

REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 30-10-2025

Møtedato Torsdag d. 30. oktober 2025 kl. 10:00

Møtested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	5
Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 16.10.2025.....	6
Knarrevikveien 32 - 56/123 - Dispensasjon tilbygg, påbygg og bruksendring.....	8
Indre Fidjekilen 10 - 96/36 - bruksendring til fritidsbolig - Klage på avslag.....	10
Bukksteinsdalen 31 - 14/95 - hagestue, terrengarbeid og brygge/terrasse - Klage på avslått søknad	14
1608 Ausviga felt B108 - Detaljregulering - offentlig ettersyn.....	17
Trysnesveien 291 - GB 437/55 - søknad om dispensasjon - utvidelse av brygge.....	20
Eid - 442/13 - Renovering av sjøbod og oppføring av bryggeanlegg.....	28
Kroodden 27, 7/26 - Fradeling - Førstegangsbehandling.....	40
Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 30.10.2025.....	43
1595 Detaljregulering, Marviksletta BKH6 - sluttbehandling.....	45

Punkt .: Møtedokumenter

Bilag

Møteinnkalling med saksframlegg Areal- og miljøutvalget 30.10.2025

Tilleggskart Areal- og miljøutvalget 30.10.2025

Komplett innkalling: Areal- og miljøutvalget (30.10.2025)

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 30.10.2025



Tilleggskart Areal- og miljøutvalget

Møtedato: 30.10.2025 kl. 10:00

Møtested: Bystyresalen

Arkivsak: 2025000195

TILLEGGSKART	
211/25	1595 Detaljregulering, Marviksletta BKH6 - sluttbehandling

Sign.
Odd Nordmo
Leder i utvalg

Punkt .: Behandling av utvalgssak

Punkt 202/25: Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 16.10.2025

Bilag

Protokoll Areal- og miljøutvalget 16.10.2025



Dato 14. oktober 2025
Saksnr.: 2025000195-115
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
30.10.2025

Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 16.10.2025

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 16.10.2025.](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Punkt 203/25: Knarrevikveien 32 - 56/123 - Dispensasjon tilbygg, påbygg og bruksendring

Bilag

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning nytt snitt

Tegning ny fasade

Tegning nytt snitt

Tegning ny plan

Site plan

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Plan drawing existing

Snitt

Plan U1.etg

Søknad om dispensasjon

Merknad-til-nabovarsel-1-20250129-TROND-ANDERSEN



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025003998
Saksbehandler Elin Pettersen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	30.10.2025	203/25

KNARREVIKVEIEN 32 - 56/123 - DISPENSASJON TILBYGG, PÅBYGG OG BRUKSENDRING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 30.10.2025 SAK 203/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra § 3 a (etasjetall og avstand til nabobebyggelse) og § 3 b (møneretning og gesimshøyde) i reguleringsplanen, Kommuneplanen § 14 pkt. 5 (utnyttelsesgrad) og § 14 pkt. 3 (høyde mur), samt plan- og bygningsloven § 29-4 (høydebestemmelse møne) for ombygging, tilbygg, påbygg og underbygging på boligen. Hensynene bak bestemmelsene vurderes å bli vesentlig tilsidesatt og fordelene er ikke klart større enn ulempene.
(10/1)

Voteringer:

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

03.11.2025

Punkt 204/25: Indre Fidjekilen 10 - 96/36 - bruksendring til fritidsbolig - Klage på avslag

Bilag

Indre Fidjekilen 10, vedtak bruksendring av bod til fritidsbolig - Avslag på søknad om dispensasjon

Signert versjon

rev. søknad (1)



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025017747
Saksbehandler Dalibor Premovic

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	30.10.2025	204/25

INDRE FIDJEKILEN 10 - 96/36 - BRUKSENDRING TIL FRITIDSBOLIG - KLAGE PÅ AVSLAG

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 30.10.2025 SAK 204/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 18.08.2025. Klagen fra tiltakshaver Kjell Ivar Dversnes datert 07.09.2025 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.
(6/5)

Areal- og miljøutvalget er positive til godkjenning av bruksendring av boden til anneks.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 18.08.2025. Klagen fra tiltakshaver Kjell Ivar Dversnes datert 07.09.2025 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget tar klagen til følge. Det gis dispensasjon fra byggeforbudet i pbl § 1-8 og fra reguleringsplanens formål (friluftsområde) for bruksendring av bod til fritidsbolig. Utvalget finner at hensynene bak planen og byggeforbudet i pbl § 1-8 ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget finner, etter befaring, at en bruksendring til fritidsbolig ikke vil påvirke allmennhetens tilgang til området. Videre at det er et eksisterende bygg som brukesendres. Bygget ligger ca 50 m fra sjøen, bak eksisterende fritidsbolig på eiendommen. Det bebygde preget, sett fra sjøen, endres ikke.

Utvalget finner videre at fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene. Utvalget fremhever at forarbeidene til loven åpner opp for at individuelle hensyn kan ha avgjørende vekt, forutsatt at hensynene er av helt spesielle

sosialmedisinske, personlige eller menneskelig art. Utvalget finner at slike hensyn foreligger i denne saken. Utvalget legger også vekt på FNs konvensjon om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne artikkel 5, 9 og 19.»

Mail fra Rådet for personer med funksjonsnedsettelse i Kristiansand kommune legges ved:

«1. Bakgrunn

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse har blitt gjort kjent med at det foreligger en søknad om dispensasjon for bruksendring av en eksisterende sjøbod, med formål om å muliggjøre overnatting og opphold for en person med funksjonsnedsettelse.

Tiltaket innebærer etter det opplyste ingen bygging, privatisering av strandsonen, eller naturinngrep, men krever dispensasjon for å kunne benytte bygget til oppholdsformål.

2. Rådets vurdering

Rådet viser til plan- og bygningsloven § 1-1, som slår fast at planlegging og byggesaksbehandling skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner, og særlig legge til rette for universell utforming.

Videre viser rådet til FN-konvensjonen om rettighetene til personer med nedsatt funksjonsevne (CRPD), som Norge ratifiserte i 2013.

Særlig relevante bestemmelser er:

- Artikkel 9 – Tilgjengelighet: Staten og dens myndigheter skal sikre personer med nedsatt funksjonsevne tilgang på lik linje med andre til det fysiske miljøet.
- Artikkel 19 – Retten til et selvstendig liv og til å være en del av samfunnet: Personer med nedsatt funksjonsevne skal ha reell mulighet til å velge hvor og hvordan de vil bo, og til å delta i samfunnslivet.
- Artikkel 5 – Likhet og ikke-diskriminering: Myndighetene skal treffe tiltak som sikrer reell likestilling.

Tiltaket fremmer formålet om tilgjengelighet, inkludering og selvbestemmelse på en måte som er i tråd med kommunens og statens menneskerettslige forpliktelser.

3. Juridisk og forvaltningsmessig vurdering

Ved vurdering av dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 skal kommunen legge vekt på:

1. Om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.
2. Om fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Rådet vurderer at:

- Tiltaket ikke medfører inngrep i natur, friluftsliv eller allmennhetens tilgang til strandsonen.
- Tiltaket fremmer tilgjengelighet og likeverd, og kan ses som et samfunnsnyttig tiltak som styrker kommunens oppfyllelse av CRPD og likestillings- og diskrimineringsloven § 1 og § 17.

Etter rådets oppfatning vil fordelene ved dispensasjonen være klart større enn eventuelle ulemper, og hensynene bak plan- og bygningsloven ivaretas fullt ut.

4. Konklusjon

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse anbefaler at kommunen stiller seg positiv til søknaden om dispensasjon for bruksendring.

Saken fremmer sentrale mål i nasjonal og internasjonal politikk for likestilling, universell utforming og retten til å delta i samfunnet på lik linje med andre.»

KRF fremmet følgende tilleggsforslag:

«Areal- og miljøutvalget er positive til godkjenning av bruksendring av boden til anneks.»

Voteringer:

Ved alternativ votering mellom plan- og bygningssjefens innstilling og Høyres forslag, ble plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Høyre, FRP, Grønt, PP).

Tilleggsforslaget fra KRF ble enstemmig vedtatt.

03.11.2025

Punkt 205/25: Bukksteinsdalen 31 - 14/95 - hagestue, terrengarbeid og brygge/terrasse - Klage på avslått søknad om dispensasjon

Bilag

Klage på vedtak – Avslag på dispensasjonssøknad Bukksteinsdalen 31 149500, hagestue, terreng arbeid og bryggeterrasse, (Saksnummer BYGG-2501646-8).

Vedlegg 1

Vedlegg 3

Vedlegg 2

Vedlegg 4

Vedlegg 5

Vedlegg 6 (flyfoto 1984)

Bukksteinsdalen 31 14/95/0/0, hagestue, terreng arbeid og brygge/terrasse - Avslag på søknad om dispensasjon

BYGG-25_01646

BYGG-25_01646

SV_ Bukksteinsdalen 31 - uttalelse fra Parkvesenet

IMG_1741

F_Følg brev Dispensasjon

IMG_1739

25063-Bukkesteinsdalen 31 - D Situasjon_utomhus

IMG_1740

25063-Bukkesteinsdalen 31 - E10 Planer

25063-Bukkesteinsdalen 31 - E20 Snitt

25063-Bukkesteinsdalen 31 - E30 Fasader

Bilde av planlagt plassering av brygge_terrasse



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025018920
Saksbehandler Dalibor Premovic

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	30.10.2025	205/25

BUKKSTEINSDALEN 31 - 14/95 - HAGESTUE, TERRENGARBEID OG BRYGGGE/TERRASSE - KLAGE PÅ AVSLÅTT SØKNAD OM DISPENSASJON

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 30.10.2025 SAK 205/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

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

Utvalget fremhever i denne forbindelse at saken gjelder oppføring av en mindre hagestue med tilhørende terrasse og brygge på en eksisterende boligtomt som allerede er fullt utbygd og privatisert. Det etableres ikke nye boenheter, og tiltaket innebærer ingen endring i eiendommens bruk eller karakter.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg. Den delen av eiendommen som ligger mot vannet er opparbeidet som privat hageareal og fremstår ikke som et område egnet for allmenn bruk. Tiltaket vil derfor ikke påvirke allmennhetens rekreasjonsmuligheter eller tilgang til vannet. Utvalget legger til grunn at hagestuen og bryggen er små i omfang, lavt plassert og terrengtilpasset, med materialvalg og utforming som harmonerer med eksisterende bebyggelse. Tiltaket vurderes derfor ikke å ha negativ virkning for landskapsbildet eller naturmiljøet. Det foreligger ingen registrerte naturverdier eller kantvegetasjon i området.

