

# REFERAT Areal- og miljøudvalget d. 16-10-2025

**Mødedato** Torsdag d. 16. oktober 2025 kl. 08:45

**Mødested** Bystyresalen

# Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	19
Protokoll fra areal- og miljøutvalget 18.9.2025.....	20
Helgøya, 401/61 - dispensasjon fra teknisk forskrift - flom.....	22
Helgøya 2B - 401/10/0/2, klage på vedtak - Klagebehandling overtredelsesgebyr - Klage tas ikke til	28
Kristian IVs gate 9 – 150/753, Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Kvartal 1.....	30
Unn Løvlands vei 39 - GB 12/18 - enebolig og tomteopparbeidelse - dispensasjon - førstegangsbeh	35
Fruens alle 6B - 9/434 - Bruksendring av sjøbod til anneks og oppføring av frittliggende bygning....	48
Østerøya 92 - 3/46 - søknad om dispensasjon for riving av 2 fritidsboliger og oppføring av av bolig	51
1363 E1 Detaljregulering, Marviksletta senterområde - delområde 1 og 2 - endring. Sluttbehandling	54
1622 Detaljregulering, Veslegard 57/2 m.fl. - sluttbehandling.....	56
Oversikt over driftstilskudd og tilskuddsordninger 2025 i Kristiansand kommune.....	59
Fremtidig skolestruktur Randesund - høring.....	61
Referatsaker til areal- og miljøutvalget 16.10.2025.....	63

## **Punkt .: Møtedokumenter**

### **Bilag**

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 16.10.2025

Møteinnkalling med saksfremlegg Areal- og miljøutvalget 16.10.2025

Komplett innkalling: Areal- og miljøutvalget (16.10.2025)



## PROTOKOLL AREAL- OG MILJØUTVALGET

Dato: 16.10.2025  
Sted: Bystyresalen  
Behandlede saker: 190/25 - 201/25  
Møtets varighet: Kl. 08.45 til 14:21  
Møteleder: Leder i utvalg Odd Nordmo

### Til stede:

Odd Nordmo (H)  
Petter Benestad (V) til kl. 13:55 for Vegard Kristian Møller Launes (H)  
Christine Alveberg (V)  
Atle Aasen (KRF)  
Sigrid Moseid Øverland (KRF)  
Andreas Rolf Kvist Jacobsen (FRP)  
Kenneth Mørk (AP)  
Robin Hansson (AP)  
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)  
Ingen vara for Ole Magne Omdal (Grønt)  
Roy Fardal (PP)

### Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren  
Plan- og bygningssjefen  
Byggesakslederen  
Byingeniøren  
Parksjefen v/enhetsleder Kurt Tange Jensen  
Utvalgssekretæren

### Dessuten møtte:

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

### **Befaringer:**

Sakene 191/25 – 192/25 og 194/25 – 196/25 ble befart før møtestart.

### **Orienteringer:**

2.tertial v/Byutviklingsdirektøren og økonomirådgiver Marit Njerve Borgenvik

## **Behandling av utvalgssak**

### **190/25 Protokoll fra areal- og miljøutvalget 18.9.2025**

(ark.nr. 2025000195)

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

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 18.9.2025.  
(Enst)

#### **Forslag:**

#### **Voteringer:**

### **191/25 Helgøya, 401/61 - dispensasjon fra teknisk forskrift - flom**

(ark.nr. 2024015154)

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

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra teknisk forskrift og PBL § 28-1, jf. 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.  
(7/3)

#### Habilitet:

Repr. Roy Fardal (PP), ba utvalget vurdere sin habilitet da det er sønnen hans som er tiltakshaver. Han fratradte under behandlingen.

Repr. Atle Aasen (FRP) ba utvalget vurdere hans habilitet da han har hatt oppdrag for tiltakshaver på annet prosjekt. Han fratradte under behandlingen.

#### Votering:

Repr. Roy Fardal (PP), ble enstemmig erklært inhabil. Vararepresentant Bernt Erik Olsen (KRF) tiltrådt. Fvl § 6 første ledd bokstav b).

Repr. Atle Aasen ble enstemmig erklært inhabil, Fvl. § 6, 2. ledd.  
Vararepresentant Audun Abrahamsen (KRF) tiltrådt.

#### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra teknisk forskrift og PBL § 28-1, jf. plan og bygningsloven § 19-2.

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

Høyre, FRP og PP fremmet følgende alternative fellesforslag:

1. «Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra teknisk forskrift og pbl. § 28-1, jf. pbl. § 19-2, med bakgrunn i begrunnelsen i punkt 2. Som vilkår til dispensasjonen vises det til punkt 3.
2. Hensynene bak bestemmelsene om krav til sikker byggegrunn og sikkerhet mot naturskader, jf. pbl. § 28-1 og tek-17 kap. 7, er i hovedsak å ivareta «tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold». Det skal ikke tillates bebyggelse i slike områder uten at det er tatt tilstrekkelig forholdsregler mot slik fare. Grunnen til dette er å sikre mot fare for både personelle og materielle skader.

Hensynene bak pbl. § 28-1 og tek-17, hensynene i formålsbestemmelsen eller nasjonale eller regionale interessert blir ikke «vesentlig tilsidesatt» ved en dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl. § 19-2 andre avsnitt første setning. Det vises til at det stilles krav om «tilstrekkelig sikkerhet», ikke fullstendig, det er presisert i forarbeidene at bestemmelsen åpner for å differensiere mellom fare for personsikkerhet og byggverk og mellom ulike typer byggverk, jf. Ot.prp. nr.45 (2007-2008) s. 338. At tillatelsen øker risikoen for noe større materielle skader, men ikke for personskader, tilsier at tilsidesettelsen ikke er vesentlig. Når det i tillegg er vilkår om bruk av flomsikringsutstyr som kan avverge skader ved springflo, tilsier det at tilsidesettelsen er liten.

Ulempene ved bruksendring til fritidsbolig, er i dette tilfellet potensielt større omfang av materielle skader ved springflo, enn om bygningen forblir en sjøbod. Fordelene ved å tillate bruksendring er at bygget blir restaurert på en måte som hensyntar opprinnelig utforming, og at det sikrer vedlikehold av bygningen i fremtiden. Dette er sentralt fordi bygget er formelt vernet, og det er spesielt ønskelig at det ivaretas fordi den er en del av et større kulturmiljø med uthavnsbebyggelse i Ny-Hellesund. Bygningen anses derfor som en viktig bygning for ivaretagelse av et helhetlig kulturmiljø. Fordelene vurderes å være klart større enn ulempene i dette tilfellet, fordi ivaretagelse av kulturmiljøet anses som et sentralt og viktig hensyn lokalt, men også nasjonalt, det blir derfor tillagt stor vekt.

Ulempene vurderes som mindre enn fordelene i dette tilfellet, vi viser til at det er fare for materielle skader, og ikke personskader. Springflo vil være en varslet hendelse, som vil gi anledning til å redusere skadene ved å benytte flomsikringsutstyr som beskrevet i dispensasjonssøknaden, samt mulighet til å fjerne nødvendig løsøre før flommen inntreffer. Fordelene er klart større enn ulempene i det konkrete tilfellet. Begge vilkårene i pbl. § 19-2 andre avsnitt for å innvilge dispensasjon er oppfylt.

3. For å sikre mot skader ved varsel om springflo, settes det som vilkår til dispensasjonen at tiltakshaver plikter å ha og benytte flomsikringsutstyr tilsvarende omsøkt løsning ved varslet springflo. Det skal tinglyses på eiendommen at eier til enhver tid plikter å sørge for at det foreligger slik avtale.

Vurderinger/begrunnelse:

1. Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra teknisk forskrift og PBL § 28-1, jf. plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi finner videre at det er gjort grundig arbeid og valgt en løsning for flomsikring som er godt dokumentert og utprøvd. Det er også vist til at dette er praktisk

gjennomførbart. Tiltaket bærer preg av å være et positivt ombruksprosjekt og det ligger en samfunnsinteresse i at bygget bevares, i tråd med Kulturminnevernmyndighetens syn.

2. Det skal gjøres avtale med lokalt foretak om vaktordning e.l., slik at man er sikret at noen rykker ut og setter opp flomsikringen ved varsel om stormflo. Det skal tinglyses på eiendommen at eier til enhver tid plikter å sørge for at det foreligger slik avtale.
3. Det vises til at Kristiansand kommune primært ønsket at Tek17 flomsikring ble brukt, og er uten ansvar for flomskade på bygning, utstyr og mennesker hvis slikt skulle oppstå.

Angående forslag til vedtak om disp. med vilkår:

Isolert sett, vurderer vi det slik at vilkåret i punkt to i forslag til vedtak, lovlig kan stilles.

For at et vilkår skal være gyldig, er det visse krav:

- 1 - saklig sammenheng
- 2 - at det er egnet til å avhjelpe mot ulempene
- 3- at det ikke er uforholdsmessig tyngende

I dette tilfellet har vilkåret nær sammenheng med tillatelsen og det avhjelper åpenbart de konkrete ulempene som (fare for materielle skader ved flom). Hvis man skulle peke på ett av disse tre momentene med størst usikkerhet, så måtte det være om det er for vidtrekkende/uforholdsmessig tyngende for tiltakshaver. I dette tilfellet er vilkåret foreslått av tiltakshaver selv. De har valgt løsningen i samarbeid med sivilingeniørforetak med rett fagkompetanse, og de er godt innforstått med at det innebærer særlige forpliktelser. Det må imidlertid forventes at det følger særlige forpliktelser med å eie og transformere et bygg med bevaringsinteresser, i et område som dette. Når det gjelder selve vaktordningen så er dette i praksis ikke mer vesentlig og mer omfattende enn å ha en vaktordning vedr. fjerning av snø fra hyttetak for at ikke hytta skal rase sammen. Sistnevnte er ganske vanlig.

Det administrasjonen sannsynligvis er betenkt ved, er at de skal bli erstatningsansvarlige (gjennom regresskrav fra forsikringsselskap ved ev. skade) fordi kommunen har gitt tillatelse til bruksendring i flomutsatt område. Helt kort fortalt er det i tilfeller hvor kommunen ikke har gjort en «forsvarlig vurdering» ved gitt tillatelse at de senere kan komme til å bli erstatningsberettiget. Vi vil mene at ikke det vil være tilfelle her, all den tid det er gjort forsvarlige vurderinger i flere ledd.

Kommunens adgang til å gi tillatelse på vilkår, jf. pbl. § 28-1:

I forarbeidene er det presisert at «Kommunen skal kunne stole på opplysninger gitt av tiltakshaver». Dette er for så vidt også grunnleggende for systemet etter plan- og bygningsloven.

Det kommunen kan gjøre, er å gi tillatelse til tiltak på vilkår, ved at det «stilles særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal», jf. pbl. § 28-1 andre avsnitt.

Dersom kommunens vurdering er at byggegrunnen ikke er «tilstrekkelig sikker» på grunn av fare for materielle skader ved eventuell flom, vil de likevel kunne gjøre en forsvarlig vurdering gjennom å tillate bruksendringen under forutsetning av at det gjennomføres tiltak som avhjelper skadeomfanget ved en eventuell flom. Denne adgangen går tydelig frem fra forarbeidene, Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 338-339.

Da må tiltakshaver engasjere den konsulenthjelpen som er nødvendig for å avklare hvilke tiltak som må iverksettes og hvordan de skal gjennomføres, slik de har gjort i dette tilfellet. Utgiftene ved dette må dekkes av tiltakshaver, slik de også har gjort, og som de vil fortsette å gjøre videre.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering ble Plan- og bygnings sjefens innstilling vedtatt 7 mot 3 stemmer, FRP, Høyre og Bernt Erik Olsen, KRF.

**192/25 Helgøya 2B - 401/10/0/2, klage på vedtak - Klagebehandling overtredelsesgebyr - Klage tas ikke til følge**  
(ark.nr. 2025013905)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygnings sjefens vedtak om illeggelse av overtredelsesgebyr av 28.8.2025. Klagen fra tiltakshaver Arne Reinertsen datert 11.9.2025 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.  
(Enst)

**193/25 Kristian IVs gate 9 – 150/753, Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Kvartal 1**  
(ark.nr. 2025003560)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget viser til saksutredningen og innvilger søknad om dispensasjon fra formålet forretning/ kontor/tjenesteyting/bevertning til boligformål fra gjeldende plan for Kvartal 1, og § 1.2.2, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse etter plan- og bygningsloven §19-2:

Hensynet bak den generelle bestemmelsen om at det skal være næring i 1. etasje, er å sikre areal til forretninger, aktivitet og publikumsrettede virksomheter i sentrumsområdene. Hensynet bak lovens formålsbestemmelse er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Dette er et lite lokale på ca. 77 m<sup>2</sup>, som ikke vil påvirke aktiviteten i sentrum i stor grad.

