

REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 22-05-2025

Møtedato Torsdag d. 22. maj 2025 kl. 08:45

Møtested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	18
Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 8.5.2025.....	19
1571 Detaljregulering, Kvartal 71 - offentlig ettersyn.....	21
Marviksletta senterområde - delområde 1 og 2 - detaljregulering – endring – offentlig ettersyn.....	25
Hamresandveien 4, 98/13 - dispensasjon fra arealformål og pbl. angående høyder.....	40
Vragesløyfen 74A-C - 1/170 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for oppføring av levegg.....	47
Nestemyrveien 79, 2/720 - dispensasjoner - førstegangsbehandling.....	50
Skudeviga - 4/67 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for etablering av utriggere.....	53
Krossnesveien 136, avslag for brygge - Klagebehandling.....	56
1626 Detaljregulering, Gyldenløves gate 70 - sluttbehandling.....	59
1085 E6 - Sørlandssenteret og Bergsenteret - endring av reguleringsplan - sluttbehandling.....	62
Revidering av regler for bruk av byrom, torg og gater i Kristiansand kommune.....	65
Hestnestangen 7 - 37/389 - dispensasjon avstandsbestemmelser og maksimal størrelse på tilbygg - i	71
Toftelandsveien 71, 474/2/0/0 - Vedtak om dispensasjon - driftsbygning.....	73
Oversikt over dyrkamark - svar på verbalvedtak nr 10.....	75
Referatsaker til areal- og miljøutvalget 22.5.2025.....	77

Punkt .: Møtedokumenter

Bilag

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 22.05.2025

Møteinnkalling med saksfremlegg Areal- og miljøutvalget 22.05.2025



PROTOKOLL AREAL- OG MILJØUTVALGET

Dato: 22.05.2025
Sted: Bystyresalen
Behandlede saker: 113/25 - 127/25
Møtets varighet: Kl. 08.45 til 14.30
Møteleder: Leder i utvalg Odd Nordmo

Til stede:

Odd Nordmo (H)
Vegard Launes (H)
Iselin Bøge Rom (V)
Audun Abrahamsen (KRF) for
Sigrid Moseid Øverland (KRF)
Andreas Jacobsen (FRP)
Kenneth Mørk (AP)
Robin Hansson (SV)
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)
Magne Thorvald Bakken (SP) for
Roy Fardal (PP)

Forfall:

Christine Alveberg (V)
Atle Aasen (KRF)

Ole Magne Omdal (Grønt)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren
Plan- og bygningssjefen
Byggesakslederen
Byingeniøren
Parksjefen
Utvalgssekretæren

Dessuten møtte:

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

Befaringer:

Sak 114/25 – 120/25 ble befart før møtestart.

113/25 Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 8.5.2025
(ark.nr. 2025000195)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 8.5.2025.
(Enst.)

114/25 1571 Detaljregulering, Kvartal 71 - offentlig ettersyn
(ark.nr. 2020078872)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

1. Areal- og miljøutvalget legger vestre del av detaljregulering for Kvartal 71 (Felt B/T, SF8, SF9 og SF10 med omliggende samferdselsarealer) med plankart sist datert 08.04.2025 ut til offentlig ettersyn. Bestemmelsene må tilpasses dette. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må Lamellbygget i felt B/T reduseres med én etasje, til maks gesims cote 30.
(Enst.)
2. Areal- og miljøutvalget legger i tillegg østre del av detaljregulering for Kvartal 71 med plankart sist datert 08.04.2025 og bestemmelser sist datert 11.04.2025 ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer.
 - Bredden på forlengelsen av Kronprinsens gate (f_PA1) mellom SF2 og SF3, økes fra 8 til 10m.
(Enst.)
3. Det bes spesielt om innspill på bevaring og eventuelt utvidelse av eksisterende naturlekeplass i St Hans gate (rester av den opprinnelige sykehusgården).
(Enst.)
4. Det bes spesielt om innspill på sykkeltrase fra Tordenskjolds gate og opp over tunnelmunningen, altså en sykkeltrase mellom planområdet og Grim hvor syklistene unngår lyskrysset i krysset Tordenskjolds gate/Festningsgata.
(Enst.)
5. Før saken sendes på offentlig ettersyn legges det ved sol- og skyggeanalyser for uteområdene til Lømslandsvei barnehage og Tordenskjoldsgate skole.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget legger vestre del av detaljregulering for Kvartal 71 (Felt B/T, SF8, SF9 og SF10 med omliggende samferdselsarealer) med plankart sist datert 08.04.2025 ut til offentlig ettersyn. Bestemmelsene må tilpasses dette. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må Lamellbygget i felt B/T reduseres med én etasje, til maks gesims cote 30.»

Høyre fremmet følgende tilleggsforslag:

«Areal- og miljøutvalget legger i tillegg østre del av detaljregulering for Kvartal 71 med plankart sist datert 08.04.2025 og bestemmelser sist datert 11.04.2025 ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer.

- Bredden på forlengelsen av Kronprinsens gate (f_PA1) mellom SF2 og SF3, økes fra 8 til 10m.»

MDG fremmet følgende 2 tilleggsforslag:

1. «Det bes spesielt om innspill på bevaring og eventuelt utvidelse av eksisterende naturlekeplass i St Hans gate (rester av den opprinnelige sykehusgården).
2. Det bes spesielt om innspill på sykkeltrase fra Tordenskjolds gate og opp over tunnelmunningen, altså en sykkeltrase mellom planområdet og Grim hvor syklistene unngår lyskrysset i krysset Tordenskjolds gate/Festningsgata.»

KRF fremmet følgende tilleggsforslag:

«Før saken sendes på offentlig ettersyn legges det ved sol- og skyggeanalyser for uteområdene til Lømslandsvei barnehage og Tordenskjoldsgate skole.»

Voteringer:

Plan og bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 1

Høyres tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 2.

Begge tilleggsforslagene til MDG ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 3 og 4.

KRF sitt tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 5.

115/25 Marviksletta senterområde - delområde 1 og 2 - detaljregulering – endring – offentlig ettersyn (ark.nr. 2024007755)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Marviksletta senterområde – delområde 1 og 2 – endring med plankart sist datert 25.04.2025 og bestemmelser sist datert 25.04.2025, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres slik at: offentlig grøntstruktur skal ha en overdekning på 1 meter for beplantning og drift.
3. Det skal høres en høyere næringsandel for bygg i nordvest.
(Enst.)

116/25 Hamresandveien 4, 98/13 - dispensasjon fra arealformål og pbl. angående høyder
(ark.nr. 2024009642)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealformål og plan- og bygningslovens § 29-4, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for riving av driftsbygning og oppføring av omsøkt lagerbygning for campingvirksomhet. Utvalget finner at hensynene bak arealformål LNF og avstandsbestemmelser til naboeiendom ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at næringsbygget ikke vil få negative konsekvenser for dyrket mark eller nabointeresser, samt at eksisterende grusvei som avgrenser eiendommen mot dyrket mark beholdes. Videre vises til at arealbruken av omsøkte bygg som lagringsplass vil være tilsvarende som nåværende bygg, og at lagringsplass er nødvendig for driften av campingplassen.

(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealformål og plan- og bygningslovens § 29-4, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

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

KRF, Høyre og FRP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealformål og plan- og bygningslovens § 29-4, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for riving av driftsbygning og oppføring av omsøkt lagerbygning for campingvirksomhet. Utvalget finner at hensynene bak arealformål LNF og avstandsbestemmelser til naboeiendom ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at næringsbygget ikke vil få negative konsekvenser for dyrket mark eller nabointeresser, samt at eksisterende grusvei som avgrenser eiendommen mot dyrket mark beholdes. Videre vises til at arealbruken av omsøkte bygg som lagringsplass vil være tilsvarende som nåværende bygg, og at lagringsplass er nødvendig for driften av campingplassen.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra KRF, Høyre og FRP vedtatt med 10 mot 1 stemme (Venstre).

117/25 Vragesløyfen 74A-C - 1/170 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for oppføring av levegg
(ark.nr. 2025008752)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet og avstandskrav til naboeiendom i pbl. § 29-4, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for oppføring av levegg. Utvalget finner at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og avstandskrav til naboeiendom ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at området allerede er tett utbygd, at levegg vil gjøre avgrensingen mellom privat eiendom og kyststi enklere, og at leveggen ikke vil ha negative virkninger for allmennheten.

Dispensasjonen gis på vilkår om at leveggen oppføres inntil kantsteinen/eiendomsgrensen, og fra der kantsteinen slutter på det minste 0,5 meters avstand fra gangbrua.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

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

KRF, Høyre, FRP, AP og SP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet og avstandskrav til naboeiendom i pbl. § 29-4, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for oppføring av levegg. Utvalget finner at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og avstandskrav til naboeiendom ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at området allerede er tett utbygd, at levegg vil gjøre avgrensingen mellom privat eiendom og kyststi enklere, og at leveggen ikke vil ha negative virkninger for allmennheten.

Dispensasjonen gis på vilkår om at leveggen oppføres inntil kantsteinen/eiendomsgrensen, og fra der kantsteinen slutter på det minste 0,5 meters avstand fra gangbrua.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble det alternative forslaget fra KRF, Høyre, FRP, AP og SP enstemmig vedtatt.

118/25 Nestemyrveien 79, 2/720 - dispensasjoner - førstegangsbehandling
(ark.nr. 2024021518)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan, maksimal høyde på støttemur i kommuneplan og avstandskrav til naboeiendom i pbl. § 29-4, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for oppføring av omsøkt støttemur. Utvalget finner at hensynene bak byggegrense i reguleringsplan, maksimal høyde på støttemur i kommuneplan og avstandskrav til naboeiendom ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at andre naboeiendommer har tilsvarende murer, og at nivået i terrenget vil være tilsvarende nåværende terreng på naboeiendommen. Dersom muren oppføres i stablestein og ikke betong, vil dette sikre et helhetlig og mindre massivt uttrykk.

Dispensasjonen gis på vilkår om at støttemuren oppføres i naturstein/stablestein.

(9/2)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense, fra maksimal høyde på støttemur i kommuneplanen, samt avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4, jamfør plan og bygningsloven § 19-2.

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

Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

KRF, Høyre, FRP og SP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan, maksimal høyde på støttemur i kommuneplan og avstandskrav til naboeiendom i pbl. § 29-4, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for oppføring av omsøkt støttemur. Utvalget finner at hensynene bak byggegrense i reguleringsplan, maksimal høyde på støttemur i kommuneplan og avstandskrav til naboeiendom ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at andre naboeiendommer har tilsvarende murer, og at nivået i terrenget vil være tilsvarende nåværende terreng på naboeiendommen. Dersom muren oppføres i stablestein og ikke betong, vil dette sikre et helhetlig og mindre massivt uttrykk.

Dispensasjonen gis på vilkår om at støttemuren oppføres i naturstein/stablestein.»

Voteringer:

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

119/25 Skudeviga - 4/67 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for etablering av utriggere

(ark.nr. 2024021080)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og arealformål på land og i sjø, for, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for oppføring av omsøkte 5 stykker utriggere. Utvalget finner at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og arealformål på land og i sjø ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at utriggere vil sørge for bedre og sikrere fortøyning for båter, bedre og sikrere ilandstigning, samt at utriggerne ikke vil forringe ferdselsrett for allmennheten.

Utvalget er også positive til ettergodkjenning av to utelys og ett vann-/el-skap.

(7/4)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

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

KRF, Høyre, FRP og SP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og arealformål på land og i sjø, for, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for oppføring av omsøkte 5 stykker utriggere. Utvalget finner at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og arealformål på land og i sjø ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at utriggere vil sørge for bedre og sikrere fortøyning for båter, bedre og sikrere ilandstigning, samt at utriggerne ikke vil forringe ferdselsrett for allmennheten.

Utvalget er også positive til ettergodkjenning av to utelys og ett vann-/el-skap.»

Voteringer:

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

120/25 Krossnesveien 136, avslag for brygge - Klagebehandling
(ark.nr. 2025006441)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget omgjør plan- og bygningssjefens vedtak av 25.02.2025. Klage fra tiltakshaver datert 06.03.2025 tas til følge. Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og kommuneplanens bestemmelser om maks lengde og areal på brygger § 14 nr 1 b), jf. plan- og bygningsslovens § 19-2, for omsøkte utvidelse av brygge. Utvalget finner at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og kommuneplanens bestemmelse om størrelse på brygge ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at det dreier seg om en begrenset utvidelse av brygga som ikke vil være til ulempe for allmennheten, naturinteresser eller nabointeresser. Videre vises til at utvidelsen i liten grad vil gjøre at eiendommen blir ytterligere privatisert, at det ikke skal utføres terrenginngrep, samt at fritidsboligen ikke har båt plass, og at utvidelsen er nødvendig for at bryggen skal kunne benyttes til fritidsformål.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 25.02.2025. Klagen fra tiltakshaver datert 06.03.2025 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.

KRF, Høyre, FRP og SP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget omgjør plan- og bygningssjefens vedtak av 25.02.2025. Klage fra tiltakshaver datert 06.03.2025 tas til følge. Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og kommuneplanens bestemmelser om maks lengde og areal på brygger § 14 nr 1 b), jf. plan- og bygningsslovens § 19-2, for omsøkte utvidelse av brygge. Utvalget finner at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og kommuneplanens bestemmelse om størrelse på brygge ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at det dreier seg om en begrenset utvidelse av brygga som ikke vil være til ulempe for allmennheten, naturinteresser eller nabointeresser. Videre vises til at utvidelsen i liten grad vil gjøre at eiendommen blir ytterligere privatisert, at det ikke skal utføres terrenginngrep, samt at fritidsboligen ikke har båt plass, og at utvidelsen er nødvendig for at bryggen skal kunne benyttes til fritidsformål.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble det alternative forslaget fra KRF, Høyre, FRP og SP vedtatt med 10 mot 1 stemmer (Venstre).