Utvalget merker seg at området rundt Bukksteinsvannet i dag er preget av betydelige offentlige inngrep, herunder E39-utbyggingen og nylig regulering til næringsformål og boligbygging langs samme vann. På denne bakgrunn fremstår tiltaket som beskjedent, og i tråd med statlige planretningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning, som åpner for små og tilpassede tiltak på etablerte boligeiendommer.

Utvalget finner at fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene. Tiltaket vil gi bedre utnyttelse av eiendommens uteareal, økt bokvalitet, bedre sikkerhet og universell utforming, særlig for barn, eldre og bevegelseshemmede. Tiltaket berører ikke naboer eller allmenne interesser.

Utvalget vurderer etter dette at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Det foreligger ikke tungtveiende grunner som

taler mot dispensasjon, og utvalget finner derfor å kunne godkjenne søknaden om dispensasjon.

Som vilkår settes det at det settes opp skilting til tursti.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 18.09.2025. Klagen fra tiltakshaver Thomas Aasen Myhre Pedersen datert 25.09.2025 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalter i Agder for endelig klagebehandling.»

FRP fremmet følgende alternative forslag:

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

Utvalget fremhever i denne forbindelse at saken gjelder oppføring av en mindre hagestue med tilhørende terrasse og brygge på en eksisterende boligtomt som allerede er fullt utbygd og privatisert. Det etableres ikke nye boenheter, og tiltaket innebærer ingen endring i eiendommens bruk eller karakter.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg. Den delen av eiendommen som ligger mot vannet er opparbeidet som privat hageareal og fremstår ikke som et område egnet for allmenn bruk. Tiltaket vil derfor ikke påvirke allmennhetens rekreasjonsmuligheter eller tilgang til vannet. Utvalget legger til grunn at hagestuen og bryggen er små i omfang, lavt plassert og terrengtilpasset, med materialvalg og utforming som harmonerer med eksisterende bebyggelse. Tiltaket vurderes derfor ikke å ha negativ virkning for landskapsbildet eller naturmiljøet. Det foreligger ingen registrerte naturverdier eller kantvegetasjon i området.

Utvalget merker seg at området rundt Bukksteinsvannet i dag er preget av betydelige offentlige inngrep, herunder E39-utbyggingen og nylig regulering til næringsformål og boligbygging langs samme vann. På denne bakgrunn fremstår tiltaket som beskjedent, og i tråd med statlige planretningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning, som åpner for små og tilpassede tiltak på etablerte boligeiendommer.

Utvalget finner at fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene. Tiltaket vil gi bedre utnyttelse av eiendommens uteareal, økt bokvalitet, bedre sikkerhet og universell utforming, særlig for barn, eldre og bevegelseshemmede. Tiltaket berører ikke naboer eller allmenne interesser.

Utvalget vurderer etter dette at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Det foreligger ikke tungtveiende grunner som taler mot dispensasjon, og utvalget finner derfor å kunne godkjenne søknaden om dispensasjon.

Som vilkår settes det at det settes opp skilting til tursti.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble FRP sitt forslag enstemmig vedtatt.

Punkt 206/25: 1608 Ausviga felt B108 - Detaljregulering - offentlig ettersyn

Bilag

1. Plankart datert 14.10.2025
2. Planbestemmelser datert 14.10.2025
3. Planbeskrivelse datert 14.10.2025
4. ROS analyse
5. Illustrasjonsplan
6. Fagrapport naturmangfold
7. Klimaregnskap
8. Snitt tegninger
9. Sulfidanalyse
10. Overvannsnotat
11. Vurdering av trafikksikker skolevei
12. Brannvannsberegninger
13. Plantegning massebalanse
14. Massebalanse
15. Masseberegning jord og fordrøyning
16. Plantegning Skjæring - fylling
17. Veilinjer
18. Mulighetsstudie
19. Illustrasjonshefte for Ausviga, felt B108
20. Medvirkning_e-post korrespondanser
21. Støyanalyse vegtrafikk - ViaNova, 06.05.2024
22. Oppsummering av merknader
23. Høringsinnspill - samlet



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021038614
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
Areal- og miljøutvalget	30.10.2025	206/25

1608 AUSVIGA FELT B108 - DETALJREGULERING - OFFENTLIG ETTERSYN

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 30.10.2025 SAK 206/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Ausviga felt B108 med plankart og bestemmelser sist datert 14.10.2025, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må følgende legges inn under bestemmelsene pkt. 7.3:
 - a. skal det opparbeides en sti mot nord fra samlevei og frem til Leireheia
 - b. skal det etableres trykkøkningsstasjon (i området som er avsatt til dette formålet, o_BVA langs Havåsen) og pumpestasjon (avløp) i Ausviga og nettet videre til renseanlegget i Høllen.
3. Rekkefølgekrav om ny rundkjøring på Leireveien, jf. områdereuleringsplanen for Ausviga § 2.8 tas ut.
(8/3)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Ausviga felt B108 med plankart og bestemmelser sist datert 14.10.2025, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må følgende legges inn under bestemmelsene pkt. 7.3:
 - a. skal det opparbeides en sti mot nord fra samlevei og frem til Leireheia
 - b. skal det etableres trykkøkningsstasjon (i området som er avsatt til dette formålet, o_BVA langs Havåsen) og pumpestasjon (avløp) i Ausviga og nettet videre til renseanlegget i Høllen.
3. Rekkefølgekrav om ny rundkjøring på Leireveien, jf. områdereuleringsplanen for Ausviga § 2.8 tas ut.»

MDG fremmet følgende alternative forslag:

«Detaljregulering for Ausviga felt B108 legges ikke ut på offentlig ettersyn. På det nåværende tidspunkt ønsker ikke areal- og miljøutvalget å prioritere et forslag til detaljregulering som medfører farlig skolevei med kryssing av Lundeveien i 70-sona samt øker kommunens kostnader til infrastruktur.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble Plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 8 mot 3 stemmer (Robin Hansson (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Christine Alveberg (V)).

03.11.2025

Punkt 207/25: Trysnesveien 291 - GB 437/55 - søknad om dispensasjon - utvidelse av brygge

Bilag

F_Følg brev og dispensasjon Trysnesveien 291 Brygge

Situasjonsplan for Ny Brygge på Trysnesveien 291

D-01 Situasjonsplan

E30-01 Fasadeoppriss Sør

E20-01 Snitt brygge

D-02 Reguleringsplan

Trysnesveien 291 - GB 437/55 - Tillatelse - brygge - utriggere

Svar på spørsmål -Trysnesveien 291 - GB 437_55 - Bryggeanlegg



Dato 7. oktober 2025
Saksnr.: BYGG-24/00954-11
Saksbehandler Terje Axelsen
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang

Areal- og miljøutvalget

Møtedato

30.10.2025

Trysnesveien 291 - GB 437/55 - Søknad om dispensasjon - utvidelse av brygge

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget gir ikke dispensasjon for utvidelse av brygge ut over regulert bryggeformål og utenfor regulert byggegrense for brygge. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved en dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger dermed ikke. Det vises til begrunnelse i saksfremlegget.

Sammendrag

Den 03.05.2024 ble det gitt tillatelse til oppgradering av brygge på følgende vilkår:

- Brygge må i sin helhet ligge innenfor regulert byggeområde for brygge (småbåtanlegg på land).

Nå søkes det om endring av omfang og plassering av brygge. Tiltaket er avhengig av dispensasjon for følgende forhold:

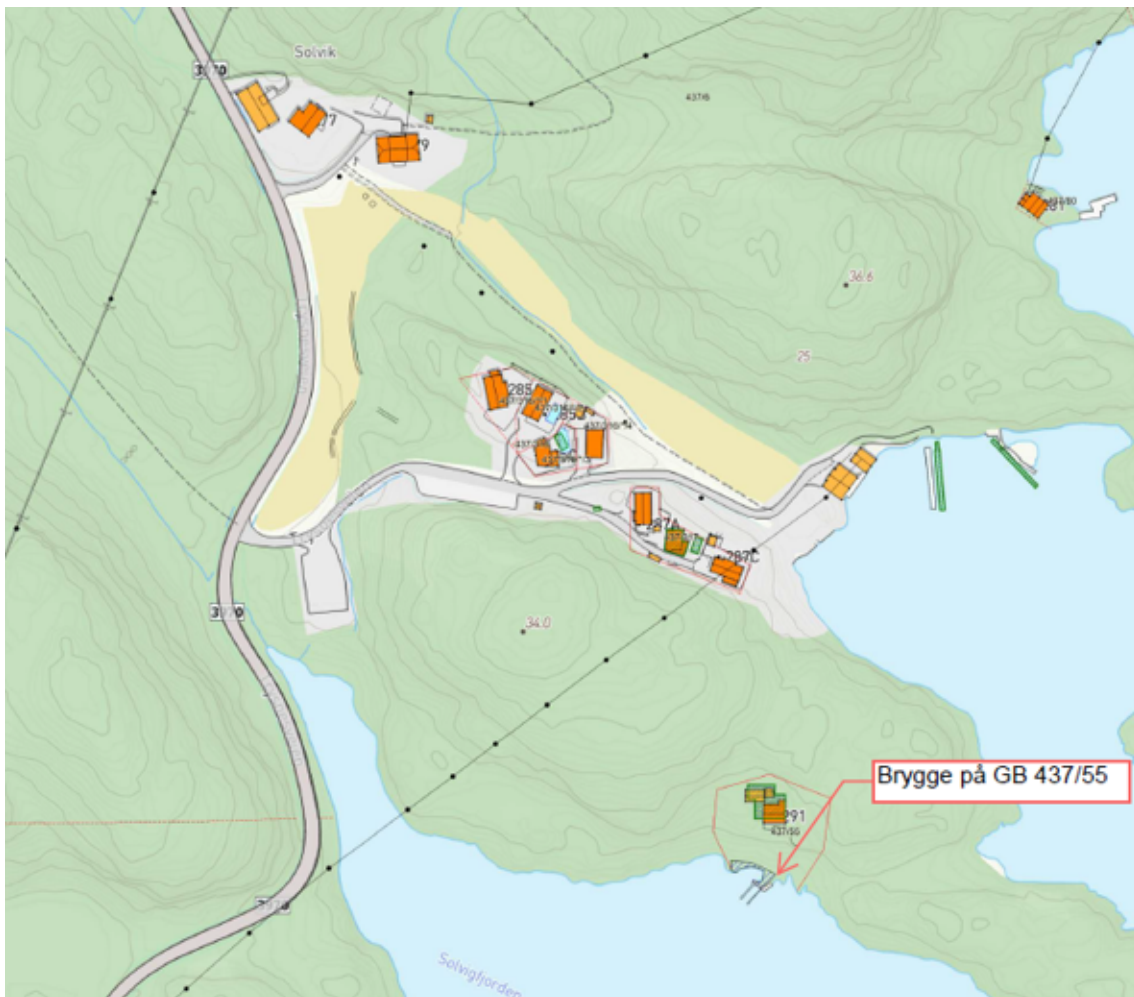
- For utvidelse av brygge utenfor regulert bryggeformål og ut over regulert byggegrense.
- For utvidelse av brygge ut i formål regulert til friområde/friluftsområde.
- For utvidelse av brygge over regulert gangvei/tursti.
- For utvidelse av brygge ut i område regulert til småbåtanlegg i sjø.