Lokalet er ikke optimalt for næringsvirksomhet mot gateplan, da en må beholde fasaden med mindre vinduer av vernehensyn. Inngangen til lokalet går via felles trappegang med etablerte leiligheter.

Ved renovering av dette bygget i 2021, ble det er valgt materialer på gulv, vegger, kjøkken og bad, tilsvarende boligstandard. Fordelen er derfor at lokalet kan tas i bruk til leilighet uten ombygginger. Ulempen med dispensasjonen er at andelen forretningslokaler i området går ned. Likevel er lokalet beskjedent i areal og en liten del av bygningsmassen i Kvartal 1, som nå er transformert og bygget ut. I denne utbyggingen er det etablert flere forretninger i kvartalet, enn det som har vært tidligere. Forretningslokalet er også beskjedent og har vist seg å ikke være av interesse til dette formålet. Etter at forrige leietaker flyttet ut og fant seg mer egnede lokaler for 1,5 år siden, har lokalet stått tomt. lokalet er bedre tilpasset en leilighet, enn for næring. Både på grunn av størrelse, planløsning og beliggenhet. Tilrettelegging for sentrumsnære leiligheter er med på å tilrettelegge for økt aktivitet i sentrum, og sammenliknet med et kontor av denne størrelsen, er ikke aktiviteten nevneverdig høyere. Det ansees som mer bærekraftig å møte et behov for leilighet i sentrum, enn at lokalet står tomt på grunn av en bestemmelse i detaljreguleringsplanen.

Dispensasjonen gjør det mulig å møte boligbehovet i sentrale strøk raskt og effektivt, uten de økonomiske og miljømessige kostnadene. Tiltaket støtter også kommunens overordnede plan for bærekraftig byutvikling. Tiltaket medfører ingen negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Basert på en helhetlig vurdering, blir ikke hensyn i reguleringsbestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesatt og det er klart flere fordeler enn ulemper med tiltaket, dersom denne gis tidsbegrenset, og tilbakeføres til næringsformål etter utløp av tidsbegrensningen. Dispensasjon kan innvilges i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjonen gis midlertidig med en varighet på 5 år, og lokalet skal tilbakeføres til næring etter at tillatelsen går ut. Dersom det skal være aktuelt med en forlengelse, må det først gås bredt ut i markedet over lengre tid, herunder redusere leiepris, for å forsøke å få leietakere til arealet med næringsformål.

(7/3)

### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon til boligformål fra gjeldende plan for Kvartal 1 og § 1.2.2, da 1. etasje er regulert til næringsformål, jfr. plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelse det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges.»

Høyre, FRP og PP fremmet følgende alternative fellesforslag:

«Areal- og miljøutvalget viser til saksutredningen og innvilger søknad om dispensasjon fra formålet forretning/ kontor/tjenesteyting/bevertning til boligformål fra gjeldende plan for Kvartal 1, og § 1.2.2, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse etter plan- og bygningsloven §19-2:

Hensynet bak den generelle bestemmelsen om at det skal være næring i 1. etasje, er å sikre areal til forretninger, aktivitet og publikumsrettede virksomheter i sentrumsområdene. Hensynet bak lovens formålsbestemmelse er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Dette er et lite lokale på ca. 77 m<sup>2</sup>, som ikke vil påvirke aktiviteten i sentrum i stor grad.

Lokalet er ikke optimalt for næringsvirksomhet mot gateplan, da en må beholde fasaden med mindre vinduer av vernehensyn. Inngangen til lokalet går via felles trappegang med etablerte leiligheter.

Ved renovering av dette bygget i 2021, ble det er valgt materialer på gulv, vegger, kjøkken og bad, tilsvarende boligstandard. Fordelen er derfor at lokalet kan tas i bruk til leilighet uten ombygginger. Ulempen med dispensasjonen er at andelen forretningslokaler i området går ned. Likevel er lokalet beskjedent i areal og en liten del av bygningsmassen i Kvartal 1, som nå er transformert og bygget ut. I denne utbyggingen er det etablert flere forretninger i kvartalet, enn det som har vært tidligere. Forretningslokalet er også beskjedent og har vist seg å ikke være av interesse til dette formålet. Etter at forrige leietaker flyttet ut og fant seg mer egnede lokaler for 1,5 år siden, har lokalet stått tomt. lokalet er bedre tilpasset en leilighet, enn for næring. Både på grunn av størrelse, planløsning og beliggenhet.

Tilrettelegging for sentrumsnære leiligheter er med på å tilrettelegge for økt aktivitet i sentrum, og sammenliknet med et kontor av denne størrelsen, er ikke aktiviteten nevneverdig høyere. Det ansees som mer bærekraftig å møte et behov for leilighet i sentrum, enn at lokalet står tomt på grunn av en bestemmelse i detaljreguleringsplanen.

Dispensasjonen gjør det mulig å møte boligbehovet i sentrale strøk raskt og effektivt, uten de økonomiske og miljømessige kostnadene. Tiltaket støtter også kommunens overordnede plan for bærekraftig byutvikling. Tiltaket medfører ingen negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Basert på en helhetlig vurdering, blir ikke hensyn i reguleringsbestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesatt og det er klart flere fordeler enn ulemper med tiltaket. Dispensasjon kan innvilges i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.»

KRF fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget viser til saksutredningen og innvilger søknad om dispensasjon fra formålet forretning/ kontor/tjenesteyting/bevertning til boligformål fra gjeldende plan for Kvartal 1, og § 1.2.2, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse etter plan- og bygningsloven §19-2:

Hensynet bak den generelle bestemmelsen om at det skal være næring i 1. etasje, er å sikre areal til forretninger, aktivitet og publikumsrettede virksomheter i sentrumsområdene. Hensynet bak lovens formålsbestemmelse er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Dette er et lite lokale på ca. 77 m<sup>2</sup>, som ikke vil påvirke aktiviteten i sentrum i stor grad.

Lokalet er ikke optimalt for næringsvirksomhet mot gateplan, da en må beholde fasaden med mindre vinduer av vernehensyn. Inngangen til lokalet går via felles trappegang med etablerte leiligheter.

Ved renovering av dette bygget i 2021, ble det er valgt materialer på gulv, vegger, kjøkken og bad, tilsvarende boligstandard. Fordelen er derfor at lokalet kan tas i bruk til leilighet uten ombygginger. Ulempen med dispensasjonen er at andelen forretningslokaler i området går ned. Likevel er lokalet beskjedent i areal og en liten del av bygningsmassen i Kvartal 1, som nå er transformert og bygget ut. I denne utbyggingen er det etablert flere forretninger i kvartalet, enn det som har vært tidligere. Forretningslokalet er også beskjedent og har vist seg å ikke være av interesse til dette formålet. Etter at forrige leietaker flyttet ut og fant seg mer egnede lokaler for 1,5 år siden, har lokalet stått tomt. lokalet er bedre tilpasset en leilighet, enn for

næring. Både på grunn av størrelse, planløsning og beliggenhet. Tilrettelegging for sentrumsnære leiligheter er med på å tilrettelegge for økt aktivitet i sentrum, og sammenliknet med et kontor av denne størrelsen, er ikke aktiviteten nevneverdig høyere. Det ansees som mer bærekraftig å møte et behov for leilighet i sentrum, enn at lokalet står tomt på grunn av en bestemmelse i detaljreguleringsplanen.

Dispensasjonen gjør det mulig å møte boligbehovet i sentrale strøk raskt og effektivt, uten de økonomiske og miljømessige kostnadene. Tiltaket støtter også kommunens overordnede plan for bærekraftig byutvikling. Tiltaket medfører ingen negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Basert på en helhetlig vurdering, blir ikke hensyn i reguleringsbestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesatt og det er klart flere fordeler enn ulemper med tiltaket, dersom denne gis tidsbegrenset, og tilbakeføres til næringsformål etter utløp av tidsbegrensningen. Dispensasjon kan innvilges i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjonen gis midlertidig med en varighet på 5 år, og lokalet skal tilbakeføres til næring etter at tillatelsen går ut. Dersom det skal være aktuelt med en forlengelse, må det først gås bredt ut i markedet over lengre tid, herunder redusere leiepris, for å forsøke å få leietakere til arealet med næringsformål.»

#### **Voteringer:**

Fellesforslaget fra Høyres, FRP og PP falt med 7 mot 3 stemmer, FRP, Høyre og PP.

Ved alternativ votering ble KRFs forslag vedtatt med 7 mot 3 stemmer, Robin Hansson, AP, Marte Rostvåg Ulltveit-Moe, MDG og Christine Alveberg, V.

### **194/25 Unn Løvlands vei 39 - GB 12/18 - enebolig og tomteopparbeidelse - dispensasjon - førstegangsbehandling** (ark.nr. 2025007102)

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

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknaden om dispensasjon, jf plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak plankravet, reguleringsformål og bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-8 blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Utvalget fremhever i denne forbindelse at saken gjelder riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig. Det blir ikke flere boenheter på eiendommen. Det anses som uhensiktsmessig å utarbeide plan for en bebygd eiendom, hvor det ikke skal innpasses flere boenheter. Eiendommen er allerede privatisert, og tiltaket vil ikke påvirke allmennhetens rekreasjonsmuligheter eller tilgang til sjøen. Kun en mindre del av regulert friområde blir berørt, og denne delen ligger inne på privat eiendom, og denne delen av friområdet fremstår ikke som attraktivt for allmennhetens bruk.

Utvalget finner også at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Riving av eksisterende bolig og oppføringen av ny og større bolig medføre noe økt bebyggelse i 100-metersbeltet. Området er imidlertid allerede tett bebygd. Utvalget vurderer det som en fordel at tiltakshaver kan

realisere planer om å oppgradere og utnytte tomten på en hensiktsmessig måte. Utvalget peker på at en ved utnyttelse av tomten kan benytte allerede eksisterende infrastruktur. Utvalget finner videre at prosjektet er godt tilpasset landskapet og de naturgitte omgivelsene på eiendommen.

Utvalget vurderer at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og at dispensasjon kan innvilges. Utvalget kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner som taler mot dispensasjon, og utvalget finner derfor å kunne godkjenne søknad om dispensasjon.  
(6/5) leders dobbeltstemme.

#### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon i medhold av plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak plankravet og bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

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

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknaden om dispensasjon, jf plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak plankravet, reguleringsformål og bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-8 blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Utvalget fremhever i denne forbindelse at saken gjelder riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig. Det blir ikke flere boenheter på eiendommen. Det anses som uhensiktsmessig å utarbeide plan for en bebygd eiendom, hvor det ikke skal innpasses flere boenheter. Eiendommen er allerede privatisert, og tiltaket vil ikke påvirke allmennhetens rekreasjonsmuligheter eller tilgang til sjøen. Kun en mindre del av regulert friområde blir berørt, og denne delen ligger inne på privat eiendom, og denne delen av friområdet fremstår ikke som attraktivt for allmennhetens bruk.

Utvalget finner også at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Riving av eksisterende bolig og oppføringen av ny og større bolig medføre noe økt bebyggelse i 100-metersbeltet. Området er imidlertid allerede tett bebygd. Utvalget vurderer det som en fordel at tiltakshaver kan realisere planer om å oppgradere og utnytte tomten på en hensiktsmessig måte. Utvalget peker på at en ved utnyttelse av tomten kan benytte allerede eksisterende infrastruktur. Utvalget finner videre at prosjektet er godt tilpasset landskapet og de naturgitte omgivelsene på eiendommen. Utvalget vurderer at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og at dispensasjon kan innvilges. Utvalget kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner som taler mot dispensasjon, og utvalget finner derfor å kunne godkjenne søknad om dispensasjon.»

#### **Voteringer:**

Ved alternativ votering ble fellesforslaget vedtatt med leders dobbeltstemme 6 mot 5 stemmer, AP, MDG og Venstre.

**195/25 Fruens alle 6B - 9/434 - Bruksendring av sjøbod til anneks og oppføring av frittliggende bygning**  
(ark.nr. 2025011716)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. plan- og bygningsloven § 1-8 for utvidelse av sjøbod og bruksendring til anneks, og oppføring av frittliggende bygning (bad/dusjhus). Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget fremhever i denne forbindelse at tiltaket gjelder utvidelse og bruksendring av eksisterende anneks, samt oppføring av mindre frittliggende bygning. Tiltaket skjer på privat eiendom, som må anses som innmark. Allmennhetens ferdselsmuligheter påvirkes derfor ikke av tiltaket. Utvalget kan heller ikke se at tiltaket påvirker landskapshensyn, naturinteresser eller at tiltaket vil virke dominerende sett fra sjøen. Utvidelsen av sjøboden skjer i bakkant, vekk fra sjøen.

Utvalget finner også at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Utvalget anses det som en fordel at en eldre eiendom oppgraderes, og at man får en kvalitetsheving av eiendommen.