121/25 1626 Detaljregulering, Gyldenløves gate 70 - sluttbehandling
(ark.nr. 2022025683)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Gyldenløves gate 70 med plankart sist datert 08.05.2025 og bestemmelser sist datert 17.12.2024.
2. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.
(8/3)

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Bystyret vedtar detaljregulering for Gyldenløves gate 70 med plankart sist datert 08.05.2025 og bestemmelser sist datert 17.12.2024.
2. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.»

MDG fremmet følgende alternative forslag:

«Saken avvises. Areal og miljøutvalget ber om at det legges fram et nytt planforslag, med erstatningslekeplass på arealer som i dag er grå, for eksempel på gateareal og/eller parkeringsplasser.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble byutviklingsdirektørens innstilling vedtatt med 8 mot 3 stemmer (MDG, SV, Venstre).

122/25 1085 E6 - Sørlandssenteret og Bergsenteret - endring av reguleringsplan - sluttbehandling
(ark.nr. 2024005986)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar endring av reguleringsplan for Sørlandssenteret og Bergsenteret med bestemmelser sist revidert 02.05.2025.
(7/4)

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

«Bystyret vedtar endring av reguleringsplanen for Sørlandssenteret og Bergsenteret med bestemmelser sist revidert 02.05.2025 med følgende endring:

§4.1 endres slik at areal til tjenesteyting reduseres til maksimum 3500m² BRA.»

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

«Bystyret vedtar endring av reguleringsplan for Sørlandssenteret og Bergsenteret med bestemmelser sist revidert 02.05.2025.»

MDG fremmet følgende alternative forslag:
«Bystyret vedtar ikke endring av reguleringsplan for Sørlandssenteret og Bergsenteret med bestemmelser sist revidert 02.05.2025.»

Voteringer:

MDG sitt alternative forslag falt med 9 mot 2 stemmer (MDG, SV).

KRF, Høyre, FRP, SP og PP sitt fellesforslag vedtatt med 7 mot 4 stemmer (AP, MDG, SV, Venstre).

Byutviklingsdirektøren innstilling ble ikke votert over.

123/25 Revidering av regler for bruk av byrom, torg og gater i Kristiansand kommune
(ark.nr. 2023002001)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

1. Areal- og miljøutvalget vedtar endring av regler for bruk av byrom, torg og gater i Kristiansand kommune, med følgende endringer og tillegg:
(Enst.)
2. Tidligere butikk i Høllen er oppgradert med egen iskiosk, og det skal ikke etableres ytterligere isvogn i Høllen.
(Enst.)
3. Det legges inn en setning i reglementet under kapittel 1.1 (Visjon) om at reglene også skal tilrettelegge for ytringsfrihet og forsamlingsfrihet.
(Enst.)
4. Siste setning i første avsnitt i kapittel 5.7 omformuleres fra at «politiet gir arrangementstillatelse» til at det må meldes fra om arrangementet til politiet».
(Enst.)
5. Kapittel 5 deles inn i tre kapitler (ett per tema: salgsformål, opptredener og demonstrasjoner).
(Enst.)
6. Det tydeliggjøres i innledningen til reglementet hva som menes med «bydelssentrene» og «Kvadraturen».
(Enst.)
7. Det legges til i slutten av kapitlet 5.5: «Standvirksomhet i regi av lag, foreninger og politiske partier, tillattes i mindre omfang (maks 1x1 meter), på offentlig sted, utenom de oppsatte standsområdene i Markens og Kvadraturen. Dette under forutsetning av at det ikke hindrer fremkommelighet eller tilgang til omkringliggende næringsvirksomhet.
(Enst.)

8. Kapittel 5.11 om flagg blir stående som det er.
(Enst.)

Habilitet:

Repr. Roy Fardal (PP), ba utvalget vurdere sin habilitet da hans sønn eier butikk i Høllen. Han fratradte under behandlingen.

Votering:

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

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget vedtar endring av regler for bruk av byrom, torg og gater i Kristiansand kommune.»

Høyre og FRP fremmet følgende alternative forslag:

«Issalg

Tidligere butikk i Høllen er oppgradert med egen iskiosk, og det skal ikke etableres ytterligere isvogn i Høllen.»

Venstre fremmet følgende 4 forslag:

1. «Det legges inn en setning i reglementet under kapittel 1.1 (Visjon) om at reglene også skal tilrettelegge for ytringsfrihet og forsamlingsfrihet.»
2. «Siste setning i første avsnitt i kapittel 5.7 omformuleres fra at "politiet gir arrangementstillatelse" til at "det må meldes fra om arrangementet til politiet".»
3. «Kapittel 5 deles inn i tre kapitler (ett per tema: salgsformål, opptredener og demonstrasjoner).»
4. «Det tydeliggjøres i innledningen til reglementet hva som menes med «bydelssentrene» og «Kvadraturen».»

Venstre og Høyre fremmet følgende tilleggsforslag:

«Det legges til i slutten av kapitlet 5.5: «Standvirksomhet i regi av lag, foreninger og politiske partier, tillattes i mindre omfang (maks 1x1 meter), på offentlig sted, utenom de oppsatte standsområdene i Markens og Kvadraturen. Dette under forutsetning av at det ikke hindrer fremkommelighet eller tilgang til omkringliggende næringsvirksomhet.»

Venstre, AP og SV fremmet følgende alternative forslag:

«Administrasjonens forslag vedtas, men kapittel 5.11 om flagg blir stående som det er.»

Voteringer:

Høyre og FRP sitt forslag ble enstemmig vedtatt, vedleggets pkt. 2.
Venstre sine 4 forslag ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 3, 4, 5 og 6.
Venstre og Høyre sitt tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 7.
Venstre, AP og SV sitt forslag ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 8.
Byutviklingsdirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 1.

124/25 Hestnestangen 7 - 37/389 - dispensasjon avstandsbestemmelser og maksimal størrelse på tilbygg - førstegangsbehandling
(ark.nr. 2024031228)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget innvilger dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 avstandskrav, samt fra kommuneplanens maksimale begrensning på tilbygg, i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordeler ved innvilgelse av dispensasjoner er større enn ulemper.

Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.
(Enst.)

125/25 Toftelandsveien 71, 474/2/0/0 - Vedtak om dispensasjon - driftsbygning
(ark.nr. 2023032189)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befaring, dette er ønsket både av tiltakshaver og naboer.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra pbl § 29-4 for nytt redskapsbygg/traktorgarasje på 230m² BRA/ 240m² BYA. Hensynene bak bestemmelsene vurderes å ikke bli vesentlig tilsidesatt og fordelene er klart større enn ulempene.»

Høyre fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Saken utsettes for befaring, dette er ønsket både av tiltakshaver og naboer.»

Voteringer:

Høyres forslag til utsettelse ble enstemmig vedtatt.

126/25 Oversikt over dyrkamark - svar på verbalvedtak nr. 10
(ark.nr. 2025010108)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

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

Areal- og miljøutvalget ber kommunen følge opp driveplikten, herunder vurdere om noe areal kan selges som tilleggsjord til aktive bønder, eller eventuelt tilby kontrakter som kan godkjennes av relevante landbruksmyndigheter.
(Enst.)

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:
«Areal- og miljøutvalget tar saken til orientering.»

SP fremmet følgende tilleggsforslag:
«Areal- og miljøutvalget ber kommunen følge opp driveplikten, herunder vurdere om noe areal kan selges som tilleggsjord til aktive bønder, eller eventuelt tilby kontrakter som kan godkjennes av relevante landbruksmyndigheter.»

Voteringer:

Byutviklingsdirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.
SP sitt tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

127/25 Referatsaker til areal- og miljøutvalget 22.5.2025
(ark.nr. 2025000195)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

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

Eventuelt

Plan- og bygningssjefen:

Detaljregulering for det nye akuttsykehuset skal legges ut til offentlig ettersyn i møte 12. juni. Nybygget er utredet og i tråd med områdereguleringen og ligger bak eksisterende bygg og ikke på matjord. I høyde er bygget også lavere enn hva områdereguleringen

åpner for. Det ønskes bekreftelse fra utvalget på at det ikke er behov for befaring av denne saken.

Et samlet utvalget bifalt dette.

Byutviklingsdirektøren:

Mulig endring av forskrift om piggdekkgebyr. Hvis det ikke kommer noen andre innspill fra utvalget, sendes administrasjonens høringsforslag inn.

Møtet hevet.

Punkt .: Behandling av utvalgssak

Punkt 113/25: Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 8.5.2025

Bilag

Protokoll Areal- og miljøutvalget 08.05.2025



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025000195
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	113/25

PROTOKOLL FRA MØTE I AREAL- OG MILJØUTVALGET 8.5.2025

**AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.05.2025 SAK
113/25**

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 8.5.2025.
(Enst.)

23.05.2025

Punkt 114/25: 1571 Detaljregulering, Kvartal 71 - offentlig ettersyn

Bilag

Kvartal 71 Planbeskrivelse 10.04.2025

Kvartal 71 Plankart_08.04.2025

Kvartal 71 Reguleringsbestemmelser_11.04.2025

Vedlegg A Illustrasjonshefte_K71

Vedlegg B Oppriss_Kv71_10.04.2025

Vedlegg C Fjernvirkninger_12.12.2024

Vedlegg D_Soldiagrammer_14.03.2025

Vedlegg E Illustrasjonsplan_20.12.2024

Vedlegg F Soltimer_Forma analyse_20.12.2024

Vedlegg 1 Innkomne merknader samlet_16.11.2020

Vedlegg 2 Oppsummering av merknader til varsel om oppstart_16.11.2020

Vedlegg 3 Kopi av varslingsbrev_29.09.2020

Vedlegg 5 Planprogram_20.11.2020, sist revidert 17.11.2022

Vedlegg 6 Medvirkningsrapport_17.12.2024

Vedlegg 7 Innkomne merknader, begrenset høring_10.10.2022

Vedlegg 8 Innkomne merknader, begrenset høring, oppsummering og kommentarer_31.10.2022

Vedlegg 9 ROS-analyse_20.12.2024

Vedlegg 10 Naturmangfold_14.12.2022

Vedlegg 11 Fagrapport vind_10.12.2024

Vedlegg 12 Registrering av trær_22.03.2021

Vedlegg 13_Endring av formål fra næring til bolig_22.11.2024

Vedlegg 14 Mobilitetsplan_20.03.2025

Vedlegg 15.1 Kvartal 71 - VA rammeplan - med vedlegg_17.01.2025

Vedlegg 15.2 Samleplan TI-Eksisterende situasjon_06.04.2021

Vedlegg 16 Støyutredning_17.12.2024

Vedlegg 17 Luftkvalitetsutredning_18.12.2024

Vedlegg 18.1 Datarapport fra grunnundersøkelse_08.10.2020

Vedlegg 18.2 Områdestabilitet_10.11.2022

Vedlegg 18.3 Byggegrep og fundamentering_14.03.2025

Vedlegg 19 Miljøteknisk grunnundersøkelse_19.12.2022

Vedlegg 20.1 Nettstasjon og omlegging av kabelanlegg_19.11.2024

Vedlegg 20.2 Plassering av nybygg 3A og konflikter mot eksisterende fjellhall_13.12.2024

Vedlegg 21 Klimagassutredning rehabilitering vs nytt bygg_05.12.2024

Vedlegg 21.1 Tilstandsvurdering_04.02.2022

Vedlegg 22 Gjenbruk av Fylkeshuset_17.12.2024

Vedlegg 23 Bærekraftsstrategi Kvartal 71_10.03.2025

Vedlegg 24 Byutvikling - Konseptskisse 2.0_20.01.2025



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020078872
Saksbehandler Elin Abel Bergland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	114/25

1571 DETALJREGULERING, KVARTAL 71 - OFFENTLIG ETTERSYN

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.05.2025 SAK 114/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

1. Areal- og miljøutvalget legger vestre del av detaljregulering for Kvartal 71 (Felt B/T, SF8, SF9 og SF10 med omliggende samferdselsarealer) med plankart sist datert 08.04.2025 ut til offentlig ettersyn. Bestemmelsene må tilpasses dette. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må Lamellbygget i felt B/T reduseres med én etasje, til maks gesims cote 30.
(Enst.)
2. Areal- og miljøutvalget legger i tillegg østre del av detaljregulering for Kvartal 71 med plankart sist datert 08.04.2025 og bestemmelser sist datert 11.04.2025 ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer.
 - Bredden på forlengelsen av Kronprinsens gate (f_PA1) mellom SF2 og SF3, økes fra 8 til 10m.(Enst.)
3. Det bes spesielt om innspill på bevaring og eventuelt utvidelse av eksisterende naturlekeplass i St Hans gate (rester av den opprinnelige sykehushagen).
(Enst.)
4. Det bes spesielt om innspill på sykkeltrase fra Tordenskjolds gate og opp over tunnelmunningen, altså en sykkeltrase mellom planområdet og Grim hvor syklistene unngår lyskrysset i krysset Tordenskjolds gate/Festningsgata.
(Enst.)
5. Før saken sendes på offentlig ettersyn legges det ved sol- og skyggeanalyser for uteområdene til Lømslandsvei barnehage og Tordenskjoldsgate skole.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget legger vestre del av detaljregulering for Kvartal 71 (Felt B/T, SF8, SF9 og SF10 med omliggende samferdselsarealer) med plankart sist datert 08.04.2025 ut til offentlig ettersyn. Bestemmelsene må tilpasses dette. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må Lamellbygget i felt B/T reduseres med én etasje, til maks gesims cote 30.»

