

REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 12-02-2026

Mødedato Torsdag d. 12. februar 2026 kl. 09:00

Mødested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	15
Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 29.1.2026.....	16
1644 Områderegulering, Lagmannsholmen - annen gangs offentlig ettersyn.....	18
120E11 Mindre reguleringsendring, Kongsgård II - Olav Trygvasons vei 5 – Vedtak.....	24
1001E9 Detaljregulering, 1/5 -Mæbø, Flekkerøya, mindre endring, adkomstvei mm - vedtak.....	26
360 Detaljregulering, Korsvik, felt C - 55/39 mindre endring av reguleringsplan - vedtak.....	38
1552 E1 Detaljregulering, Svanedamsveien/Fiskåtangen - mindre endring - vedtak.....	40
Fullmakt til å søke om takstendring i Samferdselspakke for Kristiansandsregionen.....	43
Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan og bygningsloven - Revidering av strategi for tilsynsvirkso	45
Gimleveien 16B, 16C, 152/319/0/2 - Klage på overtredelsesgebyr.....	50
Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 12.2.2026.....	52

Punkt .: Møtedokumenter

Bilag

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 12.02.2026

Sakliste Areal- og miljøutvalget 12.02.2026



PROTOKOLL AREAL- OG MILJØUTVALGET

Dato: 12.02.2026
Sted: Bystyresalen
Behandlede saker: 28/26 - 37/26
Møtets varighet: Kl. 09.00 til 11.00
Møteleder: Leder i utvalg Odd Nordmo

Til stede:

Odd Nordmo (H)
Vegard Launes (H)
Christine Alveberg (V)
Audun Abrahamsen (KRF) for
Sigrid Moseid Øverland (KRF)
Kasper Lohne Johansen (FRP)
Kenneth Mørk (AP)
Audun Øvrebø (AP) for
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)
Ole Magne Omdal (Grønt)
Roy Fardal (PP)

Forfall:

Atle Aasen (KRF)
Andreas Jacobsen (FRP)
Robin Hansson (AP)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren
Plan- og bygningssjefen
Byggesakslederen
Byingeniøren
Parksjefen
Utvalgssekretæren

Dessuten møtte:

Bjørn-Erik Enge, Barn og unges representant

Orienteringer:

Veileder i klimagassregnskapet i reguleringsplaner v/planleder Eirik Heddeland Martens

28/26 Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 29.1.2026
(ark.nr. 2026000119)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 29.1.2026.
(Enst.)

29/26 1644 Områderegulering, Lagmannsholmen - annen gangs offentlig ettersyn
(ark.nr. 2023008052)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret legger områderegulering for Lagmannsholmen med plankart sist datert 13.01.2026 og bestemmelser sist datert 13.01.2026, ut til offentlig ettersyn.
2. Krutthusgata og Havnepromenaden høres som forslag til nye veinavn.
3. Lagmannskanalen, Lagmannsparken, Havneparken, Tollbodplassen, Lagmann Undalls plass høres som forslag til nye navn på offentlige plasser.
(Enst.)

I tillegg høres:

4. Varelevering skal ikke forekomme på åpen gate. Før saken legges ut til 2. gangs offentlig ettersyn skal bestemmelse oppdateres for å sikre dette.
(Enst.)
5. Det bes spesielt om innspill på hvordan sørlandsnatur og fugleliv kan få plass i planområdet.
(Enst.)
6. Det bes spesielt om innspill på muligheter for bilfrie kvartaler og områder.
(Enst.)
7. Det bes spesielt om innspill på hvordan området kan produsere like mye energi som man bruker.
(Enst.)
8. Det bes spesielt om innspill på muligheter for å holde 10% av boligene i området av til studentboliger eller andre boliger utenfor rene markedsmekanismer.
(8/3)
9. Parkeringskjeller under o_fri1.
(Enst.)