Brygge vist i plankartet er vurdert å være direkteplassert i forhold til størrelse og plassering og tillatelsen er gitt med bakgrunn i dette.

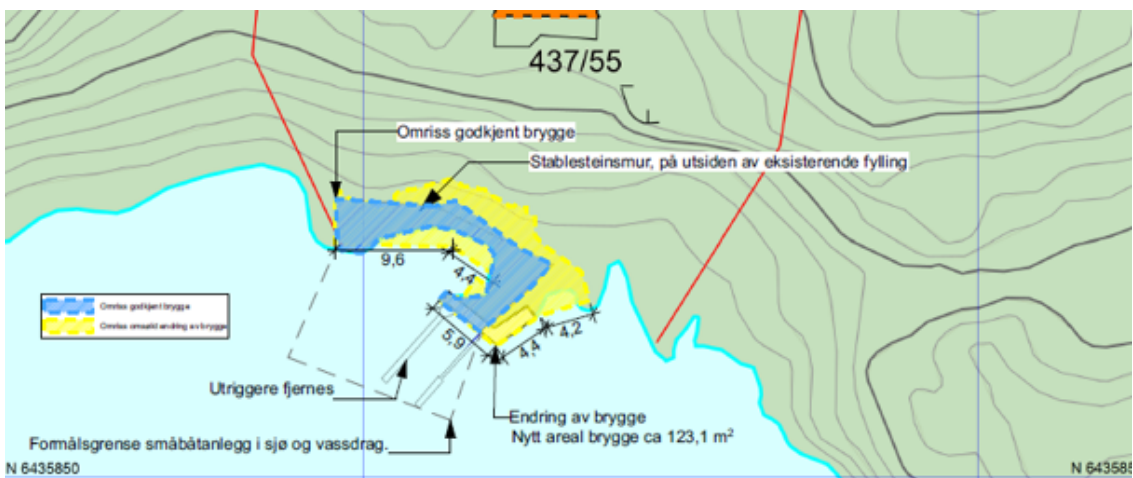
Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

SAKSFREMSTILLING



Oversiktskart



Kart som viser brygge. Blå skravur viser godkjent brygge. Gul skravur viser ønsket utvidelse.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen for Kristiansand kommune. Kommuneplanen er vedtatt den 28.02.2024.

Bryggearealet er regulert til småbåtanlegg i reguleringsplan for Fritidsbebyggelse på del av Solvik gnr./bnr. 37/6, 37/40, 37/55, med planid 4204-20050616, vedtatt den 16.06.2005.

Området der man ønsker utvidelse av brygge er regulert til småbåtanlegg i sjø, gangvei/tursti og friluftsområde.

Spesielle forhold

I kommuneplanens § 14-1 b) er det gitt bestemmelser om maksareal for brygger og lengde på kaifront. Denne bestemmelsen kommer ikke direkte til anvendelse, siden brygga på GB 437/55 anses som direkteplassert i reguleringsplanen. Selv om reguleringsplanens bestemmelse ikke sier noe om størrelse, vurderes den til å være regulert inn med størrelse og kaifront som vist i plankartet.

Etter en henvendelse før søknad om oppgradering ga kommunen følgende tilbakemelding, datert 13.03.2024: «Reguleringsplanen er fra 2005 og det er ikke angitt byggegrense for bryggeanlegget. Det skulle da tyde på at forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet i plan- og bygningslovens § 1-8, ville komme til anvendelse.

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

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

Selv om det ikke er angitt byggegrense i plankartet har departementet i en tolkningsuttalelse, datert 28.05.2019, sagt følgende om brygger:

Departementet har lagt til grunn at bygninger og brygger som er inntegnet på plankartet med juridisk bindende virkning, vil kunne anses å oppfylle kravet til byggegrense. Departementet antar at andre tiltak som regel ikke vil oppfylle kravet til byggegrense. Vi kan heller ikke se at inntegnede tomtegrenser vil kunne ha en slik virkning.

Plankartet viser at brygga er inntegnet med en form som vurderes å vise bryggas omfang. Det legges dermed til grunn at arealet innenfor formålsområdet for brygge har juridisk bindende virkning og at formålsgrensen kan anses som en byggegrense for brygga».

Det vises til hele svaret i vedlegg til saken.

Eksisterende forhold

Tidligere er det gitt tillatelser til oppføring av ny hytte på eiendommen, i tillegg til oppgradering av brygge. Det er også gitt tillatelse til oppgradering og noe endret trasé for gangvei/tursti, inn mot hytta og ut til friområdet nord og øst for tiltakseiendommen.

Søknaden

Søknad med vedlegg ble mottatt den 07.07.2025. Oppdatert søknad om dispensasjon ble mottatt den 22.09.2025. Samtidig med søknad om dispensasjon ble det søkt om en endring av gitt tillatelse for brygga. I denne saken er det kun dispensasjonene som behandles.

Arealet for brygga som allerede er godkjent er på ca. 68 m². Etter en eventuell utvidelse er det oppgitt at brygga vil få et areal på inntil 139 m². Det er søkt om dispensasjon fra regulert formålsgrænse/byggegrense for brygge og for utvidelse av brygge ut i område regulert til friluftsmål/friområde, gangvei/tursti og småbåtanlegg i sjø.

Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at utvidelsen ikke er nabovarslet. Begrunnelsen er at tiltakseiendommen omkranses av eiendommen GB 437/6 og at nabo her ble varslet i forbindelse med opprinnelig søknad.

Naturmangfoldloven

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Utvidelse av brygga er i strid med byggegrense mot sjø og med formål i reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, bystyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville blitt lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer av planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Bakgrunn for dispensasjonene og ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon

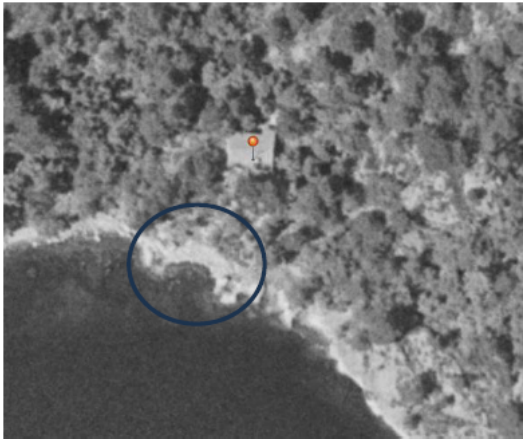
Utvidelse av brygga, utenfor det regulerte arealet som er vist i plankartet, vil være i strid med formål i plan og fra regulert byggegrense for brygge og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Ansvarlig søker har gitt følgende begrunnelse for dispensasjon: *«Det er tidligere godkjent en oppgradering av eksisterende brygge og bygging av utriggere. Tillatelsen ble gitt med vilkår om at bryggen i sin helhet skal ligge innenfor regulert byggeområde for brygge.»*

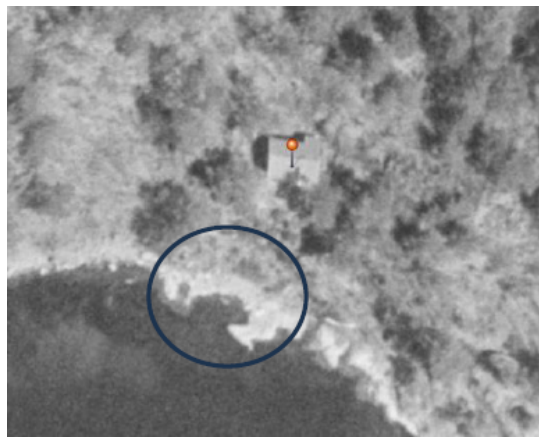
Under oppgradering av området ser tiltakshaver at det vil være hensiktsmessig å oppgradere den delen av eksisterende brygge som ligger utenfor formålsgrænsen til småbåtanlegg også. Mye på grunn av deler av disse arealene er eksisterende bryggekonstruksjon som har forfalt. Reguleringsplanen området som er regulert til småbåtanlegg er på ca. 223 m². Store deler av dette ligger ute i sjøen. Tiltakshaver ønsker å fjerne de omsøkte utriggerne samt trekke bryggearealet lenger tilbake igjen fra sjø. Ved å samtidig endre omfanget av bryggen slik at den følger terrenget, kan man få et stedstilpasset bryggeområde på ca. 139 m².