Høyre fremmet følgende tilleggsforslag:

«Areal- og miljøutvalget legger i tillegg østre del av detaljregulering for Kvartal 71 med plankart sist datert 08.04.2025 og bestemmelser sist datert 11.04.2025 ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer.

- Bredden på forlengelsen av Kronprinsens gate (f_PA1) mellom SF2 og SF3, økes fra 8 til 10m.»

MDG fremmet følgende 2 tilleggsforslag:

1. «Det bes spesielt om innspill på bevaring og eventuelt utvidelse av eksisterende naturlekeplass i St Hans gate (rester av den opprinnelige sykehushagen).
2. Det bes spesielt om innspill på sykkeltrase fra Tordenskjolds gate og opp over tunnelmunningen, altså en sykkeltrase mellom planområdet og Grim hvor syklistene unngår lyskrysset i krysset Tordenskjolds gate/Festningsgata.»

KRF fremmet følgende tilleggsforslag:

«Før saken sendes på offentlig ettersyn legges det ved sol- og skyggeanalyser for uteområdene til Lømslandsvei barnehage og Tordenskjoldsgate skole.»

Voteringer:

Plan og bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 1

Høyres tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 2.

Begge tilleggsforslagene til MDG ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 3 og 4.

KRF sitt tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 5.

23.05.2025

Punkt 115/25: Marviksletta senterområde - delområde 1 og 2 - detaljregulering – endring – offentlig ettersyn

Bilag

1. Plankart, datert 25.04.25
2. Bestemmelser, datert 25.04.25
3. Planbeskrivelse, datert 02.05.25
4. Illustrasjonsplan med snitt
5. Sol/skygge analyse
6. Transportanalyse
7. Sjekkliste for risiko og sårbarhet
8. Referat fra medvirkning
9. Innkomne innspill og merknader
10. Gjeldende plan
11. Gjeldende bestemmelser



Dato 12. mai 2025
Saksnr.: PLAN-24/00767-20
Saksbehandler Jøran Syversen
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
22.05.2025

Marviksletta senterområde - delområde 1 og 2 - detaljregulering – endring – offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Marviksletta senterområde – delområde 1 og 2 – endring med plankart sist datert 25.04.2025 og bestemmelser sist datert 25.04.2025, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres slik at: offentlig grøntstruktur skal ha en overdekning på 1 meter for beplantning og drift.
3. Det skal høres en høyere næringsandel for bygg i nordvest

Sammendrag

Endring av delområde 1 og 2 innenfor Marviksletta senterområde ligger mellom Industrigata og Nye Teglverksvei, nord for prosjektet som forsøkes igangsatt i disse dager under navnet Lund atrium.

Planendringen går ut på å heve utnyttelsen noe, samt endring av høyder på deler av området, samt noen andre småendringer. Endringene legger til rette for ca. 70 – 120 nye boenheter, avhengig av hvor mye næringsformål som utvikles. Gjeldende plan har fleksibilitet med hensyn på næringsandel og boligandel.

Bakgrunnen for planendringen er å få til et prosjekt som er realiserbart og å tilføre området bedre kvaliteter.

Endringen innebærer at bebyggelsen i gjeldende plan med karréstruktur ut mot Industrigata opp til 8 etasjer, søkes endret til tre punktblokker i 8 etasjer. Samtidig søkes høyden økt på karrébebyggelsen mot Nye Teglverksvei fra 3 etasjer med tilbaketrasket 4. etasje til 4 etasjer med tilbaketrasket 5. etasje med 6 etasjer inn mot indre gårdsrom.

Kvaliteten med å åpne opp karrébebyggelsen mot vest, gjør at det blir bedre solforhold i det indre gårdsrom, og det blir bedre uteoppholdsarealer for boligdelen av prosjektet. Prosjektet har også åpnet opp en spalte i bebyggelsen i nordvest for å binde det sammen

med neste prosjekt som har forslag om et torg mot denne spalten som da til sammen vil danne et åpent gårdsrom. Høyden på bebyggelsen mot Nye Teglverksvei økes med 3 meter. Sol- og skyggediagrammer viser at eksisterende nabobebyggelse i øst ikke blir vesentlig berørt. Samtidig vil skalaen mot eksisterende rekkehusbebyggelse endres og kan oppfattes mer ruvende.

Realisering av dette prosjektet sammen med tilgrensende prosjekter i sør og nord tilfører området gode tverrforbindelser for myke trafikanter som kan bevege seg utenom gatene hvor bilene også trafikkerer. Tverrforbindelser som skal eies av kommunen og driftes av kommunen trenger 1 meter overdekning over underliggende konstruksjoner/ kjellere for beplantning og drift. Det er positivt at prosjektet sikrer grøntområder og grønne forbindelser på bakkenivå.

Trafikksikkerhet er et viktig tema i alle planer på Marviksletta, og realisering av ny gatestruktur langs Nye Teglverksvei og Industrigata med bygater med opparbeidete fortau vil bedre fremkommeligheten for myke trafikanter. Dette prosjektet vil bidra vesentlig til denne oppgraderingen etter hvert som kvartalet bygges ut. Endringen vil ikke øke biltrafikken vesentlig, og det er tilrettelagt for at kjellerparkering skal anlegges med nedkjøring i nordøst av planområdet som kanaliserer trafikken mot Stadionveien i nord.

Det er igangsatt en felles plan for Nye Teglverksvei som viser detaljert plassering av gatetrær, parkering, plassering av nedfallsdunker for søppel og andre detaljer i gatesnittet. Denne planen må foreligge til sluttbehandling av planen.

Andelen næringsarealer i planen kan reduseres til fordel for boliger, da det er regulert til kombinert formål bolig/kontor/tjenesteyting fra 2 – 5 etasje i byggeområde i nordvest. Det er ønskelig å høre en høyere næringsandel for dette bygget som et rent næringsbygg uten boliger, da det er viktig å ha denne type næringsarealer sentralt som er med og skaper det bydelssenteret som skal etableres på Marviksletta

Realisering av Marviksletta senterområdet som et bydelssenter for Lund er viktig å få etablert med gode kvaliteter. Det er krevende å realisere så kostbare byprosjekter i konkurranse mot andre bynære prosjekter som Silokaia og Tangen. Det er viktig at delområdene i senterområdet klarer å skape kvaliteter som bidrar til byliv på gateplan. Matbutikkene med store parkeringsplasser har vært dominerende, og det er fortsatt de som ligger som viktige bidragsyttere i mange prosjekter. Samtidig vil tiltakshaver bak endringen etablere tjenesteyting og forretning som skaper et godt senterområde. Planforslaget tilrettelegger for en matbutikk med parkering på bakkeplan, og plandokumentene sikrer bare delvis utadretta virksomheter med kvaliteter på bakkeplan.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn etter at overdekning på min. 1 meter er sikret i bestemmelsene.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

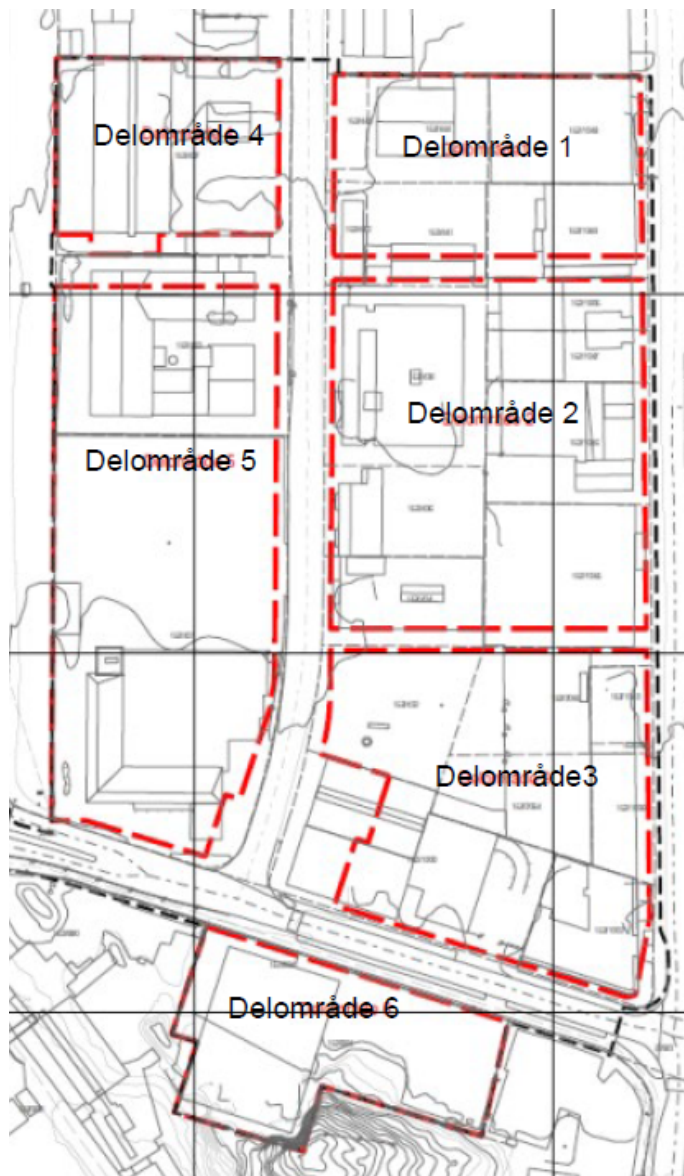
Vedlegg

1. Plankart, datert 25.04.25
2. Bestemmelser, datert 25.04.25
3. Planbeskrivelse, datert 02.05.25
4. Illustrasjonsplan med snitt
5. Sol/skygge analyse
6. Transportanalyse
7. Sjekkliste for risiko og sårbarhet
8. Referat fra medvirkning
9. Innkomne innspill og merknader
10. Gjeldende plan
11. Gjeldende bestemmelser

BAKGRUNN FOR SAKEN

BASIS Arkitekter AS fremmer på vegne av Lundsletta Utvikling AS, forslag til endring av detaljreguleringsplan for Marviksletta senterområde, plan ID 1363 E1, for delområde 1 og 2.

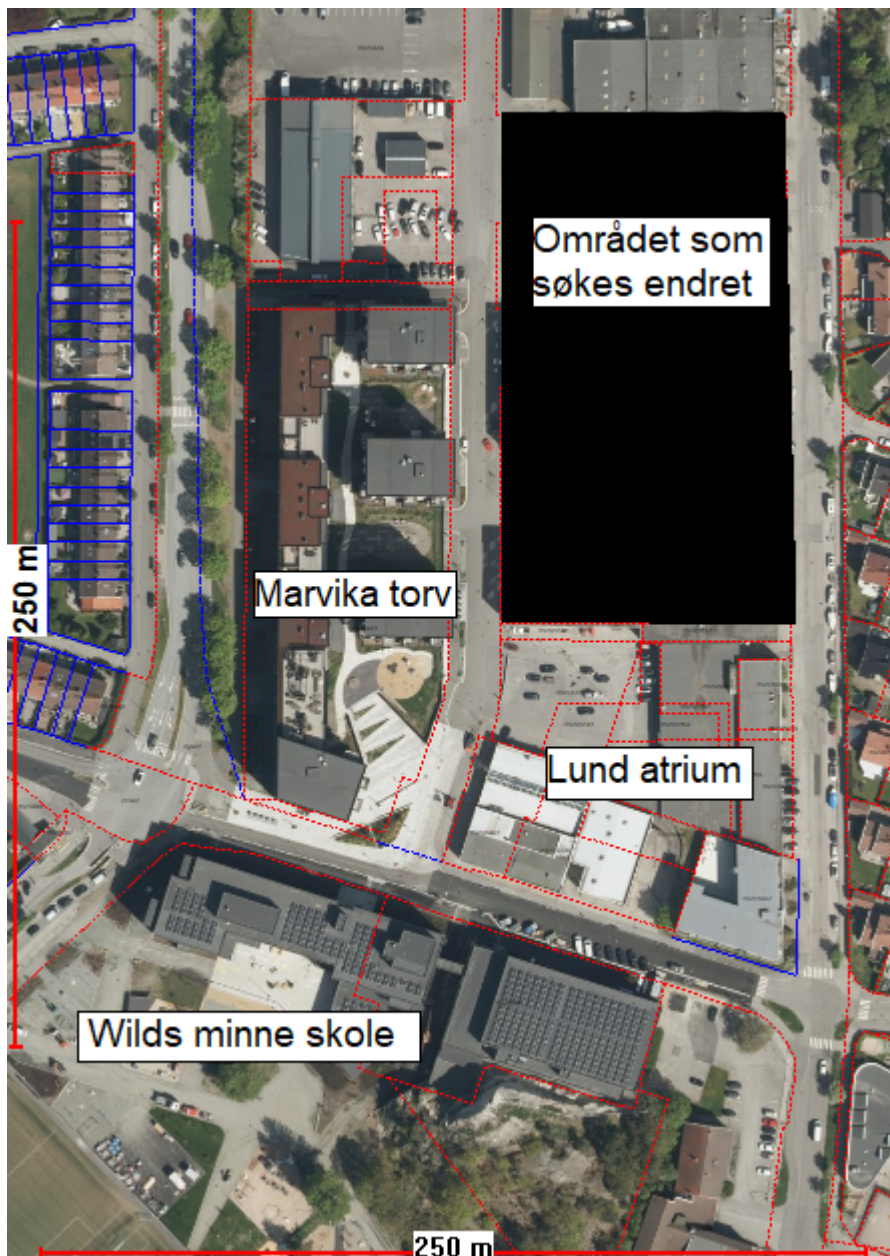
Foreslåtte endringer omfatter i all hovedsak formålsendring, utnyttelse og høyde.



Figuren viser oppdeling av planen i delområder, og endringen omfatter delområdene 1- 2.

