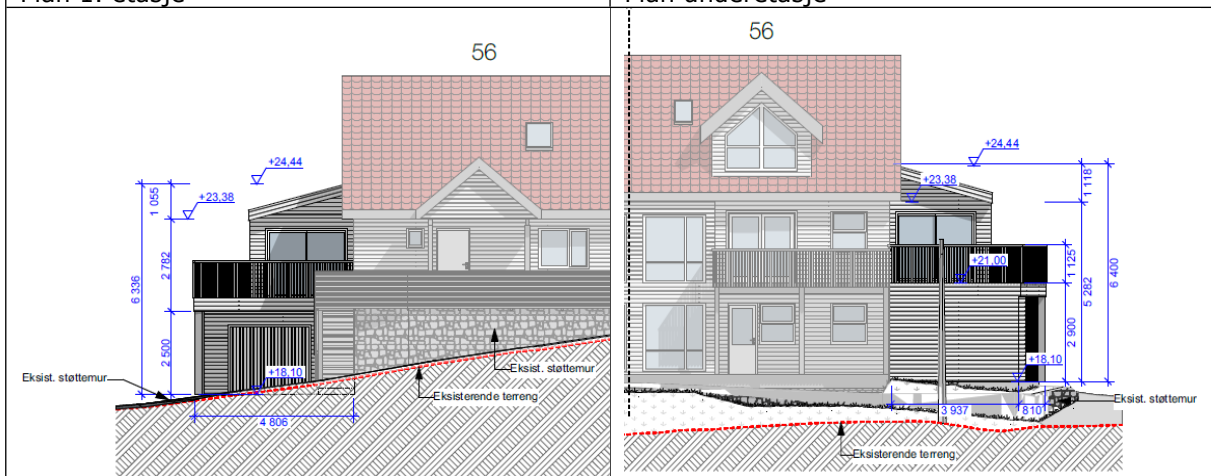


# Tegninger



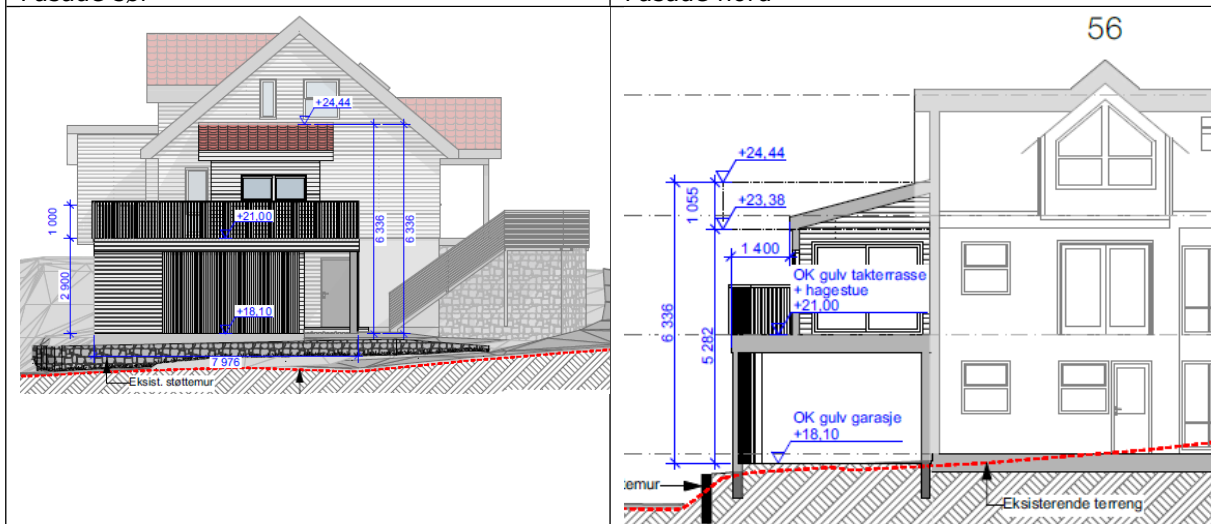
Plan 1. etasje

Plan underetasje



Fasade sør

Fasade nord



Fasade vest

Snitt

## Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har vært oversendt ingeniørvesenet i kommunen for uttalelse. Det foreligger to uttalelser i saken.

### Uttalelse datert 05.01.2026

Ingeniørvesenet skriver i sin uttalelse at de ikke kan godta en avstand på kun 0,5m mellom tilbygg og eiendomsgrense. Og videre at det må være minst 1,5m mellom grensen og tilbygget slik at det blir tilstrekkelig areal for drift, vedlikehold og snøopplag/-nedfall fra tak.

### Uttalelse datert 28.01.2026

Ingeniørvesenet har i uttalelsen tatt stilling til spørsmål fra ansvarlig søker. De har her gitt tilbakemelding om at de står ved sin uttalelse av 05.01.2026.

## Merknader

Det foreligger nabomerknad fra to naboeiendommer.



Tiltakseiendommen markert med blå pil. Merknadseiendommer markert med rød pil

### Merknad fra Trond Nilsen, Kalvehagen 50, gnr. 37, bnr. 600.

Det er i nabomerknaden anført at han synes tilbygget blir ganske høyt, og vil ta en del usikt fra egen tomt.

Merknaden i sin helhet ligger vedlagt.

### Merknad fra Kristine Brekne Johnsen, Kalvehagen 59, gnr. 37, bnr. 457.

Det er i nabomerknaden blandt annet anført at tiltaket innebærer en stor overskridelse av tillatt BYA og etablering av et lukket rom over garasjen, noe som gir bygget et større og mer dominerende volum. For naboen i nr. 59 fører dette til redusert dagslys, mindre himmelutsnitt og svekket sjøutsikt. Endringene påvirker opplevelsen av lys, luft, åpenhet og dermed bokvaliteten. Det bes om at kommunen vurderer samlet virkning av BYA overskridelsen og påbygget med hensyn til balansen mellom fortetting og god bomiljøkvalitet.

Merknaden i sin helhet ligger vedlagt.

## Tilsvar til merknader

Ansvarlig søker har vedlagt søknaden kommentar til nabomerknadene.

Det er i kommentar til merknad fra Kalvehagen 50 blant annet vist til at tiltaket vil være synlig fra inngangspartiet og området foran garasjen i Kalvehagen 50, men ikke fra hovedoppholdsarealene, da tiltaket ligger nord for disse. Det vises også til at den opprinnelige reguleringsplanen la opp til garasje på samme plassering, og at tiltaket dermed følger intensjonene i den opprinnelige planen.

Det er i kommentar til merknad fra Kalvehagen 59 blant annet vist til at merknadshaver egen eiendom allerede har fått betydelige utvidelser, både i BYA og volum, som i større grad påvirker naboenes sol- og utsiktsforhold enn det omsøkte tiltaket gjør. Derfor vurderes merknaden som lite relevant. Det påpekes også at tiltaket ikke vil påvirke dagslysforholdene nevneverdig og at det er i tråd med etablert byggeskikk i området – inkludert praksis etablert av merknadshaver selv. Den planlagte hagestuen på 10 m<sup>2</sup> anses som et lite volum sammenlignet med andre garasjer i området, og høyde og plassering tilsvarer nivåene på bygg i Kalvehagen 50, 46 og 59. Tiltaket vurderes derfor å ikke gi merkbare ulemper for sikt eller dagslys for naboene.

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

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens angitte byggegrense og reguleringsbestemmelsene pkt. 1.1.4 - antall etasjer og pkt. 1.1.5 - utnyttelse, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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

### Søkers begrunnelse for dispensasjon

- Opprinnelig plan viser intensjon om garasje på tomten, selv om den ligger utenfor byggegrensen.
- Tidligere tillatelser og dispensasjoner i området viser en etablert praksis og behov for likebehandling.
- BMU har tidligere akseptert overskridelse av utnyttelsesgrad for å gi tomannsboliger garasje, så lenge uteoppholdsareal ivaretas.
- Dagens biloppstillingsplass bruker 36 m<sup>2</sup> BYA, som er mer enn arealet garasjen vil oppta.
- Garasjen vil sikre verdier, redusere tyveririsiko, styrke bebyggelsesmønsteret og være i tråd med planens intensjoner, med større fordeler enn ulemper.

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

### Byggegrense

Hensynet bak byggegrensen er å sikre en forutsigbar og kontrollert plassering av bygg. Den skal opprettholde gode avstander til vei og fellesarealer for å ivareta funksjonelle rammer. Bestemmelsen bidrar til et helhetlig og ryddig bebyggelsesmønster i området. Den forebygger uønsket fortetting og reduserer risiko for nabokonflikter. Byggegrensen gir myndighetene et klart styringsverktøy i plan- og byggesaker. Slik sikres et område med gode bokvaliteter og et harmonisk uttrykk.

### Antall etasjer for garasjer

Hensynet bak bestemmelsen om at garasjer kun kan oppføres i én etasje skal sikre at slike bygg fremstår som underordnede i forhold til hovedbebyggelsen og ikke skaper uønsket visuell dominans. En lav bygningshøyde reduserer risikoen for skyggevirksomheter, tap av utsikt og innsynsproblemer for naboer, og bidrar samtidig til et mer åpent og trivelig bomiljø. Dette begrenser også muligheten for at garasjer tas i bruk til andre formål som kan gi økt aktivitet eller belastning i området. Samlet sett ivaretar bestemmelsen både estetiske hensyn, nabointeresser og en ønsket helhetlig struktur i bebyggelsen.

## Utnyttelse

Hensynet bak bestemmelsen om maksimal utnyttelse er å sikre at et område ikke bygges ut mer intensivt enn det omgivelsene tåler. Bestemmelsen skal hindre en utnyttelse som kan svekke lysforhold, siktforhold og romlig kvalitet. Bestemmelsen beskytter også naboer gjennom å styre volum, høyder og avstander. Videre skal bestemmelsen sikre at overordnede planer for tetthet og grøntstruktur etterleves. Slik bidrar maksimal utnyttelse til en forutsigbar og balansert arealbruk. Målet er en helhetlig utvikling som ivaretar både miljømessige og sosiale hensyn.

## Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av garasje som tilbygg til bolig på eiendommen Kalvehagen 56. Tiltaket innebærer avvik fra reguleringsplanens byggegrense, maksimal utnyttelsesgrad og bestemmelsen som angir at garasjer kun kan oppføres i én etasje. Garasjen er omsøkt plassert 3,5 meter ut over byggegrensen mot vei i nordvest, med en minste avstand til vei på 0,5 meter. Det er videre søkt om hagestue på deler av garasjetaket, som gir en etasje over garasjen i strid med bestemmelsene. Videre vil tiltaket medføre en utnyttelse som overstiger planens angitte maksimale utnyttelse med 35 m<sup>2</sup>, noe som tilsier at eiendommen får en utnyttelse på 54,27% BYA mot tillatt utnyttelse på 40% BYA. Dette gir en overskridelse ut over angitt maksimal utnyttelse på 35,7%.

Søker viser til at tilsvarende dispensasjoner er gitt i området, at opprinnelig plan viser intensjon om garasje utenfor byggegrensen, og at det er etablert praksis for å tillate overskridelse av utnyttelse og garasjeplassering på tomannsboligtomter i området. Det fremheves at inngangspartiet i dag benyttes til biloppstilling, og at garasje vil kunne sikre verdier og bidra til bedre visuell helhet.

I vurderingen etter plan- og bygningsloven § 19-2 må det vurderes om hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt, og om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. De relevante bestemmelsene om byggegrense, utnyttelse og etasjetall skal sikre en forutsigbar arealbruk, hindre høy utnyttelse på små tomter, opprettholde tilfredsstillende lys- og romforhold og utsikt, samt ivareta et helhetlig bebyggelsesmiljø med minimal risiko for konflikter mellom naboer. Den omsøkte garasjen innebærer et volum og en plassering som samlet ligger betydelig utenfor det gjeldende planverk tillater, både ved plassering over byggegrensen, overskridelse av utnyttelse og ved etablering av et ekstra volum i form av hagestue over garasjen. Plan og bygningssjefen kan ikke se at dispensasjoner og tillatelse som er gitt på bakgrunn av tidligere vedtatt reguleringsplan vil ha relevans ved behandling av de omsøkte dispensasjonene etter gjeldende reguleringsplan. Man nullstilte plansituasjonen og eksisterende bebyggelse ved vedtak av ny reguleringsplan i vedtak av 21.01.2015. Man har i denne prosessen rettet feil og mangler i tidligere reguleringsplan, og satt rammene for videre utvikling av planområdet.

Tiltaket fremstår som dominerende i et område hvor tomtene er små og avstanden mellom bygninger er begrenset. Ingeniørvesenet har inngitt negativ uttalelse til tiltaket, og påpeker blant annet at garasjen må plasseres minimum 1,5 meter fra nabogrense mot kommunal vei, noe omsøkt plassering ikke ivaretar. Det foreligger også to negative nabomerknader hvor det uttrykkes bekymring for tap av utsikt, redusert bokvalitet og et visuelt uttrykk som oppleves som dominerende. Disse merknadene vurderes som saklige og relevante, og underbygges av tiltakets omfang og avvik fra planbestemmelsene.

Tiltakshaver har ervervet boligen etter at gjeldende reguleringsplan ble godkjent, og har således vært kjent med reguleringsplanens begrensninger helt siden de overtok boligen. Ny garasje har en plassering som er tett inntil overgangen mellom internvei i Kalvehagen og gang- og sykkelvei ned mot Ålefjærveien. Ingeniørvesenet har foretatt en ny vurdering av sin første uttalelse, og opprettholder sine merknader. Omsøkt plassering gir ingeniørvesenet større begrensning i forbindelse med veivedlikehold, og er vurdert å medføre fare for nedfall fra bygget. For naboeiendommene medfører det omsøkte tilbygget en vesentlig endring i forhold til de forventninger de må kunne si å ha til

utvikling på tiltakseiendommen når det gjelder plassering av bygg innenfor regulerte byggegrenser og byggets samlede volum.

Plan og bygningsjefen vurderer etter en samlet vurdering at hensynet bak byggegrense, utnyttelse og etasjetall vesentlig tilsidesettes. Ettersom hensynet bak byggegrensen og reguleringsbestemmelsene vurderes som vesentlig tilsidesatt foretar ikke plan og bygningsjefen en videre vurdering av fordeler kontra ulemper.