Bakgrunn:

Ser man på flyfoto fra www.norgebilder.no så ser man at deler av bryggen er opparbeidet før 1967 og at det er opparbeidet noe mer mellom 1967 og 1976.



Bilde fra 1967



Bilde fra 1976

Det ble i 2017 laget en reguleringsplan for området for blant annet å tilrettelegge for flere fritidsboliger på Solvik og Kuholmen. Omsøkt eiendom ligger på et område som er definert som eksisterende bebyggelse og bryggeanlegg.

Under digitalisering av plankartet har regulant mest sannsynlig bommet på eksisterende plassering av bryggen når plankartet ble laget, slik at deler av den eksisterende bryggen ligger på området avsatt til småbåtanlegg, mens den andre delen ligger på formål friområde.

Bildene over, ifra 1967 og 1976 viser tydelig omfang av eksisterende brygge og det står også i reguleringsplan at omfang av de eksisterende bryggeanleggene ikke skal endres. Plankartet går dermed i strid med teksten på hva som gjelder for omsøkt tiltak. Etter å ha vært i dialog med kommunen, ble det avklart at det er plankartet som er juridisk gjeldende, selv om det eventuelt kan ha skjedd en glipp under selve reguleringen av plankartet».

Videre sies det: «Tiltakshaver har på egen regning etablert og omlagt en ny sti til fiskeplass og friområdet, som går på baksiden av hytten sin. Dette for å gjøre friområdene som er lenger ute, mer tilgjengelig for allmennheten. Området som da tidligere var avsatt som sti/gangvei i bakkant av bryggeanlegget, vil derfor ikke bli berørt om det innvilges dispensasjon fra formål i reguleringsplan.

Et avslag vil kunne føre til at deler av en eldre etablert brygge må fjernes eller forfalle, uten at dette gir noen reell gevinst for friområdet eller allmennheten. Ettersom området er regulert, anser vi at reguleringsplanens underlag gjelder fremfor kommuneplanens bestemmelser hva gjelder størrelse og omfang.

Fordeler:

- Eksisterende bryggeareal har eksistert i sin nåværende form i flere tiår før planen ble vedtatt.
- Omsøkt tiltak er trukket tilbake i forhold til det regulerte område for småbåthavn. Dette for ikke å berøre nye områder mer enn nødvendig.
- Tiltaket gjelder for det meste vedlikehold og oppgradering av eksisterende bryggeanlegg.
- Arealet er allerede fysisk opptatt og brukes ikke som friområde.
- Det er motstrid mellom plankart og bestemmelsene – vedlikehold bør tillates.
- Tiltakshaver har etablert ny sti til friområdet, som forbedrer allmennhetens tilgang bør kunne vektlegges.
- Et avslag vil føre til forfall uten noen reell gevinst for friområdet eller allmennheten.

Ulemper:

- Dispensere fra formålsgrenser».

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

Hensynene bak bestemmelsen

Hensynene bak byggegrense mot sjøen:

Hensynene bak særskilt byggegrense mot sjøen er i all hovedsak de samme som fra plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen. Utenfor byggegrensen skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Hensynene bak formål friluftsområde:

Hensikten med å regulere områder til friluftsområder er å sikre ubebygde og uberørte områder mot utbygging samt legge til rette for at slike områder kan benyttes av allmennheten til friluftsliv og rekreasjon.

Hensynene bak formål gangvei/tursti:

Hensikten med å regulere inn trasé for gangvei/tursti er å sikre og bedre tilgangen til områder som ellers vil kunne være lite tilgjengelige, samt angi hvor turstien skal ligge i terrenget.

Hensynene bak formål småbåtanlegg i sjø:

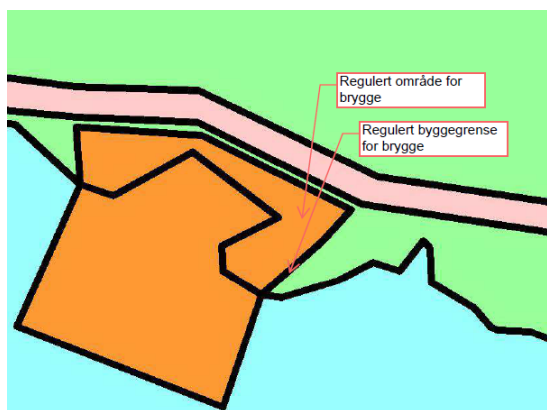
Hensikten med å regulere et eget område som småbåtanlegg i sjø, er å angi et avgrenset areal for blant annet fortøyning av båter, plassering av utriggere eller vise manøvreringsareal for båter. Vanligvis vil dette ligge i direkte tilknytning til en brygge eller et kaianlegg.

Vår vurdering av om hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt

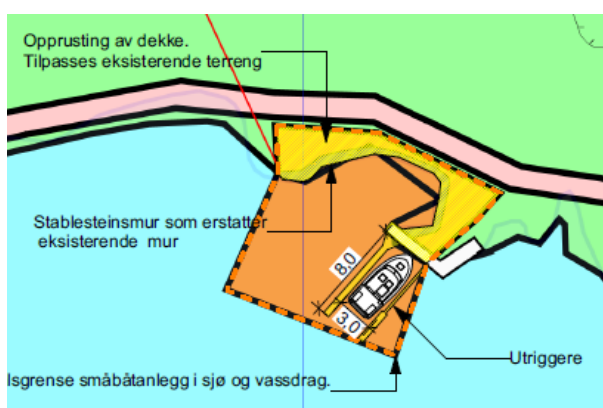
Tiltakshaver har søkt om og fått godkjent en omlegging av traséen for gangvei/tursti. I stedet for at turstien går gjennom eiendommen GB 437/55, er turstien lagt lenger nord og bak hytta. Med bakgrunn i dette kan vi ikke se at hensynene bak regulert trasé for tursti blir vesentlig tilsidesatt.

Området mellom bryggeanlegg og fritidsbolig fremstår som privat, og selv om det er regulert til friluftsområde, kan vi ikke se at det er et viktig område for allmennheten. Nå som turveien er lagt forbi, vil det også være mindre viktig som en gjennomgangs- eller oppholdssone.

Området som er regulert til byggeområde for brygge, sammenfaller ganske godt med det som vises på flyfoto vedlagt søknaden.



Utsnitt fra plankart



Utsnitt fra situasjonskart for godkjent brygge.

Søknad om oppgradering av brygge ble godkjent med vilkår om at brygga måtte ligge innenfor regulert byggeområde for brygge. I søknad om dispensasjon hevdes det at det er motstrid mellom plankartet og bestemmelsen i § 5 som sier at «*omfanget av de eksisterende bryggeanlegg skal ikke endres*». Vi kan imidlertid ikke se at det er tilfellet. Reguleringsmyndigheten har gjort en konkret vurdering av bryggas omfang, og omrisset i kartet viser hvor brygga skal plasseres. At noe av fyllingen til brygga ligger utenfor

dette området, kan vi ikke se har betydning for konklusjonen. Arealet for regulert område er i underkant av 70 m². Det søkes nå om en utvidelse av bryggearealet på inntil 139 m². Til sammenligning har kommuneplanen en maksstørrelse for brygger på 30 m². Byggegrensen for bryggeområdet blir brutt mot nord, sør og øst.

Utvidelse av bryggeanlegget vil øke det bebygde preget betydelig og sånn sett vil hensynene bak byggegrensen mot sjøen bli vesentlig tilsidesatt. Det er også satt et tydelig vilkår for tillatelsen i opprinnelig vedtak og det er uheldig å utfordre vilkåret gjennom dispensasjon.

Vi konkluderer med at dispensasjonen setter hensynene bak regulert byggegrense vesentlig til side og at dispensasjon ikke kan gis.

Fordeler og ulemper

I denne saken er det selvsagt en fordel for tiltakshaver å få innvilget dispensasjonen. Dette er imidlertid en fordel som ikke kan tillegges vesentlig vekt.

Det anses som en ulempe at det bebygde preget i strandsonen øker. Å legge til rette for en praksis hvor det innvilges dispensasjoner for betydelige avvik fra regulert byggegrense og brygges areal, vurderes som en vesentlig ulempe. Dette kan på sikt føre til at brygger og tilhørende konstruksjoner over tid blir betydelig mer omfattende enn plangrunnlaget gir rom for.

Konklusjon

Det konkluderes med at hensynene bak regulert byggegrense for brygge blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene og dispensasjon kan ikke gis.

Vedlegg:

F_Følgebrev og dispensasjon Trysnesveien 291 Brygge

Situasjonsplan for Ny Brygge på Trysnesveien 291

D-01 Situasjonsplan

E30-01 Fasadeoppriss Sør

E20-01 Snitt brygge

D-02 Reguleringsplan

Trysnesveien 291 - GB 437/55 - Tillatelse - brygge - utriggere

Svar på spørsmål -Trysnesveien 291 - GB 437_55 - Bryggeanlegg

Punkt 208/25: Eid - 442/13 - Renovering av sjøbod og oppføring av bryggeanlegg

Bilag

25_07208-2 - Kulturminnefaglig uttalelse_ Kristiansand kommune - gnr_bnr 442_13, Eid - riving av eldre sjøbu og oppføring av ny sjøbod med brygge

Eid 442/13/0/0, ny konstruksjon/sjøbod og brygge - byantikvaren ber om flere opplysninger

Ettrinnsøknad

A40-04 Bilder eksisterende

2_KORR_AndreRedegjoelser_0_Tilsvaer BYGG-24.03161 (003)

Foto som viser området med sjøboder og brygger

Dokument BYGG-24_03161-6 Eid - 442_13 - Uttalelse fra Parkvesenet

Site plan

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

dispsøknad

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning nytt snitt

Kvittering-for-nabovarsel-1-20241028-1324

25_07208-6 - Kulturminnefaglig uttalelse_ Kristiansand kommune - gnr_bnr 442_13, Eid - riving av eldre sjøbu og oppføring av ny sjøbod med brygge

Eid 442/13/0/0, ny konstruksjon/sjøbod og brygge - uttalelse fra byantikvaren

VS_Eid 75 - supplering av søknad



Dato 1. oktober 2025
Saksnr.: BYGG-24/03161-21
Saksbehandler Dijana Bozic
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
30.10.2025

Eid - 442/13 - Renovering av sjøbod og oppføring av bryggeanlegg

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra plankravet, pbl § 1-8 og arealformålet for renovering av sjøbod. Utvalget finner at vilkårene for å dispensere er oppfylt, og det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og fra arealformålet for etablering av brygge. Utvalget finner at vilkårene for dispensasjon ikke foreligger, da hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Sammendrag

Tiltakshaver søker om å heve og restaurere eksisterende sjøbod grunnet dagens lite funksjonelle forfatning. Det foretas mindre fasadeendringer og sjøbodens BYA endres ikke som følge av tiltaket. Tiltakshaver har omprosjektert fra å rive sjøboden og oppføre ny, til ønske om å restaurere og beholde det som kan gjenbrukes. Videre søkes det i denne forbindelse om å etablere tilhørende brygge på BYA ca. 27 m² med kaifront på 11,5 meter. Brygge og kaifront er i samsvar med kommuneplanens krav til størrelse og utforming.