Dagens situasjon

Endringen ligger mellom Industrigata og Nye Teglverksvei i området som skal transformeres fra gammelt industriområde til et bydelscenter. I dag er bygningen brukt bl.a. til en Rema 1000 butikk, treningssenter, kontor, diverse lager, parkering og noe småindustri.



Ortofoto over området med lokalisering av endringen

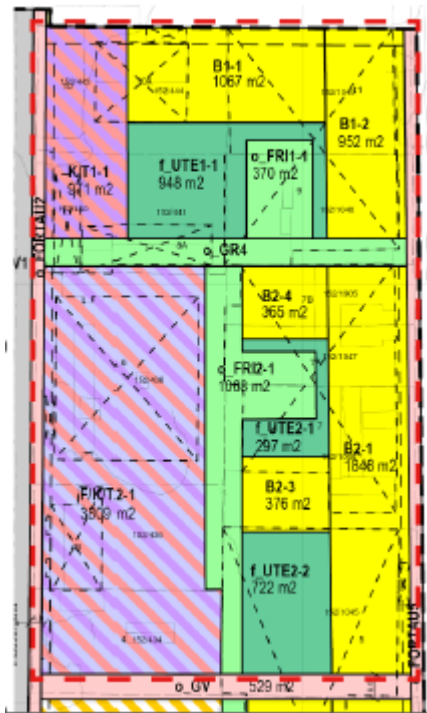
Planområdet er tilnærmet flatt, hvor alt terreng er dekket av bygninger eller bearbejdede flater med asfalt. Eksisterende bygningsstruktur hindrer kobling mellom Industrigata og Nye Teglværksvei og bidrar ikke til å definere gateløp eller tydelig kvartalsstruktur. I sør er det prosjektet Lund atrium, hvor de håper å starte bygging av sentrumsbebyggelse i disse dager. Nord for området for planendringen er det Norgesgruppen som jobber med en detaljreguleringsplan.

Eiendommene innenfor området eies av Marviksletta eiendom as.

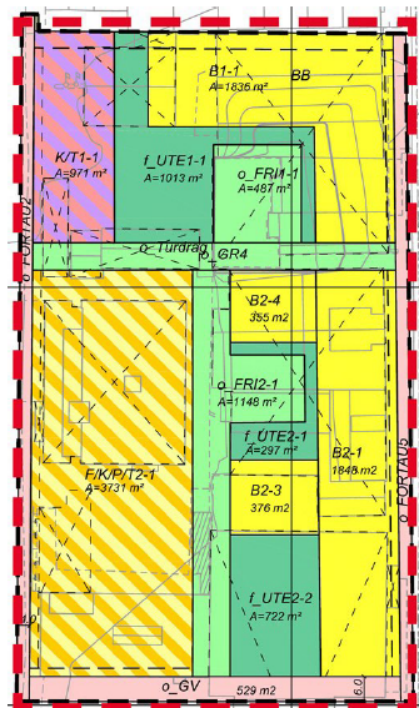
Planens innhold

Gjeldende reguleringsplan har fokus på å samle ulike funksjoner på et sted, skape attraktivitet for både næringsvirksomhet og bomiljø, skape trygge bevegelseslinjer internt og ut til nørområdet, og gi transformasjon og urbane kvaliteter.

Et levende bydelssenter bør ha et variert spekter av forretninger og næringsvirksomhet i kombinasjon med attraktive, gode boliger og kvalitative uterom. Gjennom planendringen legges det i delområde 1 og 2 opp til en kombinasjon av bolig, forretning, kontor/tjenesteyting, grønnstruktur, friområde, annet uteoppholdsareal og parkering. Det er i utforming av bebyggelsen jobbet med volum i forhold til gjeldende reguleringsplan, eksisterende bebyggelse, fremtidig bebyggelse på tilgrensede områder, solforhold, trafikkmønster og uteareal.



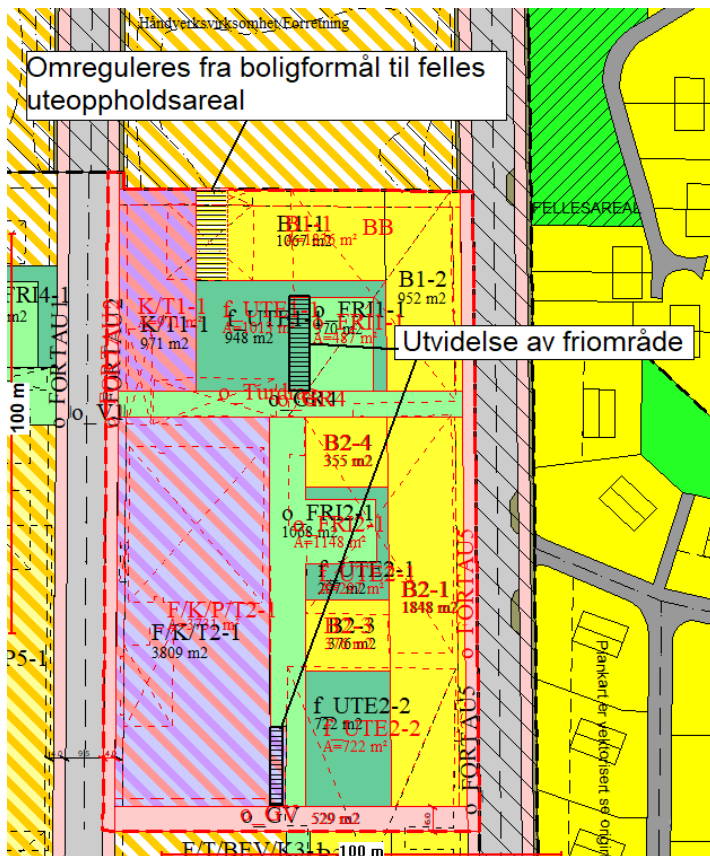
Utsnitt av gjeldende plan



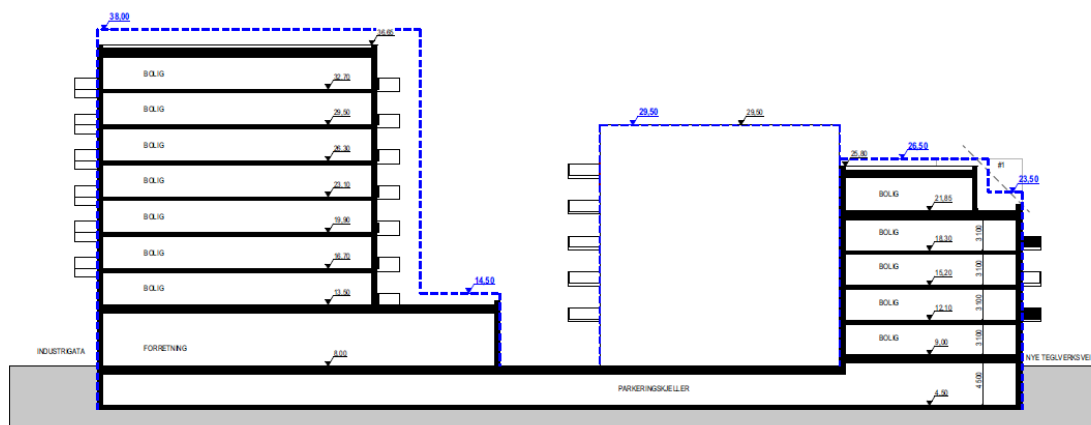
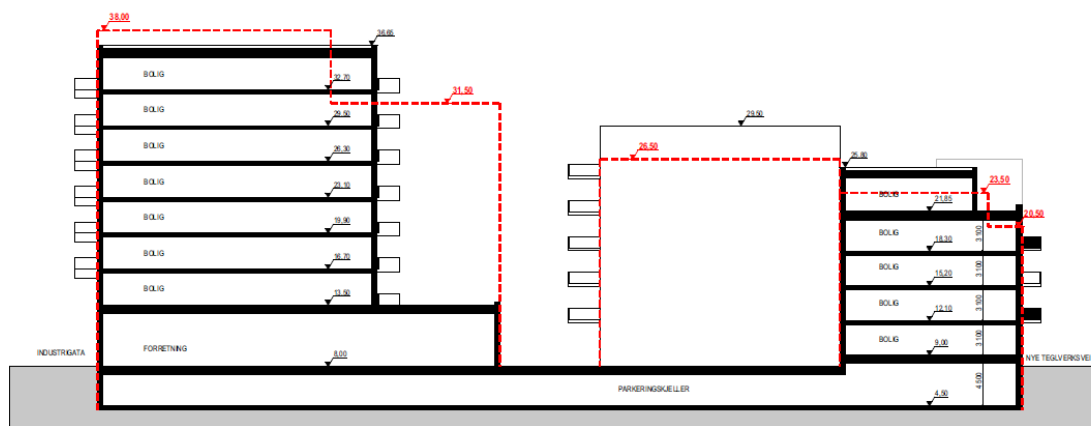
Forslag til ny plan

I planendring foreslås det å åpne opp karrébebyggelsen og etablere en spalte mot nord. Dette vil bidra til å knytte området sammen med den planlagte bebyggelsen i nord. Gjeldende plan legger opp til en bebyggelse på 5 etasjer mot Industrigata og 3 etasjer og en tilbaketrukket 4.etasje mot Nye teglverksvei. I planendringen økes høyden på bebyggelsen mot Nye Teglverksvei; 4 etasjer med en tilbaketrukket 5.etasje som trappes opp til 6 etasjer mot det indre gårdsrom som vender mot vest. I gjeldende plan er bebyggelsen regulert til kote +20,5 og +23,5 mot Nye Teglverksvei, kote +26,5 på resterende bebyggelse. I planendringen foreslås å endre til kote +23,5 og +26,5 mot Nye Teglverksvei og øke til + 29,5 for to lammeller mot indre gårdsrom og beholde kote +26,5 og +38 som i gjeldende plan for resterende bebyggelse. For å se dette detaljert se side 22-29 i planbeskrivelsen.

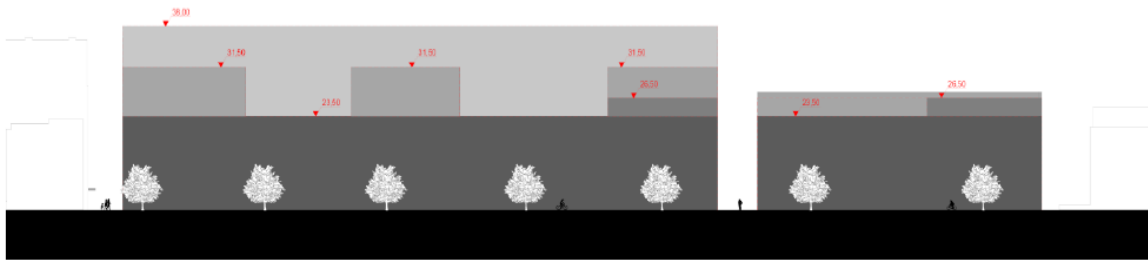
Planendringen hjemler at det kan etableres et parkeringsanlegg på bakkeplan på inntill 1200 m² med inntill to innkjøringer fra Industrigata.



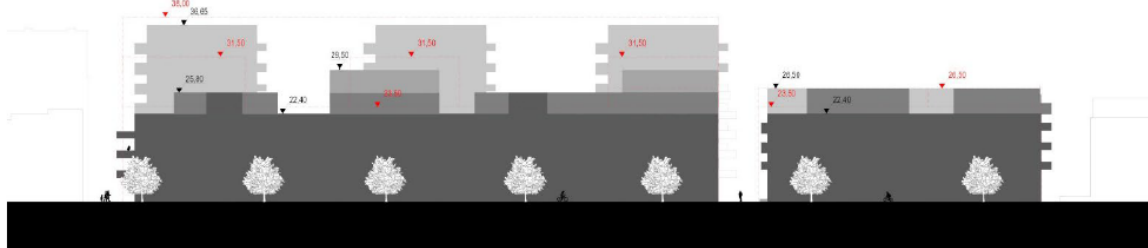
Utsnitt plan med formålsendring som går på grønnstruktur og uteoppholdsareal



Snitt med rød strek av gjeldende plan, og blå strek er forslag til ny plan.



Figur 26 - Lengdesnitt Nye Teglverksvei gjeldende reguleringsplan



Figur 27 - Lengdesnitt Nye Teglverksvei planendring

Lengde snitt av gjeldende plan og forslag til ny plan langs Nye Teglverksvei

Totalt økes utnyttelsen med ca. 7000 m², hvor den største økningen i formål vil være til boligformål. Totalt kan endringen utgjøre et sted mellom 50 – 70 leiligheter innenfor planområdet avhengig av fordelingen på bolig og andre formål som planen hjemler. Parkering for forretning/kontor/tjenesteyting for begge delområder vil være på bakkeplan (under tak) i delområde 2 med inn- og utkjøring fra Industrigata, med maks 40 p - plasser.

Krav til maks 1,0 parkeringsplasser for bil pr. boenhet opprettholdes, mens parkeringskravet for besøkende reduseres fra 0,25 parkeringsplasser pr. boenhet til 0,10 pr. boenhet. Boligparkering etableres i parkeringskjeller. Planendringen legger til rette for at parkeringskjeller kan bygges sammenhengende for hele prosjektet.



Konseptuell illustrasjon av bebyggelsen langs Nye Teglverksvei



Konseptuell illustrasjon av bebyggelsen langs Industrigata



Planområdet sett fra sørøst, fra Industrigata

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Regionale planer

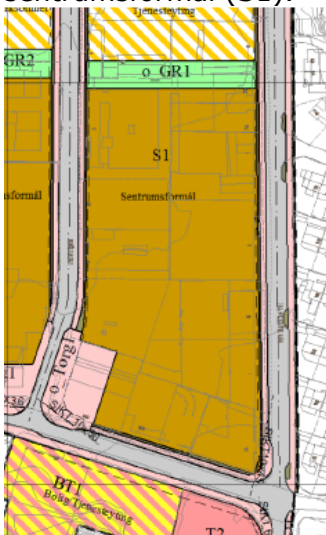
Se planbeskrivelsen s. 10

Kommuneplan

Se planbeskrivelsen s. 11.