Utvalget vurderer at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og at dispensasjon kan innvilges. Utvalget kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner som taler mot dispensasjon, og utvalget finner derfor å kunne godkjenne søknad om dispensasjon.  
(6/5) leders dobbeltstemme.

**Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. plan- og bygningsloven § 1-8 for utvidelse av sjøbod og bruksendring til anneks, og oppføring av frittliggende bygning (bad/dusjhus). Areal- og miljøutvalget finner at vilkårene for dispensasjon ikke foreligger. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

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

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. plan- og bygningsloven § 1-8 for utvidelse av sjøbod og bruksendring til anneks, og oppføring av frittliggende bygning (bad/dusjhus). Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget fremhever i denne forbindelse at tiltaket gjelder utvidelse og bruksendring av eksisterende anneks, samt oppføring av mindre frittliggende bygning. Tiltaket skjer på privat eiendom, som må anses som innmark. Allmennhetens ferdselsmuligheter påvirkes derfor ikke av tiltaket. Utvalget kan heller ikke se at tiltaket påvirker landskapshensyn, naturinteresser eller at tiltaket vil virke dominerende sett fra sjøen. Utvidelsen av sjøboden skjer i bakkant, vekk fra sjøen. Utvalget finner også at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Utvalget anses det som en fordel at en eldre eiendom oppgraderes, og at man får en kvalitetsheving av eiendommen. Utvalget vurderer at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og at dispensasjon kan innvilges. Utvalget kan ikke se at det foreligger

tungtveiende grunner som taler mot dispensasjon, og utvalget finner derfor å kunne godkjenne søknad om dispensasjon.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering ble fellesforslaget vedtatt med leders dobbeltstemme 6 mot 5 stemmer, AP, MDG og Venstre.

**196/25 Østerøya 92 - 3/46 - søknad om dispensasjon for riving av 2 fritidsboliger og oppføring av av bolig**  
(ark.nr. 2025014960)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon fra kommuneplanens § 2 – plankrav for riving av to eksisterende fritidsboliger og oppføring av en ny bolig. Det gis også dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 14 nr. 3 om maks høyde på forstøtningsmurer.

Vilkår for dispensasjonen:

Høydeplasseringen av ny bolig og murer må senkes med minimum 0,5 meter i forhold til slik det er omsøkt. Topp laveste gulv for bolig skal ikke overstige kote +21,7.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget er positive til riving av hytter og oppføring av bolig, med lavere plassering, som er bedre tilpasset tomtens beskaffenhet og i større grad tar hensyn til naboenes interesser.  
(Enst.)

**Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon fra kommuneplanens § 2 - plankrav for riving av to eksisterende fritidsboliger og gjenoppføring av en ny bolig.

Vilkår for dispensasjonen:

- Høydeplasseringen av ny bolig må senkes med minimum en meter i forhold til slik det er omsøkt. Topp laveste gulv skal ikke overstige kote +21,2.

I samme vedtak avslås søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 14, punkt 3 – høyde på forstøtningsmurer.

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

Utvalget er positive til riving av hytter og gjenoppføring av bolig, på eiendommen, med lavere plassering, som er bedre tilpasset tomtens beskaffenhet og i større grad tar hensyn til naboenes interesser.»

FRP, Høyre, AP og KRF fremmet følgende alternative fellesforslag:

«Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon fra kommuneplanens § 2 – plankrav for riving av to eksisterende fritidsboliger og oppføring av en ny bolig. Det gis også dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 14 nr. 3 om maks høyde på forstøtningsmurer.

Vilkår for dispensasjonen:

Høydeplasseringen av ny bolig og murer må senkes med minimum 0,5 meter i forhold til slik det er omsøkt. Topp laveste gulv for bolig skal ikke overstige kote +21,7.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget er positive til riving av hytter og oppføring av bolig, med lavere plassering, som er bedre tilpasset tomtens beskaffenhet og i større grad tar hensyn til naboenes interesser.»

(Enst.)

#### **Voteringer:**

Ved alternativ votering ble fellesforslaget enstemmig vedtatt.

### **197/25 1363 E1 Detaljregulering, Marviksletta senterområde - delområde 1 og 2 - endring. Sluttbehandling** (ark.nr. 2024007755)

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

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Marviksletta senterområde – delområde 1 og 2 – endring, med plankart sist datert 22.09.2025 og bestemmelser sist datert 22.09.2025.
  2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
  3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.
- (Enst)

#### Inhabet:

Repr. Odd Nordmo, Høyre, erklærte seg inhabil da datteren til hans ektefelle er med i styret i Marvika vel.

#### Votering:

Repr. Odd Nordmo, Høyre, ble enstemmig erklært inhabil, Igjen vararepr. tiltrådt. Kommuneloven § 11-10 første ledd jf. forvaltningsloven § 6 første ledd b.

**198/25 1622 Detaljregulering, Veslegard 57/2 m.fl. - sluttbehandling**  
(ark.nr. 2022012646)

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Veslegard med plankart og bestemmelser sist datert 25.08.2025.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.  
(6/3)

**Forslag:**

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

1. «Bystyret vedtar detaljregulering for Veslegard med plankart og bestemmelser sist datert 25.08.2025.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

MDG fremmet følgende forslag:

«Saken sendes tilbake for bearbeiding, for å sikre bevaring av 90 år gammelt lerketre.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering ble Byutviklingsdirektørens innstilling vedtatt med 6 mot 3 stemmer, Robin Hansson, AP, MDG og Venstre.

**199/25 Oversikt over driftstilskudd og tilskuddsordninger 2025 i Kristiansand kommune**  
(ark.nr. 2025017143)

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

Saken tas til orientering.  
(Enst)

**Forslag:**

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

«Saken tas til orientering.»

AP fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget viser til vedtak i kontrollutvalget i sak 60/24 og deler deres bekymring. I økonomiplanen 2024-2027 står det at «forvaltning av tilskuddsordninger skal baseres på åpenhet og likebehandling, alle potensielle søkere skal ha en reell mulighet til å konkurrere på lik linje med andre søkere». Det bes derfor om en vurdering av om bystyrets tildelingspraksis er i

tråd med vedtatte retningslinjer og overordnet intensjon med tilskuddsordningene.»

**Voteringer:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt. APs forslag falt med 5 mot 4 stemmer, AP, MDG og PP.

**200/25 Fremtidig skolestruktur Randesund - høring**  
(ark.nr. 2025016186)

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

1. Utredningsrapport «Tilleggsutredning Randesund» sendes på høring til instanser som fremgår av saken.
2. Høringsfristen settes til 31.12.2025.  
(Enst)

**Forslag:**

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

1. «Utredningsrapport «Tilleggsutredning Randesund» sendes på høring til instanser som fremgår av saken.
2. Høringsfristen settes til 31.12.2025.»

MDG fremmet følgende forslag:

«Før saken sendes på høring endres "Hjertetomta" til "Hjerteskogen" i alle dokumentene.»

**Voteringer:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt. MDGs forslag falt med 5 mot 4 stemmer, Robin Hansson, AP, Sigrid Moseid Øverland, KRF, MDG og Venstre.

**201/25 Referatsaker til areal- og miljøutvalget 16.10.2025**  
(ark.nr. 2025000195)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

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

### Eventuelt

Repr. Atle Aasen, KRF, tok opp fart på boligbygging. Byutviklingsdirektøren svarte

Repr. Marte Rostvåg Ulltveit-Moe, MDG, tok opp at regjeringen ved kommunalministeren og klima og miljøministeren har sendt et brev til alle kommunene i Norge om høring om å endre plan og bygningsloven om å forby nedbygging av myr. Plan- og bygningssjefen svarte.

Byingeniøren informerte om

### **Sak 152/25 Odderøya – Reduksjon av bilbruk**

Vedtaks punkt nr. 2 i Areal- og miljøutvalget 12.06.25: Bystyret ber administrasjonen vurdere et to-årigprøveprosjekt hvor det etableres en bom der Odderøyveien går opp fra P-plassen ved mannskapsmessa. Leietagere på oversiden av bommen, radioamatørene, Vest-Agder Museet og Parkvesenet gis tilgang til å åpne bommen og kjøre inn med bil/anleggskjøretøy (samme ordning som på Wilhelm Rosenvolds vei). Spesialordning for russebiler og -busser kan etableres i samarbeid med russen og fylkeskommunen. Ordningen evalueres etter to år.

Ingeniørvesenet har sammen med parkvesenet og eiendomsforvalter på Odderøya vurdert hvordan et prøveprosjekt kan organiseres i møte 17.09.25 og saken er tatt opp med rådet for personer med funksjonsnedsettelse i møtet 18.09.25. Rådet mener bestemt at alle HC-plasser på Odderøya må bestå og fattet enstemmig vedtak om dette i møtet.

Det finnes en del praktiske utfordringer (og økonomiske) konsekvenser ved å sette opp bom. Bommen ved Wilhelm Rosenvolds vei administreres av Byggeservice, den har færre brukere og mer faste brukere. De har en del utfordringer knyttet til drift av bommen og de har ikke kapasitet til å følge opp en ny bom. Ny bom ved toppen av Odderøya vil ha mange brukere og mange forskjellige brukere som gjør at den er mer tidkrevende og kostbar å administrere.

Det foregår en del fremmedparkering på øverste plassen som ikke er HC, bla av bobiler. Parkering har i den siste tiden ikke håndhevd i vesentlig grad i området pga. uryddig avgrensninger på hvor skilting gjelder og ikke. Det forventes at trafikkmengden vil gå ned så snart parkeringsenheten bedre kan håndheve hele Odderøya, samtidig som man innskrenker det store arealet på øverste parkeringsplass. I løpet av høsten settes ut noe mer sperrer. Skiltplan skal revideres slik at det er mindre naturlig for andre å parkere på plassen og parkering har bedre mulighet til å håndheve. Administrasjonen legger også stor vekt på at rådets syn.

**Administrasjonen vurderer derfor at bommen ikke bør settes i funksjon. Trafikkmengden vil måles igjen etter øvrige tiltak har fungert en stund, slik at man kan se om effekten av er tilstrekkelige.**

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

## **Punkt 190/25: Protokoll fra areal- og miljøutvalget 18.9.2025**

### **Bilag**

Protokoll Areal- og miljøutvalget 18.09.2025



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025000195  
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	16.10.2025	190/25

## **PROTOKOLL FRA AREAL- OG MILJØUTVALGET 18.9.2025**

---

### **AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.10.2025 SAK 190/25**

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 18.9.2025.  
(Enst)

**Forslag:**

**Voteringer:**

17.10.2025

# **Punkt 191/25: Helgøya, 401/61 - dispensasjon fra teknisk forskrift - flom**

## **Bilag**

BYGG-24\_01691- Helgøya - vedr. sikkerhet mot naturfare

2503870-RIG 02 Helgøya rev.01

Søknad fravik

GardaFloodProtection\_brosjyre

2\_KART\_Situasjonsplan\_Kart

4\_TEGN\_TegningNyFasade\_504-fasader

5\_TEGN\_TegningNyPlan\_501-plantegning

6\_TEGN\_TegningNyttSnitt\_505-fasader, snitt

VS\_ Juridisk utredning i forbindelse med sak behandlet i BSU



Dato 4. juni 2025  
Saksnr.: BYGG-24/01691-21  
Saksbehandler Mari Gunnerud Haus  
Godkjent av Arne Kjell Brunnes  
Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
12.06.2025

## **Helgøya, 401/61 - dispensasjon fra teknisk forskrift og pbl. §28-1 - naturfare og flom**

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra teknisk forskrift og PBL § 28-1, jf. 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 omhandler dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 28-1 om sikkerhet som følge av naturforhold og TEK17 (sikkerhet mot flom). Tiltakshaver vil benytte et flyttbart flomssikringssystem, som skal lagres i uthus/bod. Etter tiltakshavers vurdering kan systemet monteres raskt og effektivt, ved varsel om springflo.

Plan- og bygningssjefen vurderer at det ikke er forsvarlig med bruksendring i dette bygget ut fra hensynet til sikkerhet. Selv om den foreslåtte løsningen kan være tilstrekkelig for offentlige bygg, betyr ikke det at det er tilstrekkelig for en privat fritidsbolig. Offentlige bygg har rutiner og beredskapsplaner med personer på jobb for å sikre mot flom, mens for en fritidsbolig vil løsningen være avhengig av at eier bor i nærområdet og raskt kan komme seg til fritidsboligen. Dette er noe som ikke kan styres i en byggesak, og kommunen kan bli erstatningsansvarlige ved flomskader. Det følger både av forarbeider og juridisk teori at det i begrenset grad kan gis unntak fra sikkerhetskrav.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Arne Kjell Brunnes  
Byggesaksleder  
Sign.