10. - Økte høyder i SF1 med en ekstra boligetasje mot Lagmannsparken. For resten av området høres opptil to ekstra boligetasjer og BYA økt til 70%.
 - Økte høyder i SF2 med en ekstra boligetasje. Del av SF2 mot Tollbodplassen høres med 70% BYA.
 - SF8 høres med 70% BYA.
 - Det tillates ikke etablert lokk i indre gårdsrom.
 - Nødvendige takoppbygg for tilkomst til takterrasse tillates inntil 4 meter over maksimal tillatt gesims/mønehøyde. I forbindelse med etablering av takterrasser tillates også rekkverk inntil 1, 5 meter over maksimal gesims/mønehøyde. Takoppbygg for tekniske installasjoner tillates inntil 2 meter over maksimal tillatt gesims/ mønehøyde. Alle takoppbygg skal ligge minimum 3 meter tilbaketrukket fra fasadelivet innenfor en vinkel av 45 grader og maksimalt dekke 30 m² av byggets totale takflate. Tekniske installasjoner skal innebygges og integreres i den arkitektoniske utformingen.(10/1)
11. Areal og miljøutvalget mener at ideen som er spilt innom kongressenter (KAYA) er interessant, og ønsker innspill på om dette kan videreutvikles i område SF5.
(Enst.)
12. Økte høyder i område SF1 og SF2 om bebyggelse over 10 etasjer.
(9/2)
13. Parkeringskjeller under o_fri2.
(10/1)
14. Sammenhengende parkeringskjeller under o_fri1, og o_fri2.
(9/2)
15. Følgende endringer:
 - 2.5.5 Energi: Bestemmelsen tas bort i områdeplan og løses i detaljregulering
 - 4.1.1 Fellesbestemmelser for sentrumsformål (felt SF1-SF11): Begrensingen for bolig i deler av SF1 tas bort. Formål innad i SF1 avklares i detaljreguleringsplan og ikke i områdeplan.(10/1)
16. Pkt 6.1.3 med følgende alternative ordlyd:
Gjennom KBA 1 kan det etableres åpning med fri høyde 4,5 m i #3.
(Enst.)
17. Endret parkeringsdekning i tråd med krav i kommuneplanen, det vil si maksimalt 0,5 biloppstillingsplasser per bolig og maksimalt 0,3 pr 100 m² kontor, forretning, tjenesteyting m.m.
(9/2)

Habilitet:

Repr. Ole Magne Omdal ønsket at utvalget skulle ta stilling til han habilitet, da han driver forretning som har inntekter av cruisetrafikken, Fvl kap. II §6, 2. ledd.

Votering:

Repr. Ole Magne Omdal ble enstemmig erklært habil.

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

1. Bystyret legger områderegulering for Lagmannsholmen med plankart sist datert 13.01.2026 og bestemmelser sist datert 13.01.2026, ut til offentlig ettersyn.
2. Krutthusgata og Havnepromenaden høres som forslag til nye veinavn.
3. Lagmannskanalen, Lagmannsparken, Havneparken, Tollbodplassen, Lagmann Undalls plass høres som forslag til nye navn på offentlige plasser.»

Venstre fremmet følgende endringsforslag:

«Varelevering skal ikke forekomme på åpen gate. Før saken legges ut til 2. gangs offentlig ettersyn skal bestemmelse oppdateres for å sikre dette.»

MDG fremmet følgende 5 tilleggsforslag:

1. «Før områderegulering for Lagmannsholmen sendes ut på offentlig ettersyn, fjernes cruisekai fra planforslaget.»
2. «I tillegg høres: Det bes spesielt om innspill på hvordan sørlandsnatur og fugleliv kan få plass i planområdet.»
3. «I tillegg høres: Det bes spesielt om innspill på muligheter for bilfrie kvartaler og områder.»
4. «I tillegg høres: Det bes spesielt om innspill på hvordan området kan produsere like mye energi som man bruker.»
5. «I tillegg høres: Det bes spesielt om innspill på muligheter for å holde 10% av boligene i området av til studentboliger eller andre boliger utenfor rene markedsmekanismer.»