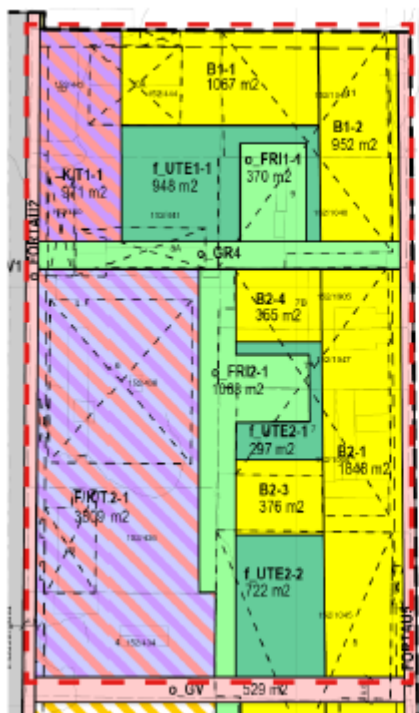
Reguleringsplan

I områdeplan, plan-ID 1247 datert 16.09.2015, er planområdet regulert til sentrumsformål (S1).



Utsnitt viser gjeldende områdeplan

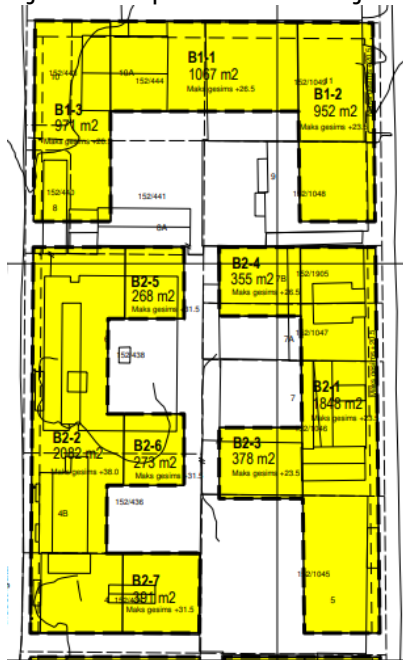
Gjeldende detaljreguleringsplan, plan-ID 1363, ble vedtatt 16.09.2015. Delområde 1 er regulert til kontor/tjenesteyting, boligbebyggelse-blokkbebyggelse, grønnstruktur, friområde og annet uteoppholdsareal. Delområde 2 er regulert til Forretning/kontor/tjenesteyting, kontor/tjenesteyting, kombinert bebyggelse og anleggsformål og boligbebyggelse-blokkbebyggelse, gangvei/gangareal/gågate, friområde og annet uteoppholdsareal.



Gjeldende plankart 1 etasje



Gjeldende plankart 2 etasje.



Gjeldende plankart 3- 8 etasje

Andre aktuelle saker i området

Delområdet sør for denne planen har søkt byggetillatelse med prosjektnavn *Lund atrium*.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 27.08.2024 med frist 30.10.2024. Det kom inn 5 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen side 52- 56.

Økning av handel er tatt ut av endringen, og planen hjemler ikke økt handel. Samtidig er uteoppholdsareal på bakkeplan beholdt for delområde 1.

Trafikksikkerhet er et tema som mange er opptatt av. Det blir ikke vesentlig økning i trafikken som følge av endringen og vevstrukturen blir forbedret etter hvert som området bygges ut og prosjekter realiseres.

Ekstern medvirkning

Tiltakshaver har gjennomført medvirkning med velforening, naboer, FAU Roligheden gård barnehage, FAU Wilds minne skole og elevrådet ved Wilds minne skole.

Tiltakshaver har gjennomført møtene og informert om prosjektet. I møtene har det vært anledning til å stille spørsmål og tiltakshaver har svart på spørsmålene. Det er skrevet referat fra møtene med hvem som har deltatt, hvilke spørsmål som er stilt og svarene som er gitt.

Intern medvirkning

Det er påpekt fra næringsavdelingen at det ikke bør reguleres til kombinert formål bolig/næring/tjenesteyting, da det for disse kombinerte formålene med bolig taper ofte næringsdelen til fordel for bolig. Dette er uheldig med tanke på å skape et godt senterområde. Flexibiliteten i planen er beholdt men kravet til næring/tjenesteyting på gateplan er beholdt som i gjeldende plan.

De kommunale rådene har ikke fått saken til gjennomgang før offentlig ettersyn, men vil få den på høring i høringsperioden.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Arkitektur, stedstilpasning og estetikk

Det er forsøkt å binde området enda bedre sammen med de tilgrensende områder i sør og nord. I sørvest er korridoren åpnet noe mer opp for å skape et innbydende oppholdsrom inn mot lekeplass som er lokalisert mot gang akse som går øst/vest men som også binder områder sammen i nord/sør retning. I nordvest er det åpnet opp en spalte som gjør at området bindes bedre sammen med naboområdet i nord. Til sammen er det tre gang akser i øst/vest retning mellom Nye Teglverksvei og Industrigata i gjeldende plan som forsøkes forsterket med gode kvaliteter.

I gjeldende plan er bebyggelsen regulert som en karrébebyggelse formet som en «U» med åpenhet mot syd som omslutter friareal og annet grøntareal. I planendring foreslås å åpne opp karebebyggelsen og etablere en spalte mot nord.

Gjeldende plan legger opp til en bebyggelse på 5 – 8 etasjer mot Industrigata, 3 etasjer og en tilbaketrukket 4.etasje mot Nye teglverksvei, som øker til 5 etasjer mot indre gårdsrom.

I ny plan er det forslag om 4 etasjer med tilbaketrukket 5 etasje mot Nye Teglverksvei som øker til 6 etasje mot det indre gårdsrom. Den tilbaketrukne etasjen mot Nye Teglverksvei vil ikke være synlig fra gate, med unntak av heis- og trappehus som kan trekkes helt i fasadeliv i full høyde. Etasjetallet øker ikke mot Industrigata. Det vises til planbeskrivelsen for detaljer omkring dette tema.



Bilde viser spalte som åpnes opp i bebyggelsen mot nordvest

I stedet for en sammenhengende karrébebyggelse mot Industrigata, er det foreslått tre punktblokker som åpner opp bakenforliggende gårdsrom som skaper bedre solforhold til uteoppholdsarealet og blokkleilighetene lengre øst. Mot Industrigata vil bebyggelsen oppleves mindre bymessig, siden det nå planlegges for en én-etasjes sokkel med punkthus over i stedet for en karrébebyggelse som definerer gateløpet.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet. Om det kommer frem forhold under arbeid med de enkelte utbyggingsprosjektene som kan være av vernehensyn vil dette ivaretas gjennom kulturminneloven.

Barn og unges interesser

Forhold omkring barn og unges interesser endres ikke vesentlig. Det er i gjeldende plan 2 sandlekeplasser i planområdet som videreføres med noe utvidelse for den i nord. Det etableres nye gangakser som gjør at gående kan unngå bilveier, og forflytte seg langs gangaksene mellom bebyggelsen. Trafikksikkerheten vil bedres ved at gater opparbeides med brede fortau langs ny bebyggelse, og ikke slik som i dag med delstrekninger uten fortau. Endringen omhandler ikke dette fakta da kravet ligger i gjeldende plan. Det blir noe økning i trafikk, samtidig blir infrastrukturen for myke trafikanter forbedret. Det vises til transportanalyse for detaljer omkring dette.

Universell utforming

Planområdet har et terreng som i liten grad utfordrer muligheten til å ivareta universell utforming og tilgjengelighet. Utforming og ivaretagelse av dette vil styres av TEK 17.

Boligtilbud og bomiljø

Antall boenheter kan økes til mellom 70 – 120 boenheter alt etter hvordan fordeling blir med leilighetsstørrelse. Tendensen i størrelser på leiligheter er at det velges å bygge flere leiligheter som blir mindre i størrelse. Antall leiligheter og leilighetsstørrelser er ikke sikret i bestemmelser.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Området ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er krav i gjeldende reguleringsplan til geoteknisk undersøkelse i forbindelse med byggesak.

Matjord

Matjord omdisponeres ikke.

Klima- og miljøkonsekvenser

Endringen forholder seg til gjeldende plan. Men det er større fokus på dette tema nå og det er krav til gjenbruk av materialer i større grad enn den gang planen ble vedtatt. Det er ikke planlagt å gjenbruke materialer.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

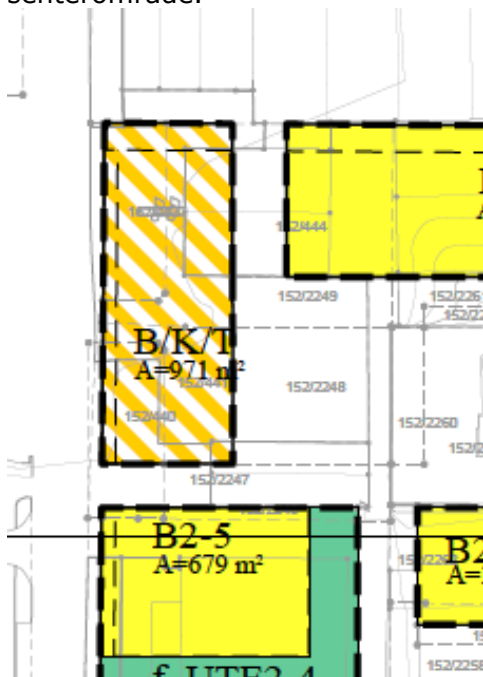
Ikke relevant da planområdet er et asfaltert byområde. Det vises til planbeskrivelsen for gjeldende plan.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Endringen fører ikke til noe endring i økonomiske konsekvenser for kommunen, ved at den offentlige infrastrukturen blir den samme, og de anlegg som skal eies og driftes av kommunen endres ikke.

Næringsareal

Planendringen har noe større fleksibilitet med hensyn på bolig eller kontor/tjenesteyting. Det er viktig å tilrettelegge for næringsetableringer i senterområdet, og f.eks. kontor eller tjenesteyting vil bygge opp under etableringen av bydelscenteret. Det er ofte at boligformål blir valgt da det ligger større fortjeneste i det, og det er lettere å etablere på kort sikt. For området er det viktig å få etablert en kombinasjon som skaper et senterområde.



Byggeområde i nordvest (B/K/T) ønskes hørt som et rent kontorbygg med tjenesteyting for å bygge opp om senterområdet med blandede funksjoner

Grønnstruktur

Planendringen legger til rette for noe økning av grønnstruktur i forhold til gjeldende plan. Dette området skal tilrettelegges med kvaliteter på grønnstrukturen som også blir viktige tverrforbindelser. Det er krav til 1 meter overdekning av offentlig grønnstruktur for å beskytte konstruksjonen under og for å få etablert trær osv.



Figuren viser de grønne gang aksene med lekeplass som binder områdene sammen.

Infrastruktur (transport, kollektivtransport, vei, vann- og avløp)

Økning i trafikk er ikke vesentlig som følge av endringen. Det vises til transportanalysen for detaljer. Opparbeidelse av Nye Teglværksvei og Industrigata vil bli gjennomført som rekkefølgekrav, hvor tilgrensende delområder har krav til opparbeidelse av sin delstrekning. Det må foreligge en overordna teknisk plan for Nye Teglværksvei før sluttbehandling av planen.

Støy

Endringen fører til minimal endring i biltrafikk og fører ikke til endring i støysituasjonen i forhold til gjeldende plan.

I gjeldende plan er det krav til: *støytiltak langs Nye Teglværksvei mellom Marviksveien og Stadionveien skal være gjennomført før det gis brukstillatelse til utbygging av delområdene 2, 3, 5 og 6.*

Utbyggingspolitikk (boligprogram, utbyggingsavtale)

Det er utarbeidet en overordnet utbyggingsavtale, som det forutsettes videreført med en delavtale for opparbeidning av hovedinfrastruktur som hovedgater, nærmiljøpark osv.

Oppsummering

Realisering av Marviksletta senterområdet som et bydelssenter for Lund er viktig å få etablert med gode kvaliteter. Det er krevende å realisere så kostbare byprosjekter i konkurranse mot andre bynære prosjekter som Silokaia og Tangen. Det er viktig at delområdene i senterområdet klarer å skape kvaliteter som bidrar til byliv på gateplan. Matbutikkene med store parkeringsplasser har vært dominerende, og det er fortsatt de som ligger som viktige bidragsyttere i mange prosjekter. Det er foreslått en stor matbutikk med parkering på bakkeplan, og kvaliteter og byliv i fasadene mot Industrigata er ikke sikret i plandokumentene.

Samtidig vil tiltakshaver bak endringen etablere tjenesteyting og forretning som skaper et godt senterområde. Tiltakshaver må jobbe med å vise gode løsninger langs Industrigata slik at ikke parkeringsløsning på bakkeplan med matbutikk blir dominerende for et gateliv som ikke skaper de kvaliteter som er ønsket i et senterområde. Planforslaget anbefales lagt ut til offentlig ettersyn.