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

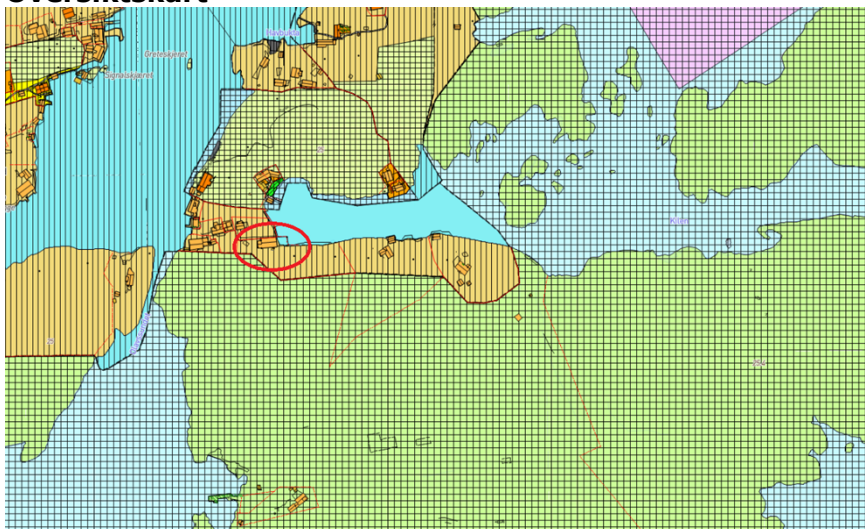
## Vedlegg

- 1 Søknad
- 2 Tegninger
- 3 Rapport om naturfare

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

## SAKSFREMSTILLING

### Oversiktskart



### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan for Ny-Hellesund og arealet har formål Antikvarisk spesialområde.

Eiendommen og bygningen er fredet gjennom forskrift om fredning av Ny-Hellesund kulturmiljø, Søgne kommune, Vest-Agder jf. Lov om kulturminner.

Det er gitt dispensasjon fra pbl. §1-8 i tidligere vedtak fra By- og stedsutviklingsutvalget.

### Eksisterende forhold

Sjøbod og brygge. Mye naturtomt.



### Søknaden

Søknaden omhandler bruksendring av sjøbod til fritidsbolig. Det er søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 28-1 om sikkerhet som følge av naturforhold, og TEK17 vedrørende sikkerhet mot flom.

## Plan- og bygnings sjefens vurdering

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

### Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

Tiltaket gjelder et eldre, formelt vernet bygg, hvor permanente inngrep er uønsket. Det foreslås derfor en flyttbar flomsikringsløsning fra Garda, som er et utprøvd og anerkjent system brukt av offentlige aktører. Systemet kan raskt monteres ved varslet springflo og krever verken spesialverktøy eller kompetanse. Dette anses som en kostbar, men svært god løsning som gir reell beskyttelse og ivaretar både personsikkerhet og materielle verdier.

Søker mener at tiltaket oppfyller kravene til forsvarlighet, og at hensynene bak TEK17 og PBL § 28-1 ikke blir tilsidesatt. Det argumenteres for at fordelene ved dispensasjon er betydelige, også samfunnsmessig, og at prosjektet har støtte fra både kulturminnemyndigheter og politisk hold.

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

### Hensynet bak bestemmelsen

Tek17 § 7-2

Denne bestemmelsen stiller krav til at byggverk skal plasseres og utformes slik at de har tilstrekkelig sikkerhet mot flom og stormflo. Hensikten er å:

- Forebygge skade på mennesker og bygninger ved ekstreme værhendelser.
- Sikre at byggverk tåler påkjenninger fra vannmassene uten å kollapse eller bli alvorlig skadet.
- Ivareta langsiktig samfunnsøkonomisk bærekraft ved å unngå bygging i utsatte områder.

Pbl. §28-1

Denne paragrafen sier at grunn bare kan bebygges dersom det er **tilstrekkelig** sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.

Hensikten er å:

- Beskytte liv og helse.
- Hindre at det bygges i områder med dokumentert risiko.
- Gi kommunen et verktøy til å avslå byggesøknader eller stille vilkår for godkjenning.

### Plan- og bygnings sjefens vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

#### **TEK 17:**

For å kunne gi unntak etter bestemmelsen, er det en forutsetning at unntaket anses som «forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø». Det følger av forarbeidene i Prop.L. 64 (2020-2021) at «*Fokuset i vurderingen skal være sikkerhet og helse*».

Etter juridisk teori, se blant annet Holt & Wings utredning angående «Ansvarsrisiko i regional og kommunal planlegging», kommer det frem at det i begrenset grad kan gis unntak fra sikkerhetskravene i pbl. § 28-1 og TEK17 etter pbl. § 31-4. Dette følger også av forarbeidene: «*Krav som skal ivareta personers liv og helse, som konstruksjonssikkerhet, brannsikkerhet og fare mot flom og skred, bør man være svært tilbakeholdne med å gi unntak fra.*»

Vi har forståelse for at det er ønskelig å sikre det verneverdige bygget gjennom bruk, og at det ikke er mulig å endre byggets plassering. Det kommer imidlertid frem at bygget har vært gjennom spring/stormflo tidligere. Som sjøbod er det akseptabelt at bygget er

nærme sjø og kan utsettes for noe skader, men det er ikke det samme for en fritidsbolig. Det er viktig at kommunen ikke gir tillatelse til endringer i bygg som kan føre til personskader eller materielle skader.

### **28-1 sikker byggegrunn**

Kommunen er ansvarlig for at § 28-1 i plan og bygningsloven blir oppfylt. Kommunen må derfor påse at det ikke gis godkjenning til utbygging i fareområder. Det kommer frem av pbl § 19-2 annet ledd at dispensasjon ikke kan gis *«dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbeskrivelse, blir vesentlig tilsidesatt»*. I tillegg går det frem av § 19-2 tredje ledd at det skal *«legges særlig vekt dispensasjonens konsekvenser for [...] sikkerhet»*.

Vi viser også til Departementets uttalelse av 6. oktober 2025, der det kommer frem at begrepet «bebygges» gjelder alle tiltak etter plan- og bygningsloven. Det er også vist til et eksempel med bruksendring: *«[e]r det i tillegg naudsynt med bruksendring av bustaden som står på tomta, til dømes frå kårustad til vanleg bustad, vil pbl. § 28-1 fyrste ledd gjelde, jf. pbl. § 31-2.»* Vi vurderer ut fra dette at kravet til byggegrunn også gjelder ved bruksendringer.

I samme uttalelse skriver departementet at *«[h]ovudføremålet med § 28-1 er å sikre mot tap av liv/skade på menneske, men skal óg hindre større materielle tap.»*. Det er derfor også et moment at en bruksendring vil medføre større materielle verdier i bygget. Fokuset på naturskader er større nå enn tidligere, og det er derfor det vil kunne medføre at noen tidligere har fått tillatelse til fritidsboliger i området, mens det nå ikke lenger kan vurderes som forsvarlig.

Vi viser videre til Rundskriv H-5/18 fra KMD: Samfunnssikkerhet i planleggingen og byggesaksbehandling, der det står i kap. 3.5 Dispensasjon fra plan og bygningsloven § 28-1: *«Å dispensere fra § 28-1 vil kunne øke faren for tap av/skade på menneskeliv eller skade på eiendom, noe som vil kunne innebære at hensyn bak bestemmelsen blir tilsidesatt, og at dispensasjon derved ikke kan gis»*.

Det kommer frem i utredningen til Holt & Winge at *«kommunen ikke kan gi tillatelse til et tiltak «under forutsetning av» at tiltakshaver bygger på eget ansvar.»* Det samme følger av kommuneadvokatens utredning om dispensasjon i flomutsatte områder. Vi kan derfor ikke legge avgjørende vekt på at tiltakshaver har rutiner for å sikre gjenstander når sesongen er slutt. Flomsikringen er ikke er fastmontert element, men fordrer at tiltakshaver eller en hjelper skal rekke å komme seg ut på øya og flomsikre eiendommen hver gang det er fare for stormflo. Dette er etter Plan- og bygningssjefens syn ikke godt nok for å sikre bygget. Som sagt over også vil dette medføre at eiendommen i realiteten kun kan eies av personer som bor i nærheten, eller som kjenner noen som bor i nærheten. Dispensasjonen vil gjelde uavhengig av hvem som senere kjøper eiendommen. Vi kan ikke sikre at en ny eier vil kjenne til rutinene godt nok og dermed er faren for skade som følge av naturfare stor.

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

Siden vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke nødvendig å vurdere fordelene og ulempene i denne saken. Dette er fordi begge vilkårene må være oppfylte for at vi skal kunne gi dispensasjon. Når et vilkår ikke er oppfylt, er det ikke nødvendig å vurdere det andre vilkåret. Plan- og bygningssjefen vil likevel bemerke at bygget har egenverdi som sjøbod, og det er ikke nødvendig for vedlikeholdet av denne at bygget bruksendres. Fordelene for tiltakshaver i å kunne ha en fritidsbolig overveier ikke de negative konsekvensene ved at bygget kan bli skadet av naturfare og de økonomiske konsekvensene dette kan ha både for tiltakshaver og kommunen.

## **Punkt 192/25: Helgøya 2B - 401/10/0/2, klage på vedtak - Klagebehandling overtredelsesgebyr - Klage tas ikke til følge**

### **Bilag**

~ BYGG-22\_02347-9 Helgøya 2B, godkjent fjerning av trapper, to nye trapper og tilrettelegge stei 911006\_32\_1

~ KLAGE-25\_01917-5 Helgøya 2B 401\_10\_0\_2, klage på vedtak - klage tas delvis til følge 1473545\_5\_1

~ ULOV-24\_00166-1 Helgøya 2B 401\_10\_0\_2, trapp - stoppordre med øyeblikkelig virkning 1101924\_4\_1

~ ULOV-24\_00166-13 Helgøya 2B 401\_10\_0\_2, trapp - Vedtak om ileggelse av overtredelsesgebyr, jf. 1421317\_4\_1 første vedtak

~ KLAGE-25\_01917-4 Klage - vedtak om ileggelse av overtredelsesgebyr 1443317\_1\_1 - klage på første overtredelsesgebyr



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025013905  
Saksbehandler Svend Åge Strisland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	16.10.2025	192/25

### **HELGØYA 2B - 401/10/0/2, KLAGE PÅ VEDTAK - KLAGEBEHANDLING OVERTREDELSSESGBYR - KLAGE TAS IKKE TIL FØLGE**

---

#### **AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.10.2025 SAK 192/25**

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak om illeggelse av overtredelsesgebyr av 28.8.2025. Klagen fra tiltakshaver Arne Reinertsen datert 11.9.2025 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.  
(Enst)

17.10.2025

# **Punkt 193/25: Kristian IVs gate 9 – 150/753, Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Kvartal 1**

## **Bilag**

Reguleringsbestemmelser

Plankart nivå 0

Plankart nivå 1

Plankart nivå 2

Svar\_ Sak nr.25\_00356- dagslysberegning

BYGG-25\_00356-2 - Kristian IVs gate 9 150\_753\_0\_0, bruksendring - etterlyser status i saken - tilbakemelding fra plan og bygg.

Søknad om dispensasjon fra næring til leilighet



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025003560  
Saksbehandler Morten Østerud

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	16.10.2025	193/25

### **KRISTIAN IVS GATE 9 – 150/753, SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR KVARTAL 1**

#### **AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.10.2025 SAK 193/25**

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

Areal- og miljøutvalget viser til saksutredningen og innvilger søknad om dispensasjon fra formålet forretning/ kontor/tjenesteyting/bevertning til boligformål fra gjeldende plan for Kvartal 1, og § 1.2.2, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse etter plan- og bygningsloven §19-2:

Hensynet bak den generelle bestemmelsen om at det skal være næring i 1. etasje, er å sikre areal til forretninger, aktivitet og publikumsrettede virksomheter i sentrumsområdene. Hensynet bak lovens formålsbestemmelse er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Dette er et lite lokale på ca. 77 m<sup>2</sup>, som ikke vil påvirke aktiviteten i sentrum i stor grad.

Lokalet er ikke optimalt for næringsvirksomhet mot gateplan, da en må beholde fasaden med mindre vinduer av vernehensyn. Inngangen til lokalet går via felles trappegang med etablerte leiligheter.

Ved renovering av dette bygget i 2021, ble det er valgt materialer på guly, vegger, kjøkken og bad, tilsvarende boligstandard. Fordelen er derfor at lokalet kan tas i bruk til leilighet uten ombygginger. Ulempen med dispensasjonen er at andelen forretningslokaler i området går ned. Likevel er lokalet beskjedent i areal og en liten del av bygningsmassen i Kvartal 1, som nå er transformert og bygget ut. I denne utbyggingen er det etablert flere forretninger i kvartalet, enn det som har vært tidligere. Forretningslokalet er også beskjedent og har vist seg å ikke være av interesse til dette formålet. Etter at forrige leietaker flyttet ut og fant seg mer egnede lokaler for 1,5 år siden, har lokalet stått tomt. lokalet er bedre tilpasset en leilighet, enn for næring. Både på grunn av størrelse, planløsning og beliggenhet. Tilrettelegging for sentrumsnære leiligheter er med

på å tilrettelegge for økt aktivitet i sentrum, og sammenliknet med et kontor av denne størrelsen, er ikke aktiviteten nevneverdig høyere. Det ansees som mer bærekraftig å møte et behov for leilighet i sentrum, enn at lokalet står tomt på grunn av en bestemmelse i detaljreguleringsplanen.