På bakgrunn av ovenstående vurderinger og begrunnelse anbefaler plan- og bygningsjefen Areal- og miljøutvalget å avslå søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og reguleringsbestemmelse pkt. 1.1.4 - antall etasjer og pkt. 1.1.5 - utnyttelse.

# **Punkt 56/26: 360 Detaljregulering, Korsvik, felt C - 55/39 mindre endring av reguleringsplan - vedtak**

## **Bilag**

1. Forslag til endret plankart, sist datert 19.11.2025
2. Utsnitt av gjeldende plankart, vedtatt av bystyret 25.01.1980
3. Gjeldende bestemmelser, stadfestet 25.01.1980
4. Brev fra forslagsstiller, datert 19.11.2025
5. Notat NiN-vurdering Sømsveien
6. Høringsinnspill
7. Plankonsulentens kommentar til høringsuttalelser



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025007153  
Saksbehandler Åsmund Åmdal

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	12.02.2026	32/26
2 Areal- og miljøutvalget	26.03.2026	56/26

## 360 DETALJREGULERING, KORSVIK, FELT C - 55/39 MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN - VEDTAK

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 26.03.2026 SAK 56/26

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

1. Areal- og miljøutvalget vedtar ikke mindre endring av reguleringsplan for Korsvik felt C, med plankart sist datert 19.11.2025, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
2. Dersom endringen godkjennes, skal krav om støytiltak avklares og krav til avbøtende tiltak innarbeides i bestemmelsene.  
(6/5)

#### Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. Areal- og miljøutvalget vedtar ikke mindre endring av reguleringsplan for Korsvik felt C, med plankart sist datert 19.11.2025, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
2. Dersom endringen godkjennes, skal krav om støytiltak avklares og krav til avbøtende tiltak innarbeides i bestemmelsene.»

FRP og Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Korsvik, felt C, med plankart sist datert 19.11.2025, i tråd med plan- og bygningsloven §12-14, 2. ledd.

Utvalget mener at endringen gir mulighet for etablering av to nye boliger og styrker bosettingen i området. Selv om det har kommet innsigelser fra fagetater om trafiksikkerhet og bruk av gang-/sykkelvei som adkomst, vurderes det at endringen ikke går utover planens hoveddrømmer og ikke berører viktige natur- eller friluftsområder. Fordelene for allmennheten er økt boligtilbud og bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering ble Plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 6 mot 5 stemmer (FRP, H, PP, Grønt).

27.03.2026

# **Punkt 57/26: Kystveien 492 79/30/0/0, - Forberedende klagebehandling - ny bolig/fortetting**

## **Bilag**

Bilag 3, Bilder av bolig- og fritidsbygg i nærområdet

KLAGE P  AVSLAG OM DISPENSASJON - BYGG-25\_02038-11

Klage

Bilag 2, Bilder av utsikt fra sjøen

Kystveien 492, 79/30/0/0 - Avslag på dispensasjon - ny bolig

Kystveien 492 - 72/30, Uttalelse fra Parkvesenet

Uttalelse fra Ingeniørvesenet på Kystveien 492 - 72/30, Anmodning om uttalelse - fortetting med ny bolig

Kystvn492\_D-01\_Situasjonsplan\_2025-03-25

Kystvn492\_E-03\_Fasade-N -NV\_2025-03-25

Kystvn492\_E-01\_Plantegninger\_2025-03-25

Kystvn492\_E-02\_Fasade-SV-S \_2025-03-25



Dato 25. februar 2026  
Saksnr.: KLAGE-26/00320-2  
Saksbehandler Elin Pettersen  
Godkjent av Arne Kjell Brunes  
Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
26.03.2026

## **Kystveien 492 79/30/0/0, - Forberedende klagebehandling - ny bolig/fortetting**

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 08.01.2026 om avslag på søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8 og kommuneplanens arealdel § 2 plankrav for fortetting/oppføring av ny bolig på Kystveien 492, som omsøkt. Klagen tas ikke til følge.](#)

[Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.](#)

### **Sammendrag**

Tiltakshaver har påklaget plan- og bygningssjefens vedtak av 08.01.2026 om avslag på dispensasjon for fortetting/ny bolig på Kystveien 492, sak BYGG-25/02038-11.

Avslaget på søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8 er i hovedsak begrunnet med at tiltaket, som gjelder fortetting med ny enebolig utover den nye boligen som ble godkjent i 2021, legger ytterligere press på strandsonen og øker det bebygde preget sett fra sjøsiden.

Klager bestrider kommunens vurdering og vektlegging av tiltakets virkning på privatisering, terrenginngrep og omgivelser.

Avslaget på søknad om dispensasjon fra KP § 2 Plankravet er i hovedsak begrunnet med at omsøkte fortetting svekker trafiksikkerhets situasjonen for skolebarn i området fordi det ikke er sikker skolevei i området. Videre er det vurdert at omgivelsestilpasningen av bebyggelsen med takform og volumer gir uheldig fjernvirkning. Alt dette er tema som skal avklares i plan.

Klager bestrider vektleggingen på trafiksikkerhet for skolebarn og omgivelsestilpasning i saken og mener det er omsøkte takform som utløser kravet om plan etter KP §2 og at tiltaket ellers er i samsvar med unntaket fra plankrav som angitt i KP§ 2 pkt.1.

Plan- og bygningssjefen fastholder sin tidligere vurdering om at omsøkte fortetting tilsidesetter hensynet bak bestemmelsene. Det legges vekt på at tiltaket medfører en mer intensiv bruk av eiendommen innenfor 100-meters beltet fra sjøen, gir visuell

fjernvirkning og forringer trafiksikkerhetssituasjonene i området på grunn av manglende gang- og sykkelvei. Dette samsvarer med vurderinger som er gjort i 2021 da det ble varslet avslag på to boliger på eiendomen. Det legges også vekt på at det er sterkt byggepress i området og en dispensasjon i saken kan skape presedens i liknende saker.

Klagen bringer ikke inn nye momenter som medfører at vedtaket skal endres. Med henvisning til Statsforvalteren som nylig har varslet en strengere oppfølging av tiltak i strandsonen, anbefales det ikke å ta saken til følge.

Venke Moe  
Plan- og bygningsjef  
Sign.

Arne Kjell Brunnes  
Byggesaksleder  
Sign.

*Brevet er godkjent elektronisk*

Vedlegg:

Bilag 3, Bilder av bolig- og fritidsbygg i nærområdet  
KLAGE PÅ AVSLAG OM DISPENSASJON - BYGG-25\_02038-11

Klage

Bilag 2, Bilder av utsikt fra sjøen

Kystveien 492, 79/30/0/0 - Avslag på dispensasjon - ny bolig

Kystveien 492 - 72/30, Uttalelse fra Parkvesenet

Uttalelse fra Ingeniørvesenet på Kystveien 492 - 72/30, Anmodning om uttalelse -  
fortetting med ny bolig

Kystvn492\_D-01\_Situasjonsplan\_2025-03-25

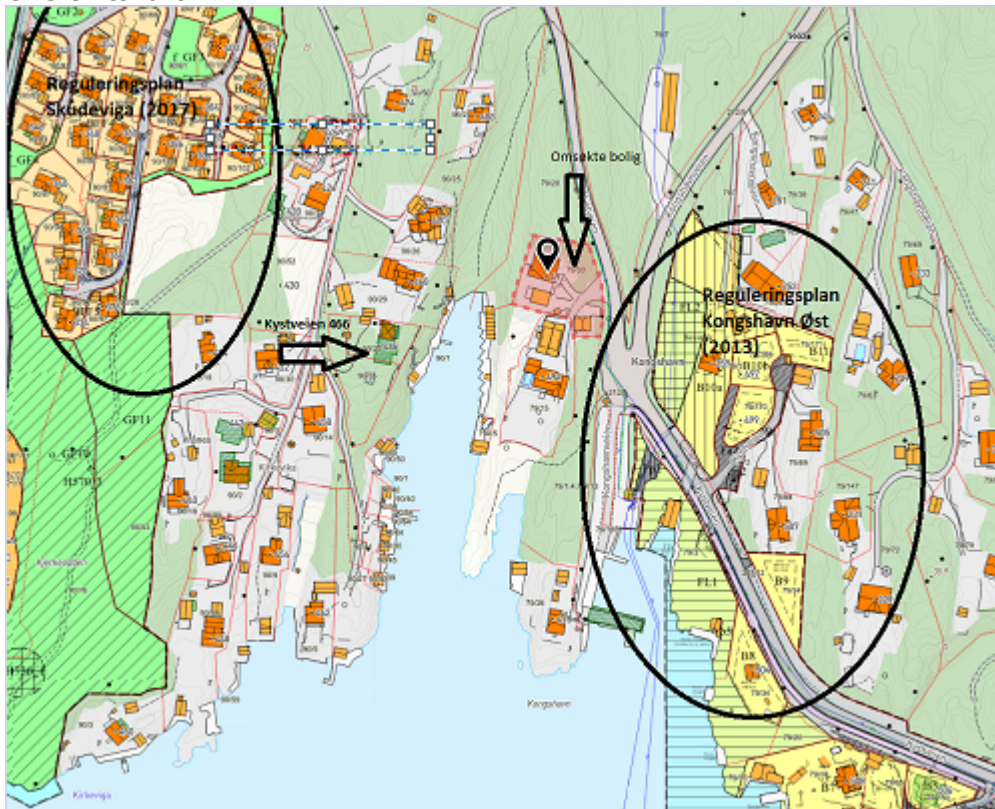
Kystvn492\_E-03\_Fasade-NØ-NV\_2025-03-25

Kystvn492\_E-01\_Plantegninger\_2025-03-25

Kystvn492\_E-02\_Fasade-SV-SØ\_2025-03-25

# Saksfremstilling

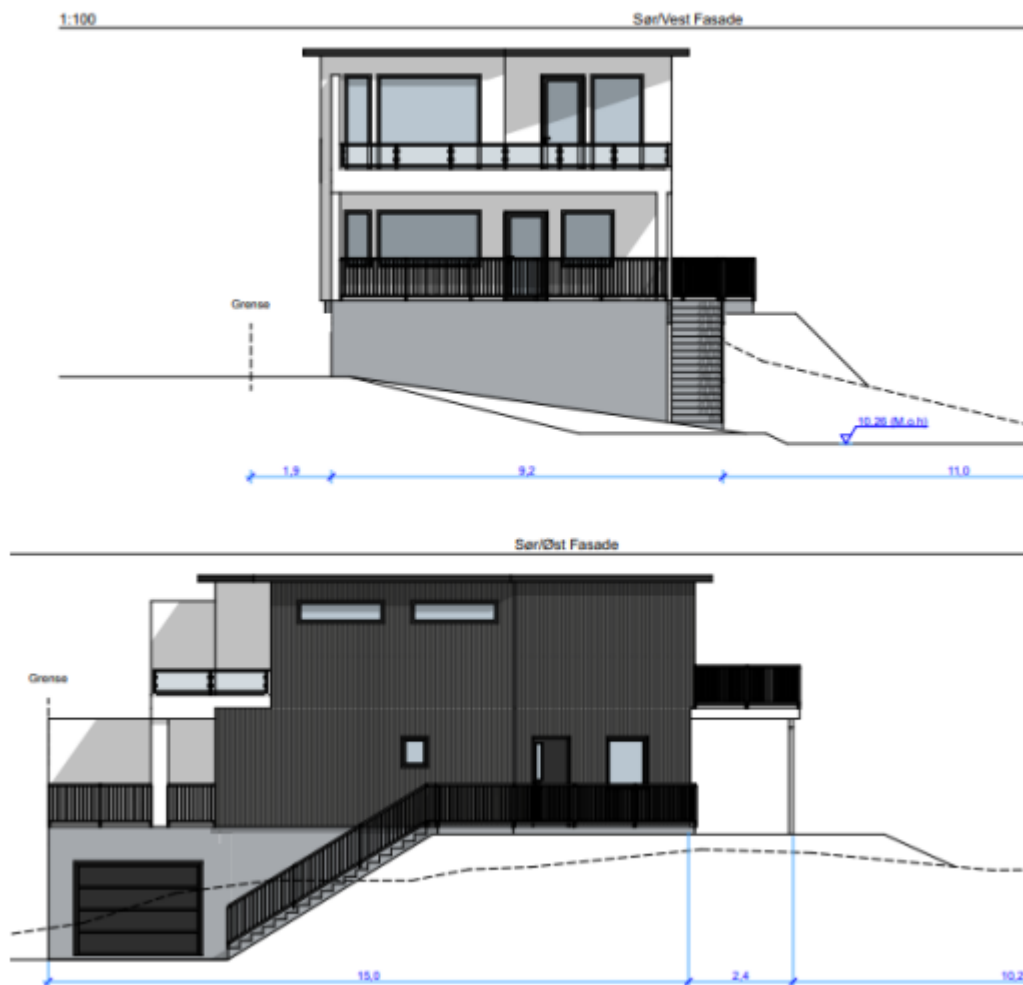
## Oversiktskart



Oversiktskartet viser tiltakseierdom (omsøkte bolig), samt Kystveien 466 som klager mener skaper presedens i saken. Kartet viser også to delområder hvor det er krevd regulering for fortetting, Skudeviga og Kongshavn Øst.



Situasjonskart som følger søknaden. Tidligere enebolig på eiendommen er revet og vist som bolig 1 (godkjent i 2021). Bolig 2 er nå omsøkt, avslått og vedtaket er påklaget.



Fasadetegninger som viser tiltaket. Eksisterende terreng er vist med svart, stiplet linje.

## Saksutredning

### Saksparter

Tiltakshaver: Rune Byklum, Kystveien 103, Kystveien 492, 4639 Kristiansand  
Ansvarlig søker: Norsk Byggeservice AS, Johan Sverdrupsgate 3, 3256 Larvik

### Søknaden

Vi mottok søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8 og Kommuneplanens arealdel (KP) § 2 plankrav den 31.10.2025.

### Tiltaket som ble avslått:

Tiltaket som ble avslått er ny enebolig på 189,2m<sup>2</sup> BRA/128,6m<sup>2</sup> BYA på eiendommen. Boligen er utformet med to etasjer, samt garasje i underetasje slik at fasade mot sørvest (sjøen) fremstår med tre etasjer. Flat takvinkel.