Søknaden i sin helhet betinger dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. plan- og bygningsloven § 1-8 (heretter pbl.), plankravet jf. kommuneplanen § 2 og LNF-formål jf. kommuneplanen § 28.

Plan- og bygningssjefen innvilger søknad om dispensasjon fra plankravet for alle tiltak. Dispensasjon fra pbl. § 1-8 og LNF-formål innvilges for den delen av søknaden som beror på restaurering av sjøbod.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 og LNF-formål for etablering av brygge **avslås**. Avslaget begrunnes i at bryggen vil virke svært privatiserende, øke det bebygde preget og anses uheldig ut ifra landskapshensyn.

Vedlegg:

25_07208-2 - Kulturminnefaglig uttalelse_ Kristiansand kommune - gnr_bnr 442_13, Eid
- riving av eldre sjøbu og oppføring av ny sjøbod med brygge
Eid 442/13/0/0, ny konstruksjon/sjøbod og brygge - byantikvaren ber om flere
opplysninger

Ettrinnssøknad

A40-04 Bilder eksisterende

2_KORR_AndreRedegjoelser_0_Tilsvar BYGG-24.03161 (003)

Foto som viser området med sjøboder og brygger

Dokument BYGG-24_03161-6 Eid - 442_13 - Uttalelse fra Parkvesenet

Site plan

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

dispsøknad

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning nytt snitt

Kvittering-for-nabovarsel-1-20241028-1324

25_07208-6 - Kulturminnefaglig uttalelse_ Kristiansand kommune - gnr_bnr 442_13, Eid
- riving av eldre sjøbu og oppføring av ny sjøbod med brygge

Eid 442/13/0/0, ny konstruksjon/sjøbod og brygge - uttalelse fra byantikvaren

VS_ Eid 75 - supplerer av søknad

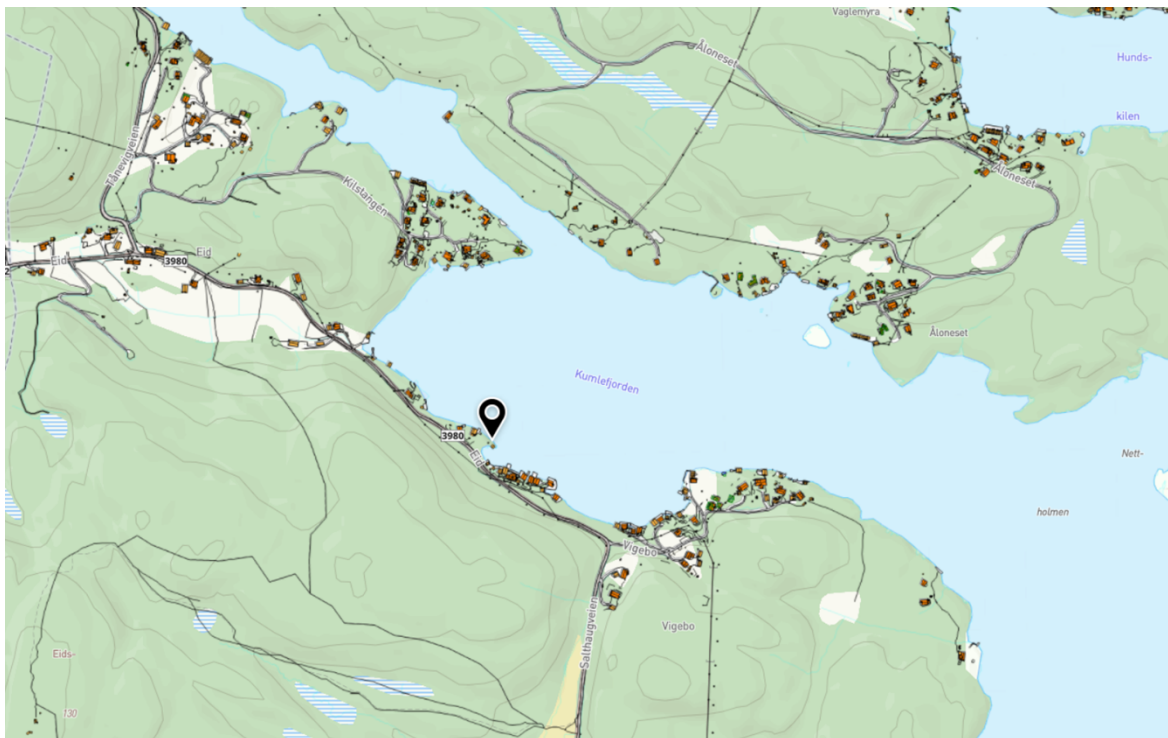
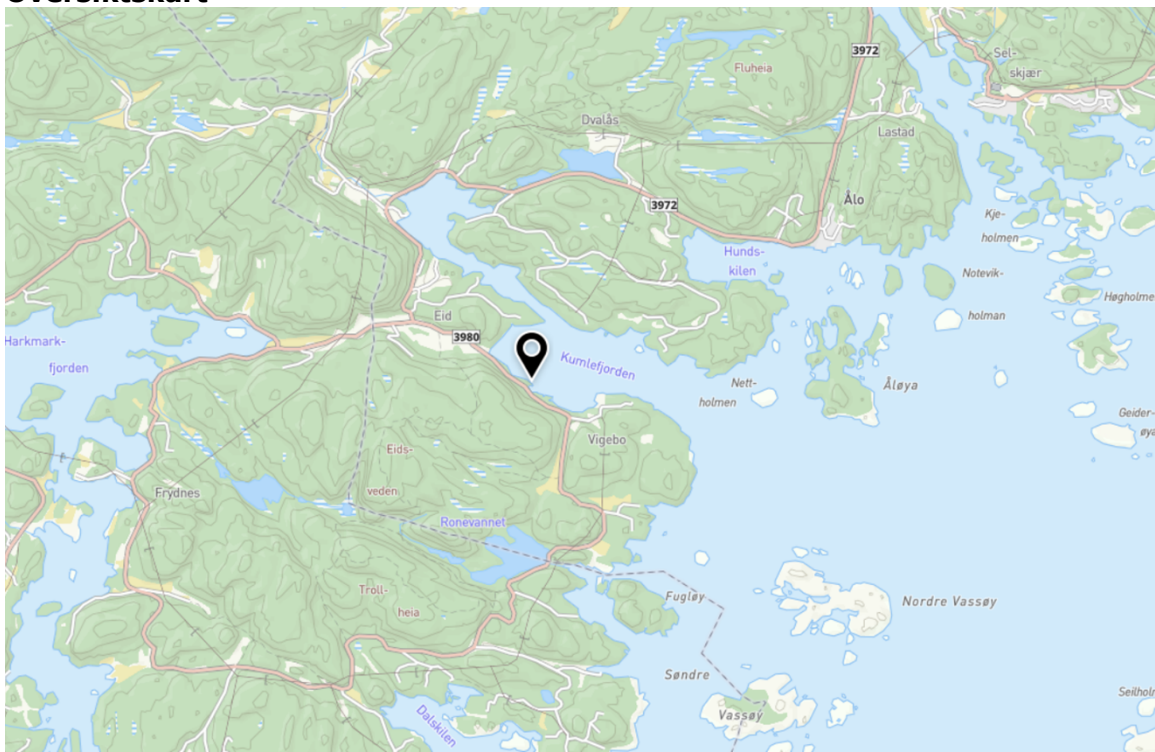
SAKSFREMSTILLING

Saksparter

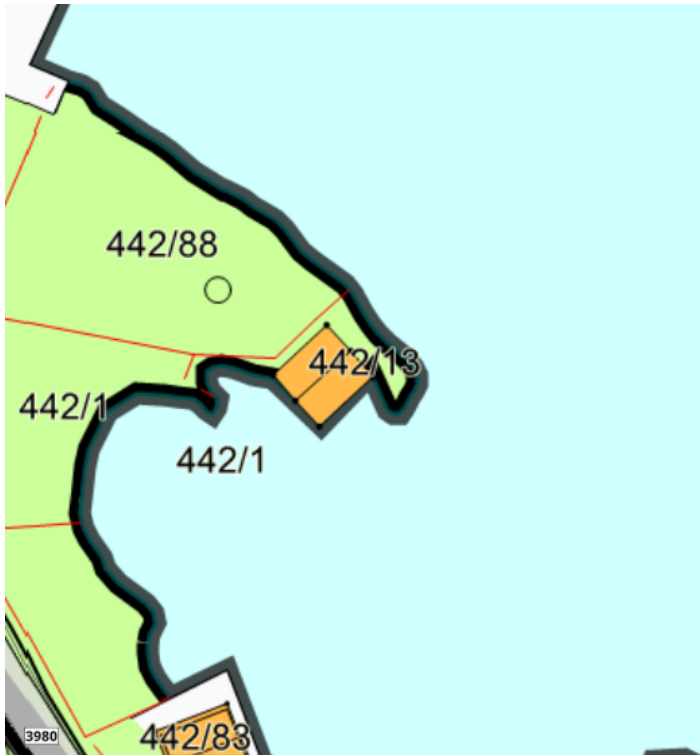
Ansvarlig søker – Arkicon AS via Roger Kristiansen