Dispensasjonen gjør det mulig å møte boligbehovet i sentrale strøk raskt og effektivt, uten de økonomiske og miljømessige kostnadene. Tiltaket støtter også kommunens overordnede plan for bærekraftig byutvikling. Tiltaket medfører ingen negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Basert på en helhetlig vurdering, blir ikke hensyn i reguleringsbestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesatt og det er klart flere fordeler enn ulemper med tiltaket, dersom denne gis tidsbegrenset, og tilbakeføres til næringsformål etter utløp av tidsbegrensningen. Dispensasjon kan innvilges i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjonen gis midlertidig med en varighet på 5 år, og lokalet skal tilbakeføres til næring etter at tillatelsen går ut. Dersom det skal være aktuelt med en forlengelse, må det først gås bredt ut i markedet over lengre tid, herunder redusere leiepris, for å forsøke å få leietakere til arealet med næringsformål.

(7/3)

#### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon til boligformål fra gjeldende plan for Kvartal 1 og § 1.2.2, da 1. etasje er regulert til næringsformål, jfr. plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelse det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges.»

Høyre, FRP og PP fremmet følgende alternative fellesforslag:

«Areal- og miljøutvalget viser til saksutredningen og innvilger søknad om dispensasjon fra formålet forretning/ kontor/tjenesteyting/bevertning til boligformål fra gjeldende plan for Kvartal 1, og § 1.2.2, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse etter plan- og bygningsloven §19-2:

Hensynet bak den generelle bestemmelsen om at det skal være næring i 1. etasje, er å sikre areal til forretninger, aktivitet og publikumsrettede virksomheter i sentrumsområdene. Hensynet bak lovens formålsbestemmelse er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Dette er et lite lokale på ca. 77 m<sup>2</sup>, som ikke vil påvirke aktiviteten i sentrum i stor grad.

Lokalet er ikke optimalt for næringsvirksomhet mot gateplan, da en må beholde fasaden med mindre vinduer av vernehensyn. Inngangen til lokalet går via felles trappegang med etablerte leiligheter.

Ved renovering av dette bygget i 2021, ble det er valgt materialer på gulv, vegger, kjøkken og bad, tilsvarende boligstandard. Fordelen er derfor at lokalet kan tas i bruk til leilighet uten ombygginger. Ulempen med dispensasjonen er at andelen forretningslokaler i området går ned. Likevel er lokalet beskjedent i areal og en liten del av bygningsmassen i Kvartal 1, som nå er transformert og bygget ut. I denne utbyggingen er det etablert flere forretninger i kvartalet, enn det som har vært tidligere. Forretningslokalet er også beskjedent og har vist seg å ikke være av interesse til dette formålet. Etter at forrige leietaker flyttet ut og fant seg mer egnede lokaler for 1,5 år siden, har lokalet stått tomt. lokalet er bedre tilpasset en leilighet, enn for næring. Både på grunn av størrelse, planløsning og beliggenhet. Tilrettelegging for sentrumsnære leiligheter er med

på å tilrettelegge for økt aktivitet i sentrum, og sammenliknet med et kontor av denne størrelsen, er ikke aktiviteten nevneverdig høyere. Det ansees som mer bærekraftig å møte et behov for leilighet i sentrum, enn at lokalet står tomt på grunn av en bestemmelse i detaljreguleringsplanen.

Dispensasjonen gjør det mulig å møte boligbehovet i sentrale strøk raskt og effektivt, uten de økonomiske og miljømessige kostnadene. Tiltaket støtter også kommunens overordnede plan for bærekraftig byutvikling. Tiltaket medfører ingen negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Basert på en helhetlig vurdering, blir ikke hensyn i reguleringsbestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesatt og det er klart flere fordeler enn ulemper med tiltaket. Dispensasjon kan innvilges i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.»

KRF fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget viser til saksutredningen og innvilger søknad om dispensasjon fra formålet forretning/ kontor/tjenesteyting/bevertning til boligformål fra gjeldende plan for Kvartal 1, og § 1.2.2, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse etter plan- og bygningsloven §19-2:

Hensynet bak den generelle bestemmelsen om at det skal være næring i 1. etasje, er å sikre areal til forretninger, aktivitet og publikumsrettede virksomheter i sentrumsområdene. Hensynet bak lovens formålsbestemmelse er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Dette er et lite lokale på ca. 77 m<sup>2</sup>, som ikke vil påvirke aktiviteten i sentrum i stor grad.

Lokalet er ikke optimalt for næringsvirksomhet mot gateplan, da en må beholde fasaden med mindre vinduer av vernehensyn. Inngangen til lokalet går via felles trappegang med etablerte leiligheter.

Ved renovering av dette bygget i 2021, ble det er valgt materialer på gulv, vegger, kjøkken og bad, tilsvarende boligstandard. Fordelen er derfor at lokalet kan tas i bruk til leilighet uten ombygginger. Ulempen med dispensasjonen er at andelen forretningslokaler i området går ned. Likevel er lokalet beskjedent i areal og en liten del av bygningsmassen i Kvartal 1, som nå er transformert og bygget ut. I denne utbyggingen er det etablert flere forretninger i kvartalet, enn det som har vært tidligere. Forretningslokalet er også beskjedent og har vist seg å ikke være av interesse til dette formålet. Etter at forrige leietaker flyttet ut og fant seg mer egnede lokaler for 1,5 år siden, har lokalet stått tomt. lokalet er bedre tilpasset en leilighet, enn for næring. Både på grunn av størrelse, planløsning og beliggenhet. Tilrettelegging for sentrumsnære leiligheter er med på å tilrettelegge for økt aktivitet i sentrum, og sammenliknet med et kontor av denne størrelsen, er ikke aktiviteten nevneverdig høyere. Det ansees som mer bærekraftig å møte et behov for leilighet i sentrum, enn at lokalet står tomt på grunn av en bestemmelse i detaljreguleringsplanen.

Dispensasjonen gjør det mulig å møte boligbehovet i sentrale strøk raskt og effektivt, uten de økonomiske og miljømessige kostnadene. Tiltaket støtter også kommunens overordnede plan for bærekraftig byutvikling. Tiltaket medfører ingen negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Basert på en helhetlig vurdering, blir ikke hensyn i reguleringsbestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesatt og det er klart flere fordeler enn ulemper med tiltaket, dersom denne gis tidsbegrenset, og tilbakeføres til næringsformål etter utløp av tidsbegrensningen. Dispensasjon kan innvilges i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjonen gis midlertidig med en varighet på 5 år, og lokalet skal tilbakeføres til næring etter at tillatelsen går ut. Dersom det skal være aktuelt med en forlengelse, må det først gås bredt ut i markedet over lengre tid, herunder redusere leiepris, for å forsøke å få leietakere til arealet med næringsformål.»

**Voteringer:**

Fellesforslaget fra Høyres, FRP og PP falt med 7 mot 3 stemmer, FRP, Høyre og PP.

Ved alternativ votering ble KRFs forslag vedtatt med 7 mot 3 stemmer, Robin Hansson, AP, Marte Rostvåg Ulltveit-Moe, MDG og Christine Alveberg, V.

17.10.2025

# **Punkt 194/25: Unn Løvlands vei 39 - GB 12/18 - enebolig og tomteopparbeidelse - dispensasjon - førstegangsbehandling**

## **Bilag**

Situasjonsplan

A40-01 Fasader 1

A40-04 Perspektiv 2

teknisktegning\_Snitt

A40-03 Perspektiv 1

A40-05 Perspektiv 3

A40-02 Fasader 2

A20-01 Underetasje

A20-02 1.etasje

Snitt

Søknad om dispensasjon

BYGG-25\_00708 kommentar til uttalelsen fra parkvesenet

SV\_ Unn Løvlands vei 39 uttalelse fra Parkvesenet

IMG\_8535

IMG\_8536

IMG\_8539

IMG\_8540

IMG\_8541

IMG\_8542

IMG\_8546

IMG\_8549

IMG\_8552

IMG\_8605

IMG\_8607

IMG\_8608

IMG\_8609

IMG\_8612

IMG\_8613

IMG\_8614

IMG\_8615

nord

IMG\_8617



Dato 18. september 2025  
Saksnr.: BYGG-25/00708-13  
Saksbehandler Mette Erklev  
Godkjent av Arne Kjell Brunnes  
Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
16.10.2025

## **Unn Løvlands vei 39 - GB 12/18 - enebolig og tomteopparbeidelse - dispensasjon - førstegangsbehandling**

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon i medhold av plan og bygningsloven § 19-2.  
Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak plankravet og bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges.  
Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

### **Sammendrag:**

Det søkes om dispensasjon for oppføring av bolig med parkeringskjeller, murer, trapper og opparbeidelse av uteoppholdsareal. Søknaden omfatter også riving av eksisterende bolig og bod, men dette er ikke avhengig av dispensasjon.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen, samt fra plan- og bygningsloven § 1-8 om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. I tillegg søkes om dispensasjon fra formål i reguleringsplan, da en mindre del av tiltaket blir liggende innenfor regulert offentlig friområde.

Tiltaket anses å være vesentlig i strid med plankravet og hensynet bak bestemmelsen om byggeforbudet i 100-metersbeltet. Tiltaket anses å være ruvende og påvirke landskapsinteressene langs sjøen. Hensynet bak formål i reguleringsplan (friområde) anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Arne Kjell Brunnes  
Byggesaksleder  
Sign.

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

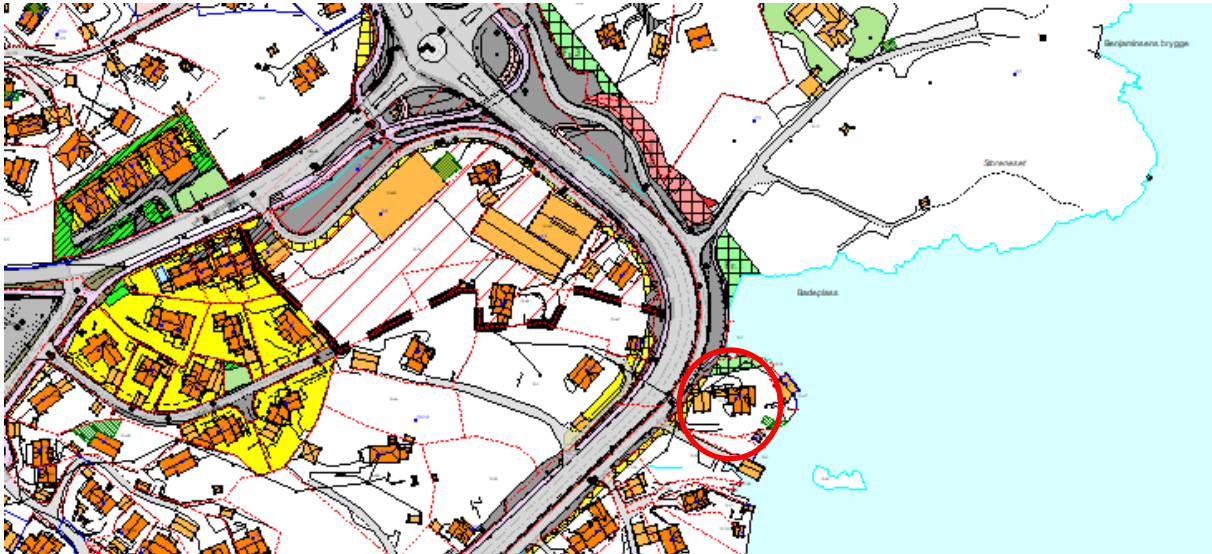
**Vedlegg**

Situasjonsplan  
A40-0 Fasader 1  
A40-04 Perspektiv 2  
teknisktegning\_Snitt  
A40-03 Perspektiv 1  
A40-05 Perspektiv 3  
A40-02 Fasader 2  
A20-01 Underetasje  
A20-02 1.etasje  
Snitt  
Søknad om dispensasjon  
BYGG-25\_00708 kommentar til uttalelsen fra parkvesenet  
SV\_ Unn Løvlands vei 39 uttalelse fra Parkvesenet  
IMG\_8535  
IMG\_8536  
IMG\_8539  
IMG\_8540  
IMG\_8541  
IMG\_8542  
IMG\_8546  
IMG\_8549  
IMG\_8552  
IMG\_8605  
IMG\_8607  
IMG\_8608  
IMG\_8609  
IMG\_8612  
IMG\_8613  
IMG\_8614  
IMG\_8615  
nord  
IMG\_8617

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

## SAKSFREMSTILLING

### Oversiktskart:



### Skråfoto av området:



### Gjeldende plangrunnlag

Hele eiendommen er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanen for Kristiansand kommune. Planen ble vedtatt 28.02.2024.