Det påklagete vedtaket i sak BYGG-25/02038-11 (datert 08.01.2026) lyder:

Vi viser til søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 byggeforbudet i strandsonen og kommuneplanens arealdel § 2 plankrav, som vi mottok 31.10.2025.

Søknaden om dispensasjon er avslått.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § §19-2.

### **Spesielle forhold**

Omsøkte bolig var opprinnelig del av byggesøknad mottatt 21.11.2021, BYGG-21/02309, som gjaldt riving av eksisterende enebolig (136m<sup>2</sup> BRA) og oppføring av to nye boliger, terrenginngrep, murer, garasje, basseng og flytting av avkjørsel.

Etter vurdering av søknaden, blant annet etter negative uttalelser fra ingeniørvesenet og parkvesenet, ble det varslet avslag på bolig nr. 2 i søknaden. Tiltakshaver endret søknaden og trakk bolig nr. 2 fra søknaden. Det ble deretter gitt dispensasjon og tillatelse til riving av en enebolig og oppføring av en ny bolig (312,18m<sup>2</sup> BRA/ 219,5 m<sup>2</sup> BYA) den 05.12.2021 (bygg-21/02309-16). Søknaden som nå er til behandling er bolig nr. 2. Det har vært avholdt forhåndskonferanse. Referat fra møtet er datert 05.02.2024, sak BYGG-24/00093-3.

### **Juridisk grunnlag**

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen for Kristiansand kommune (2022-2035). Det er ikke byggegrense mot sjø.

Eiendommen grenser til arealformålene LNF, blå/grønnstruktur og kulturmiljø #1. Tiltaket omsøkes innenfor gul støysone fra fylkesveien.

Tiltaket ligger innenfor byggegrense mot fylkesvei. Agder fylkeskommune gav dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei for to nye boliger den 12.08.2021. Dispensasjon var gyldig i 3 år. I brev av 15.09.2025 har fylkeskommunen opplyst at dispensasjon fortsatt er gyldig, siden bolig nr. 1 er påbegynt innen fristen på 3 år.

### **Uttalelse fra annen myndighet**

Parkvesenet og ingeniørvesenet fraråder dispensasjon. Parkvesenet uttalte den 27.11.2025 følgende:

Viser til mottatte søknad om oppføring av ny bolig.

Området er uregulert og avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg i kommuneplanen. Tiltaket søkes plassert i 100-metersbeltet til sjøen.

Tiltaket søkes plassert på en kulle mot fylkesveien og fremstår som eksponert i landskapet.

Det er ingen lekeplasser i nærområdet, men strandsonen er sikret for allmenheten gjennom egen avtale.

Parkvesenet fraråder tillatelse til tiltak som omsøkt og anbefaler at evt. utvikling skjer gjennom reguleringsplan.

Ingeniørvesenet uttalte den 24.11.2025 at de fastholder sin tidligere vurdering datert 11.11.2021 og viser til at boligen ligger i et område der det ikke er sikker skolevei.

### **Kort om det påklagete vedtaket:**

Avslaget på søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8 er i hovedsak begrunnet med at tiltaket, som gjelder fortetting med ny enebolig, legger ytterligere press på strandsonen og øker det bebygde preget sett fra sjøside. Selv om tiltaket ligger bak annen

bebyggelse, ligger det på en kolle gir visuell fjernvirkning. Hensynene bak bestemmelsen vurderes å bli vesentlig tilsidesatt. Det er heller ikke anført konkrete fordeler eller ulemper i søknaden. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon er ikke oppfylt.

Avslaget på søknad om dispensasjon fra KP § 2 Plankravet er i hovedsak begrunnet med at omsøkte fortetting svekker trafiksikkerhets situasjonen for skolebarn i området fordi det ikke er sikker skolevei. Videre er det vurdert at omgivelsestilpasningen av bebyggelsen med takform og volumer gir uheldig fjernvirkning. Alt dette er tema som skal avklares i plan. Det vurderes at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Heller ikke denne dispensasjonssøknaden angir konkrete fordeler og ulemper. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon er ikke oppfylt.

Det vises til vedtaket og saksutredningen i sin helhet.

## **Vurdering av klagen**

### **Klagen**

Vedtaket av 08.01.2026 er påklaget av Sørlandsadvokatene på vegne av tiltakshaver Rune Byklum. Klagen er datert den 29.01.2026.

Klager har klagerett og er rettidig fremsatt. Klagen tas til behandling.

### **Hovedanførsler i klagen og vurdering av disse:**

Klagen omfatter avslag på søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8 og kommuneplanens arealdel § 2 plankrav. Nedenfor vurderes klageanførselene hver for seg.

### **Klage på avslag etter Pbl § 1-8, Byggeforsbudet i strandsonen:**

Klager bestrider kommunens vurdering og vektlegging av tiltakets virkning på privatisering, terrenginngrep og omgivelser. Klagens hovedpunkter er angitt nedenfor med plan- og bygningssjefens kommentar.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet i saken.

### **Fortetting i strandsonen:**

Klager mener tiltaket kan ikke karakteriseres som fortetting i strandsonen, fordi det allerede skjer innenfor allerede bebygd eiendom i etablert boligområdet og ikke innebære vesentlig økt bruk av areal eller ny privatisering.

Videre anføres det at det er ikke maksimal utnyttelse i arealdelen, og at tiltaket holder seg innenfor relevante maksimalgrenser. Støyforhold og adkomst er sikret.

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

Plan- og bygningssjefen viser til vurderingen i saksutredningen der dette temaet er vurdert. Oppføring av bolig nr. 2 på en eneboligtomt plassert ca. 45-60 meter fra sjøen er fortetting innenfor det vi omtaler som strandsonen/100-metersbeltet. Dette gjelder selv om det ikke uberørt landskap omkring. Slik fortetting gir økt privatisering og legger ytterligere press på strandsonen. Plan- og bygningssjefen er uenig i at tiltaket holder seg innenfor relevante maksimalgrenser, og viser til at utnyttelse i 100-metersbeltet følger av byggeforsbudet i pbl § 1-8 og er 0%. Plan- og bygningssjefen viser for øvrig også til at Statsforvalteren nylig har varsles ny, strengere praksis i vurdering av strandsonesaker og at dette tilsier at man skal ha en streng vurdering av saker i strandsonen.

Sikring av adkomst og støyforhold er ikke relevant i denne vurderingen.

### **Terrenginngrep:**

Klager bestrider at tiltaket innebærer vesentlige terrenginngrep og viser til at eksisterende terreng ligger på kote 13, mens fylkesveien ligger på kote 10. tiltak ligger på kote 13,3 som tilsier at bygget i stor grad søkes tilpasset eksisterende terrengnivå.

### **Plan- og bygningssjefens kommentar:**

Terrenginngrep/endring fremgår av terrengsnitt som viser planering av arealer i 100-metersbeltet for opparbeidelse av uteoppholdsareal. Plan- og bygningssjefen vurderer at planering av terreng, fyllinger og evt. sprengning ikke ivaretar hensynet bak pbl § 1-8 om ivaretagelse av landskapet. Dette gjelder selv om eiendommen allerede er bebygget med en bolig og privatisert. Det er imidlertid ikke lagt vesentlig vekt på dette i vurderingen, men inngår i totalvurderingen av dispensasjonsadgangen.

### **Eksponering/fjernvirkning:**

Klager mener tiltaket ikke gir vesentlig eksponering bak eksisterende bebyggelse. Det vises til at det allerede er godkjent en ny bolig på eiendommen uten at eksponering ble problematisert i saken. Omsøkte bolig ligger dessuten lavere enn bolig 1. Det vises til foto som viser utsikt fra sjøen.

### Plan- og bygningssjefens kommentar

Plan- og bygningssjefen fastholder sin tidligere vurdering og viser til det påklagete vedtaket der det bemerkes at den nye boligen som ble godkjent i 2021 erstattet en bolig som skulle rives. Det ble derfor vurdert at eksponeringen ikke ble vesentlig endret, selv om den nye boligen avvirket i størrelse og utforming fra tidligere enebolig.

Denne saken gjelder oppføring av bolig nr. 2 på eiendommen, og plan- og bygningssjefen fastholder at dette medfører vesentlig endring av landskapsbildet fordi eiendommen fortettes og dette er visuelt synlig fra sjøen. Dette er en vesentlig tilsidesette av hensynet bak byggeforbudet.

### **Friområder og allmenn ferdsel:**

Klager kan ikke se at hensynet til friområdet utfordres og viser til begrunnelse for dispensasjon for bolig 1 i 2021 der det fremgår av saksutredningen at det *i hovedsak er stien innover som vil være aktuell for allmennheten å benytte og at tiltaket (rive enebolig og oppføre en ny enebolig – undertegnede presisering) ikke vil gi inntrykk av økt bebyggelse eller mer privatisering enn dagens situasjon.*

### Plan- og bygningssjefens kommentar

Plan- og bygningssjefens vurderingen i 2021 er ikke relevant i vurderingen i denne saken, fordi saken i 2021 ikke gjaldt fortetting, men riving av enebolig og gjennomføring av en ny enebolig. Omsøkte tiltak gir visuell fjernvirkning og medfører visuell nedbygging i strandsonene – dette medfører ytterligere privatisering, selv om tiltaket gjelder allerede bebygd eiendom.

### **Likebehandling/sammenliknbare dispensasjoner (Kystveien 466)**

Det vises til at det er gitt dispensasjon for ny bolig i Kystveien 466 den 20.08.2025, BYGG-23/02745-24, med betydelig eksponering og andre avvikende forhold. Dette skaper presedens når omsøkte bolig har vesentlig mindre eksponering.

### Plan- og bygningssjefens kommentar

Plan- og bygningssjefen er enig i at ny bolig i Kystveien 466 har betydelig eksponering mot sjøen, men saken gjaldt riving av fritidsbolig og oppføring av en ny enebolig. Sakene kan ikke sammenliknes fordi omsøkte tiltak gjelder fortetting, ettersom det er bolig nr.2 som omsøkes.

Plan- og bygningssjefen viser for øvrig også til at Statsforvalteren nylig har varslet tettere oppfølging av byggesaker i strandsonen og det forventes en strengere praksis i dispensasjonssaker. I sakshistorikken for Kystveien 466 kan vi lese at plan- og bygningssjefen la fram saken til politisk utvalg med negativ innstilling. I behandlingen av saken i utvalget ble dispensasjon innvilget, men vedtaket ble senere påklaget av naboer ble opphevet av Statsforvalteren fordi det ikke hadde gyldig begrunnelse. Ved retur for ny behandling i kommunen ble det gitt dispensasjon i tråd med utvalgets vurdering. Vedtaket ble ikke påklaget av naboer og dermed ikke oversendt Statsforvalteren for endelig klagebehandling. Vedtak om dispensasjon for ny bolig i Kystveien 466 ble dermed stående. I lys av Statsforvalterens nylige varsling av tettere gjennomgang av

kommuners dispensasjonspraksis, må en forvente at dispensasjonspraksisen strammes inn. Plan- og bygningssjefen fastholder sin tidligere vurdering.

### **Klage på avslag etter KP § 2 Plankrav:**

Klager bestrider vurderingen om at hensynet bak plankravet vesentlig tilsidesettes og viser til at bygningsmyndigheten har lagt til grunn at det er hensynet til trafikksikkerhet for skolebarn og omgivelsestilpasning som særlig utfordres i saken. Klager mener det er omsøkte takform som utløser kravet om plan etter KP §2 og at tiltaket ellers er i samsvar med unntaket fra plankrav som angitt i KP§ 2 pkt.1. Nedenfor angis klagers hovedpunkter med Plan- og bygningssjefens kommentar.

### **Omgivelsestilpasning/takform**

Klager anfører at tiltaket i hovedsak ikke omfattes av plankravet, men at plankravet utløses fordi omsøkte bolig ikke har takform i tråd med omkringliggende bebyggelse. Klager mener det må likebehandles med vurderingen gjort i 2021 av bolig 1 der tiltaket, også med flatt tak, ble vurdert å ha god tilpasning til omgivelsene. Klager mener det er underlig at det nå omsøkte flate tak skal utløses krav om plan, når dette ikke var tema tidligere. Klager belyser klagen med foto av flere boliger med flatt tak i område.

### **Plan- og bygningssjefens kommentar:**

Det juridiske grunnlaget er endret etter 2021 med ny kommuneplan i 2024, og det juridiske utgangspunktet er ulikt. I 2021 da bolig 1 ble omsøkt og godkjent var det et generelt plankrav for alle tiltak etter pbl § 20-3. Ved ny kommuneplan i 2024 ble det anført visse unntak fra plankravet, blant annet ble det åpnet opp for at man kunne fortette med én bolig på eiendommer, dersom visse betingelser til størrelse på bolig, tomter og utforming var oppfylt. Det er eksplisitt anført i unntaksbestemmelsen at «høyde og takform skal utformes i tråd med omkringliggende bebyggelse». I det påklagete vedtaket ble det sett til nærliggende bebyggelse for vurdering av tiltakets tilpasning av takform. Innenfor nærmeste bebyggelse er det kun bolig nr. 1 (2021) som har flatt tak, og øvrige boliger har varianter av saltak. Ettersom omsøkte bolig ikke har takform i tråd med omkringliggende bebyggelse utløses plankravet. Det kan ikke legges vekt på at det «her og der» i Randesund forekommer boliger med flate tak. Plan- og bygningssjefen fastholder sin vurdering om at tiltaket er betinget dispensasjon fra KP § 2 plankrav og vurderingene gjort forut for vedtaket.

### **Lekeplasser/uteareal:**

Det vises til at parkvesenet har anført manglende lekeplasser i området. Klager mener det må legges vekt på nærhet til strand og friområdet som gir reelle rekreasjons- og lekemuligheter og at dette må inngå i helhetsvurderingen.

### **Plan- og bygningssjefens kommentar**

Plan- og bygningssjefen viser til vedtaket der det er anført at området mangler lekeplasser. Det fremgår imidlertid av vurderingen at det som er vektlagt ikke er manglende lekeplasser, men at en ved dispensasjon fra plankravet mister mulighet til å sikre nødvendig infrastruktur som sikker skolevei for å sikre helse og sikkerhet for beboere i området. Det er vurdert at hensynet til en helhetlig arealforvaltning som også ivaretar skolebarn blir vesentlig tilsidesatt.