AP fremme følgende forslag

«Areal og miljøutvalget mener at ideen som er spilt innom kongressenter (KAYA) er interessant, og ønsker innspill på om dette kan videreutvikles i område SF5.»

Høyre fremmet følgende 7 tilleggsforslag:

1. «Parkeringskjeller under o_fri1 høres.»
2. - «Økte høyder i SF1 med en ekstra boligetasje mot Lagmannsparken. For resten av området høres opptil to ekstra boligetasjer og BYA økt til 70%.
 - Økte høyder i SF2 med en ekstra boligetasje. Del av SF2 mot Tollbodplassen høres med 70% BYA.
 - SF8 høres med 70% BYA.
 - Det tillates ikke etablert lokk i indre gårdsrom.
 - Nødvendige takoppbygg for tilkomst til takterrasse tillates inntil 4 meter over maksimal tillatt gesims/mønehøyde. I forbindelse med etablering av takterrasser tillates også rekkverk inntil 1, 5 meter over maksimal gesims/mønehøyde. Takoppbygg for tekniske installasjoner tillates inntil 2 meter over maksimal tillatt gesims/ mønehøyde. Alle takoppbygg skal ligge minimum 3 meter tilbaketrukket fra fasadelivet innenfor en vinkel av 45 grader og maksimalt dekke 30 m2 av byggets

totale takflate. Tekniske installasjoner skal innebygges og integreres i den arkitektoniske utformingen.»

3. «Parkeringskjeller under o_fri2 høres.»
4. «Sammenhengende parkeringskjeller under o_fri1, og o_fri2 høres.»
5. "Følgende endringer høres:
2.5.5 Energi: Bestemmelsen tas bort i områdeplan og løses i detaljregulering
4.1.1 Fellesbestemmelser for sentrumsformål (felt SF1-SF11):
Begrensingen for bolig i deler av SF1 tas bort. Formål innad i SF1 avklares i detaljreguleringsplan og ikke i områdeplan."
6. Pkt 6.1.3 høres med følgende alternative ordlyd:
Gjennom KBA 1 kan det etableres åpning med fri høyde 4,5 m i #3.
7. «Det høres endret parkeringsdekning i tråd med krav i kommuneplanen, det vil si maksimalt 0,5 biloppstillingsplasser per bolig og maksimalt 0,3 pr 100 m2 kontor, forretning, tjenesteyting m.m.»

FRP fremmet følgende forslag:

«Det høres økte høyder i område SF1 og SF2 om bebyggelse over 10 etasjer.»

Voteringer:

MDG sitt forslag nr. 1 falt med 10 mot 1 stemme (MDG).

Byutviklingsdirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 1, 2 og 3.

Venstre sitt forslag ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 4.

MDG sitt forslag nr. 2 ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 5.

MDG sitt forslag nr. 3 ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 6.

MDG sitt forslag nr. 4 ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 7.

MDG sitt forslag nr. 5 ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (H, PP), vedtakets pkt. 8.

Høyres forslag nr. 1 ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 9.

Høyres forslag nr. 2 ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG), vedtakets pkt. 10.

AP sitt forslag ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 11.

FRP sitt forslag ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer (MDG, Odd Nordmo (H)), vedtakets pkt. 12.

Høyres forslag nr. 3 ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (V), vedtakets pkt. 13.

Høyres forslag nr. 4 ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer (MDG, V), vedtakets pkt. 14.

Høyres forslag nr. 5 ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG), vedtakets pkt. 15.

Høyres forslag nr. 6 ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 16.

Høyres forslag nr. 7 ble vedtatt med 9 mot 2 stemme (MDG, V), vedtakets pkt. 17.