En mindre del av eiendommen er avsatt til offentlig friområde i reguleringsplanen FV 456 Auglandsbukta – Flødemelka, plan id: 4204\_1252, vedtatt 22.06.2010.

Eksisterende bolig og bod ligger i gul støysone. Eksisterende garasje, som innlemmes i det nye prosjektet, ligger delvis i rød støysone.

### **Aktuelle bestemmelser for denne saken:**

#### Kommuneplanen § 2 nr. 1:

*Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, d, e, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.*

#### Plan og bygningsloven § 1-8:

##### § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

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

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.


Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

#### Reguleringsplanen § 4:

##### **§4. Grønnstruktur**

###### §4.1 Friområde

Områdene kan benyttes til midlertidig anleggsområde.

 Benyttede arealer skal istandsettes etter at anleggsarbeidet er ferdig. I området Fr3 skal det bygges støyvoll med støyskjerm på topp voll. I området Fr1 kan det anlegges fyllinger og steinplastring for sikring av offentlig veg.

### **Eksisterende forhold**

Den aktuelle eiendommen har et areal på 1700 m<sup>2</sup>, beliggende mellom RV 456 og Kjosbukta. Eiendommen er bebygd med enebolig, bod, garasje, og en sjøbod. I forbindelse med bygging, vil både boligen og boden bli revet, mens den eksisterende garasjen vil bygges inn i det nye tiltaket.

Garasjen som oppgis å ha et bruksareal på 98,4 m<sup>2</sup>. Den nye boligen vil få et bruksareal på 542,9 m<sup>2</sup>, og et bebygd areal på 473,4 m<sup>2</sup>. Boligen oppføres i to etasjer.

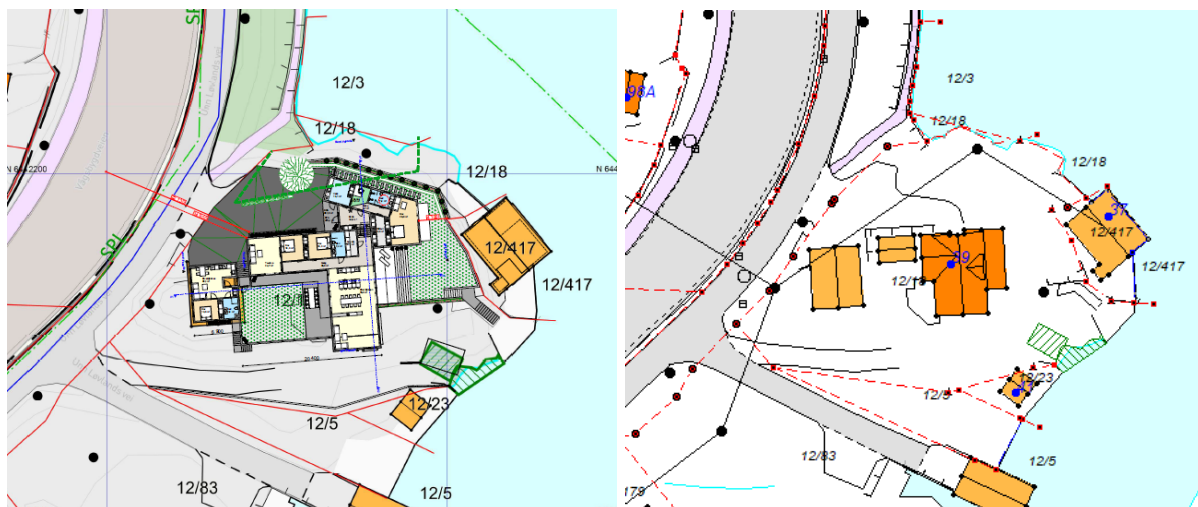
### **Søknaden**

Det søkes om riving av eksisterende bolig og bod, samt oppføring av ny bolig, utvendige trapper, murer og opparbeidelse av uteoppholdsarealer. Eksisterende garasje søkes ombygd som en del av ny bolig med parkeringskjeller.

Søknaden ble mottatt den 25.04.2025, og ble supplert 22.05.2025. Kommentar til uttalelse fra Parkvesenet ble mottatt 13.08.2025. Søknaden omfatter både dispensasjon og søknad om rammetillatelse, det er kun dispensasjonen som vurderes her.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, fra plankravet i kommuneplanen, samt fra formål i reguleringsplan.

## Situasjonskart:



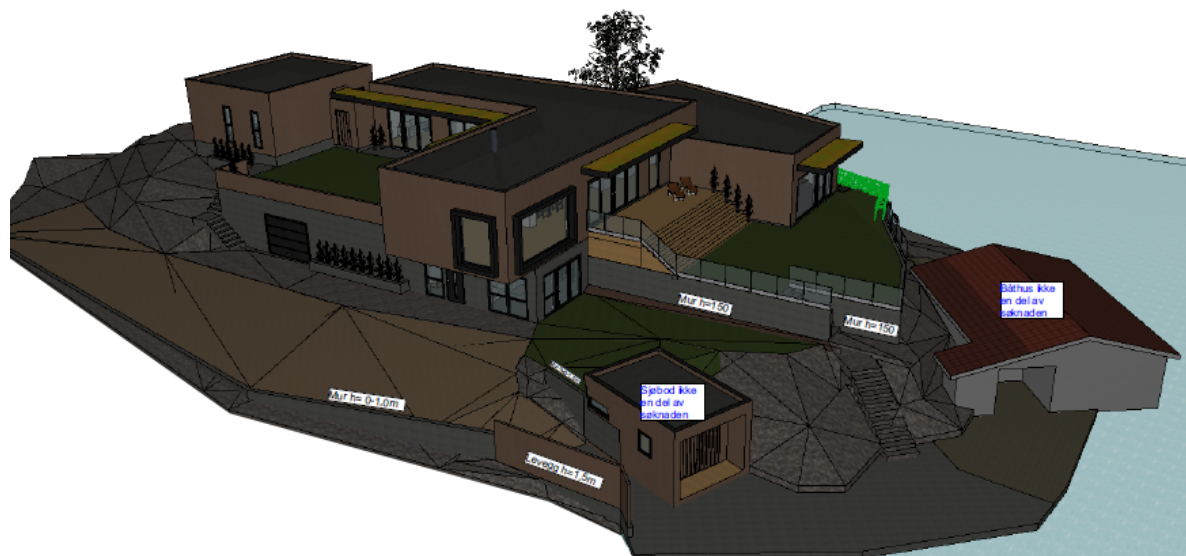
Omsøkt situasjon

Eksisterende situasjon

## Tegninger

Alle søknadens tegninger ligger som vedlegg i saken.





### Uttalelser fra annen myndighet

Agder Fylkeskommune har innvilget dispensasjon fra byggegrensen mot fylkesveg 456 på visse vilkår. Vedtaket er datert 22.05.2025.

Kristiansand kommune v/Ingeniørvesenet har i e-post av 20.05.2025 uttalt at de ikke har merknader til tiltaket.

Kristiansand kommune v/Park har uttalt seg den 10.06.2025:

*"Omsøkte tiltak legger opp til boligutvikling delvis inn på regulert friområde.*

*Mottatte søknad legger opp til en økt boligmessig utnyttelse inkludert praktikantdel. Søknaden legger opp til flere forstøtningsmurer og stor eksponering mot det offentlige Friområde, og snitt og fasader viser en uheldig eksponering mot byfjorden og Kjosbukta.*

*Parkvesenet fraråder godkjenning av mottatte søknad og anbefaler en bearbeiding av prosjektet til å være mer landskapstilpasset.*

*Parkvesenet anbefaler videre at en evt. utvikling i området avklares gjennom reguleringsplan og ikke som en dispensasjonssøknad i dette viktige 100-metersbeltet til sjøen."*

### Tilsvar til uttalelse fra Park

Ansvarlig søker har kommentert uttalelsen fra Park, den 13.08.2025:

*"Det er lagt stor vekt på å plassere bygget lavt i terrenget og med dette har bare bygget en etasje over bakkenivå, med kjeller. Den nye bygningsmassen er ca. to meter lavere enn eksisterende bolig og blir med dette penere og mindre eksponert mot byfjord og*

*Kjosbukta. Flere andre boliger i området mot Kjosbukta er to og tre etasjer høye. Eksponering mot friområdet (nord) på Storenes er skjult av vegetasjon og kan fortsatt dekkes til med busker, trær etc.*

*Når det gjelder friområdet på eiendommen 12/18 mot nord, så kjøpte tiltakshaver dette stykket av Vågsbygdveien 90 (12/3) for flere år siden. Tiltakshaver husker ikke årstall og kan ikke finne dokumentasjon hos Kristiansand Kommune. Han mener å huske at dette arealet ikke var friområde når han kjøpte det, men at det ble grønt når han la det til 12/18. Han kjøpte arealet for å få mer plass til parkering ettersom en del areal ble tatt fra eiendommen i forbindelse med utvidelse av Vågsbygdveien. Det opplyses også at arealet ligger avsatt til boligformål i kommuneplanen.*

*Tiltakshaver føler dermed det er urimelig å lage stort nummer ut av at en mur i tiltaket har kommet inn på friområdet. Forstøttingsmurene blir liggende bak vegetasjonen og blir et naturlig skille mot bukta.*

*Når det gjelder arealet tiltakshaver kjøpte av 12/3 og la til 12/18 så har han vokst opp på denne eiendommen og kan bekrefte at det aldri er noen som har gått i land her på dette stykket. Det er grunt, steinete og ligger mot nord med lite sol. Som dere kan se på bilder så er det grodd igjen av vegetasjon og kommunen bruker sin del som deponi for tang altså kan ikke brukes til bading etc. Tiltakshaver har også godkjent flere båtplasser langs denne strandlinjen."*

Tilsvaret kan leses i sin helhet i saken, der ligger også bilder fra søker.

#### **Nabomerknader**

Det foreligger ikke merknader fra varslede naboer.

#### **Klima- og miljøkonsekvenser**

Plan- og bygningssjefen anser at dispensasjonen fra plankravet ikke påvirker klima eller miljø i vesentlig grad.

#### **Relevante punkter i ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon**

*"I dette tilfelle gjelder riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig. Vi kan ikke se at omsøkt endring påvirker turbruk, rekreasjon, eller publikums tilgang til sjø. Allmenhetens interesser kan derfor ikke anses for å bli negativt berørt av det omsøkte tiltaket. Vi kan derfor ikke se at hensynet bak byggeforbudet i Pbl. § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt ved å gi den omsøkte dispensasjon.*

*Hensynet bak formål friluftsområde, er å ivareta andre allmenne interesser slik som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Arealet som ligger inne i området med formål friluftsområde, er allerede en del av uteoppholdsarealet for eksisterende bolig. Det kommer et hjørne av omsøkt ny bolig og deler av omsøkt forstøttingsmur/blomsterbed, inn i området med formål friluftsområde. Forstøttingsmuren er lokalisert 2,0 meter fra eiendomsgrensen og blir en naturlig avgrensing mot friluftsområdet. Vi kan ikke se at hensynet til friluftsområdet blir vesentlig tilsidesatt.*

*Vi kan ikke se at det omsøkte tiltaket berør naturmangfoldet, da det etter søk i Miljødepartementets database ikke fremkommer at det foreligger registreringer nevnt i naturmangfoldlovens § 7 på eiendommen. Naturmangfoldet kan således ikke være problematisk i forhold til søknaden.*

*Det er fortatt kulturminne søk etter Miljødirektoratets naturbase med kulturminnesøk. Det er ikke registrert forminner som vil bli berørt av tiltaket, jf. naturbase.*

*Det vises til at det tidligere er gitt mange dispensasjoner fra både bygge- og deleforbudet i pbl. § 1-8. Omsøkt tiltak kan ha presedensvirkning, men eiendommen med omsøkt tiltak er lokalisert i eksisterende boligområde og er allerede bebygd. Arealet er å*

*regne som innmark og arealet brukes ikke av allmenheten. Slik sett kan tiltaket ikke anses å påvirke allmenhetens bruk av sjønære arealer på noen negativ måte.*

*Riving av eksisterende bolig og oppføringen av ny og større bolig medføre et økt fotavtrykk innenfor 100-metersbeltet. Området er imidlertid allerede tett bebyggt, med flere boliger på platået langs fylkesveien. Vi har derfor vurdert at det økte fotavtrykket er å regne som en mindre ulempe i nærværende sak. Omsøkt tiltak i tråd med kommuneplanens intensjon om forsiktig fortetting av allerede eksisterende boligeiendommer. Dette utgjør en objektiv fordel.*

*Det vil være til stor fordel for tiltakshaver å kunne realisere grundige planer å få oppgradert og utnytte en stor tomt på en hensiktsmessig måte. I et samfunnsmessig perspektiv bør det også kunne anses som fordelaktig at det etableres nye, tilfredsstillende boenheter i et populært område med forholdsvis høyt press på boligmarkedet. At dette gjøres gjennom hensiktsmessig fornying av bygningsmassen, er i tråd med formulerte nasjonale forventninger. Dette gir kollektive fordeler blant annet ved at man kan benytte allerede eksisterende infrastruktur.*

*Det vises videre til at eiendommen ikke er i bruk av allmenheten og fremtidig bolig vil bli godt tilpasset landskapet og de naturgitte omgivelsene på eiendommen.*

*Avslutningsvis vil vi nevne at formålsbestemmelsen i pbl. § 1-1 fremmer bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Denne bestemmelsen vektlegger både personlige og kollektive fordeler, samt avklarer at fordeler for den enkelte tiltakshaver også medfører fordeler for samfunnet som helhet.*

*Vi mener på bakgrunn av dette at det omsøkte tiltaket med riving av eksisterende bygninger og oppføring av ny bolig, fremstår som godt planlagt og tilpasset til den gitte eiendommen.*

*Etter vårt syn fremstår det som naturlig å forsøke å få til fortetning i området og viser i den forbindelse til utviklingen i Vågsbygd de senere årene. Vi antar at fokuset på oppgradering av boenheter i tilknytning til eksisterende infrastruktur vil bli større, for at kommunen skal kunne løse utfordringer, ivareta behov og nå målsetninger knyttet til miljø, klima og kvalitet.”*

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

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven, kommuneplan samt reguleringsplan, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt til byggeområde, men det er ikke lagt inn byggegrense mot sjøen, og tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Videre foreligger det et krav om utarbeidelse av reguleringsplan før tiltak kan igangsettes, også dette utløser krav om dispensasjon.