### **Trafikksikkerhet/skolevei**

Klager mener det er lagt for stor vekt på manglende trafikksikker skolevei og viser til at kommunen jobber med konsepter som hjertesoner og trafikksikkerhetsplaner som skal gjøre skoleveien tryggere for barn. Konseptet omfatter også fysiske tiltak som lys, fartsdumper og bedre skilting, samt redusert trafikk. Det viser til at tiltaket ligger innenfor et etablert boligområdet som er utbygget uten at det har vært stilt plankrav. Det påpekes at dette forholdet ikke hadde vært relevant vurdering dersom takformen var flat, ettersom det var takform som utløste kravet om plan.

### **Plan- og bygningssjefens kommentar**

Plan- og bygningssjefen forstår klagers anførsler om at trafiksikkerhet og skolevei har lite med takform å gjøre, men tiltaket er likevel betinget dispensasjon fra plankravet og da er trafiksikkerhet og skolevei sentrale tema som skal vurderes. Videre vil plan- og bygningssjefen bemerke at trafiksikkerheten for skolebarn forringes hver gang det fortettes ved den delen av fylkesveien som mangler gang- og sykkelsti. Plan- og bygningssjefen kan ikke legge vekt på at området er fortettet noe i senere tid. Fortetting er i hovedsak gjennomført etter reguleringsplan, og det er ikke regulert nye boliger uten at det er stilt krav til oppgradering av fylkesveien. Det vises i den anledning til reguleringsplan for Kongshavn Øst, der det ble det stilt krav om opparbeidelse av gang- og sykkelsti i planområdet, samt belysning langs Kongshavnveien til Kringsjø skole. Når det gjelder den nærliggende reguleringsplan for Skudeviga (2017), ble det i denne planen ikke åpnet for nye helårsboliger, kun fritidsboliger, og følgelig var ikke sosial infrastruktur aktuelt.

Det må også legges vekt på at området er under utbyggingspress og det er flere store bebygde og ubebygde eiendommer i området som kan ha ønske om fortetting. For hver nye boenhet som tilføres området, øker belastningen på eksisterende veinett og trafikksituasjonen blir farligere for alle brukere i området, særlig for skolebarn, kun gjennom plan kan man sikre tilstrekkelig veibredde og opparbeidelse av gang- og sykkelsti. Plan- og bygningssjefen fastholder sin vurdering om at hensynet til trafiksikkerhet/skolevei blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

### **Interesseavveining:**

Dispensasjonssøknadene manglet angivelse av konkrete fordeler og ulemper ved dispensasjon. Ettersom det ble vurdert at hensynene bak bestemmelsene ble vesentlig tilsidesatt, var det heller ikke nødvendig for kommunen å vurdere fordeler og ulemper i behandling av saken. Klager har nå supplert saken med angivelse av fordeler og ulemper som tas til vurdering under.

### **Fordelene ved dispensasjon:**

Klager viser til følgende fordeler ved dispensasjon:

- Det foreligger åpenbare fordeler for tiltakshaver ved å få mulighet til å videreutvikle sin eiendom.
  - Plan- og bygningssjefen vurderer fordelene å være av privat karakter som ikke kan vektlegges i interessevurderingen.
- Tiltaket vil ikke medføre ytterligere privatisering og er prosjektert innenfor rammene som reduserer negative virkninger for bokvalitet og miljø.
  - Plan- og bygningssjefen vurderer at dette punktet hører inn under vurderinger som er gjort under hensynsvurderingen, og er ikke konkrete fordeler.
- Det foreligger ingen merknader eller innvendinger fra naboer og tilførsel av boligen vil passe godt inn i etablert boligområde
  - Fravær av merknader fra naboer er ikke en fordel som kan vektlegges i saken. Tiltakets tilpasning til det etablerte boligområdet er vurdert under hensynsvurderingen.
- Allmennhetens interesser i strandsonen er allerede ivaretatt og boligen medfører ingen begrensning eller hindring i den allmenne ferdsel.
  - Plan- og bygningssjefen kan ikke se at tiltaket innebærer noen konkrete tiltak som ivaretar allmennhetens interesser i strandsonen. Fravær av begrensning og hindring av allmenn ferdsel er for øvrig ingen fordel som kan vektlegges i interesseavveiningen.
- Det foreligger faglig dokumentasjon på at boligen tilfredsstiller sentrale bokvaliteter og miljøhensyn, ettersom boligen tilfredsstiller krav til både utendørs og innendørs støy uten avbøtende tiltak.

- Plan- og bygnings sjefen kan ikke se at oppfyllelse av tekniske krav (TEK17) for omsøkte bolig en fordel som faller inn under interesseavveining. Fordelen er et krav og ingen fordel som kan vektlegges.
- Tiltaket er tilpasset omkringliggende bebyggelse og struktur.
  - Plan- og bygnings sjefen vurderer dette som sammenfallende med vurderingen over. Dette er ingen interesseavveining men hører inn under hensynsvurderingen.
- Tiltaket gjør ikke inngrep i naturmangfoldet og biologisk mangfold.
  - Fravær av skadevirkning er ikke en fordel som kan vektlegges.
- Tiltaket bidrar til bosetting, øker kommunens skatteinntekter og grunnlag for lokal tjenesteyting.
  - Kommunen har store, regulerte arealer som legger til rette for økt bosetting. Økonomi er ikke et tema i vurderingen. Fordelen vurderes å ikke kunne vektlegges.
- Det er ikke nødvendig å søke dispensasjon fra byggegrense/avkjørsel, ettersom dispensasjon for dette allerede foreligger.
  - Plan- og bygnings sjefen bemerker adkomstrett er en forutsetning for at kommunen kan *ta stilling* til søknaden, og ikke en fordel som kan vektlegges i interesseavveiningen.
- Ulempene for offentlige interesser er små og håndterbare.
  - Ulempene klager anfører er ikke konkretisert og dermed vanskelig å vurdere. Offentlige interesser som kan bli skadelidende ved dispensasjon er ytterligere privatisering, landskapsvirkning og forringing av trafikksituasjonen i området, og særlig på grunn av manglede gang- og sykkelsti for skolebarn. Dette er ulemper som kan få direkte følge av dispensasjon fra plankravet og byggeforbudet i strandsonen. Andre ulemper er fare for presedens, som tiltakshaver også begrunner sin sak med.

Med henvisning til ovennevnte vurdering kan Plan- og bygnings sjefen ikke se at det er vist at det foreligger kvalifiserte fordeler som kan vektlegges i saken. Plan- og bygnings sjefen vurderer at vilkåret om «klar overvekt av fordeler» ikke er oppfylt.

### **Fradeling**

Klager bemerker at selv om fradeling ikke ble omsøkt, så er bolig nr. 2 tenkt fradelt som skissert på situasjonskartet. Klager ber kommunen presisere om fradelings spørsmålet har påvirket dispensasjons vurderingen i vedtaket, og om kommunen mener fradeling i seg selv utløser ytterligere planbehov utover det som allerede er anført i vedtaket.

#### *Plan- og bygnings sjefens kommentar:*

Det er ikke søkt dispensasjon fra fradeling, dersom klagen skulle få medhold kan søknaden suppleres med søknad om fradeling og kommunen vil ta stilling til dette ved behandling av evt. rammesøknad.

### **Konklusjon (jf. forslag til vedtak)**

[Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygnings sjefens vedtak av 08.01.2026 om avslag på søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8 og kommuneplanens arealdel § 2 plankrav for fortetting/oppføring av ny bolig på Kystveien 492, som omsøkt. Klagen tas ikke til følge.](#)

[Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.](#)

# **Punkt 58/26: Hummerviga 13 - 432/81 - tilbygg - dispensasjon - førstegangsbehandling**

## **Bilag**

1. Situasjonkart
2. Tegninger
3. Søknad om dispensasjon
4. Uttalelse fra parkvesenet
5. Tilsvar til uttalelse fra parkvesenet



Dato 9. mars 2026  
Saksnr.: BYGG-26/00025-7  
Saksbehandler Håkon Andre Arnesen  
Godkjent av Arne Kjell Brunnes  
Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
26.03.2026

## **Hummerviga 13 - 432/81 - tilbygg - dispensasjon - førstegangsbehandling**

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og reguleringsbestemmelsene § 2, jf. plan og bygningsloven § 19-2.

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

### **Sammendrag**

Søknaden gjelder dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense mot sjø for å oppføre en vinterhage som tilbygg til eksisterende fritidsbolig. Tiltakshaver viser i sin søknad til at området som skal bebygges allerede er opparbeidet med plen og platting, og mener tiltaket verken vil være sjenerende for naboer eller bli eksponert mot sjø.

Reguleringsplanen har fastsatt en klar byggegrense mot sjø for å sikre strandsonen som ubebygd i et felt ned mot strandlinjen. Fritidsboligen ligger i dag ut over byggegrensen, og den omsøkte vinterhagen innebærer en ytterligere utvidelse mot sjøen. Tidligere terrenginngrep og etablerte plattinger gir etter plan og bygningssjefens vurdering ikke grunnlag for nye overskridelser. Parkvesenet har gitt negativ uttalelse med vekt på påvirkning av kystlandskapet. Plan- og bygningssjefen har etter en samlet vurdering vurdert at hensynene bak byggegrensen blir vesentlig tilsidesatt.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Arne Kjell Brunnes  
Byggesaksleder  
Sign.

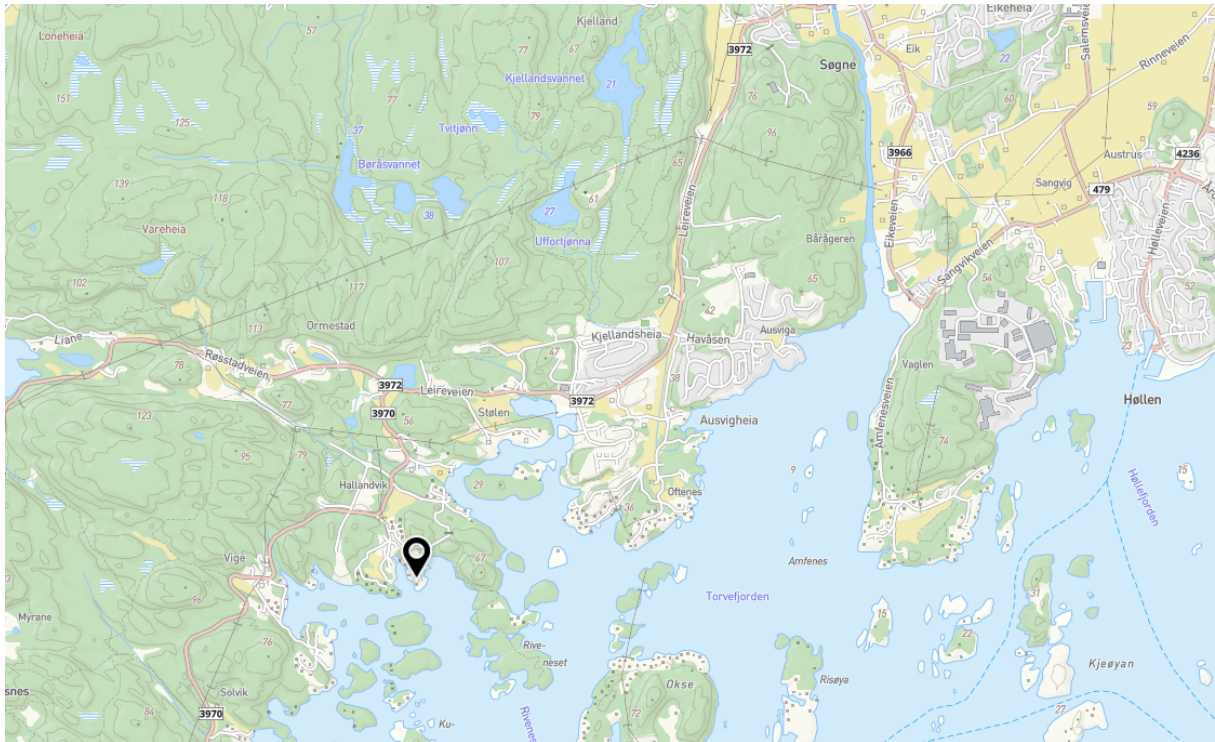
*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

Vedlegg:

1. Situasjonsskart
2. Tegninger
3. Søknad om dispensasjon
4. Uttalelse fra parkvesenet
5. Tilsvar til uttalelse fra parkvesenet

## SAKSFREMSTILLING

### Oversiktskart



### Gjeldende plangrunnlag

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

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Rivenes. Plan nr. 4204\_20030828-1. Vedtatt 28.08.2003. Formål: Fritidsbolig.

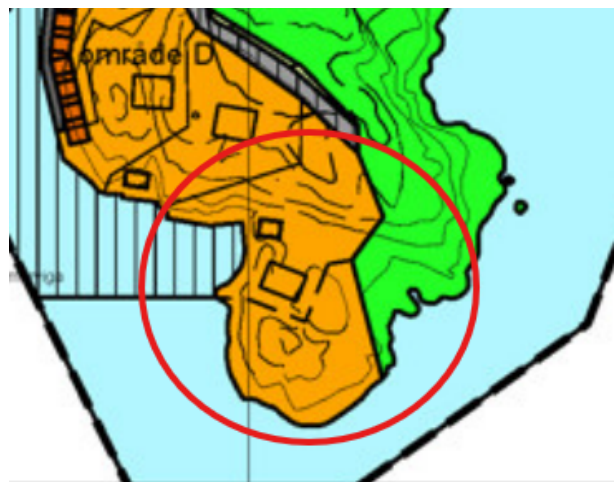
### § 2

#### Fjerde ledd:

«I område "D" skal T-BRA ikke overstige 120 m<sup>2</sup> inklusiv sjøbod etc. pr. enhet. Fritidsboliger skal være i en etasje med maks. mønehøyde på 5 meter. Bygningene plasseres som vist på plan. Senter fritidsboliger skal plasseres nærmest mulig senter vist på plan.»