30/26 120E11 Mindre reguleringsendring, Kongsgård II - Olav Trygvasons vei 5 – Vedtak
(ark.nr. 2022028248)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for *Kongsgård II* med plankartutsnitt sist datert 15.08.2025 og bestemmelser sist datert 23.01.2026, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for Kongsgård II med plankartutsnitt sist datert 15.08.2025 og bestemmelser sist datert 23.01.2026, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

MDG fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget vedtar ikke mindre endring av detaljregulering for Kongsgård II.

Voteringer:

Ved alternativ votering ble plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG).

31/26 1001E9 Detaljregulering, 1/5 -Mæbø, Flekkerøya, mindre endring, adkomstvei mm - vedtak
(ark.nr. 2023011047)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

1. Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan 1001 for gnr. 1, bnr. 5 m.fl. Flekkerøy med plankart sist datert 04.09.2025 og bestemmelser sist datert 08.12.2025, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
(Enst.)

2. Areal & Miljøutvalget vedtar at tomt 3 i felt B2 vedtas med mønehøyde kote 29,5.
(7/4)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan 1001 for gnr. 1, bnr. 5 m.fl. Flekkerøy med plankart sist datert 04.09.2025 og bestemmelser sist datert 08.12.2025, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
2. Areal- og miljøutvalget vedtar at tomt 3 i felt B2 tas ut av planendringen. Hvis tomt 3 i felt B2 ikke tas ut av planendringen, skal mønehøyden til bygget reduseres med to meter til kote 27,5.

Høyre fremmet følgende alternative forslag:

- «2. Areal & Miljøutvalget vedtar at tomt 3 i felt B2 vedtas med mønehøyde kote 29,5.

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.

Høyres alternative forslag ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer (AP, MDG, V).

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 2 ble ikke votert over.

32/26 360 Detaljregulering, Korsvik, felt C - 55/39 mindre endring av reguleringsplan - vedtak
(ark.nr. 2025007153)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befaring (når snøen er borte).
(9/2)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

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

Høyre fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Saken utsettes for befaring (når snøen er borte).
Området er «grønt» i en eldre reguleringsplan, men «gult» i ny kommuneplan. En befaring vil bedre gi svar på om eiendommen er egnet for fortetting/boligbygging.»

Voteringer:

Høyres forslag til utsettelse ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer (MDG, V).

33/26 1552 E1 Detaljregulering, Svanedamsveien/Fiskåtangen - mindre endring - vedtak
(ark.nr. 2025010348)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for Svanedamsveien/Fiskåtangen med plankart sist datert 04.12.2025 og bestemmelser sist datert 21.11.2025, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
(Enst.)

Som erstatning for at gangbro droppes, skal den nye kommunale veien "Fiskåtangen" bygges med trygge kryssingspunkter til Fiskåskogen, for eksempel med fartshumpler og smalere veibredde enn kommunens veinormal.
(Enst.)

Areal- og miljøutvalget vedtar å ikke redusere krav til gjesteparkering fra 0,25 pr boenhet til 0,2. Utvalget mener dette vil være til ulempe for innbyggerne i bydelen, og at det ikke kan gjennomføres uten ytterligere tiltak for å demme opp for reduksjonen.
(7/4)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for Svanedamsveien/Fiskåtangen med plankart sist datert 04.12.2025 og bestemmelser sist datert 21.11.2025, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

MDG fremmet følgende tilleggsforslag:

«Som erstatning for at gangbro droppes, skal den nye kommunale veien "Fiskåtangen" bygges med trygge kryssingspunkter til Fiskåskogen, for eksempel med fartshumpler og smalere veibredde enn kommunens veinormal.»

FRP fremmet følgende tilleggsforslag:

«Areal- og miljøutvalget vedtar å ikke redusere krav til gjesteparkering fra 0,25 pr boenhet til 0,2. Utvalget mener dette vil være til ulempe for innbyggerne i bydelen, og at det ikke kan gjennomføres uten ytterligere tiltak for å demme opp for reduksjonen.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

MDG sitt tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

FRP sitt tilleggsforslag ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer (AP, MDG, V).