En mindre del av eiendommen er regulert til friområde, og en mindre del av det omsøkte tiltaket vil bygges inn i dette området. Dette utløser krav om dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen.

Gjeldende kommuneplan ble vedtatt i 2024, reguleringsplanen ble vedtatt i 2010. Begge planene er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ; bystyret. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende planer.

### Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven

#### **§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket**

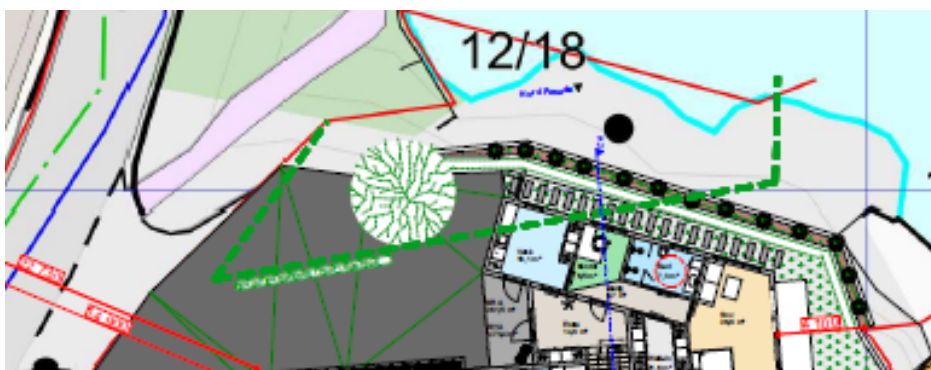
*Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.*

Bestemmelsen inneholder to kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Det betyr at i første omgang må det vurderes om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

### **Dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen**



*Den grønne, stiplede linjen viser formålsgrensen i reguleringsplanen*

Hensynet bak friområder er å ivareta arealer til rekreasjon og lek. Arealene skal ivaretas så pass store at det er mulig og utfolde seg litt. Samtidig skal friområdene ivareta områder innimellom bebyggelsen med naturlig vegetasjon. Friområder skal skape en følelse av rom og avstand i tett bebygde områder, samt ivareta naturlig drenering av overvann.

Å åpne opp for privat bebyggelse i et friområde vil være uheldig med hensyn på allmennhetens bruk av området. Dette må i denne saken ses i sammenheng med at det dreier seg om en mindre del av et friområde som ligger inne på en privat boligeiendom. I overordnet plan er området avsatt til bebyggelsesformål. Da reguleringsplanen ble vedtatt tilhørte det aktuelle arealet GB 12/3 som er kommunens eiendom, og det ble naturlig at hele eiendommen her ble regulert til friområde, slik at formålsgrensen fulgte eiendomsgrensen. Når så dette arealet ble fradelt i 2014, ville det være naturlig for tiltakshaver å tro at arealet kunne benyttes som privat boligeiendom.

Det aktuelle området ser ikke ut til å være særlig innbydende for allmenn bruk, da det er steinete, grunt og skyggefullt. Det er ikke egnet for tilkomst med båt. Oppføring av mur som omsøkt vil kunne skape et tydelig skille mellom boligeiendommen og stien som fører ned til en opparbeidet del av friområdet.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at hensynet bak formålet blir vesentlig tilsidesatt om det innvilges dispensasjon i dette tilfellet.

### **Dispensasjon fra plankravet, kommuneplanen § 2**

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen innenfor et område. 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.

Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Hensynene bak plankravet sammenfaller i stor grad med hensyn i lovens formålsbestemmelse. Det følger av PBL § 1-1 om lovens formål at planlegging skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Ansvarlig søker viser søknaden til bestemmelsens første ledd:

*"Avslutningsvis vil vi nevne at formålsbestemmelsen i pbl. § 1-1 fremmer bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Denne bestemmelsen vektlegger både personlige og kollektive fordeler, samt avklarer at fordeler for den enkelte tiltakshaver også medfører fordeler for samfunnet som helhet."*

Bestemmelsen må ikke forstås som en uttømmende oppregning. Utover i loven støter man på flere andre forhold som inkluderes. Det viktigste budskapet er at loven gjelder generelt for all samfunnsplanlegging, for arealstyring og byggesaksbehandling. På mange områder er det spesiallover som virker sammen med plan- og bygningsloven.

Utarbeiding av plan vil ikke endre noe med hensyn på arealdisponeringen i området, og det vil være naturlig at formålsgrensen vil følge eiendomsgrensen ved utarbeiding av en plan.

Området er avsatt til bebyggelse. Men eiendommen ligger helt i strandkanten, og tiltaket vil bli svært synlig sett fra sjøen. Omsøkte murer får en minsteavstand til sjøkanten på ca. 5,0 meter, selve boligen ca. 9,0 meter Dette vil påvirke landskapsinteressene i vesentlig grad. Hensynene bak plankravet gjør seg derfor gjeldende i denne saken. Ved utarbeidelse av plan kan man få vurdert bebyggelsens plassering, inkludert høydeplassering, utforming og størrelse og plassering av støttemurer. På denne bakgrunn anses hensynet bak plankravet å bli vesentlig tilsidesatt.

### **Dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø, plan- og bygningsloven § 1-8**

Plan- og bygningslovens § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet, skal ivareta forhold som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til bebyggelse, men det er ikke satt byggegrense mot sjøen i planen, og tiltaket utløser derfor krav om dispensasjon fra § 1-8. Bevaring av strandsonen er av nasjonal interesse, og som hovedregel skal byggeforbudet praktiseres strengt.

Tiltakene utføres i et allerede bebygd område som er avsatt til nåværende bebyggelse i kommuneplanen, og fører ikke til ytterligere privatisering i vesentlig grad. Men eiendommen ligger helt i strandkanten, og tiltaket vil bli svært synlig sett fra sjøen. Omsøkte murer får en minsteavstand til sjøkanten på ca. 5,0 meter, selve boligen ca. 9,0 meter Dette vil påvirke landskapsinteressene i vesentlig grad, og dermed medføre en vesentlig ulempe i forhold til hensynet bak bestemmelsen.

Boligen blir liggende mellom fylkesveien og sjøen. Mellom bolig og fylkesveien er det satt opp støyskjerm. Det vurderes at tiltakene i hovedsak etableres på et område allmennheten ikke har tilgang til, da arealet allerede er bebygd, opparbeidet og privatisert. På grunn av støyskjermen vil ikke tiltaket endre noe med hensyn på utsikten til sjøen fra veien, da den er svært begrenset i dag.

Plan- og bygnings sjefen kan ikke se at tiltaket har noen negative konsekvenser for tilgjengeligheten langs - eller til - sjøen. Friluft- og allmenne ferdselsinteresser i strandsonen kan derfor ikke sies å bli direkte berørt av tiltaket. Dette trekker i retning av at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

På den annen side vil tiltakene medføre en betydelig økning av bebygd areal på eiendommen, og bebyggelsen vil bli mer dominerende i landskapet. Tiltaket er ruvende, ved at fasadene mot sjøen blir ca. 20 meter lange.

I tillegg er eiendommen uregulert, og med henvisning til kommuneplanbestemmelse § 2 er det et ønske at området eiendommen ligger i skal reguleres før det gjennomføres tiltak. Dette slik at kommunen kan kontrollere utviklingen av området. Dette trekker i retning av at hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

### **Konklusjon**

Etter en samlet vurdering konkluderer Plan- og bygnings sjefen med at hvis det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet, vil hensynet bak plankravet og byggeforbudet i strandsonen bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor ikke oppfylt og dispensasjonssøknaden avslås.

Kommunen skal ikke behandle dispensasjonssaken videre når andre ledd første punktum **ikke** er oppfylt, da loven består av to kumulative vilkår. Da dispensasjon avslås etter bestemmelsens første punktum, vurderes ikke søknaden nærmere i forhold til fordeler og ulemper, da både første og andre punktum må oppfylles for at dispensasjon skal kunne gis.

# **Punkt 195/25: Fruens alle 6B - 9/434 - Bruksendring av sjøbod til anneks og oppføring av frittliggende bygning**

## **Bilag**

Vedleggsbrev søknad ett trinn

A-40.01 - Fasade Øst og Sør

A-40.02 - Fasade Vest og Nord

A-41.01 - Snitt A

A-41.02 - Snitt B

A-10.01 - Utomhus

A-20.04 - Sjøbod

Samtykkeerklæring Fruens Alle 6



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025011716  
Saksbehandler Dijana Bozic

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	16.10.2025	195/25

## **FRUENS ALLE 6B - 9/434 - BRUKSENDRING AV SJØBOD TIL ANNEKS OG OPPFØRING AV FRITTLIGGENDE BYGNING**

### **AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.10.2025 SAK 195/25**

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

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. plan- og bygningsloven § 1-8 for utvidelse av sjøbod og bruksendring til anneks, og oppføring av frittliggende bygning (bad/dusjhus). Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget fremhever i denne forbindelse at tiltaket gjelder utvidelse og bruksendring av eksisterende anneks, samt oppføring av mindre frittliggende bygning. Tiltaket skjer på privat eiendom, som må anses som innmark. Allmennhetens ferdselsmuligheter påvirkes derfor ikke av tiltaket. Utvalget kan heller ikke se at tiltaket påvirker landskapshensyn, naturinteresser eller at tiltaket vil virke dominerende sett fra sjøen. Utvidelsen av sjøboden skjer i bakkant, vekk fra sjøen.

Utvalget finner også at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Utvalget anses det som en fordel at en eldre eiendom oppgraderes, og at man får en kvalitetsheving av eiendommen.

Utvalget vurderer at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og at dispensasjon kan innvilges. Utvalget kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner som taler mot dispensasjon, og utvalget finner derfor å kunne godkjenne søknad om dispensasjon. (6/5) leders dobbeltstemme.

#### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. plan- og bygningsloven § 1-8 for utvidelse av sjøbod og bruksendring til anneks, og oppføring av frittliggende bygning (bad/dusjhus). Areal- og miljøutvalget finner at vilkårene for dispensasjon ikke foreligger. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

FRP, Høyre, KRF og PP fremmet følgende alternative fellesforslag:  
«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. plan- og bygningsloven § 1-8 for utvidelse av sjøbod og bruksendring til anneks, og oppføring av frittliggende bygning (bad/dusjhus). Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget fremhever i denne forbindelse at tiltaket gjelder utvidelse og bruksendring av eksisterende anneks, samt oppføring av mindre frittliggende bygning. Tiltaket skjer på privat eiendom, som må anses som innmark. Allmennhetens ferdselsmuligheter påvirkes derfor ikke av tiltaket. Utvalget kan heller ikke se at tiltaket påvirker landskapshensyn, naturinteresser eller at tiltaket vil virke dominerende sett fra sjøen. Utvidelsen av sjøboden skjer i bakkant, vekk fra sjøen.

Utvalget finner også at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Utvalget anses det som en fordel at en eldre eiendom oppgraderes, og at man får en kvalitetsheving av eiendommen.

Utvalget vurderer at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og at dispensasjon kan innvilges. Utvalget kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner som taler mot dispensasjon, og utvalget finner derfor å kunne godkjenne søknad om dispensasjon.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering ble fellesforslaget vedtatt med leders dobbeltstemme 6 mot 5 stemmer, AP, MDG og Venstre.