Punkt 116/25: Hamresandveien 4, 98/13 - dispensasjon fra arealformål og pbl. angående høyder

Bilag

SV_BYGG-24_01010-1 - Hamresandveien 4 - 98_13 - lager - anmodning om uttalelse

Application

Dispensasjon høyde - Hamresandveien 4

2_KORR_AndreRedegjoerelser_0_Q1- Hamresandveien 4-Kristiansand-Notat 01-20240522-PRO geoteknikk beskrivelse-am

E1- Plan Hovedetasje-rev 24.08.24

E2- Plan Loft

E3- Fasade Nord-rev 24.08.24

E4- Fasade Syd-rev 24.08.24

E5- Fasade Vest-rev 24.08.24

E6- Fasade Øst-rev 24.08.24

E7- Snitt-S01-rev 24.08.24

13_KORR_Folgebrev_Søknad dispensasjon- Hamresandveien 4

16_KORR_SamtykkePlassering_Erklæring vedr nabogrense - 98-166-signert

14_KORR_AndreRedegjoerelser_K1-bilde

15_KORR_AndreRedegjoerelser_K2-bilde

16_KORR_SamtykkePlassering_Erklæring vedr nabogrense - 98-166-signert



Dato 14. april 2025
Saksnr.: BYGG-24/01010-13
Saksbehandler Mari Gunnerud Haus
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
22.05.2025

Hamresandveien 4, 98/13 - dispensasjon fra arealformål og pbl. angående høyder

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealformål og plan- og bygningslovens § 29-4, 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 omfatter dispensasjon fra arealformål LNF og plan- og bygningslovens høydebestemmelser. Eiendommen er avsatt til landbruk, natur og friluftsliv (LNF) i kommuneplanen. Tiltaket innebærer å erstatte en driftsbygning med en stor lagerbygning for campingvirksomhet. Plan- og bygnings sjefen vurderer at lagringsbehovet bør løses innenfor campingområdet, og en planprosess er nødvendig for å vurdere påvirkningen på området, den dyrkede marken ved siden av og campingplassens behov for lagring og bygningsmasse. Videre er ikke bygget tilpasset øvrige landbruksbygning i området, og følger heller ikke parkvesenets anbefalinger om størrelser og utforming. Plan- og bygningsloven sier at man kun kan føre opp bygninger med mønehøyde over 9 meter der hvor det er bestemt i en reguleringsplan. Vi ser ingen grunn til å ha et så stort lagerbygg i tre fulle etasjer på eiendommen.

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen for Kristiansand kommune.

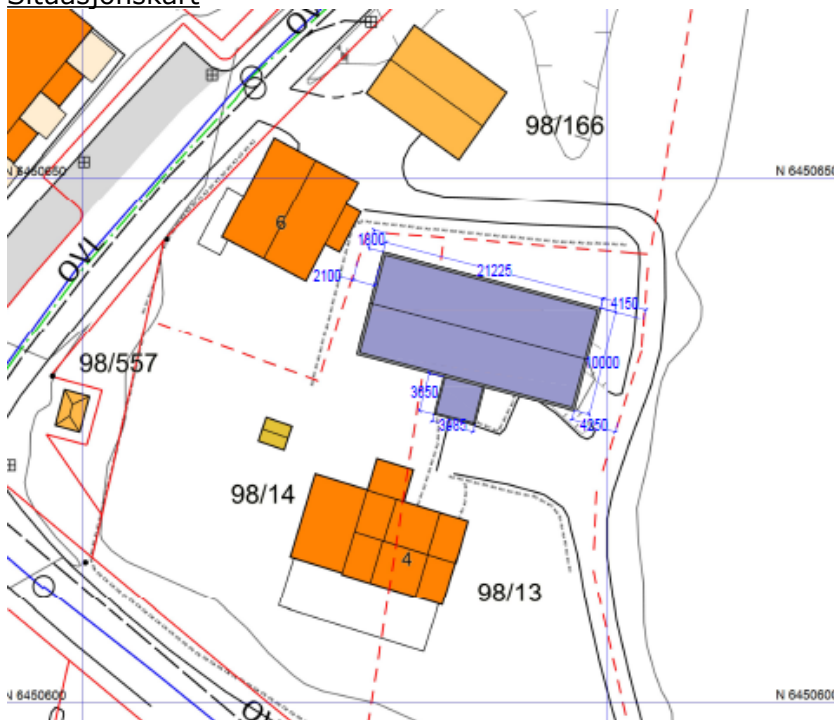
Eksisterende forhold

Eiendommen er i dag bebyggt med en enebolig og en låve.

Søknaden

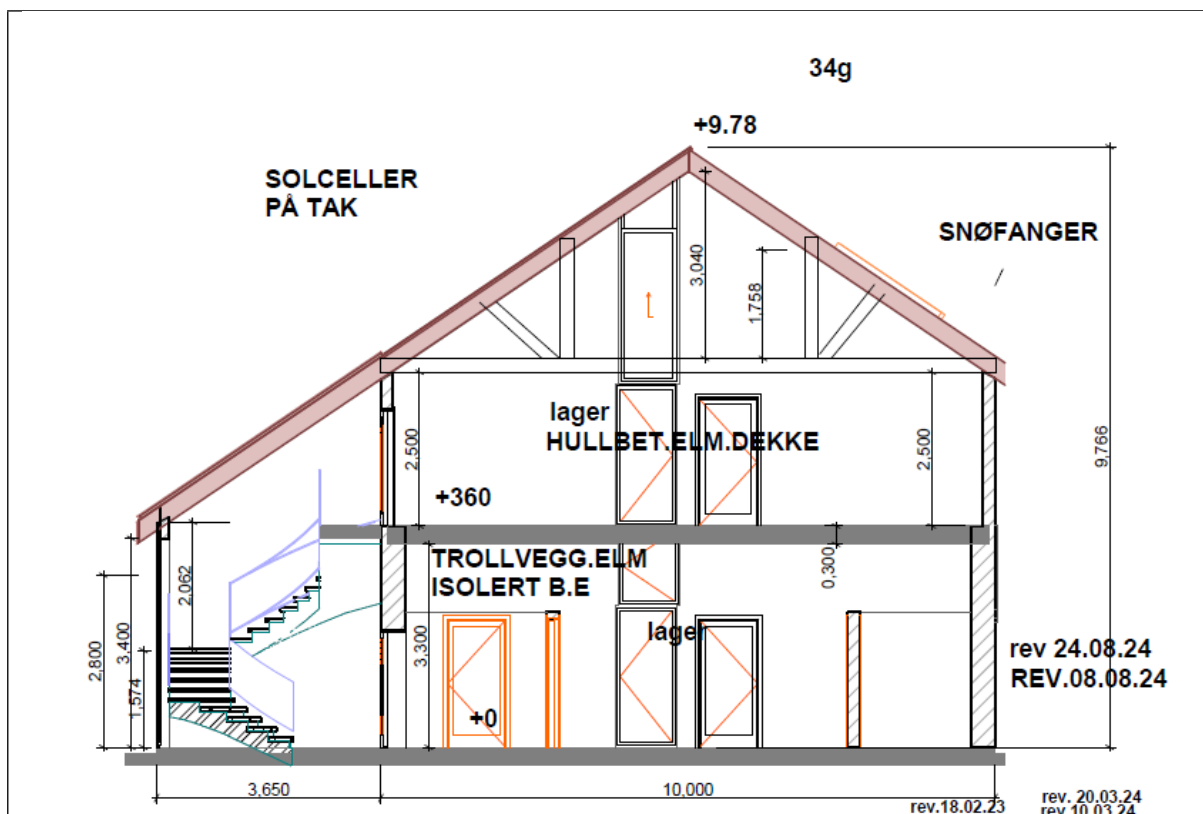
Søknaden er mottatt 11. april 2024, med reviderte tegninger 10. september 2024. Søknaden omfatter riving av eksisterende låve for å oppføre en lagerbygning. Lagerbygningen vil ha en mønehøyde på 9,78. Gesimshøyden er ikke oppgitt.

Situasjonskart



Tegninger





Uttalelser fra annen myndighet

Parkvesenet har uttalt seg i saken:

«Området er uregulert og avsatt til LNF i kommuneplanen.

Tiltaket innebærer riving av eldre driftsbygning, tidligere knyttet til landbruksvirksomhet og erstatte dette med et større lagerbygg. Tiltaket er ikke i tråd med arealformål.

Tiltaket kommer nærmere dyrka mark enn minimumsavstanden i kommuneplanens bestemmelser (25meter).

Tiltaket vil bli svært dominerende i kulturlandskapet, tett opp til viktig campingareal, inngangen til Hamresanden friluftsområde og eksisterende bebyggelse. Parkvesenet fraråder godkjenning av tiltaket slik det er utformet i søknad. Tiltaket bør revideres slik at det tilpasses området med hensyn til utforming, fasader og størrelse som eksisterende driftsbygning.

Plan- og bygnings sjefens vurdering

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealformål, plankrav og plan- og bygningslovens bestemmelser om høyder og er avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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

Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

Søker skriver at nytt lagerbygg vil bli plassert der eksisterende uthus og låvebro har stått i mange år. Uthuset skal benyttes til lager og vil ikke være for varig opphold. Riving av gammelt uthus og oppføring av nytt uthus/lager vil ikke medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Avstand til dyrkbar mark fra nytt tiltak vil være det samme som for eksisterende uthus med låvebro. Tilgang til landbruksarealer ved naboeiendom (GB 98/12) vil ikke endres som følge av tiltaket. Hensyn til landbruk, natur og friluftinteresser i området vil heller ikke endres. Mønehøyde er redusert fra ca. 10,9 meter til ca. 9,8 meter. Redusert høyde er nå etter hva tiltakshaver ser som nødvendig høyde for å få et funksjonelt bygg for lagring av utstyr og redskaper til Hamre

Familiecamp AS. Videre skriver søker at en planprosess medfører en ulempe for tiltakshaver. Fordeler er at tiltaket inn tiltaket innebærer en god areal- og ressursdisponering for eiendommen og området. Hamre Familiecamping AS har behov for lagerplass til campingområdet. Et samlet bygg som kan benyttes for dette formålet vil være en fordel fremfor alternativ lagring rundt på hele campingplassen.

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

Hensynet bak bestemmelsene

LNF-formål

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

Pbl. §29-4 - høyder

Den aktuelle delen av pbl. §29-4 lyder slik: «Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan.»

Bestemmelsen skal bl.a. sikre hensyn til brann, estetikk og sol- og lysforhold.

Bestemmelsen tilsier at vurdering av høye bygninger primært skal gjøres i planarbeidet, og ikke i den enkelte byggesak.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til LNF. Tiltaket vil medføre en endring der man tar bort en driftsbygning som har vært tilknyttet landbruket, og endrer til en stor lagerbygning tilknyttet campingvirksomhet. Selv om eiendommen ikke er tilknyttet aktivt landbruk nå, vil tiltaket medføre at bruken av eiendommen endres til næringsvirksomhet. Eiendommen er ikke tilknyttet campingdriften utenom at det akkurat nå er samme eier. Bygging nær dyrket mark kan påvirke jordkvaliteten negativt, og man må sikre at det ikke utføres tiltak som kan komme i konflikt med landbruket. Lager- og næringsvirksomhet vil også være avhengig av utvidet avkjørselstillatelse.

Eventuelle lagringsbehov til campingplassen bør løses på området det er avsatt til camping. Dersom det er ønskelig å ta i bruk eiendommen til campingformål bør dette gjøres via en planprosess slik at påvirkningen av området og den dyrkede mark vurderes grundig. Selv om det er et bygg der i dag, vil et så stort lagerbygg bryte med området og bruken til eiendommen. Lagerbygget vil være næringsvirksomhet. Hvis man gir dispensasjon til lagerbygning, kan man også havne i en situasjon der lageret heller benyttes til andre lagerformål enn campingplassen. Siden eiendommen ikke er knyttet til campingdriften, kan den selges separat fra campingplassen. Lagerbehovet bør heller løses på området avsatt til camping. En planprosess gir en helhetlig vurdering av tiltakets konsekvenser for området. Dette inkluderer vurdering av visuelle, miljømessige og samfunnmessige konsekvenser

Selv om tiltaket er redusert i størrelse er det ikke i tråd med plan- og bygningslovens regler om høyder på bygg, og vi kan ikke se at det er et grunnlag for å gi dispensasjon for en så stor lagerbygning. Pbl. § 29-4 sier at bygninger med mønehøyde over 9 meter kun kan føres opp hvor det er hjemmel i plan. Her er det ikke en reguleringsplan, og det er derfor viktig at dette vurderes i en planprosess. Det er blant annet ikke behov for f.eks. datarom i et lagerbygg, og heller ikke en full loftsetasje. I LNF-formålet skal man også se på kulturmiljøet bygningene er en del av. Her er det tre SEFRAK-registrerte bygg i umiddelbar nærhet, som fungerer som en buffer mot de nye leilighetsbyggene. Det er viktig å beholde identiteten i området og vise til historien til området som et landbruksområde. Bygget er ikke godt nok tilpasset landbruksbygningene, og følger ikke uttalelsen til parkvesenet hverken i volum, detaljering som vindusutforming og

fargebruk. Som helhet bør tiltaket vurderes i forbindelse med en planprosess for å se på både denne eiendommen og campingplassens behov for lagring og bygningsmasse.

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.