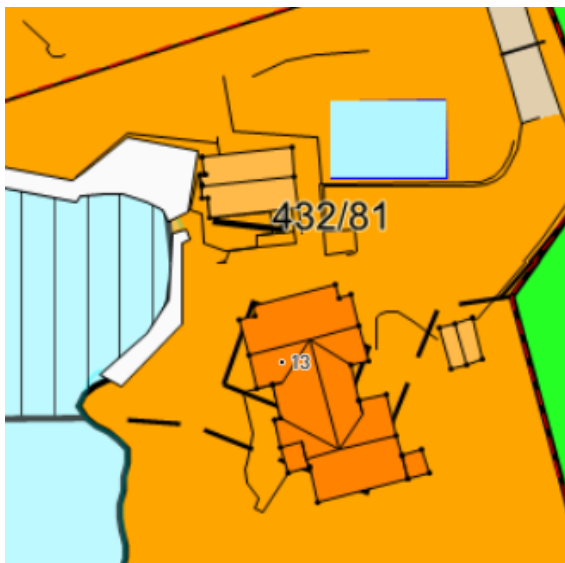
#### Femte ledd:

«Sjøboder, båthus etc. er direkte plassert. Disse tillates ikke benyttet eller innredet, til fritidsbolig. Byggegrense viser grense for plattinger og andre naturinngrep på tomta.»



### Eksisterende forhold

Eiendommen er i dag bebygget med fritidsbolig, svømmebasseng, naust/sjøbod og brygge. Eiendommen grenser mot statlig sikret friluftsområde mot øst.



### Søknaden

Plan og bygningsjefen mottok søknad om oppføring av tilbygg og søknad om dispensasjon den 05.01.2026.

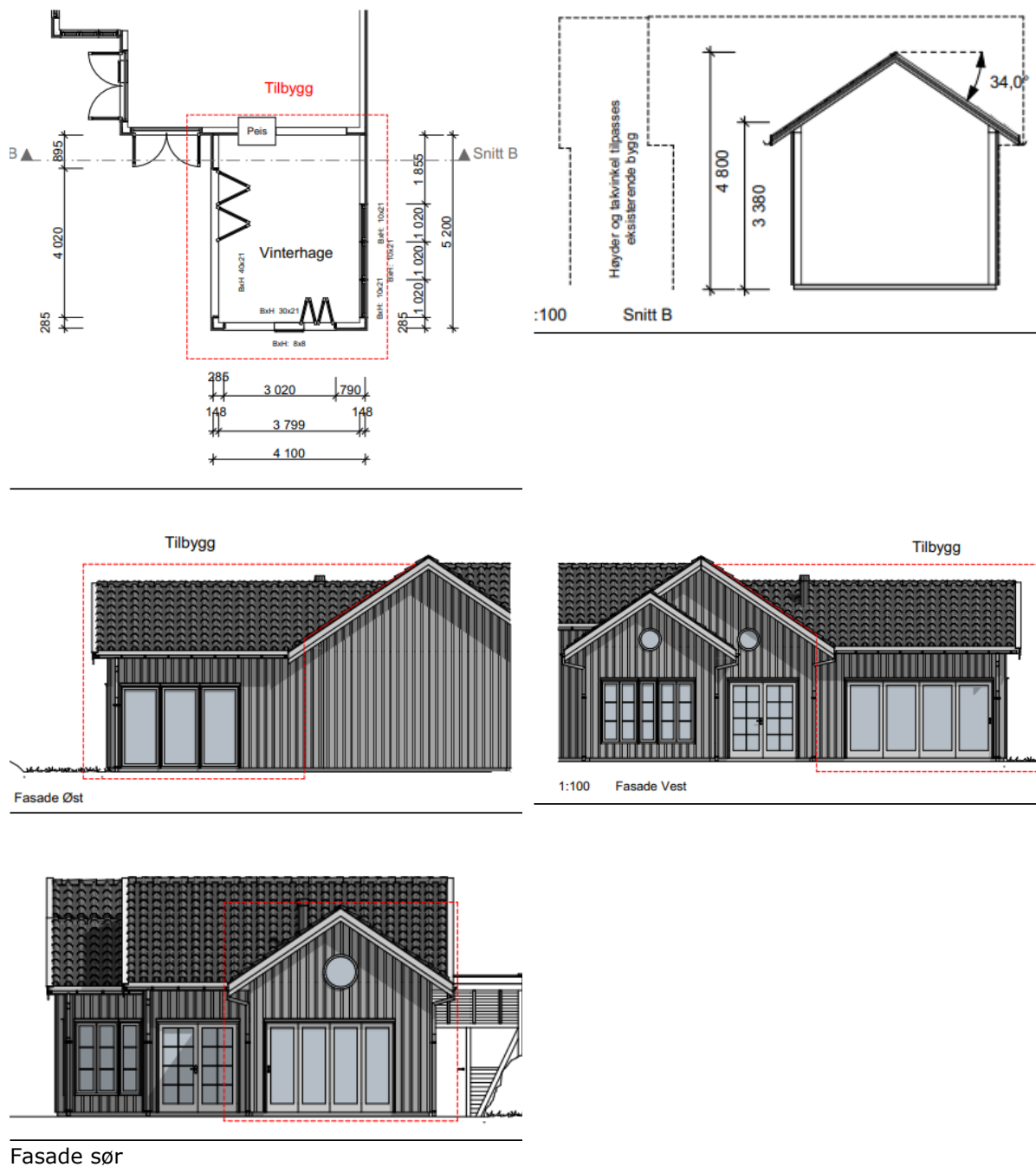
Det søkes om å tilbygg i form av vinterhage til eksisterende hytte på eiendommen. Vinterhagen etableres mot syd, utenfor regulert byggegrense mot sjøen.

Det er søknad om dispensasjon som fremmes i denne saken.

### Situasjonskart



## Tegninger



## Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt parkvesenet og Statsforvalteren i Agder for uttalelse.

Parkvesenet skriver blant annet i sin uttalelse av 09.02.2026 at:  
«Eiendommen ligger ytterst på en odde i et attraktivt kystområde. Omsøkt tiltak vil ytterligere endre kystlandskapet, i strid med gjeldende reguleringsplan og bestemmelser.

*Parkvesenet fraråder godkjenning av tiltaket som omsøkt og anbefaler at reguleringsplanens bestemmelser om byggegrenser og T-BRA ikke overstiges ytterligere.»*

Statsforvalteren i Agder har ikke inngitt uttalelse.

## **Plan- og bygningssejens vurdering**

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens angitte byggegrense og reguleringsbestemmelsene § 2.

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

- Byggegrensen avvikes fordi valgt plassering av vinterhagen er mest naturlig og allerede fungerer som opparbeidet uteoppholdsareal.
- Alternativ plassering ville krevd større terrenginngrep og tilpasninger mot eksisterende bygg.
- Tiltaket blir lite synlig på grunn av topografi og vegetasjon, og berører ingen naboer.
- Dispensasjonen vurderes ikke å medføre skade for hensynene bak byggegrensen.
- Ingen ulemper knyttet til helse, miljø, sikkerhet eller uheldig bebyggelsesstruktur er identifisert.
- Vinterhagen forbedrer eksisterende bruk av arealet uten privatiserende effekt, og fordelene vurderes å være større enn ulempene, slik at også andre vilkår i PBL § 19-2 er oppfylt.

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

### Byggegrense

Hensynet bak byggegrensen mot sjø er å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen og hindre at bebyggelse skaper barrierer langs kysten. Byggegrensen skal også beskytte sårbare natur- og økosystemer som finnes i strandsonen. Byggegrensen bidrar videre til å bevare landskapets estetiske kvaliteter og unngå uønsket visuell forringelse. Samtidig som man reduserer risiko for skader knyttet til stormflo, havnivåstigning og erosjon. På denne måten balanseres behovet for utvikling med hensyn til natur, trygghet og langsiktige samfunnsinteresser. Byggegrensen gir myndighetene et klart styringsverktøy i plan- og byggesaker.

### Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av en vinterhage som tilbygg til eksisterende fritidsbolig. Tiltaket innebærer avvik fra reguleringsplanens angitte byggegrense mot sjø.

I søknaden om dispensasjon, samt i søkerens kommentar til parkvesenets uttalelse, vises det til at arealet som ønskes bebygd i dag er opparbeidet med plen og plattning. Det argumenteres videre for at tiltaket ikke vil være til sjenanse for naboeiendommene, og at en alternativ plassering ville medført større terrenginngrep.

Ved vurderingen etter plan- og bygningsloven § 19-2 skal det vurderes om hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt, og om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Bestemmelsene om byggegrense skal sikre forutsigbar arealbruk, ivareta et helhetlig bebyggelsesmiljø og sikre strandsonen som et ubebygd areal. Den omsøkte vinterhagen medfører et volum og en plassering som ligger utenfor det reguleringsplanen tillater når det gjelder avstand mot sjøen. I reguleringsplanen er det tatt konkret stilling til minsteavstand både mot sjøen og mot det statlig sikrede friluftsområdet mot øst med inntegnet byggegrense i plankartet.

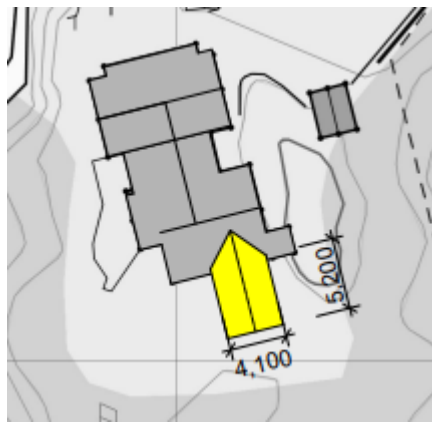
Av reguleringsbestemmelsene § 2 fjerde ledd følger det at senter av fritidsboligen skal plasseres nærmest mulig det senterpunkt som er vist på plankartet. Videre framgår det av § 2 femte ledd at byggegrensen angir yttergrensen for plattinger og andre naturinngrep på tomten.

Tiltaket vil øke det bebygde preget langs sjøen ved at fritidsboligen utvides nærmere sjøen i en sone som i dag er ubebygd. At fritidsboligen allerede overskrider

byggegrensen, og at det er etablert plattinger og terrenginngrep i strid med reguleringsbestemmelsene, gir ikke grunnlag for å tillate ytterligere overskridelser. Reguleringsplanen er tydelig når det gjelder plassering av bygg og hvilke tiltak som omfattes av byggegrensen. Fritidsboligen strekker seg i dag bort i fra bygningsvolumet mot syd, og det omsøkte tiltaket vil ytterligere avvike fra regulert senterområde som ligger under den nordre delen av fritidsboligen.



Dagens situasjone



Omsøkt løsning

Parkvesenet har avgitt negativ uttalelse til dispensasjonssøknaden. De påpeker blant annet at eiendommen ligger ytterst på en odde i et attraktivt kystområde, og at det omsøkte tiltaket vil bidra til ytterligere endring av kystlandskapet i strid med gjeldende reguleringsplan og bestemmelser.

Plan- og bygnings sjefen vurderer at hensynet bak byggegrensen blir vesentlig tilsidesatt som følge av det omsøkte tiltaket med tilhørende søknad om dispensasjon.

På bakgrunn av de ovenstående vurderingene anbefaler plan- og bygnings sjefen at Areal- og miljøutvalget avslår søknaden om dispensasjon fra regulert byggegrense. Når hensynene bak bestemmelsen vurderes som vesentlig tilsidesatt, er det ikke nødvendig å foreta en vurdering av fordeler og ulemper. Begge vilkår i § 19-2 må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Når ett vilkår ikke er oppfylt, faller vurderingen av det andre bort.

## **Punkt 59/26: 437/315 - klage på avslag pergola og en uttrigger**

### **Bilag**

Avtale opparbeidelse og vedlikehold av sti

Ingen adresse 437/315/0/0, pergola - utriggere - mottatt uttalelse - oversendes for kommentarer

SV\_ BYGG-22\_03457-1 - Ingen adresse 437\_315\_0\_0, pergola g utriggere - anmodning om uttalelse

sit.kart

Disp formål-Tømmervigodden

situasjonskart

Skisser fra TH

VS\_ Anmodning om uttalelse 437\_315

VS\_ KLAGE-25\_01345 - Anmodning om uttalelse 437\_315 [SVW -GENERELL.FID26878]

KLAGE-25\_01345 - Anmodning om uttalelse 437\_315

IMG\_5024

Klage på vedtak 437\_315 i Kristiansand kommune(5154407.1)

IMG\_5027

Bilag 1 og 2

Tilleggsmerknader til klage på avisning\_Pergola mm(5180393.1)\_



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025011036  
Saksbehandler Mari Gunnerud Haus

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	26.03.2026	59/26

### **437/315 - KLAGE PÅ AVSLAG PERGOLA OG EN UTRIGGER**

#### **AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 26.03.2026 SAK 59/26**

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

1. Areal- og miljøutvalget omgjør delvis Plan- og bygningssjefens vedtak av 18. mars 2025 og godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet for oppføring av utrigger. Utriggere sikrer trygg ilandstigning og sikker fortøyning av båter. Antall utriggere samsvarer med dagens behov, vil ikke medføre økt privatisering, trafikk av båter, hindre allmenn ferdsel eller forringe trygg bruk av badeplassen. Utvalget finner at vilkårene for å dispensere er oppfylt.  
Dispensasjonen gis på vilkår om grunneier skal tinglyse allmennhetens evigvarende rett til bruk av stien, samt at grunneier skal sørge for opparbeidelse og vedlikehold og skiltes slik at den inviterer til allmenn bruk.  
(Enst.)
2. Areal- og miljøutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 18. mars 2025 om dispensasjon om oppføring av pergola. Klagen fra Atle Berentsen datert 12. mai 2025 tas delvis ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.  
(8/3)

##### Habilitet:

Repr. Vegard Launes (H), ønsket å gi beskjed om at han treffe tiltakshaver i jobbsammenheng da de begge er advokater. Utvalget var imidlertid enige om at representanten ikke er inhabil i denne forbindelsen.

##### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 18. mars 2025. Klagen fra navn datert 12. mai 2025 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

Venstre og KRF fremmet følgende 2 alternative forslag:

1. «Areal- og miljøutvalget omgjør delvis Plan- og bygningssjefens vedtak av 18. mars 2025 og godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet for oppføring av utrigger. Utriggere sikrer trygg ilandstigning og sikker fortøyning av båter. Antall uttriggere samsvarer med dagens behov, vil ikke medføre økt privatisering, trafikk av båter, hindre allmenn ferdsel eller forringe trygg bruk av badeplassen. Utvalget finner at vilkårene for å dispensere er oppfylt.  
Dispensasjonen gis på vilkår om grunneier skal tinglyse allmennhetens evigvarende rett til bruk av stien, samt at grunneier skal sørge for opparbeidelse og vedlikehold og skiltes slik at den inviterer til allmenn bruk.
2. Areal- og miljøutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 18. mars 2025 om dispensasjon om oppføring av pergola. Klagen fra Atle Berentsen datert 12. mai 2025 tas delvis ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

FRP og Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget tar klagen til følge og gir dispensasjon som omsøkt for både pergola og utrigger, med hjemmel i plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjonene klart overgår ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget vektlegger følgende argumenter:

- Pergolaen er plassert på privat brygge i privat småbåthavn, og gir ikke økt privatisering av strandsonen. Den er utformet med minimal visuell påvirkning, tilpasset terreng og materialvalg, og er lite synlig fra både sjøen og bakenforliggende områder.
- Konstruksjonen avgrenser bruken av bryggen og bidrar til et tydelig skille mellom offentlig sti og privat brygge, noe som reduserer potensielle konflikter og gjør det enklere for allmennheten å bruke stien uhindret.
- Stien er fullstendig uberørt av pergolaen, og allmennhetens ferdsel er ikke hindret.
- Utriggeren gir økt bruksmulighet for småbåthavnen uten å påvirke strandsonen eller allmennhetens interesser. Utriggeren er mer skånsom for biologisk mangfold enn alternative fortøyningsløsninger, og plasseringen er valgt for å unngå omfattende terrenginngrep.
- Det foreligger ingen naboprotester, og tiltaket er akseptert av berørte naboer.

Utvalget vurderer at hensynene bak byggeforbudet i strandsonen og reguleringsplanens bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt, da tiltakene ikke hindrer allmenn ferdsel, ikke gir økt privatisering, og ivaretar landskapsestetikk og naturmangfold. Fordelene for allmennheten og friluftslivet er styrket gjennom tinglysing, vedlikehold og skilting av stien.

Utvalget godkjenner tiltaket på følgende vilkår:

Grunneier skal tinglyse evigvarende rett til bruk av stien, vedlikeholde stien og sette opp skilting for å tydeliggjøre stiens status for allmennheten.»

#### **Voteringer:**

Forslaget fra FRP og Høyre falt med 7 mot 4 stemmer (FRP, H, PP)

Det første forslaget fra venstre ble enstemmig vedtatt.

Det andre forslaget fra Venstre ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (FRP, PP, Vegard Launes (H)).

Plan- og bygningssjefens innstilling ble ikke votert over.

27.03.2026

# **Punkt 60/26: 1503 Detaljregulering, Kirkegata - vestre del - offentlig ettersyn**

## **Bilag**

Vedtak , 24032026, Sak 16/26, 1503 Detaljregulering, Kirkegata - vestre del - offentlig ettersyn

Vedtak Eldre, 05032026, Sak 13/26, 1503 Detaljregulering, Kirkegata - vestre del - offentlig ettersyn

Vedtak RPF, 05032026, Sak 14/26, 1503 Detaljregulering, Kirkegata - vestre del - offentlig ettersyn

1 Kirkegata - vestre del - detaljregulering - plankart - 17.02.2026

2 Kirkegata - vestre del - detaljregulering - reguleringsbestemmelser - 24.02.2026

3 Kirkegata - vestre del - detaljregulering - planbeskrivelse - 23.02.2026

4 Kirkegata - vestre del - illustrasjonsplan - 18.02.2026

5 Kirkegata - vestre del - snittegninger - 12.01.2026

6 Kirkegata - vestre del - sjekklister for risiko og sårbarhet - 20.03.2023

7 Kirkegata - vestre del - oppstartsinns spill - 2020

9 Reguleringsplan for Kirkegata, miljøsoner - plan id 700 - vedtatt 29.10.1997

8 Gatebruk og parkering i Kvadraturen - barn og unge gir innspill - 2016



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020006455  
Saksbehandler Elin Aabel Bergland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
3 Ungdommens bystyre - arbeidsutvalget 2025-26	24.03.2026	16/26
4 Areal- og miljøutvalget	26.03.2026	60/26
Eldrerådet	05.03.2026	13/26
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	05.03.2026	14/26

## 1503 DETALJREGULERING, KIRKEGATA - VESTRE DEL - OFFENTLIG ETTERSYN

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 26.03.2026 SAK 60/26

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Kirkegata – vestre del med plankart sist datert 17.02.2026 og bestemmelser sist datert 18.02.2026 ut til offentlig ettersyn.
2. Areal- og miljøutvalget legger oppheving av reguleringsplan for Kirkegata, miljøsone, plan id 700, vedtatt 29.10.1997, ut til offentlig ettersyn.  
(Enst.)

27.03.2026

# **Punkt 61/26: 1109 E2 Detaljregulering, Vraget, Flekkerøy - mindre endring - VS1 - vedtak**

## **Bilag**

1. Endret plankart, sist datert 08.12.2025
2. Utsnitt av tidligere vedtatt plankart, vedtatt av bystyret 16.09.2015
3. Gjeldende bestemmelser, vedtatt av bystyret 16.09.2015
4. Brev fra forslagsstiller, datert 16.12.2025
5. Høringsinnspill
6. Brev fra sameiet Vraget
7. Forslagsstillers kommentarer til høringsinnspill



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025023763  
Saksbehandler Nina Malo

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	26.03.2026	61/26

### **1109 E2 DETALJREGULERING, VRAGET, FLEKKERØY - MINDRE ENDRING - VS1 - VEDTAK**

---

#### **AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 26.03.2026 SAK 61/26**

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

Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for Vraget, Flekkerøy, vedtatt av bystyret 16.09.2015 med plankart sist datert 08.12.2025, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.  
(10/1)

##### **Voteringer:**

Plan- og bygnings sjefens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG).

27.03.2026

# **Punkt 62/26: Brattholmen 1 - 84/12 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for bølgebryter oversendes for behandling**

## **Bilag**

Uttalelse til søknad om dispensasjon - bølgebryter - gnr. 84 bnr. 12 - Brattholmen 1 - Kristiansand kommune - Agder fylke

Brattholmen 1 - 84/12 - uttalelse fra Parkvesenet

Uttalelse fra Havnevesenet

Situasjonskart

Tegning bølgebryter

Søknad om dispensasjon

Redegjørelse fra tiltakshaver.



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025022611  
Saksbehandler Dijana Bozic

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	26.03.2026	62/26

## BRATTHOLMEN 1 - 84/12 - SØKNAD OM DISPENSASJON OG TILLATELSE FOR BØLGEBRYTER OVERSENDES FOR BEHANDLING

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 26.03.2026 SAK 62/26

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon som omsøkt og viser til plan- og bygningslovens §19-2, på vilkår. Som vilkår er satt at tiltaket må sikres synlig, for eksempel gjennom lyssetting. Tiltaket kan ikke utføres før det foreligger tillatelse etter havne- og farvannsloven. Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjon klart overgår ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget vektlegger at tiltaket gir trygg adkomst til eiendommen og sikrer eksisterende infrastruktur (kloakkpumpe) uten å hindre allmenn ferdsel eller bruk av sjøarealet.

Bølgebryteren er plassert i et område som allerede er bebygd med brygge, og tiltaket medfører ingen vesentlige terrenginngrep eller negative konsekvenser for naturmangfold eller landskapsbilde. Det er ikke kommet naboprotester, og tiltaket vurderes å ha liten negativ betydning for allmennheten.

(7/4)

#### 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 arealformålet friluftsområde i sjø jf. kommuneplanen § 31 punkt 4. Areal- og miljøutvalget finner at vilkårene for dispensasjon ikke foreligger jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

FRP og Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon som omsøkt og viser til plan- og bygningslovens §19-2, på vilkår. Som vilkår er satt at tiltaket må sikres synlig,

for eksempel gjennom lyssetting. Tiltaket kan ikke utføres før det foreligger tillatelse etter havne- og farvannsloven. Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjon klart overgår ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget vektlegger at tiltaket gir trygg adkomst til eiendommen og sikrer eksisterende infrastruktur (kloakkpumpe) uten å hindre allmenn ferdsel eller bruk av sjøarealet.

Bølgebryteren er plassert i et område som allerede er bebygd med brygge, og tiltaket medfører ingen vesentlige terrenginngrep eller negative konsekvenser for naturmangfold eller landskapsbilde. Det er ikke kommet naboprotester, og tiltaket vurderes å ha liten negativ betydning for allmennheten.»

**Voteringer:**

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

27.03.2026

# **Punkt 63/26: Holmen 31 – 451/22 – Søknad om tilbygg og terrasse til fritidsbolig, snekkerbod og anneks med tilhørende terrasse**

## **Bilag**

Holmen 31 451/22/0/0 - uttalelse fra Parkvesenet

Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbolig, anneks med terra

25010-451\_22 - E10 Planer

Holmen 31, BYGG-26\_00060-5

Intern høring

25010-451\_22 - E20 Snitt

Søknad om tiltak uten ansvarsrett

F\_Følgerev

25010-451\_22 - D Situasjon\_utomhus

25010-451\_22 - E30 Fasader

Avstandserklæring 451\_1

13\_KORR\_Vedleggsopplysninger

F Vedlegg

Kvittering-for-nabovarsel-1-20251218-1420

Nabovarsel-1-20251218-1420

Holmen 31 451\_22 BYGG-26\_00060

F Vedlegg

DOK-analyse - 451/22/0/0 Holmen 31



Dato 19. februar 2026  
Saksnr.: BYGG-26/00060-11  
Saksbehandler Marit Elise Stenstad  
Godkjent av Arne Kjell Brunnes  
Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
26.03.2026

## **Holmen 31 – 451/22 – Søknad om tilbygg og terrasse til fritidsbolig, snekkerbod og anneks med tilhørende terrasse**

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. plan- og bygningsloven § 1-8, arealformålet LNF og plankravet jf. kommuneplanen §§ 28 og 2, for oppføring av tilbygg til fritidsbolig, terrasse rundt fritidsbolig og snekkerbod. Utvalget finner at vilkårene for å dispensere er oppfylt. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og fra arealformålet LNF for etablering av anneks med tilhørende terrasse med til sammen BYA på 62,7 m<sup>2</sup>. Utvalget finner at vilkårene for dispensasjon ikke foreligger da hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

### **Sammendrag**

Det er søkt om dispensasjon for ettergodkjenning av tilbygg til fritidsbolig med BYA på 25,9 m<sup>2</sup>, overbygg på 6,8 m<sup>2</sup> BYA samt tilhørende terrasse rundt fritidsboligen med BYA på 17 m<sup>2</sup>, anneks med tilhørende terrasse med til sammen BYA på 62,8 m<sup>2</sup> og snekkerbod med BYA på 17,5 m<sup>2</sup>. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål. Tiltakene ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen og er avhengig av dispensasjon fra plankravet, kommuneplanens arealformål og pbl. § 1-8. Dette er ettergodkjenning. Sjøbod og brygge er ikke en del av denne søknaden.

Plan- og bygningssjefen vurdering er at dispensasjon fra plankravet jf. Kommuneplanen § 2 kan innvilges for alle omsøkte tiltak. Videre kan dispensasjon fra også pbl. § 1-8 og fra LNF-formålet innvilges for tilbygg til fritidsbolig, terrasse rundt fritidsbolig og snekkerbod.

Dispensasjon fra pbl. § 1-8 og fra LNF-formålet for etablering av anneks med terrasse bør avslås fordi hensynene som skal ivaretas blir vesentlig tilsidesatt.

Vedlegg:

Holmen 31 451/22/0/0 - uttalelse fra Parkvesenet

Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbolig, anneks med terra

25010-451\_22 - E10 Planer

Holmen 31, BYGG-26\_00060-5

Intern høring

25010-451\_22 - E20 Snitt

Søknad om tiltak uten ansvarsrett

F\_Følgebrev

Tekniske filer fra Fellestjenester Bygg AR715614123

25010-451\_22 - D Situasjon\_utomhus

DOK-analyse - 451/22/0/0 Holmen 31

25010-451\_22 - E30 Fasader

Avstandserklæring 451\_1

13\_KORR\_Vedleggsopplysninger

F Vedlegg

Kvittering-for-nabovarsel-1-20251218-1420

Nabovarsel-1-20251218-1420

Holmen 31 451\_22 BYGG-26\_00060

F Vedlegg

## SAKSFREMSTILLING

### Saksparter

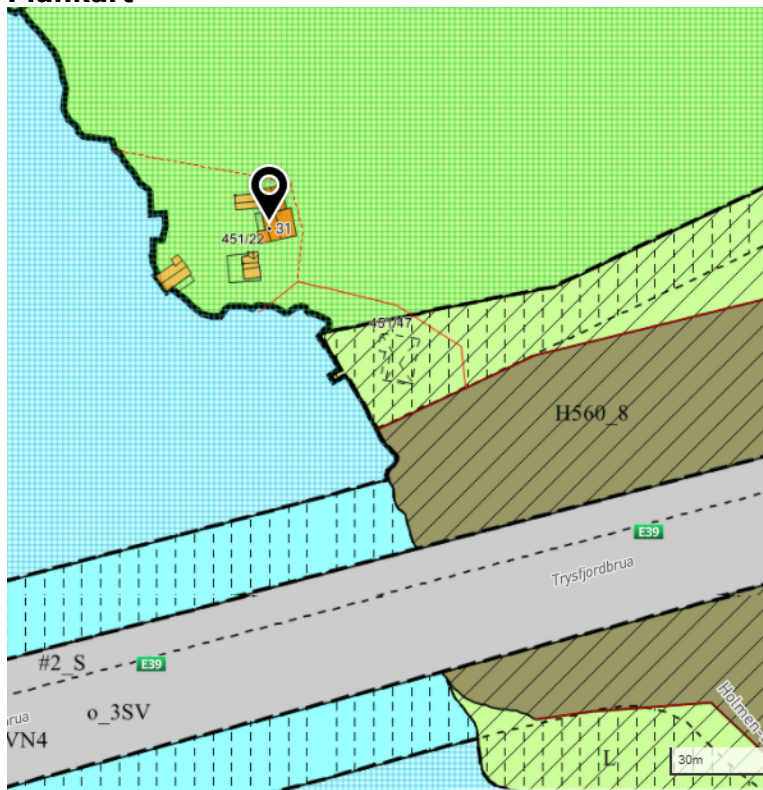
Ansvarlig søker – MOLO CONSULTING AS via Stian Larssen