Tiltakshaver – Torill Kristine Haaland Horpestad

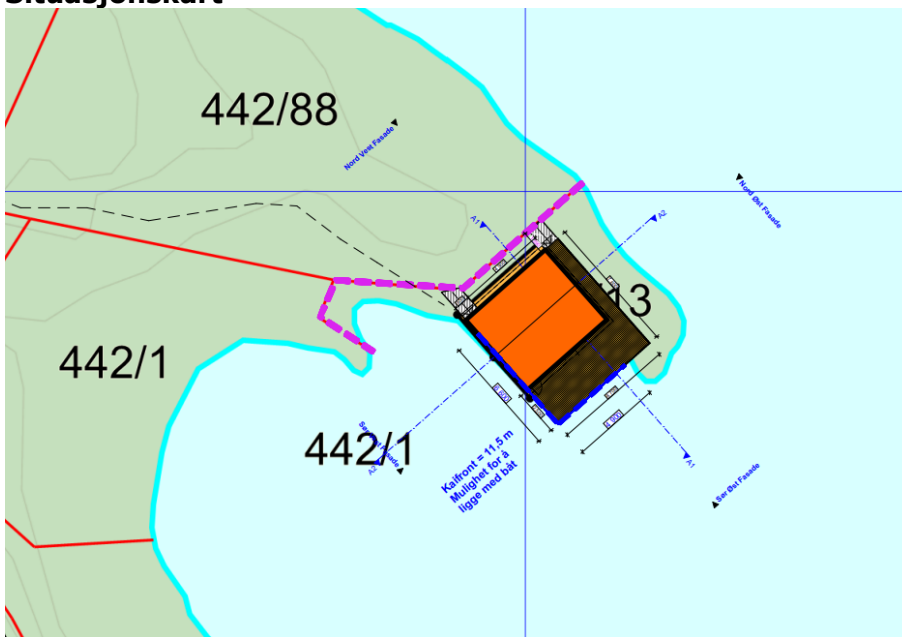
Oversiktskart



Plankart



Situasjonskart



Oversiktsbilde av eksisterende situasjon



Relevant regelverk

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

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

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

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

- Kommuneplanen § 28 «Formål: landbruks-, natur- og friluftsområder»

«Ny landbruksbebyggelse skal ikke plasseres på dyrket mark der det er aktuelle alternative lokaliseringmuligheter på eiendommen. Plassering og utforming skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med biologisk prioriterte naturtyper».

- Kommuneplanen § 2 «Plankrav»

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

«Unntaket fra plankravet punkt d gjelder ikke innenfor faresone -ras og skred (H310), faresone – flom (H320) og områder vist i temakart T1-skred, T2- kvikkleire og T3- flom».

Gjeldende plangrunnlag

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

Hensynssoner

Eiendommen ligger i hensynssone T8 – kulturmiljø med status middels verdi. Sjøboden er SEFRAK-registrert i 1982, men når bygningen ble oppført er ukjent.

Videre er eiendommen underlagt hensynssone T1 (aktsomhetsområde for snøskred) og T3 (aktsomhetsområde for flom).

Eksisterende forhold

Eiendommen er i dag bebyggt med sjøbod av eldre dato med tilhørende bryggeskjørt.

Søknaden

Søknaden ble mottatt 05.09.24, supplert 12.02.25, 12.06.25 og 29.07.25. Det bemerkes at søknaden har blitt revidert fra riving til restaurering.

Søknaden omfatter heving og restaurering av eksisterende sjøbod. Sjøboden skal heves med 0,5 meter for å forhindre at sjøvann trenger inn ved springflo og det etableres nye fundamenter (pilarer). Sjøbodens BYA endres ikke som følge av tiltaket. Ansvarlig søker har oppgitt at BYA er 25 m². Det er redegjort for at planen er å få «ribbet av» det en kan av eksisterende sjøbod og beholde det som kan gjenbrukes, samt ta av taket slik at takpannene kan bevares og gjenbrukes. Fasadeendringer beror på å sette inn ett ekstra vindu på fasade øst samt dør på fasade sørvest og vest.

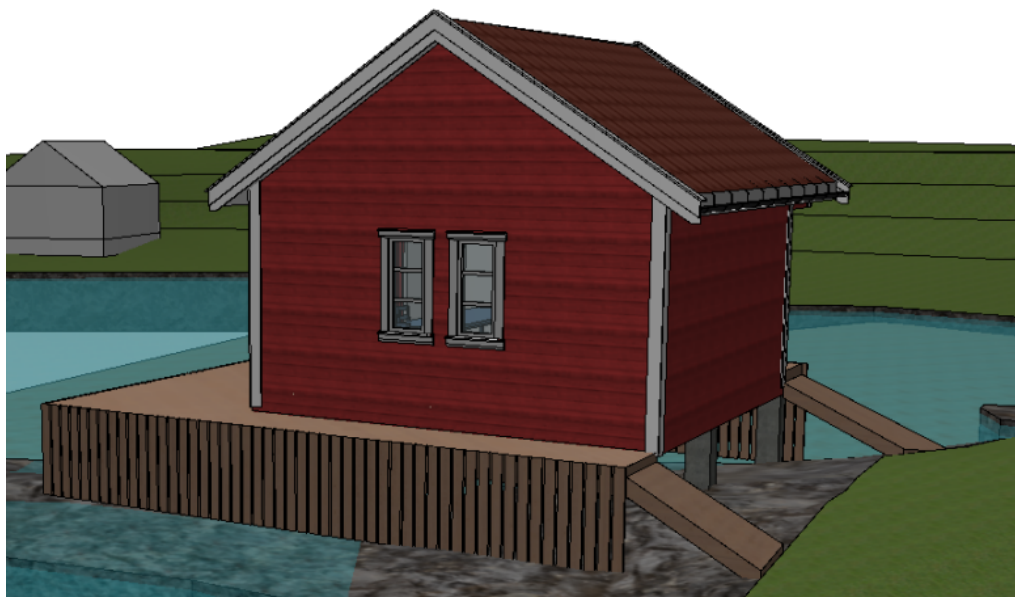
Søknaden omfatter videre oppføring av brygge på totalt BYA 26,9 m² med kaifront på 11,5 meter. Bryggens plassering vil være på den sør/østlige fasaden av sjøboden og medfører ikke terrenginngrep. Det er redegjort for at plasseringen er valgt fordi den sørvestlige siden ikke har tilstrekkelig dybde til båtfortøying ved lavvann og vil betinge mudring.

Materialvalget er beskrevet som følgende:

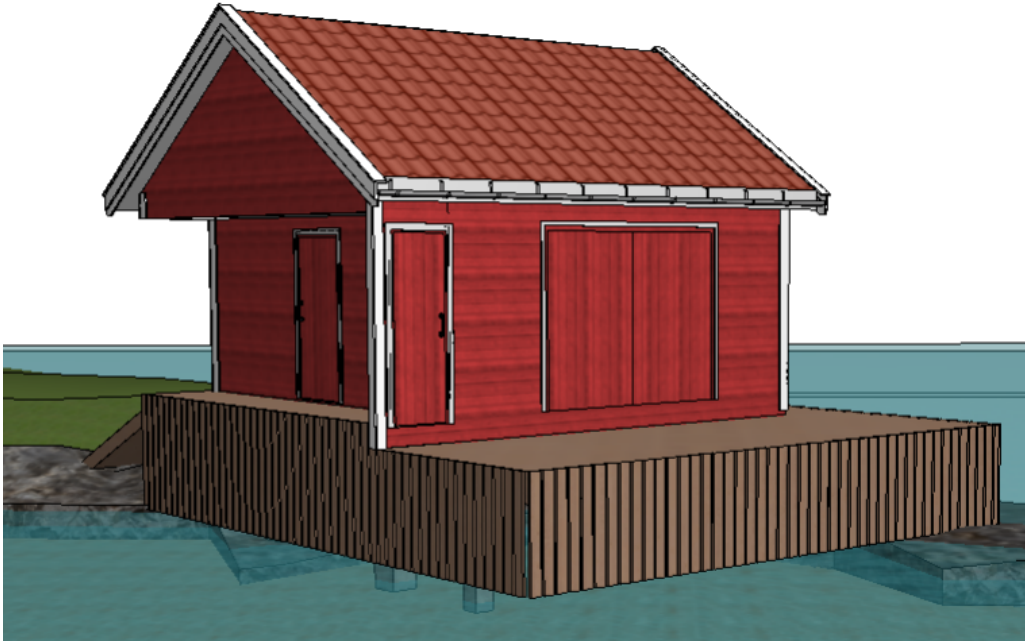
- Kledning, vindskjeer, vannbord og lemmer av kjernefuru. Males i farge som er tidsriktig for området (rødt og hvitt)
- Kitta vinduer og dører f.eks. Isokitt av Bykle vinduer
- Takstein røde enkelkrum, tegl.
- Brygge av impregnerte bord med jernvitrol, som vil gråne for autentisk fremtoning.
- Pilarer støpes i betong og skjules med bryggeskjørt i bord som brygge.

Søknaden er nabovarslet uten innkomne merknader.