34/26 Fullmakt til å søke om takstendring i Samferdselspakke for Kristiansandsregionen
(ark.nr. 2024005649)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Formannskapet gir bompengeselskapet Ferde fullmakt til å søke Vegdirektoratet om å prisjustere grunntakstene (takst på skilt) i Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 3, i henhold til konsumprisindeks.
(8/3)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

«Formannskapet gir bompengeselskapet Ferde fullmakt til å søke Vegdirektoratet om å prisjustere grunntakstene (takst på skilt) i Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 3, i henhold til konsumprisindeks.»

Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (KRF, PP).

35/26 Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan og bygningsloven - Revidering av strategi for tilsynsvirksomhet 2026-2027
(ark.nr. 2020067787)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner revidert Strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging etter plan og bygningsloven for 2026-2027. Klager på overtredelsesgebyr og behandling av disse i areal- og miljøutvalget tas ut at strategien.
(Enst.)

36/26 Gimleveien 16B, 16C, 152/319/0/2 - Klage på overtredelsesgebyr
(ark.nr. 2026001922)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 02.01.2026. Klagen fra Simen Sagedal datert 23.01.2026 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling. (Enst.)

37/26 Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 12.2.2026

(ark.nr. 2026000119)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

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

Eventuelt

Repr. Kenneth Mørk (AP):

- Mulighet for at tunell som plomberes i forbindelse med Garternløkkaprojektet kan gjenbrukes som tilfluktsrom.
- Hva som skjer med planene om Mosby nærsenter

Plan- og bygningssjefen svarte

- Spørsmålet om tilfluktsrom er sendt videre til kommunens beredskapsansvarlige
- Det foreligger innsigelse fra statsforvalter som viser til jordvernlov. Politikerne må avgjøre veien videre: om saken skal oversendes departementet eller om man skal gå i mekling med statsforvalter

Repr. Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG):

- Hummerfredningsområder, status

Parksjefen svarte:

Parkvesenet fikk svar på våre henvendelser fra Fiskeridirektoratet 16.01.2026. De beklager sen tilbakemelding!

Fiskeridirektoratet melder at:

- Flere høringsinnspill trekker frem at den lokale prosessen har vært mangelfull, og at forslaget fra Kristiansand ikke har blitt tilstrekkelig hørt blant de kommersielle fiskerne som rammes av fredningsbestemmelsene.
- Blant annet skriver Fiskerilaget i sitt innspill at de ikke var kjent med at det var en lokal prosess for å etablere nye fredningsområder, og at det foregår fiske i flere av de foreslåtte områdene.

- Fiskeridirektoratet er positive til å etablere nye fredningsområder i Kristiansand kommune, herunder å utvide det eksisterende området.

Saksgangen:

I forbindelse med saken gikk Parkvesenet innledningsvis bredt ut og kunngjorde på kommunens hjemmeside og i Fedrelandsvennen 21.10.2023 at vi ønsket innspill på nye fredningsområder for hummer i Kristiansand. Det kom inn en rekke forslag til nye områder og til utvidelse av eksisterende. Innspillene kom både fra kommersielle fiskere, fritidsfiskere, naturvernforeninger, Jeger- og fiskerforeninger, velforeninger, øybeboere mfl. Totalt kom det inn 18 innspill til nye områder. Parkvesenet summerte opp forslagene og et utvalg av konkrete områder ble lagt frem for politisk behandling som ble sluttbehandlet i bystyret.

Bystyrets forslag til områder ble sendt til Fiskeridirektoratet 13.11.2024 som deretter gjennomførte høring på de konkrete områdene. Det er Fiskeridirektoratet som er ansvarlig for høring og etablering av fredningsområder.

Kristiansand kommune mottok høringsbrevet til uttalelse. I forbindelse med høringen gjennomførte Parkvesenet et åpent møte i Rådhuskvartallet for å orientere om forslaget som var på høring og til selve høringsprosessen. På dette møtet deltok ca 30 deltakere, inkl. 5 berørte kommersielle fiskere. Parkvesenet fremmet deretter sak til Formannskapet 20.08.2025 og oversendt Fiskeridirektoratet 22.08.2025.