Tiltakshaver – Olaf Eivind Stokkeland

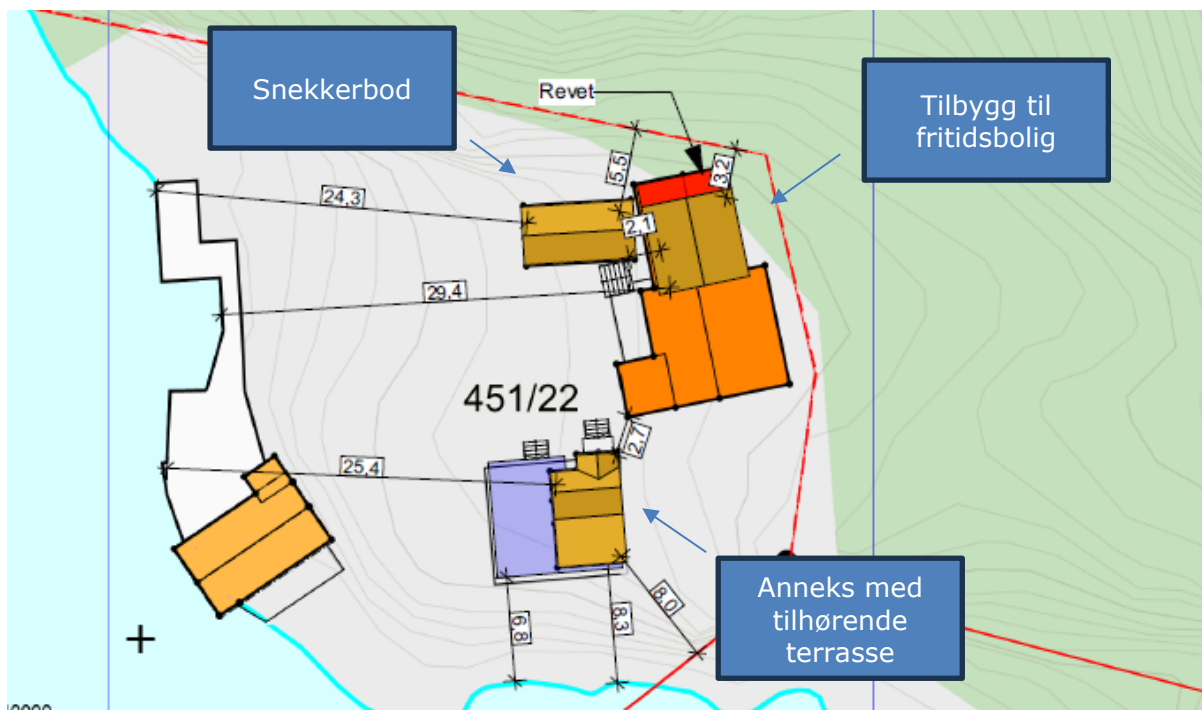
### Oversiktskart



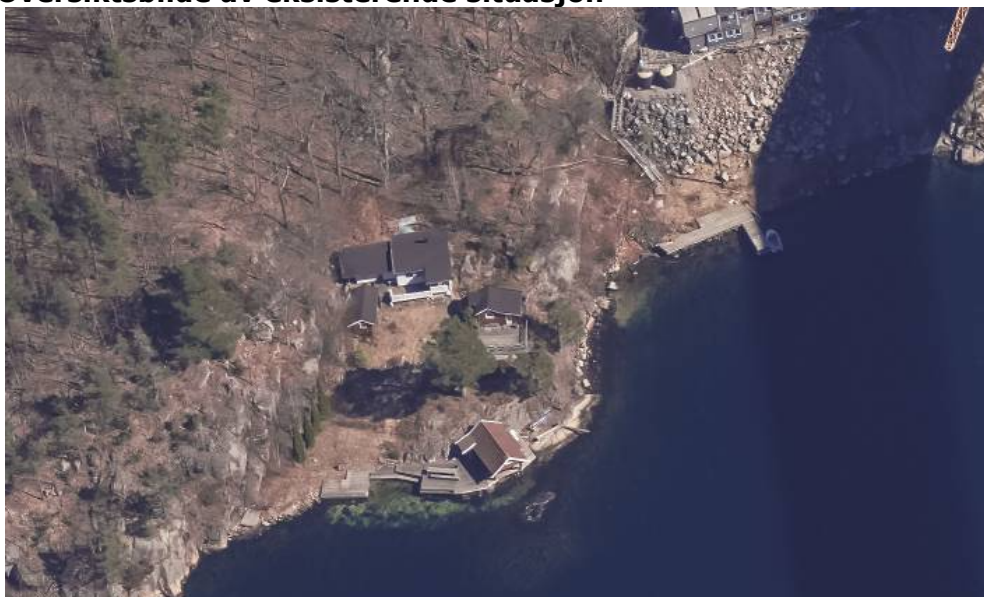
### Plankart



## Situasjonskart



## Oversiktsbilde av eksisterende situasjon



## 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 høyyvann.»

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

○ Kommuneplanen § 28 «Formål: landbruks-, natur- og friluftsområder»  
«Ny landbruksbebyggelse skal ikke plasseres på dyrket mark der det er aktuelle alternative lokaliseringmuligheter på eiendommen. Plassering og utforming skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med biologisk prioriterte naturtyper».

○ Kommuneplanen § 2 «Plankrav»  
«Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, d, e, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan».

Tiltakene er av et slikt omfang at ikke de er omfattet av unntakene fra plankravet i kommuneplanen.

### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til formål LNFR i kommuneplanen for Kristiansand, vedtatt 28.02.2024.

### Eksisterende forhold

Alle omsøkte tiltak er allerede bebygd på eiendommen, og søknaden beror på en ettergodkjenning av tiltakene.

### Avstand til nabogrense:

Tilbygg til fritidsbolig søkes plassert 1,9 meter fra nabogrense. Det foreligger underskrevet erklæring fra nabo på gårds- og bruksnummer 451/1 på at plasseringen godkjennes.

### Det vises til arealberegning:

Etasje	Layer	Navn	Areal
<b>1. etasje</b>			
	862- M__BYA	Anneks	24,5
	862- M__BYA	Brygge	7,7
	862- M__BYA	Brygge	68,2
	862- M__BYA	Hytte	57,7
	862- M__BYA	Overbygg hytte	6,8
	862- M__BYA	Overbygg sjøbod	10,3
	862- M__BYA	Overbygg snekkerbod	6,9
	862- M__BYA	Sjøbod	23,5
	862- M__BYA	Snekkerbod	10,6
	862- M__BYA	Terrasse anneks	3,3
	862- M__BYA	Terrasse anneks >0,5m	34,9
	862- M__BYA	Terrasse hytte >0,5M	17,0
	862- M__BYA	Tilbygg Hytte	25,9
			<b>297,3 m<sup>2</sup></b>

Vedlagt arealoppsett er fra ansvarlig søker.

### Søknaden

Søknaden ble mottatt 07.01.2026 og ytterligere supplert 16.02.2026. Søknaden omfatter dispensasjon og tillatelse for ettergodkjenning av tilbygg til fritidsbolig med BYA på 25,9 m<sup>2</sup>, overbygg hytte på 6,8 kvm BYA samt tilhørende terrasse rundt fritidsboligen med BYA på 17 m<sup>2</sup>, anneks med tilhørende terrasse med til sammen BYA på 62,7 m<sup>2</sup> og snekkerbod med BYA på 17,5 m<sup>2</sup>.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål og betinger følgelig dispensasjon fra arealformålet. Tiltakene ligger innenfor 100 metersbeltet langs sjøen og



Statsforvalterens uttalelser er vedlagt saksfremlegget og bør leses i sin helhet.

Parkvesenet har i sin uttalelse datert 17.02.2026 gitt tilbakemelding om at de er negative til alle tiltak, herunder tilbygg til hytten, snekkerboden, terrassen og annekset.

## **Plan- og bygnings sjefens vurdering**

### **Dispensasjonsgrunnlaget**

Tiltaket er i sin helhet i strid med byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. pbl. 1-8, plankravet og LNF-formål i kommuneplanen jf. §§ 2 og 28. Følgelig er tiltaket avhengig av tre ulike dispensasjonsforhold for å kunne få tillatelse.

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

### **Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon**

- Søker viser til at tiltakene gjelder en etablert fritidseiendom som allerede er privatisert, og som ligger i et område med lav verdi for friluftsliv og rekreasjon, blant annet på grunn av nærheten til Trysfjordbrua og E39. Det foreligger ingen registrerte landbruksressurser eller kulturminner som blir berørt, og grunnforholdene er stabile. Tiltakene består av mindre bygg og ettergodkjenning av eksisterende bebyggelse, og vurderes å ha minimal påvirkning på omgivelsene, strandsonen og allmennhetens interesser. Etter søkers vurdering vil ikke hensynene bak plankravet, LNF-formålet eller byggeforbudet i 100 metersbeltet bli vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon — som at området allerede er bebyggt, lite egnet for allmenn ferdsel og uten konflikter med offentlige interesser — vurderes som klart større enn ulempene, herunder en begrenset fare for presedens.

Det vises til redegjørelsen i sin helhet.

### **Hensynet bak plankravet jf. kommuneplanen § 2**

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. Dette skal gi styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i området. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og blant annet få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

### **Plan- og bygnings sjefens vurdering av dispensasjon fra plankravet**

Søknaden gjelder supplering og tilbygg til eksisterende fritidsbolig. Tiltakene er av en slik karakter at det ikke synes å være hensiktsmessig med full planbehandling. Det vurderes som lite sannsynlig at tiltakene vil være til hinder for eller ha negativ virkning på utviklingen av området. En del av tiltaket har stått der i flere tiår, og tiltaket betinger ikke opparbeidelse av ny infrastruktur. Konsekvensen av å gi dispensasjon anses derfor som liten for en senere utvikling.

Fordelene med en dispensasjon fra plankravet tilfaller i all hovedsak tiltakshaver, da en slipper å gjennomgå en tidkrevende og kostbar reguleringsprosess for omsøkte tiltak. Det vil også være ressursbesparende å gjennomføre tiltaket med en forenklet saksprosess. Ettersom bygningsmyndigheten ikke kan se at det er forhold i området eller på den konkrete eiendommen som bør løses gjennom en reguleringsplan, vurderes ulempene ved en dispensasjon til å være minimale. På bakgrunn av ovenstående vurderinger, finner bygningsmyndigheten at dispensasjon ikke vil tilsidesette de

vesentlige hensyn bak plankravet og videre at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene.

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

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.

### **Hensynet bak LNF-formål jf. kommuneplanen § 28**

Formål LNF i kommuneplanen skal ivareta areal til landbruks-, natur- og friluftsmål. Formålet skal legge en begrensning på nedbygging av områder hvor primærnæring er prioritert, samt områder som kan benyttes av allmennheten til friluftsliv og rekreasjon. Tiltak som gjennomføres i disse områdene skal blant annet være for å ivareta en aktiv jordbruksdrift og skogsdrift.

### **Plan- og bygningssjefens samlede vurdering av dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet og LNF-formål**

Vurderingen foretas samlet for begge dispensasjonsforhold da disse har sammenfallende hensyn. For enkelthetsskyld foretas vurderingen separat tilknyttet hvert enkelt tiltak.

#### Vurdering av tilbygg til fritidsbolig, terrasse rundt fritidsbolig og snekkerbod

Tilbygget, snekkerboden og terrassen er små tiltak som er en supplering til allerede eksisterende fritidsbolig. At det er små tiltak underbygges av at det er tiltak som tiltakshaver kan stå for selv etter plan og bygningsloven § 20-4. Tilbygget ligger i flukt med fritidsboligen og nær eksisterende bygningskropp. Dette gjør at inntrykket av privatisering i strandsonen blir mindre. Det er også naturlig at en fritidseiendom gjennomgår en viss utvikling selv om den er i strandsonen. At det suppleres noe på en fritidsbolig, er noe man må forvente i dagens samfunnsutvikling.

Fritidsboligen ligger i et område med lav verdi for friluftsliv og rekreasjon, blant annet på grunn av nærheten til Trysfjordbrua og E39. Bygningene vil ikke hindre eventuell landbruksdrift eller begrense allmenn ferdsel i området. Tilbygg til fritidsbolig, terrasse rundt fritidsbolig og snekkerbod vil naturligvis medføre noe økt synlighet og inntrykk, men ikke i den grad eller omfang at det vesentlig utfordrer hensynene i strandsonen. Det skal ikke foretas terrenginngrep eller vesentlige inngrep i landskapet. Det legges avgjørende vekt på at bygningene er nær eksisterende bygningskropp, inntrykket av privatisering er mindre og at fritidsboligen ligger i et område med lav verdi for friluftsliv og rekreasjon.

På bakgrunn av ovennevnte vurderer plan- og bygningssjefen at tilbygg til fritidsbolig, terrasse rundt fritidsbolig og snekkerbod vil ikke vesentlig tilsidesette de hensyn som søkes ivaretatt gjennom byggeforbudet i 100-metersbeltet og LNF-formålet.

Det må videre tas stilling til om fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene. For tiltakshaver vil det være en klar fordel å kunne utvikle fritidseiendommen slik at den oppfyller dagens behov. Plantegningen viser at fritidsboligen får til sammen tre oppholdsrom og et bad. Dette er en fordel dersom en familie samlet skal kunne være på hytten. I tillegg viser søker til at fritidseiendommen har lav verdi for friluftsliv og rekreasjon. Dette begrunnes med nærheten til Trysfjordbrua og E39. Bygningene er ikke mer omfattende enn hva som er vanlig for tilsvarende fritidsboliger. I tillegg vil tiltakene, som nevnt ovenfor, kun i begrenset grad gi et privatiserende inntrykk i strandsonen da eiendommen allerede er bebygd.