Punkt 117/25: Vragesløyfen 74A-C - 1/170 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for oppføring av levegg

Bilag

VS_ Vragesløyfen 74

VS_ Vragesløyfen 74 - supplerende tegninger

VS_ Uttalelse -Vragesløyfen 74

Ettrinnsøknad

scanner_20250318_124207

10_KORR_Nabovarsel_Nabovarsel-1-20241010-1436

VS_ Vragesløyfen - foto fra turveien

Vragesløyfen - foto fra turveien



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025008752
Saksbehandler Dijana Bozic

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	08.05.2025	107/25
2 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	117/25

VRAGESLØYFEN 74A-C - 1/170 - SØKNAD OM DISPENSASJON OG TILLATELSE FOR OPPFØRING AV LEVEGG

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.05.2025 SAK 117/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet og avstandskrav til naboeiendom i pbl. § 29-4, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for oppføring av levegg. Utvalget finner at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og avstandskrav til naboeiendom ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at området allerede er tett utbygd, at levegg vil gjøre avgrensingen mellom privat eiendom og kyststi enklere, og at leveggen ikke vil ha negative virkninger for allmennheten. Dispensasjonen gis på vilkår om at leveggen oppføres inntil kantsteinen/eiendomsgrensen, og fra der kantsteinen slutter på det minste 0,5 meters avstand fra gangbrua.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon og tillatelse fra byggeforbudet i 100-metersbeltet. Areal- og miljøutvalget finner at vilkårene for dispensasjon ikke foreligger jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

KRF, Høyre, FRP, AP og SP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet og avstandskrav til naboeiendom i pbl. § 29-4, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for oppføring av levegg. Utvalget finner at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og avstandskrav til naboeiendom ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at området allerede er tett utbygd, at

levegg vil gjøre avgrensingen mellom privat eiendom og kyststi enklere, og at leveggen ikke vil ha negative virkninger for allmennheten. Dispensasjonen gis på vilkår om at leveggen oppføres inntil kantsteinen/eiendomsgrensen, og fra der kantsteinen slutter på det minste 0,5 meters avstand fra gangbrua.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble det alternative forslaget fra KRF, Høyre, FRP, AP og SP enstemmig vedtatt.

23.05.2025

Punkt 118/25: Nestemyrveien 79, 2/720 - dispensasjoner - førstegangsbehandling

Bilag

Situasjonsplan

Mur

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

image013

image010

image011

image007

image006

image005

1. mail fra nabo - revemyrveien 89

2. mail fra nabo - revemyrveien 89

Mail fra Ingeniørvesenet



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024021518
Saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	08.05.2025	108/25
2 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	118/25

NESTEMYRVEIEN 79, 2/720 - DISPENSASJONER - FØRSTEGANGSBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.05.2025 SAK 118/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan, maksimal høyde på støttemur i kommuneplan og avstandskrav til naboeiendom i pbl. § 29-4, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for oppføring av omsøkt støttemur. Utvalget finner at hensynene bak byggegrense i reguleringsplan, maksimal høyde på støttemur i kommuneplan og avstandskrav til naboeiendom ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at andre naboeiendommer har tilsvarende murer, og at nivået i terrenget vil være tilsvarende nåværende terreng på naboeiendommen. Dersom muren oppføres i stablestein og ikke betong, vil dette sikre et helhetlig og mindre massivt uttrykk. Dispensasjonen gis på vilkår om at støttemuren oppføres i naturstein/stablestein.
(9/2)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense, fra maksimal høyde på støttemur i kommuneplanen, samt avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4, jamfør plan og bygningsloven § 19-2.

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

Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

KRF, Høyre, FRP og SP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan, maksimal høyde på støttemur i kommuneplan og avstandskrav til naboeiendom i pbl. § 29-4, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for oppføring av omsøkt støttemur. Utvalget finner at hensynene bak byggegrense i reguleringsplan, maksimal høyde på støttemur i kommuneplan og avstandskrav til naboeiendom ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at andre naboeiendommer har tilsvarende murer, og at nivået i terrenget vil være tilsvarende nåværende terreng på naboeiendommen. Dersom muren oppføres i stablestein og ikke betong, vil dette sikre et helhetlig og mindre massivt uttrykk. Dispensasjonen gis på vilkår om at støttemuren oppføres i naturstein/stablestein.»

Voteringer:

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

23.05.2025

Punkt 119/25: Skudeviga - 4/67 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for etablering av utriggere

Bilag

sak 24_02423-2

SKM_C300i25011408540

Dispensasjon

Oversiktsbilde 2 skudevika sydover

Situasjonsplan utriggere 1-500

skudeviga innerst

kopi mail kystverket

20240903_204604

Brygge 2024

bilder

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

Bygg-24_02423-1

BYGG-24_02423-1 - Skudeviga 4_67_0_0, søknad om dispensasjon for oppføring av utriggere - anmodning om uttalelse

20250120_210254



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024021080
Saksbehandler Dijana Bozic

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	08.05.2025	106/25
2 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	119/25

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

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.05.2025 SAK 119/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og arealformål på land og i sjø, for, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for oppføring av omsøkte 5 stykker utriggere. Utvalget finner at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og arealformål på land og i sjø ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at utriggere vil sørge for bedre og sikrere fortøyning for båter, bedre og sikrere ilandstigning, samt at utriggerne ikke vil forringe ferdselsrett for allmennheten. Utvalget er også positive til ettergodkjenning av to utelys og ett vann-/el-skap. (7/4)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

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

KRF, Høyre, FRP og SP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og arealformål på land og i sjø, for, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for oppføring av omsøkte 5 stykker utriggere. Utvalget finner at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og arealformål på land og i sjø ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at utriggere vil sørge

for bedre og sikrere fortøyning for båter, bedre og sikrere ilandstigning, samt at uttriggerne ikke vil forringe ferdselsrett for allmennheten.
Utvalget er også positive til ettergodkjenning av to utelys og ett vann-/el-skap.»

Voteringer:

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

23.05.2025

Punkt 120/25: Krossnesveien 136, avslag for brygge - Klagebehandling

Bilag

BYGG-24_02989 - Krossnesveien 136 - klage på vedtak

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

Situasjonsplan

Dispensasjonssøknad



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025006441
Saksbehandler Dalibor Premovic

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	08.05.2025	109/25
2 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	120/25

KROSSNESVEIEN 136, AVSLAG FOR BRYGGE - KLAGEBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.05.2025 SAK 120/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget omgjør plan- og bygningssjefens vedtak av 25.02.2025. Klage fra tiltakshaver datert 06.03.2025 tas til følge. Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og kommuneplanens bestemmelser om maks lengde og areal på brygger § 14 nr 1 b), jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for omsøkte utvidelse av brygge. Utvalget finner at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og kommuneplanens bestemmelse om størrelse på brygge ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at det dreier seg om en begrenset utvidelse av brygga som ikke vil være til ulempe for allmennheten, naturinteresser eller nabointeresser. Videre vises til at utvidelsen i liten grad vil gjøre at eiendommen blir ytterligere privatisert, at det ikke skal utføres terrenginngrep, samt at fritidsboligen ikke har båt plass, og at utvidelsen er nødvendig for at bryggen skal kunne benyttes til fritidsformål.

(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 25.02.2025. Klagen fra tiltakshaver datert 06.03.2025 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.

KRF, Høyre, FRP og SP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget omgjør plan- og bygningssjefens vedtak av 25.02.2025. Klage fra tiltakshaver datert 06.03.2025 tas til følge. Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og kommuneplanens bestemmelser om maks lengde og areal på brygger § 14 nr 1 b), jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for omsøkte utvidelse av brygge.

Utvalget finner at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og kommuneplanens bestemmelse om størrelse på brygge ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at det dreier seg om en begrenset utvidelse av brygga som ikke vil være til ulempe for allmennheten, naturinteresser eller nabointeresser. Videre vises til at utvidelsen i liten grad vil gjøre at eiendommen blir ytterligere privatisert, at det ikke skal utføres terrenginngrep, samt at fritidsboligen ikke har båt plass, og at utvidelsen er nødvendig for at bryggen skal kunne benyttes til fritidsformål.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble det alternative forslaget fra KRF, Høyre, FRP og SP vedtatt med 10 mot 1 stemmer (Venstre).

23.05.2025

Punkt 121/25: 1626 Detaljregulering, Gyldenløves gate 70 - sluttbehandling

Bilag

Vedtak byst, 18062025, Sak 60/25, 1626 Detaljregulering, Gyldenløves gate 70 - sluttbehandling

1. Gyldenløves gate 70 - plankart, sist datert 08.05.2025
2. Gyldenløves gate 70 - reguleringsbestemmelser, sist datert 17.12.24
3. Gyldenløves gate 70 - planbeskrivelse, sist datert 17.12.24
4. Gyldenløves gate 70 - ROS-sjekkliste
5. Saksprotokoll BSU, 18.03.2021, Sak 53_21
6. Landskapsplan til møteplass i Elveparken, sist datert 26.02.2024
- 7.1. Medvirkning Elveparken 28.6.2022 - visuell fasilitering av innspill
- 7.2. Innspill fra åpningen av Elveparken 28.06.2022
- 7.3. Elveparken - referat fra medvirkning 30.4.24
- 7.4. Kommentarer til referat fra medvirkning 30.4.24
- 7.5. Gyldenløves gate 70 - referat fra medvirkning med Tordenskjolds gate skole 05.12.24
8. Saksprotokoll ARMU, 23.01.2025 sak 17_25
9. Gyldenløves gate 70 - alle høringsinnspill samlet



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022025683
Saksbehandler Gisela Nilsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	121/25
2 Bystyret	18.06.2025	

1626 DETALJREGULERING, GYLDENLØVES GATE 70 - SLUTTBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.05.2025 SAK 121/25

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Gyldenløves gate 70 med plankart sist datert 08.05.2025 og bestemmelser sist datert 17.12.2024.
2. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunal teknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.
(8/3)

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Bystyret vedtar detaljregulering for Gyldenløves gate 70 med plankart sist datert 08.05.2025 og bestemmelser sist datert 17.12.2024.
2. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunal teknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.»

MDG fremmet følgende alternative forslag:

«Saken avvises. Areal og miljøutvalget ber om at det legges fram et nytt planforslag, med erstatningslekeplass på arealer som i dag er grå, for eksempel på gateareal og/eller parkeringsplasser.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble byutviklingsdirektørens innstilling vedtatt med 8 mot 3 stemmer (MDG, SV, Venstre).

23.05.2025

Punkt 122/25: 1085 E6 - Sørlandssenteret og Bergsenteret - endring av reguleringsplan - sluttbehandling

Bilag

Vedtak byst, 18062025, Sak 61/25, 1085 E6 - Sørlandssenteret og Bergsenteret - endring av reguleringsplan - sluttbehandling

1. Reguleringsbestemmelser datert 02.05.2025
2. Planbeskrivelse datert 23.10.2024
3. Arealoversikt
4. Konsekvenser mht. øvrige sentra - Civitas
5. Sørlandssenteret - konsekvensanalyse for økt tjenesteyting_Oppfølgingsnotat 210125
6. Trafikkanalyse - Vianova
7. Vedlegg til trafikkanalyse
8. Høringsinnspill
9. Søkers tilsvaer til høringsinnspill
10. Saksfremlegg offentlig ettersyn
11. Saksprotokoll aral og miljøutvalget 06.02.2025



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024005986
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	122/25
2 Bystyret	18.06.2025	

1085 E6 - SØRLANDSSENTERET OG BERGSENTERET - ENDRING AV REGULERINGSPLAN - SLUTTBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.05.2025 SAK 122/25

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar endring av reguleringsplan for Sørlandssenteret og Bergsenteret med bestemmelser sist revidert 02.05.2025.
(7/4)

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

«Bystyret vedtar endring av reguleringsplanen for Sørlandssenteret og Bergsenteret med bestemmelser sist revidert 02.05.2025 med følgende endring:

§4.1 endres slik at areal til tjenesteyting reduseres til maksimum 3500m² BRA.»

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

«Bystyret vedtar endring av reguleringsplan for Sørlandssenteret og Bergsenteret med bestemmelser sist revidert 02.05.2025.»

MDG fremmet følgende alternative forslag:

«Bystyret vedtar ikke endring av reguleringsplan for Sørlandssenteret og Bergsenteret med bestemmelser sist revidert 02.05.2025.»

Voteringer:

MDG sitt alternative forslag falt med 9 mot 2 stemmer (MDG, SV).

KRF, Høyre, FRP, SP og PP sitt fellesforslag vedtatt med 7 mot 4 stemmer (AP, MDG, SV, Venstre).

Byutviklingsdirektøren innstilling ble ikke votert over.

23.05.2025

Punkt 123/25: Revidering av regler for bruk av byrom, torg og gater i Kristiansand kommune

Bilag

Regler for bruk av byrom, torg og gater i Kristiansand kommune



Dato 7. april 2025
Saksnr.: 2023002001-26
Saksbehandler Tore Løvland
Godkjent av Aase Margrethe Hørsdal
Tone Iglebæk

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
22.05.2025

Revidering av regler for bruk av byrom, torg og gater i Kristiansand kommune

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget vedtar endring av regler for bruk av byrom, torg og gater i Kristiansand kommune.](#)

Sammendrag

20. september 2023 godkjente bystyret i Kristiansand kommune nye regler for bruk av byrom, torg og gater.

Administrasjonen ønsker å gjøre noen justeringer i dokumentet basert på erfaringer siden dokumentet ble politisk godkjent.

Vedlegg:
Regler for bruk av byrom, torg og gater i Kristiansand kommune

Saksutredning

Bakgrunn for saken

20. september 2023 godkjente bystyret i Kristiansand kommune nye regler for bruk av byrom, torg og gater.

Administrasjonen ønsker å gjøre noen justeringer i dokumentet på bakgrunn av erfaringer vi har gjort siden dette ble godkjent.

Den første justeringen som gjøres gjelder uteservering på kommunal grunn. Det presiseres nå at det må være en klar avgrensning mellom uteserveringen og arealet som ikke er skjenkeareal.

Gatesalg på torgene

De vognene som i dag har fast salgsplass på Torvet i Kvadraturen, får automatisk fornyet sin avtale når nåværende avtale går ut. Vi ønsker nå å endre denne praksisen, slik at tildeling av torgplass følger reglene vi benytter for andre salgsplasser.