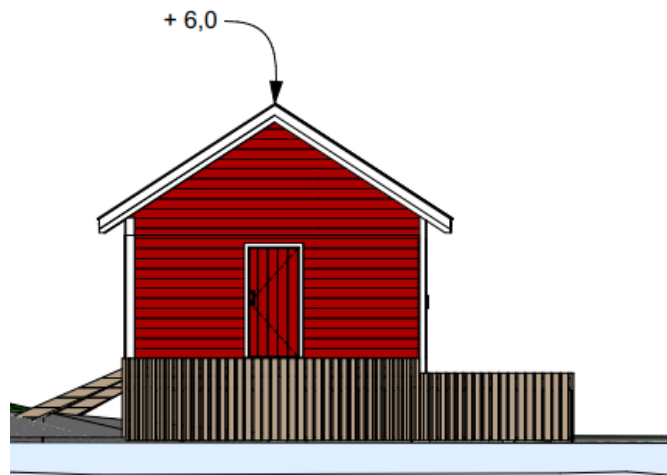
Tegninger/bilder av omsøkt tiltak



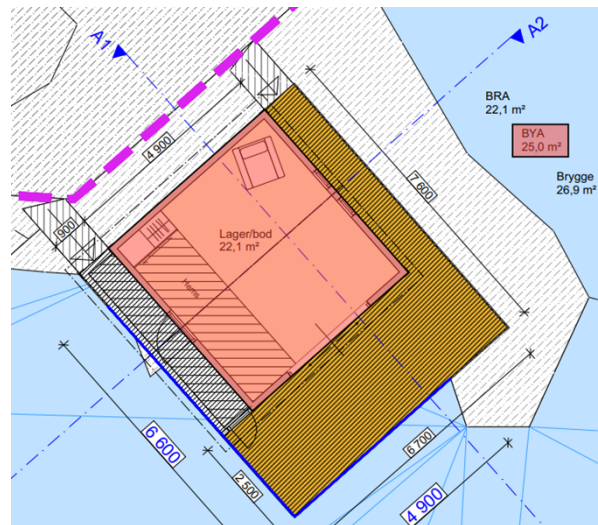
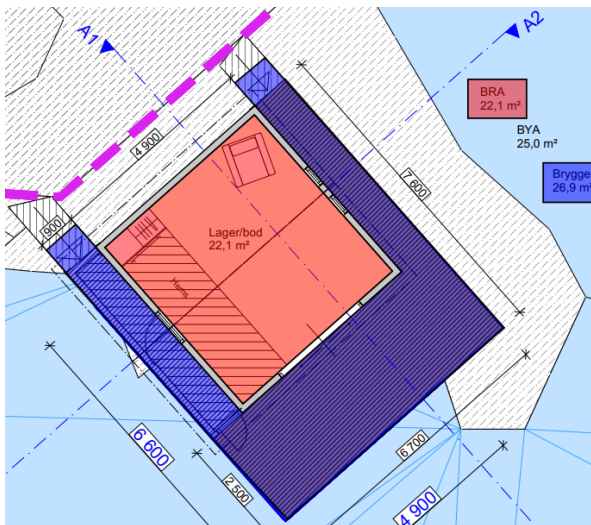
Fasade øst



Fasade sør-vest



Fasade vest



Uttalelser fra andre myndigheter

Søknaden har vært forelagt fylkeskommunen i Agder, Parkvesenet og Byantikvaren for uttalelse.

Fylkeskommunen i Agder har deltatt på befaring på eiendommen i juni 2025. I uttalelse datert 19.09.25 er det gitt tilbakemelding om at restaurering og fasadeendringer på sjøbod tillates, men at bryggeanlegget bør avslås. Følgende uttalelse er gitt:

Vi vurderer det som svært positivt at tiltakshaver nå ønsker å rehabilitere den eksisterende sjøbua i tråd med våre tidligere anbefalinger. Bygningen er SEFRAK-registrert og utgjør den siste og eneste eldre sjøbua i området. Den representerer et sjeldent og autentisk eksempel på tradisjonell sjøbod i Søgne og inngår i hensynssone bevaring kulturmiljø T8. Fasadeendringene som omsøkt, herunder etablering av labankdører og et ekstra vindu, anses som skånsomme tiltak som kan gjennomføres uten å svekke bygningens verneverdier.

Når det gjelder brygge, vil vi understreke at sjøbua allerede har en liten brygge på en av kortsidene. Denne utgjør en del av bygningens arkitektur og tradisjonelle uttrykk. Den omsøkte brygga fremstår som et fremmedelement, både i forhold til bygningen og til det historiske kulturmiljøet. Området er i dag dominert av nyere sjøboder med tilhørende brygger, og det er nettopp den aktuelle bygningens autenticitet og tradisjonelle utforming som gjør den særlig verneverdig. En ny, større brygge vil bryte med denne verdien og kan ikke aksepteres.

Vi vil derfor anbefale at rehabiliteringen gjennomføres som omsøkt, men at søknaden om ny brygge avslås. Alle tiltak på bygningen bør prosjekteres i tråd med kulturminnemyndighetenes faglige anbefalinger, jf. kulturminneloven § 25 og plan- og bygningsloven § 31-1. Vi stiller oss åpne for dialog og veiledning når det gjelder tilskudd til istandsetting og vurdering av mindre fasadeendringer innenfor rammen av gjeldende bevaringshensyn.

Byantikvaren har uttalt seg to ganger. Hun fastslår i sin uttalelse datert 08.09.2025 at eiendommen ligger i område definert til kulturmiljø i kommuneplanens arealdel og er negativt innstilt til at dispensasjon skal gis. Det vises til at tiltaket vil føre til ulemper i form av en tap av en eldre og relativt sjelden bygning, og at bryggen vil utgjøre et fremmedelement i kulturmiljøet. Det vises til vedlagte oppsummering:

Byantikvarens fraråder derfor at det gis dispensasjoner. Oppsummert:

- Bygningens konstruksjon er solid, og den kan settes i stand
- Dersom bygningen rives, vil ikke en kopi bidra til å ivareta noe kulturmiljø
- Bygningen er bygget for å tåle vann, en kopi på betongdekke vil tåle klimaet i vesentlig mindre grad
- Bryggen er spesielt uheldig, den er for høy og overdimensjonert og vil utgjøre et fremmedelement.
- Bygningens plassering og eksisterende bryggefront er tilpasset kulturmiljøet. En sjøbu av denne typen, plassert oppå en høy betongbrygge, vil tape all kontekst og fremstå som malplassert
- Skulle det mot formodning gis tillatelse til å erstatte eksisterende sjøbod med en kopi (uten brygge) må det stilles krav til detaljert materialbeskrivelse.

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

Parkvesenet har i sin uttalelse datert 09.07.25 gitt tilbakemelding om at de er positive til renovering av sjøbod og negative til etablering av bryggeanlegg. Følgende nevnes:

Parkvesenet har forståelse for ønske om å renovere eksisterende bygg.

Parkvesenet mener at omsøkt brygge i kombinasjon med nytt bygg vil medføre at anlegget fremstår som en fritidsbolig med brygge som fungerer som terrasse.

Parkvesenet fraråder tiltak som bygger ned eksisterende svaberg og som medfører at det bebygde preget økes i området og at ålegressforekomsten svekkes.

Parkvesenet vil ikke motsette seg at eksisterende bygg renoveres og gis samme uttrykk og avtrykk som eksisterende.

Parkvesenet fraråder at det gis tillatelse til bryggeanlegg som omsøkt og anbefaler at ny brygge gis samme utforming som eksisterende.

Plan- og bygnings sjefens vurdering

Dispensasjonsgrunnlaget

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

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

Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon

Søker har blant annet gitt følgende begrunnelse for dispensasjonssøknaden:

- Tiltaket gjelder delvis oppgradering av eksisterende bebyggelse innenfor kommuneplanens rammer. Ved springflo hender det at vannet står så høyt at det trenger inn i sjøboden. Det søkes ikke om utvidelse av sjøboden. Slik sett vil heving av sjøboden ikke anses for å øke det bebygde preget sett fra sjøen.
- Oppføring av ny brygge er i tråd med kommuneplanens bestemmelser vedrørende størrelse og utforming (lengde på kaifront og maksimalt bryggeareal).
- Tiltakene påvirker ikke turbruk, rekreasjon eller publikumstilgang til sjø. Allmennhetens interesser anses derfor ikke å bli negativt berørt av omsøkte tiltak.
- Det er klare fordeler ved å få hevet sjøboden; sikker lagringsplass med nærhet til brygge for hobbyfiske. Tiltaket gir videre liten endring av bruken av eiendommen, og naboeiendommer blir ikke negativt berørt.

Det vises til redegjørelsen i sin helhet.

Hensynet bak plankravet jf. kommuneplanen § 2

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

Plan- og bygnings sjefens vurdering av dispensasjon fra plankravet

Området på Eid mellom Eidsbukta og Vigebo er et avgrenset område som i all hovedsak består av grøntarealer (LNF-formål). Området langs kystlinjen fremstår som etablert og utbygd helt tilbake til 1990-tallet, bestående av sjøboder med tilhørende brygger. Bygningsmyndigheten vurderer at det ikke er avgjørende å få fastsatt rammer for utbygging og utforming utover det kommuneplanen angir. Tiltakene er av en slik karakter at det ikke synes å være hensiktsmessig med full planbehandling, og reguleres i stor grad av kommuneplanens bestemmelser. Det vurderes som lite sannsynlig at tiltakene vil være til hinder for eller ha negativ virkning på utviklingen av området. En del av tiltaket beror på å erstatte/renovere allerede eksisterende bygning som har stått der i flere tiår, og tiltaket betinger ikke opparbeidelse av ny infrastruktur. Bruken av eiendommen forblir også den samme med omsøkte tiltak. Konsekvensen av å gi dispensasjon anses derfor som liten for en senere utvikling.

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

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

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

Hensynet bak pbl. § 1-8 «Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag» Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Hensynet bak LNF-formål jf. kommuneplanen § 28

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

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

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

Vurdering av sjøbod

Den eksisterende sjøboden ligger ytterst på en svabergodde og har stått slik i flere tiår. Søker har gått bort fra ønske om å rive sjøbod og oppføre ny, og heller renovere eksisterende bygning for å hensynta en eldre bygning som inngår i kulturmiljøet. Renoveringen gjelder et eksisterende bygg, og ikke oppføring av ny struktur. Området er bebygd med hovedsakelig sjøboder og tiltaket vil derfor være i samsvar med eksisterende bebyggelse og landskap. Restaurering vil ikke hindre eventuell landbruksdrift eller begrense allmenn ferdsel i området. Den renoverte sjøboden vil ha samme størrelse som eksisterende sjøbod (BYA) slik at det bebygde preget forblir uendret. Plasseringen er også den samme. På dette vis kan vi ikke se at en renovert sjøbod skal ha negativ innvirkning på eller begrense allmennhetens interesser, særlig vurdert opp mot eksisterende situasjon. Tiltaket medfører heller ikke endring av dagens bruk. Det er derfor vanskelig å si at tiltaket vil føre til ytterligere privatisering, da hovedinntrykket før/etter tiltak vil være stort sett det samme. Hevingen av sjøboden vil naturligvis medføre noe økt synlighet og inntrykk, men ikke i den grad eller omfang at det vesentlig utfordrer hensynene i strandsonen. Restaurering av sjøboden er opplyst til å ikke medføre terrenginngrep eller vesentlige inngrep i landskapet.