På bakgrunn av dette vurderer plan- og bygningssjefen med at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

### Vurdering av annekset med tilhørende terrasse

Deretter må det vurderes om hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. pbl. 1-8 og LNF-formål blir vesentlig tilsidesatt ved å godkjenne annekset med terrasse.

Annekset er en frittliggende bygning som ligger foran fritidsboligen og nærmere sjøen enn den eksisterende bebyggelsen. En ny bygning med denne plasseringen vil forsterke det bebygde preget på eiendommen og skape et økt inntrykk av privatisering i strandsonen. Sett fra sjøen kan annekset fremstå som en egen fritidsbolig, noe som gir inntrykk av at eiendommen har to hovedbygninger. En godkjenning av tiltaket kan dermed skape en uheldig presedens ved å åpne for to hovedbygninger på samme eiendom, noe som vil bidra til ytterligere nedbygging av strandsonen.

Dersom også annekset godkjennes, vil det totale bebygde arealet ligge langt over grensen på 100 m<sup>2</sup> som kommuneplanen tillater i LNF-områder med spredt bebyggelse, som i utgangspunktet er en mildere sone. I et område som er regulert til rent LNF-formål bør en derfor være restriktiv med å godkjenne bebyggelse over i henhold til kommuneplanens retningslinjer. Dette taler mot dispensasjon. Det bør også vektlegges at annekset fremstår visuelt dominerende sett fra sjøen og skaper et tydelig økt inntrykk av privatisering.

Etter en konkret vurdering vurderer plan- og bygningssjefen at hensynet til å forhindre nedbygging av strandsonen og privatisering veier tyngre enn tiltakshavers behov for å utvide fritidseiendommen. Basert på det ovennevnte konkluderes det med at en dispensasjon for annekset med terrasse vil vesentlig tilsidesette de hensyn som søkes ivarettatt gjennom byggeforbudet i 100-metersbeltet og LNF-formålet.

Vilkåret etter pbl. § 19-2 andre ledd første punktum er ikke oppfylt. Det er følgelig 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 bygningssjefens forslag til vedtak**

§ 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Plan- og bygningssjefens vurdering er at dispensasjon fra plankravet jf. kommuneplanen § 2 kan innvilges for alle omsøkte tiltak. Videre kan dispensasjon fra også pbl. § 1-8 og fra LNF-formålet innvilges for tilbygg til fritidsbolig, terrasse rundt fritidsbolig og snekkerbod.

Dispensasjon fra pbl. § 1-8 og fra LNF-formålet for etablering av annekset med terrasse bør avslås fordi hensynene som skal ivaretas blir *vesentlig* tilsidesatt.

# **Punkt 64/26: Herøya 206B - 92/234 - klage på avslått søknad om ettergodkjenning av oppført ute stue, levegger med mer**

## **Bilag**

Tilleggsareal

Redegjørelse

Herøya 206B 92/234 - sak oversendes for uttalelse - ettergodkjenning av oppført utestue

Klage på avslag av søknad om dispensasjon for ettergodkjenning av utestue

Tillegg til forrige e-post\_ Klage på avslag av søknad om dispensasjon for ettergodkjenning av utestue

Klage på avslag

Herøya 206B - 92/234 - avslag på søknad om dispensasjon for ettergodkjenning av utestue

Kart\_tegn

Supplering av søknad

Herøya206B\_E-01\_Tegninger\_2025-11-10

Herøya206B\_D-01\_SitPlan\_2025-11-10

Supplering av søknad

Herøya 206B - 92/234 - foreløpig tilbakemelding på søknad om nytt bygg - ber om tilleggsdokumentasjon

Situasjonsplan

Ettrinnssøknad



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2026000983  
Saksbehandler Jan Inghard Thorsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	26.03.2026	64/26

### HERØYA 206B - 92/234 - KLAGE PÅ AVSLÅTT SØKNAD OM ETTERGODKJENNING AV OPPFØRT UTE STUE, LEVEGGER MED MER

---

#### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 26.03.2026 SAK 64/26

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

Areal- og miljøutvalget tar klagen til følge og gir dispensasjon som omsøkt, med hjemmel i plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener at fordelene ved å innvilge dispensasjon klart overgår ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget vektlegger at tiltaket gjelder en beskjeden og enkel utestue med minimal visuell påvirkning og god terrengtilpasning. Utestuen er plassert bak eksisterende bygg, i andre eller tredje rekke fra sjøen, og er ikke synlig for allmennheten. Tiltaket medfører verken økt privatisering av strandsonen, endret bruk av eiendommen eller negative konsekvenser for allmennheten. Det foreligger ingen naboprotester, og tiltaket vurderes ikke å ha negative konsekvenser for naturmangfold, landskapsestetikk eller friluftsinnteresser.

Utvalget setter som vilkår at bygget er i henhold til brannforskrifter.  
(8/3)

##### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget tar ikke klagen til følge. Utvalget opprettholder kommunens vedtak av 07.01.2026, om avslag på søknad om dispensasjon fra det generelle byggeforbudet i 100- metersbeltet langs sjøen – pbl. § 1-8, for ettergodkjenning av utestue.

Saken oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.»

FRP og Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget tar klagen til følge og gir dispensasjon som omsøkt, med hjemmel i plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener at fordelene ved

å innvilge dispensasjon klart overgår ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget vektlegger at tiltaket gjelder en beskjeden og enkel utestue med minimal visuell påvirkning og god terrengtilpasning. Utestuen er plassert bak eksisterende bygg, i andre eller tredje rekke fra sjøen, og er ikke synlig for allmennheten. Tiltaket medfører verken økt privatisering av strandsonen, endret bruk av eiendommen eller negative konsekvenser for allmennheten. Det foreligger ingen naboprotester, og tiltaket vurderes ikke å ha negative konsekvenser for naturmangfold, landskapsestetikk eller friluftsjnteresser. Utvalget setter som vilkår at bygget er i henhold til brannforskrifter»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering ble forslaget fra FRP og Høyre vedtatt med 8 mot 3 stemmer (AP, MDG).

27.03.2026

# **Punkt 65/26: Nodeviga 30 - 150/1114, oppføring av nytt Kulturhistorisk museum - Dispensasjon og rammetillatelse**

## **Bilag**

Landskapsplan og teknisk plan, samlet dokumentasjon

10-001 Situasjonsplan

Situasjonsplan\_20251218(Nabovarsel)

40-001 Fasade Nord

23-001 Plantegning 1 etasje

40-002 Fasade Øst og Nordøst

23-002 Plantegning 2 etasje (mesanin)

40-003 Fasade Sør og Vest

23-003 Plantegning 3 etasje

30-001 Snitt A og B

23-004 Takplan

Vedlegg\_B2\_Disp\_krav om Fjernvarme

Vedlegg\_F08\_tilknytningsplikt fjernvarme Underlagsdokument

Dokumentasjon klimagassberegninger Å energi

2018-01-26 Navet - Notat om valg av energikilde

Kommentar til innsigelse Å Energi

Vedlegg\_B1\_Disp\_plankrav

Vedlegg\_B3\_Disp\_byggegrense

Vedlegg\_F02\_Plan VA

Vedlegg\_F03\_Lengdeprofil VA

Vedlegg\_F04\_Overvannsnotat med vedlegg

Vedlegg\_F09\_Vegplan

Vedlegg\_F06\_LARK\_tilgjengelighet

040326 VIGA Redegjørelse Kulturminner HH

Vedlegg\_F07\_Økologirapport\_25112025

Statement - soil/land conditions

Vedlegg\_F05\_Redejørelse om stormflo og havnivåstigning

VIGA - redegjørelse sykkelparkering

BYGG-26\_00248-5

Nodeviga 30 150/1114/0/0, oppføring av nytt Kulturhistorisk museum - uttalelse fra byantikvaren

Gjennomføringsplan

Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av nytt Kulturhistorisk museum på gnr.\_bnr. 1

Landskapsplan og teknisk plan, naturmanfold, samlet dokumentasjon

Kommentar til innsigelse Å Energi 1598958\_1\_1

Fwd\_VAM - kommentar til Å Energi's hørings svar



## SAKS PROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2026001906  
Saksbehandler Dalibor Premovic

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	26.03.2026	65/26

### **NODEVIGA 30 - 150/1114, OPPFØRING AV NYTT KULTURHISTORISK MUSEUM - DISPENSASJON OG RAMMETILLATELSE**

---

#### **AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 26.03.2026 SAK 65/26**

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

Areal- og miljøutvalget innvilger søknad om dispensasjon fra plankrav i reguleringsplanens § 2.1, regulert byggegrense og kommuneplanens § 9 nr.3 – tilknytning til fjernvarme (pbl § 27-5).

Areal- og miljøutvalget innvilger søknad om rammetillatelse for gjennomføring/opparbeidelse av tiltak vist i landskapsplan og teknisk plan, samt oppføring av nytt Kulturhistorisk museum.

Det vises til begrunnelsen og vilkår i saksfremlegget.  
(10/1)

Areal- og miljøutvalget ber om at det legges til rette for kollektivtransport til Odderøya.  
(Enst.)

##### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget innvilger søknad om dispensasjon fra plankrav i reguleringsplanens § 2.1, regulert byggegrense og kommuneplanens § 9 nr.3 – tilknytning til fjernvarme (pbl § 27-5).

Areal- og miljøutvalget innvilger søknad om rammetillatelse for gjennomføring/opparbeidelse av tiltak vist i landskapsplan og teknisk plan, samt oppføring av nytt Kulturhistorisk museum.

Det vises til begrunnelsen og vilkår i saksfremlegget.»

AP fremmet følgende tilleggsforslag:

«Areal- og miljøutvalget ber om at det legges til rette for kollektivtransport til Odderøya.»

**Voteringer:**

Plan- og bygningsseksjonens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG).

Tilleggsforslaget fra AP ble enstemmig vedtatt.

27.03.2026

## **Punkt 66/26: Årsmelding Barn- og unges representant (BUR) 2025.**

### **Bilag**

Vedtak Form, 18032026, Sak 24/26, Årsmelding Barn- og unges representant (BUR) 2025.

Årsmelding2025



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2026003888  
Saksbehandler Bjørn-Erik Enge

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	26.03.2026	66/26
2 Formannskapet	18.03.2026	24/26

## ÅRSMELDING BARN- OG UNGES REPRESENTANT (BUR) 2025.

### **AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 26.03.2026 SAK 66/26**

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

Formannskapet tar årsmeldingen til orientering.  
(Enst.)

27.03.2026

# **Punkt 67/26: Bydelsfondet statusrapportering 2025**

## **Bilag**

Vedlegg 1

Vedlegg 2



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2026003478  
Saksbehandler Margrete Havstad

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	26.03.2026	67/26

## BYDELSEFONDET STATUSRAPPORTERING 2025

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 26.03.2026 SAK 67/26

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Statusrapportering for bydelsfondet tas til orientering.  
(Enst.)

27.03.2026

## **Punkt 68/26: Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 26.3.2026**

### **Bilag**

242 E35 Detaljregulering, mindre endring av Tømmerstø - Tømmerstøveien 20 og 22 - høring

1526 E2 Detaljregulering, Porsmyr 578\_15 mfl. - mindre endring - Porsmyrvegen 22 og 24 - vedtak

1636 E1 Detaljregulering, Tinnheiveien 15 - mindre endring - parkeringskjeller - høring

Kystveien 526A - Statsforvalterens behandling av klagesak vedrørende krav om dekning av saksomkostnader

Sømslia 17 - Statsforvalterens behandling av klage på endring av reguleringsplan for Søm.

Varsel om oppstart av detaljregulering for Salbostad, Søm

Varsel om oppstart av detaljregulering for Skibåsen 39 og høring av planprogram

931 E2 Detaljregulering, Vågsbygd Ringvei - Broveien - mindre endring - høring

Kongsgård-Vige havne- og industriområde - Statsforvalteren i Agders vedtak



Dato 2. mars 2026  
Saksnr.: 2026000119-24  
Saksbehandler Thore Granheim  
Godkjent av Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
26.03.2026

## Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 26.3.2026

Forslag til vedtak

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

- R-26/26 242 E35 Detaljregulering, mindre endring av Tømmerstø – Tømmerstøveien 20 og 22. Høring. Plan- og bygningssjefens skriv 2.3.2025.
- R-27/26 1526 E2 Detaljregulering, Porsmyr – 578/15 m.fl. – mindre endring – Porsmyrvegen 22 og 24 – vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 12.2.2026.
- R-28/26 1636 E1 Detaljregulering, Tinnheiveien 15 – mindre endring – parkeringskjeller – Høring. Plan- og bygningssjefens skriv 2.3.2026.
- R-29/26 Kystveien 526A – Statsforvalterens behandling av klagesak vedrørende krav om dekning av sakskostnader. Statsforvalteren i Agders skriv 18.2.2026. Kristiansand kommunes vedtak av 17.3.2025 oppheves. Klager har fått medhold i sin klage i den forstand av kommunens må behandle saken på nytt.
- R-30/26 Sømshia 17 – Statsforvalterens behandling av klage over vedtak om endring av reguleringsplan for Søm etter forenklet prosess, planID 101 E3. Statsforvalteren i Agders skriv 11.2.2026. Statsforvalteren opphever kommunens vedtak.
- R-31/26 Varsel om oppstart av detaljregulering for Salbostad, Søm, Form og flates skriv 12.2.2026.
- R-32/26 Varsel om oppstart detaljregulering for Skibåsen 39 og høring av planprogram. Trollvegg arkitektstudios skriv 26.2.2026.
- R-33/26 931 E2 Detaljregulering, Vågsbygd ringvei – Broveien, mindre endring – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 4.3.2026.

R-34/26 Kongsgård/Vige havne- og industriområde. Statsforvalterens behandling av klage over kommunens vedtak i sak om endring av detaljreguleringsplan. Statsforvalteren i Agders skriv 4.3.2026. Kommunens planvedtak av 30.10.2024 oppheves. Klagen tas til følge.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Thore Granheim  
Utvalgssekretær  
Sign.

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*