Sommeren 2024 ble reglene for salg fra mobil enhet utfordret av en mobil sykkel som solgte iskrem i bybildet. Det har tidligere aldri vært et slikt tilbud, og ifølge gjeldende regler har ikke slik aktivitet vært ønskelig. De politiske signalene har imidlertid gjort at vi nå foreslår å endre reglene, og åpne opp for slikt salg i et begrenset området.

Et annet punkt vi ønsker å gjøre en mindre justering på, er tilfeldig gatesalg på torgene. Her ønsker vi å redusere størrelse på hver salgsplass fra 15 til 9 m². Bakgrunnen for endringen er at administrasjonen ser at 15 m² blir for stort for hver salgsplass. Ved å redusere størrelsen blir det tilgjengelig flere salgsplasser og flere aktører vil dermed få mulighet til å få plass. Dersom det viser seg at det er god plass på torget, kan en selger kjøpe flere plasser.

En av selgerne som kjøper tilgang til en slik plass, har spilt inn at han mener en reduksjon i tildelt areal vil gå utover hans business. Han er en av de mest aktive selgerne som kjøper slik dagsplass, men er også den selgeren som bruker størst areal da han setter opp flere telt som til sammen blir mer enn dagens regler som sier 15 m². Administrasjonen anser det som uheldig at en selger opptar så mye av dette begrensede området til tilfeldig gatesalg.

Issalg

Salg av is om sommeren på kommunens badeplasser har de siste årene vært etterspurt fra flere parter, både fra firmaer og gjennom politiske intitativ.

Administrasjonen har fått henvendelse om å etablere isvogn både i Høllen og i Bertes.

Når det gjelder Bertes, anbefaler ikke administrasjonen å gjøre noen endringer i reglene denne gang. Etter at Statsforvalteren gikk imot å etablere badstuer på statlige sikrede friområder, mener administrasjonen at samme begrensning vil ligge på slike salgsvogner. Dette berører i første omgang Bertes, og vil føre til at en slik salgsvogn vil bli plassert så langt fra badeplassen, at tilbudet som allerede finnes på campingplassen vil være tilfredsstillende.

Når det gjelder Høllen, så ønsker administrasjonen å teste ut en slik vogn i sommer, for å danne seg erfaring før man eventuelt legger dette inn som en permanent endring.

Matvogner

De siste årene har kommunen stadig fått henvendelser knyttet til plass for å plassere ut matvogner på kommunal grunn.

I dag har vi kun to slike tilbud i Kvadraturen, og det er på Torvet og såkalte nattsalgs plasser i Markens gate. Samtlige av disse plassene er utleid, og kommunen har per i dag derfor ingen slike arealer tilgjengelig. Kommunen ønsker å legge til rette for noen slike plasser i Kvadraturen, og har vurdert området ved Gravane som det beste i forhold til infrastruktur.

Fordelen med dette området er at det vil være mulig for kundene å kjøre helt fram til vognene, noe som har vist seg å være en utfordring for de som har hatt matvogner på Torvet.

Sosialt entreprenørskap

De siste årene har kommunen stadig fått henvendelser knyttet til å plassere ut mindre vogner som et tiltak for sosialt entreprenørskap. Tanken bak et slikt tiltak er å løse samfunnsmessige utfordringer som utenforskap, fattigdom og urettferdig fordeling. Det er spesielt organisasjoner med fokus på ungdom som har henvendt seg til kommunen angående slike plasser.

Kristiansand kommune ønsker å legge forholdene til rette for at slike tiltak kan utprøves, og setter av et mindre område på Jens Bjerneboes plass til dette. Det er en forutsetning for tiltaket at vognene ikke er større enn 2x3 meter, og at tiltaket går under benevnelsen sosialt entreprenørskap.

Flagging

Helt til slutt i dokumentet, har vi gjort en justering på flagging på kommunale arrangementsstenger. Det er et ønske at man ikke benytter nasjonale flagg (bortsett fra det norske flagget) på disse arrangementsstengene, og teksten justeres derfor for å tilpasse dette.

Justeringene som foreslås listes nå opp i kronologisk rekkefølge.

4. Uteservering på kommunal grunn

Pkt. 4.7 «utforming om møblering av serveringsområde»: (tilføyes på slutten av avsnitt 8)

«Skjenkearealet på uteserveringen skal være klart avgrenset mot det arealet som ikke er skjenkeareal.»

5. Regler for salgsmål, opptredener, demonstrasjoner og tilsvarende

Pkt. 5.4.1 «Salg fra mobile salgsvogner»

Det tilbys plass for salgsvogner på torgene i Kvadraturen og bydelsentrene. Kristiansand kommune ved Innbyggertorget leier ut og inngår kontrakt med aktuelle leietakere.

Leiekontraktene vil gjelde for tre år av gangen, og den årlige leien fastsettes i betalingsbudsjettsene som politisk godkjennes hvert år.

Fra medio november og hele desember vil det ikke være mulig å stå på Torvet i Kvadraturen på grunn av Julemarkedet. Det samme gjelder for 17. mai og eventuelt andre kommunale arrangementer på Torvet.

Det tillates inntil fire salgsvogner på Torvet i Kvadraturen, og størrelsen på hver salgsplass avtales i hvert enkelt tilfelle med utleier. Det er tillatt å plassere ut bord og stoler innenfor tildelt areal. Enhetene skal være mobile og skal ikke være større enn 3x5 meter (draget og hengerfestet er ikke medregnet i denne størrelsen), og ikke overstige 3 meters høyde (inkludert takoverbygg/reklame).

Utsalgstedene bør minimum følge butikkens kjernetid.

Tildelingskriterier: Siden kontraktene gjelder for tre år av gangen, vil det hvert tredje år være mulig å søke om salgsplass. Kristiansand kommune vil prioritere søknader som har egnet driftsmodell med budsjett og gjennomføringsplan. Kommunen vil vektlegge variasjon i det som selges. Tradisjonell torghandel som selger lokalprodusert mat, vil bli prioritert.

Alle søkere må være registrert i Brønnøysundregisteret, og ved salg av mat kreves det serveringsbevilling.

Punkt 5.4.3 «Tilfeldig gatesalg på torgene» (5 avsnitt)

Maks tildelt areal er 9 m². Ved salg fra større mobile enheter (over 5 meter) i Kvadraturen, tildeles plass på øvre del av Torvet.

Punkt 5.4.7 «Salg fra mobil enhet og ambulerende salg».

I Kristiansand kommune åpnes det opp for salg fra mobil enhet.

Med mobil enhet menes det sykkel hvor salgsplassen er integrert i enheten.

Det tillates inntil tre salgbevillinger, som tildeles årlig. Leien fastsettes i betalingsbetingelsene som politisk godkjennes hvert år.

Tidspunktet for disse bevillingene er fra 1.4. til 1.10. og vil gjelde på Strandpromenaden fra Tangen til Gravane.

Ambulerende salg, hvor personer går rundt i bybildet og henvender seg til tilfeldige for å selge produkter eller abonneringer er ikke tillatt.

Tildelingskriterier: Kristiansand kommune vil prioritere søknader som har egnet driftsmodell med budsjett og gjennomføringsplan. Kommunen vil vektlegge variasjon i det som selges.

5.4.9 «Matvogner i Kvadraturen» (nytt punkt)

Det etableres fire plasser for matvogner i Kvadraturen, nærmere bestemt i Gravane, like ved portalen inn til Odderøya.

Enhetene skal være mobile, og de skal ikke være større enn 3x5 meter (draget/hengerfestet er ikke medregnet i denne størrelsen) og ikke overstige 3 meters høyde inklusiv takoverbygg/reklame.

Plassene som tilbys er helårlige. Leiekontraktene vil gjelde for tre år av gangen, og leien fastsettes i betalingsstatsene som politisk godkjennes hvert år.

Tildelingskriterier: Siden kontraktene gjelder for tre år av gangen, vil det hvert tredje år være mulig å søke om salgsplass. Kristiansand kommune vil prioritere søknader som har egnet driftsmodell med budsjett og gjennomføringsplan. Kommunen vil vektlegge variasjon i det som selges.

Alle søkere må være registrert i Brønnøysundregisteret, og ved salg av mat kreves det serveringsbevilling.

5.4.10 «Sosialt entreprenørskap» (nytt punkt)

Det tilbys to plasser for mindre salgsvogner på Jens Bjørneboes plass i Kvadraturen.

Kristiansand kommune ved Innbyggertorget leier ut og inngår kontrakt med aktuelle leietakere.

Leiekontraktene vil gjelde for en sesong av gangen, og leien fastsettes i betalingsstatsene som politisk godkjennes hvert år.

Tidspunktet for aktiviteten og størrelsen på hver salgsplass avtales i hvert enkelt tilfelle med utleier. Det er tillatt å plassere ut bord og stoler innenfor tildelt areal.

Enhetene skal være mobile og skal ikke være større enn 2x3 meter (draget og hengerfestet er ikke medregnet i denne størrelsen), og ikke overstige 3 meters høyde (inkludert takoverbygg/reklame). Utsalgstedene kan være åpne alle dager, men må stenge innen kl. 20.00 hver dag.

5.11 «Flagging på kommunens arrangementstenger»

Ved flagging på kommunens arrangementsstenger tillates organisasjonsflagg, men ingen nasjonale flagg bortsett fra det norske.

Søknad om bruk av stengene sendes til Kristiansand kommune ved Innbyggertorget.

Arrangøren må selv bekoste opphenging og nedtaking av flagg.

Den/de som skal henge opp flagg på den gamle Lundsbroa, må sørge for at dette foregår på en forsvarlig måte i henhold til egnet sikkerhetstiltak.

Punkt 124/25: Hestnestangen 7 - 37/389 - dispensasjon avstandsbestemmelser og maksimal størrelse på tilbygg - førstegangsbehandling

Bilag

SV_ Dispensasjonssøknad - Hestnestangen 7

Fwd_ Dispensasjonssøknad

Avklaring planforhold - 37/389, Hestnestangen 7

Neighbor remarks

1739450514145_Avklaring planforhold - 37-389, Hestnestangen 7

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning nytt snitt

Dispensation

E Tegning bolig 1993

Comments to neighbor remarks

F Grad av utnytting

Merknad-til-nabovarsel-1-20241030-KENNETH-ABRAHAMSEN

Merknad-til-nabovarsel-1-20241020-TOM-RAINER-FREDRIKSEN

Merknad 1 - Felles 5 naboer

Nabomerknad 2



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024031228
Saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	124/25

HESTNESTANGEN 7 - 37/389 - DISPENSASJON AVSTANDSBESTEMMELSER OG MAKSIMAL STØRRELSE PÅ TILBYGG - FØRSTEGANGSBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.05.2025 SAK 124/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget innvilger dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 avstandskrav, samt fra kommuneplanens maksimale begrensning på tilbygg, i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordeler ved innvilgelse av dispensasjoner er større enn ulemper.

Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.
(Enst.)

23.05.2025

Punkt 125/25: Toftelandsveien 71, 474/2/0/0 - Vedtak om dispensasjon - driftsbygning

Bilag

G-not-001, Toftelandsveien 71

E3.Snittogfasade10.09.2024

D1.Situasjonsplan10.09.2024

Situasjonsplan overvannsledning

Asulv Tofteland

Kjetil Pettersen -merknad side 1

Kjetil Pettersen -merknad side 2

Søknad uten ansvarsrett 474_2

Fylkeskommunen- Dispensasjon fra vegens byggegrense

SV_ BYGG-23_01044-1 - Toftelandsveien 71 474_2_0_0, driftsbygning - anmodning om uttalelse



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023032189
Saksbehandler Elin Pettersen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	125/25
2 Areal- og miljøutvalget	05.06.2025	132/25

TOFTELANDSVEIEN 71, 474/2/0/0 - VEDTAK OM DISPENSASJON - DRIFTSBYGNING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.05.2025 SAK 125/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befarings, dette er ønsket både av tiltakshaver og naboer.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra pbl § 29-4 for nytt redskapsbygg/traktorgarasje på 230m² BRA/ 240m² BYA. Hensynene bak bestemmelsene vurderes å ikke bli vesentlig tilsidesatt og fordelene er klart større enn ulempene.»

Høyre fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Saken utsettes for befarings, dette er ønsket både av tiltakshaver og naboer.»

Voteringer:

Høyres forslag til utsettelse ble enstemmig vedtatt.

23.05.2025

Punkt 126/25: Oversikt over dyrkamark - svar på verbalvedtak nr 10



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025010108
Saksbehandler Ann Elin Teksdal

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	126/25

OVERSIKT OVER DYRKAMARK - SVAR PÅ VERBALVEDTAK NR 10

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.05.2025 SAK 126/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

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

Areal- og miljøutvalget ber kommunen følge opp driveplikten, herunder vurdere om noe areal kan selges som tilleggsjord til aktive bønder, eller eventuelt tilby kontrakter som kan godkjennes av relevante landbruksmyndigheter.
(Enst.)

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:
«Areal- og miljøutvalget tar saken til orientering.»

SP fremmet følgende tilleggsforslag:

«Areal- og miljøutvalget ber kommunen følge opp driveplikten, herunder vurdere om noe areal kan selges som tilleggsjord til aktive bønder, eller eventuelt tilby kontrakter som kan godkjennes av relevante landbruksmyndigheter.»

Voteringer:

Byutviklingsdirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.
SP sitt tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

23.05.2025

Punkt 127/25: Referatsaker til areal- og miljøutvalget 22.5.2025

Bilag

1520E6 - Benestad BB1 og BB5 - felt BBB4 og BBH - endring av plan - varsel om oppstart

Ospeveien 29 - 12_519, hagestue - Klagesak direkte til Statsforvalteren

Trolldalstien 11 - varsel om oppstart av detaljregulering



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025000195
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	127/25

REFERATSAKER TIL AREAL- OG MILJØUTVALGET 22.5.2025

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.05.2025 SAK 127/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

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

23.05.2025