17.10.2025

# **Punkt 196/25: Østerøya 92 - 3/46 - søknad om dispensasjon for riving av 2 fritidsboliger og oppføring av av bolig**

## **Bilag**

E2-Terrengsnitt - 2025-09-03

D-Situasjonskart-2025-09-03

E3-Terrengsnitt - murer - 2025-09-03

Østerøya 92 - Søknad om dispensasjon - utfyllende dokumentasjon

Østerøya 92 - foreløpig tilbakemelding på søknad om riving av fritidsboliger og oppføring av ny bolig med murer og terrenginngrep - etterspør tilleggsdokumentasjon

C3b-Tiltakshavers kommentar til merknad

Q2-Erklæring om avstand - 3-301

B-Søknad om dispensasjon

C4a-Merknad til nabovarsel 02

E1-Tegninger

D-Situasjonskart - 2025-06-05

E2-Terrengsnitt - 2025-06-05

01-Følgrebrev til søknad om dispensasjon

C3a-Merknad til nabovarsel 01



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025014960  
Saksbehandler Jan Inghard Thorsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	16.10.2025	196/25

### **ØSTERØYA 92 - 3/46 - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR RIVING AV 2 FRITIDSBOLIGER OG OPPFØRING AV AV BOLIG**

#### **AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.10.2025 SAK 196/25**

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

Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon fra kommuneplanens § 2 – plankrav for riving av to eksisterende fritidsboliger og oppføring av en ny bolig. Det gis også dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 14 nr. 3 om maks høyde på forstøtningsmurer.

Vilkår for dispensasjonen:

Høydeplasseringen av ny bolig og murer må senkes med minimum 0,5 meter i forhold til slik det er omsøkt. Topp laveste gulv for bolig skal ikke overstige kote +21,7.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget er positive til riving av hytter og oppføring av bolig, med lavere plassering, som er bedre tilpasset tomtens beskaffenhet og i større grad tar hensyn til naboenes interesser.  
(Enst.)

##### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon fra kommuneplanens § 2 - plankrav for riving av to eksisterende fritidsboliger og gjenoppføring av en ny bolig.

Vilkår for dispensasjonen:

- Høydeplasseringen av ny bolig må senkes med minimum en meter i forhold til slik det er omsøkt. Topp laveste gulv skal ikke overstige kote +21,2.

I samme vedtak avslås søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 14, punkt 3 – høyde på forstøtningsmurer.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og

dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Utvalget er positive til riving av hytter og gjenoppføring av bolig, på eiendommen, med lavere plassering, som er bedre tilpasset tomtens beskaffenhet og i større grad tar hensyn til naboenes interesser.»

FRP, Høyre, AP og KRF fremmet følgende alternative fellesforslag:

«Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon fra kommuneplanens § 2 – plankrav for riving av to eksisterende fritidsboliger og oppføring av en ny bolig. Det gis også dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 14 nr. 3 om maks høyde på forstøtningsmurer.

Vilkår for dispensasjonen:

Høydeplasseringen av ny bolig og murer må senkes med minimum 0,5 meter i forhold til slik det er omsøkt. Topp laveste gulv for bolig skal ikke overstige kote +21,7.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget er positive til riving av hytter og oppføring av bolig, med lavere plassering, som er bedre tilpasset tomtens beskaffenhet og i større grad tar hensyn til naboenes interesser.»

(Enst.)

**Voteringer:**

Ved alternativ votering ble fellesforslaget enstemmig vedtatt.

17.10.2025

# **Punkt 197/25: 1363 E1 Detaljregulering, Marviksletta senterområde - delområde 1 og 2 - endring. Sluttbehandling**

## **Bilag**

1. Plankart, datert 22.09.2025
2. Bestemmelser, datert 22.09.2025
3. Planbeskrivelse, datert 22.09.2025
4. Illustrasjonsplaner med snitt
5. Sol/skygge analyse
6. Transportanalyse
7. Sjekkliste for risiko og sårbarhet
8. Referat fra medvirkning
9. Alle høringsinnspill til offentlig ettersyn
10. Svar på innspill fra tiltakshaver
- 11.. Gjeldende plan
12. Gjeldende bestemmelser



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024007755  
Saksbehandler Jøran Syversen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	16.10.2025	197/25
2 Bystyret	29.10.2025	97/25

### **1363 E1 DETALJREGULERING, MARVIKSLETTA SENTEROMRÅDE - DELOMRÅDE 1 OG 2 - ENDRING. SLUTTBEHANDLING**

---

#### **AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.10.2025 SAK 197/25**

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

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Marviksletta senterområde – delområde 1 og 2 – endring, med plankart sist datert 22.09.2025 og bestemmelser sist datert 22.09.2025.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.  
(Enst)

##### Inhabilitet:

Repr. Odd Nordmo, Høyre, erklærte seg inhabil da datteren til hans ektefelle er med i styret i Marvika vel.

##### Votering:

Repr. Odd Nordmo, Høyre, ble enstemmig erklært inhabil, Igjen vararepr. tiltrådt. Kommuneloven § 11-10 første ledd jf. forvaltningsloven § 6 første ledd b.

17.10.2025

# **Punkt 198/25: 1622 Detaljregulering, Veslegard 57/2 m.fl. - sluttbehandling**

## **Bilag**

Vedtak byst, 29102025, Sak 97/25, 1622 Detaljregulering, Veslegard 57/2 m.fl. - sluttbehandling

- 1 Plankart datert 25.08.2025
- 2 Veslegard reguleringsbestemmelser 250825
- 3 planbeskrivelse Veslegard 090925
- 4 Illustrasjonsplan og uteoppholdsareal 25.08.2025
- 5 Illustrasjonsplan 25.08.2025
- 6 Snitt 25.08.2025
- 7 Sol- og skyggeanalyser 25.08.2025
- 8 Støyanalyse vegtrafikk 18.10.2024
- 9 Veitegninger 10.04.2025
- 10 ROS sjekklister 24.04.2024
- 11 Områdeskredfarevurdering 23.08.2023
- 12 Kartlegging av biologisk mangfold 2023
- 13 Overvannsnotat 18.10.2024
- 14 oppsummerte og kommenterte merknader off ettersyn
- 15 merknader ved offentlig ettersyn



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022012646  
Saksbehandler Frode Solheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	16.10.2025	198/25
2 Bystyret	29.10.2025	96/25

## 1622 DETALJREGULERING, VESLEGARD 57/2 M.FL. - SLUTTBEHANDLING

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.10.2025 SAK 198/25

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

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Veslegard med plankart og bestemmelser sist datert 25.08.2025.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.  
(6/3)

#### **Forslag:**

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

1. «Bystyret vedtar detaljregulering for Veslegard med plankart og bestemmelser sist datert 25.08.2025.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

MDG fremmet følgende forslag:

«Saken sendes tilbake for bearbeiding, for å sikre bevaring av 90 år gammelt lerketre.»

#### **Voteringer:**

Ved alternativ votering ble Byutviklingsdirektørens innstilling vedtatt med 6 mot 3 stemmer, Robin Hansson, AP, MDG og Venstre.

17.10.2025

# **Punkt 199/25: Oversikt over driftstilskudd og tilskuddsordninger 2025 i Kristiansand kommune**

## **Bilag**

Vedtak HELSEUTV, 14102025, Sak 34/25, Oversikt over driftstilskudd og tilskuddsordninger 2025 i Kristiansand kommune

Vedtak OPPV, 14102025, Sak 36/25, Oversikt over driftstilskudd og tilskuddsordninger 2025 i Kristiansand kommune

Vedtak Form, 22102025, Sak 77/25, Oversikt over driftstilskudd og tilskuddsordninger 2025 i Kristiansand kommune

Vedtak KULT, 16102025, Sak 50/25, Oversikt over driftstilskudd og tilskuddsordninger 2025 i Kristiansand kommune

Oversikt over vedtatte retningslinjer



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025017143  
Saksbehandler Phally Long Prum

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Helseutvalget	14.10.2025	34/25
2 Oppvekstutvalget	14.10.2025	36/25
3 Areal- og miljøutvalget	16.10.2025	199/25
4 Kultur- og idrettsutvalget	16.10.2025	50/25
5 Formannskapet	22.10.2025	77/25

## OVERSIKT OVER DRIFTSTILSKUDD OG TILSKUDDSDORDNINGER 2025 I KRISTIANSTAD KOMMUNE

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.10.2025 SAK 199/25

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

Saken tas til orientering.  
(Enst)

**Forslag:**

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:  
«Saken tas til orientering.»

AP fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget viser til vedtak i kontrollutvalget i sak 60/24 og deler deres bekymring. I økonomiplanen 2024-2027 står det at «forvaltning av tilskuddsordninger skal baseres på åpenhet og likebehandling, alle potensielle søkere skal ha en reell mulighet til å konkurrere på lik linje med andre søkere». Det bes derfor om en vurdering av om bystyrets tildelingspraksis er i tråd med vedtatte retningslinjer og overordnet intensjon med tilskuddsordningene.»

**Voteringer:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.  
APs forslag falt med 5 mot 4 stemmer, AP, MDG og PP.

17.10.2025

## **Punkt 200/25: Fremtidig skolestruktur Randesund - høring**

### **Bilag**

Vedtak OPPV, 14102025, Sak 37/25, Fremtidig skolestruktur Randesund - høring

Vedtak Form, 22102025, Sak 75/25, Fremtidig skolestruktur Randesund - høring

Tilleggsutredning\_Randesund\_20250930



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025016186  
Saksbehandler Svein Tore Kvernes

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Ungdommens bystyre - arbeidsutvalget 2025-26	07.10.2025	2/25
2 Oppvekstutvalget	14.10.2025	37/25
3 Areal- og miljøutvalget	16.10.2025	200/25
4 Formannskapet	22.10.2025	75/25

## FREMTIDIG SKOLESTRUKTUR RANDESUND - HØRING

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.10.2025 SAK 200/25

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

1. Utredningsrapport «Tilleggsutredning Randesund» sendes på høring til instanser som fremgår av saken.
2. Høringsfristen settes til 31.12.2025.  
(Enst)

#### **Forslag:**

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

1. «Utredningsrapport «Tilleggsutredning Randesund» sendes på høring til instanser som fremgår av saken.
2. Høringsfristen settes til 31.12.2025.»

MDG fremmet følgende forslag:

«Før saken sendes på høring endres "Hjertetomta" til "Hjerteskogen" i alle dokumentene.»

#### **Voteringer:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

MDGs forslag falt med 5 mot 4 stemmer, Robin Hansson, AP, Sigrid Moseid Øverland, KRF, MDG og Venstre.

17.10.2025

## **Punkt 201/25: Referatsaker til areal- og miljøutvalget 16.10.2025**

### **Bilag**

1610 Detaljregulering, Dronningens gate - varsel om at planarbeidet tas opp igjen

201601 E3 Områderegulering, Øygardsheia nord - mindre endring - Felt BKS103 og BKS104 - vedtak

Andåsveien 60 og 62 - 6\_159 og 89 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om forstøtningsmur

Nedre Hånes 11 - 52\_66 - Statsforvalterens behandling av klage over dispensasjon for oppføring av basseng

Svanedamsveien 60 - 14\_563 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om dispensasjon

Voiebyen II - Sjekteveien 30, 32, 34, 36 og 64 - mindre endring - høring



Dato 22. september 2025  
Saksnr.: 2025000195-110  
Saksbehandler Thore Granheim  
Godkjent av Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
16.10.2025

## Referatsaker til areal- og miljøutvalget 16.10.2025

Forslag til vedtak

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

- R-82/25 1610 Detaljregulering, Dronningens gate – varsel om at planarbeidet tas opp igjen. Plan- og bygningssjefens skriv 9.9.2025
- R-83/25 201601 E3 Områderegulering, Øygardsheia nord – mindre endring – felt BKS103 og BKS104 – vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 8.9.2025
- R-84/25 Andåsveien 60 og 62 – 6/159 og 6/89 – Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om forstøtningsmur, herunder søknad om dispensasjon. Statsforvalteren i Agders skriv 26.8.2025. Statsforvalteren opphever kommunens vedtak.
- R-85/25 Nedre Hånes 11 – 52/66 – Statsforvalterens behandling av klage over dispensasjon for oppføring av basseng og diverse andre tiltak på uteområder. Statsforvalteren i Agders skriv 26.8.2025. Statsforvalteren opphever kommunens vedtak.
- R-86/25 Svanedamsveien 60 – 14/563 – Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om dispensasjon. Statsforvalteren i Agders skriv 29.8.2025. Statsforvalteren avviser klagen fra Naturvernforbundet i Kristiansand.
- R-87/25 Voiebyen II – mindre endring – Sjekteveien 30, 32, 34, 36 og 64 – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 10.9.2025

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Thore Granheim  
Utvalgssekretær  
Sign.

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*