På bakgrunn av ovennevnte vurderer plan- og bygningssjefen at restaurering og heving av sjøboden vil ikke vesentlig tilsidesette de hensyn som søkes ivaretatt gjennom byggeforbudet i 100-metersbeltet og LNF-formålet.

Sjøboden er videre av lokal kulturhistorisk betydning. Det vises til at søker har gått i dialog med fylkeskommunen i Agder som har befart eiendommen og er positivt innstilt til at sjøboden kan restaureres. Det vises til at fylkeskommunen skriver at alle tiltak bør prosjekteres i tråd med kulturminnemyndighetenes faglige anbefalinger. Slik plan- og bygningssjefen forstår uttalelsen har fylkeskommunen vurderte omsøkte tiltak og anbefalingen er at det kan gjennomføres som omsøkt.

Det må videre tas stilling til om fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene. For tiltakshaver vil det være en klar fordel å kunne restaurere bygningen slik at det ikke forfaller ytterligere, og gir en grad av økt sikkerhet og brukbarhet. Det vil også gi en estetisk opprustning av området. Det anses også som positivt at bygningen søkes bevart langt det lar seg gjøre og at utformingen er hovedsakelig tradisjonell, av hensyn til kulturmiljøet. Slik som nevnt ovenfor kan vi ikke se at restaureringen vil gi et

økt bebyggd preg, virke privatiserende eller hindre allmenne interesser eller allmenn ferdsel i området.

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

Vurdering av brygge

Det søkes om å oppføre et nytt bryggeanlegg på ca. BYA 27 m². Eksisterende brygge er en integrert og overbygd del av sjøboden mot sør i den form at sjøbodtaket stikker ut over bryggen med ca. 1 meters lengde. Arealene rundt eksisterende sjøbod er uberørt naturtomt. Eiendommens generelle beliggenhet – ytterst på ei odde – er et landskapsmessig eksponert område. Etablering av ny brygge her vil være uheldig ut fra landskaphensyn. Det bebygde preget på stedet vil økes og en beslaglegger areal som i dag fremstår som urørt natur. Eiendommen har en særegen beliggenhet og en brygge vil privatisere området betraktelig. Beliggenheten er også sårbar i den forstand at en brygge vil ha stor visuell og dominerende innvirkning på området, og den vil være vanskelig å integrere naturlig i landskapet. Dette inntrykket i sin helhet kan virke begrensende for allmennhetens tilgang til området ved at det virker privatiserende og fremstå som utilgjengelig. Dette vil stride mot formålet om å sikre allmenn tilgang til strandsonen. Ved å tillate tiltak som kan virke privatiserende vil hensynet til allmenn ferdsel imøtegås og svekkes. Det er påpekt av Parkvesenet at det foreligger et lokalt viktig ålegressamfunn i nærheten. Det presiseres fra vår side at omsøkte brygge ikke direkte berører ålegresset. Slike samfunn er likevel viktige å beskytte mot inngrep.

Det er plan- og bygningssjefens vurdering at omsøkte brygge vil gi et sterkt privatisert inntrykk og tilgangen til odden vil for det offentlige fremstå som uklar.

Basert på det ovennevnte konkluderes det med at en dispensasjon for etablering av brygge vil vesentlig tilsidesette de hensyn som søkes ivaretatt gjennom byggeforbudet i 100-metersbeltet og LNF-formålet.

Vilkåret etter pbl. § 19-2 andre ledd første punktum er ikke oppfylt og søknaden avslås deretter. Det er følgelig ikke behov for å vurdere søknaden nærmere i forhold til fordeler og ulemper da loven oppstiller to kumulative vilkår der begge forhold må oppfylles for at dispensasjon skal kunne gis.

Plan- og bygningssjefens forslag til vedtak

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

Plan- og bygningssjefens vurdering er at dispensasjon fra plankravet jf. kommuneplanen § 2 kan innvilges for alle omsøkte tiltak. Videre kan dispensasjon fra også pbl. § 1-8 og fra LNF-formålet innvilges for restaurering og heving av sjøbod.

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

Punkt 209/25: Kroodden 27, 7/26 - Fradeling - Førstegangsbehandling

Bilag

Søknad om dispensasjon

Bekreftelse på søknad om dispensasjon fra byggegrense

Situasjonskart som viser adkomst

Anmodning om uttalelse til Statsforvalteren

Utalelse fra ingeniørvesenet

Nabovarsel kvittering

nabovarsel (11)

A10-S01 Situasjonsplan (2)

A30-S01 Snitt A (2)

A30-S02 Snitt B (2)

A40-S01 Fasade NordVest (2)

A40-S02 Fasade Nord-Ost (2)

A40-S03 Fasade Sor-Vest (2)

A40-S04 Fasade Sor-Ost (2)

A721 3d Skisse (2)



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025003118
Saksbehandler Lene Sørensen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	30.10.2025	209/25
2 Areal- og miljøutvalget	20.11.2025	

KROODDEN 27, 7/26 - FRADELING - FØRSTEGANGSBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 30.10.2025 SAK 209/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal og miljøutvalget ønsker mer info om hvordan fradeling av en tomt på ca 900 m² fra en eiendom på 2.400 m² i henhold til reguleringsplan er gitt negativ administrativ innstilling på grunn av byggegrensen. Saken utsettes for befarings. (Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra kravet i pbl. § 18-1 om opparbeidelse av regulert vei fram til eiendommen som søkes fradelt. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon anses klart større enn ulemper. Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra byggegrense i plan, jamfør plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak byggegrense i plan blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges.

Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

Høyre fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Areal og miljøutvalget ønsker mer info om hvordan fradeling av en tomt på ca 900 m² fra en eiendom på 2.400 m² i henhold til reguleringsplan er gitt negativ administrativ innstilling på grunn av byggegrensen. Saken utsettes for befarings.»

Voteringer:

Høyres utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

03.11.2025

Punkt 210/25: Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 30.10.2025

Bilag

1001E9 Detaljregulering, 1_5 - Mæbø, Flekkerøya, mindre endring, adkomstvei mm - høring

1149E2 Detaljregulering, Sørskauen - øst for Holteveien - mindre endring - endring av bestemmelsene - vedtak

201702 E2 Skarpøya nord - mindre endring - Skarpøya 57 - høring

20050908-1 E4 Lunde - mindre endring av reguleringsplan - vedtak

Justnesøya 54 - 37_67 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om utvidelse av brygge

Kirkeveien 6 - Statsforvalterens behandling av klage - avslag på krav på partsinnsyn

Rødstrupeveien 4a - 14_85_1 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om oppføring av påbygg



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025000195
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	30.10.2025	210/25

REFERATSAKER TIL MØTE I AREAL- OG MILJØUTVALGET 30.10.2025

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 30.10.2025 SAK 210/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

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

03.11.2025

Punkt 211/25: 1595 Detaljregulering, Marviksletta BKH6 - sluttbehandling

Bilag

Vedtak byst, 26112025, Sak 119/25, 1595 Detaljregulering, Marviksletta BKH6 - sluttbehandling

1. 1595 Plankart, sist datert 21.05.2025
2. 1595 Bestemmelser, sist datert 13.10.2025
3. 1595 Planbeskrivelse, sist datert 13.10.2025
4. 1595 Illustrasjonsvedlegg, 11.04.2025
5. 1595 Illustrasjonsplan L0001, 06.10.2025
6. 1595 Illustrasjonsplan L0003 - trafikkikkerhetstiltak i midlertidig trasé, 14.10.2025
7. 1595 Veiplan, 26.03.2025
8. 1595 Overordnet VA-plan, 25.03.2025
9. 1595 Overvannsnotat, 25.03.2025
10. 1595 Mobilitetsplan, 01.04.2025
11. 1595 Støyrapport, 02.04.2025
12. 1595 Geoteknisk vurdering, 21.06.2022
13. 1595 Miljøtekniske grunnundersøkelser og tiltaksplan, 03.03.2021
14. 1595 Risiko- og sårbarhetsanalyse, 12.12.2022
15. 1595 Referater fra medvirkningsmøter
16. 1595 Mottate merknader til varsel om oppstart
17. 1595 Saksprotokoll, 12062025, Sak 147_25
18. 1595 Høringsinnspill



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025003613
Saksbehandler Gisela Nilsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	30.10.2025	211/25
2 Bystyret	26.11.2025	

1595 DETALJREGULERING, MARVIKSLETTA BKH6 - SLUTTBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 30.10.2025 SAK 211/25

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Marviksletta BKH6 med plankart sist datert 21.05.2025 og bestemmelser sist datert 13.10.2025.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.
4. Trafikksituasjonen i krysset Stadionveien - Østre Ringvei fremstår tidvis kaotisk i 2025. Bystyret ber om at trafikkanalyse for Marviksletta oppdateres før det gis IG innen planområdet.
5. Tiltak som forbedrer trafikksituasjonen i krysset Stadionveien - Østre Ringvei inkl. forbedret trafiksikkerhet for myke trafikanter skal være på plass før det gis brukstillatelse innen planområdet.
(Enst.)

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Bystyret vedtar detaljregulering for Marviksletta BKH6 med plankart sist datert 21.05.2025 og bestemmelser sist datert 13.10.2025.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.»

Høyre fremmet følgende forslag:

4. Trafikksituasjonen i krysset Stadionveien - Østre Ringvei fremstår tidvis kaotisk i 2025. Bystyret ber om at trafikkanalyse for Marvikssletta oppdateres før det gis IG innen planområdet.
5. Tiltak som forbedrer trafikksituasjonen i krysset Stadionveien - Østre Ringvei inkl. forbedret trafikksikkerhet for myke trafikanter skal være på plass før det gis brukstillatelse innen planområdet.»

Voteringer:

Byutviklingsdirektørens innstilling og Høyres forslag ble enstemmig vedtatt.

03.11.2025