Veien videre:

Direktoratet forutsetter at kommersielle fiskere blir hørt og at forslag fra kommunen må være akseptert av de kommersielle fiskerne. Dersom Kristiansand kommune skal ta opp saken igjen må Parkvesenet ha en runde med de kommersielle fiskerne og finne frem til områder som de kan slutte seg til. Uten aksept fra de kommersielle fiskerne vil det være vanskelig å få etablert nye eller utvidede hummerfredningsområder, slik Fiskeridirektoratet legger opp til i prosessen.

Dersom Parkvesenet skal starte prosessen med å finne nye/utvidede fredningsområder må dette komme som en politisk bestilling.

Repr. Odd Nordmo (H):

- Muligheten for servering 1 meter fra husvegg

Parksjefen svarte:

Dette er noe som bli vurdert i forbindelse med revidering av avtalen kommunen har med Kvadraturforeningen. Avtalen skal opp til revidering i nær framtid.

Møte hevet.

Punkt .: Behandling av utvalgssak

Punkt 28/26: Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 29.1.2026

Bilag

Protokoll Areal- og miljøutvalget 29.01.2026



Dato 29. januar 2026
Saksnr.: 2026000119-10
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
12.02.2026

Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 29.1.2026

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 29.1.2026.](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Punkt 29/26: 1644 Områderegulering, Lagmannsholmen - annen gangs offentlig ettersyn

Bilag

Vedtak byst, 25022026, Sak 20/26, 1644 Områderegulering, Lagmannsholmen - annen gangs offentlig ettersyn

Vedlegg 1 Plankart, datert 13.01.2026

Vedlegg 2 Bestemmelser, datert 13.01.2026

Vedlegg 3 Planbeskrivelse, datert 13.01.2026

Vedlegg 4 Grunnlagsrapporter for konsekvensutredning og ROS

Vedlegg 5 Tekniske planer og mobilitetsplan, datert 13.01.2026

Vedlegg 6 Illustrasjonshefte Lagmannsholmen, datert 13.01.2026

Vedlegg 7 Medvirkningsrapport Lagmannsholmen

Vedlegg 8 Kunststrategi

Vedlegg 9 Kostnadsberegninger, rapport

Vedlegg 10 Faseplaner, notat

Vedlegg 11 Innkomne merknader i sin helhet, sammenslått

Vedlegg 12 Vedtak fra brukerrådene



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023008052
Saksbehandler Jøran Syversen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	12.02.2026	29/26
2 Bystyret	25.02.2026	20/26

1644 OMRÅDEREGULERING, LAGMANNSHOLMEN - ANNEN GANGS OFFENTLIG ETTERSYN

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 12.02.2026 SAK 29/26

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret legger områderegulering for Lagmannsholmen med plankart sist datert 13.01.2026 og bestemmelser sist datert 13.01.2026, ut til offentlig ettersyn.
2. Krutthusgata og Havnepromenaden høres som forslag til nye veinavn.
3. Lagmannskanalen, Lagmannsparken, Havneparken, Tollbodplassen, Lagmann Undalls plass høres som forslag til nye navn på offentlige plasser. (Enst.)

I tillegg høres:

4. Varelevering skal ikke forekomme på åpen gate. Før saken legges ut til 2. gangs offentlig ettersyn skal bestemmelse oppdateres for å sikre dette. (Enst.)
5. Det bes spesielt om innspill på hvordan sørlandsnatur og fugleliv kan få plass i planområdet. (Enst.)
6. Det bes spesielt om innspill på muligheter for bilfrie kvartaler og områder. (Enst.)
7. Det bes spesielt om innspill på hvordan området kan produsere like mye energi som man bruker. (Enst.)
8. Det bes spesielt om innspill på muligheter for å holde 10% av boligene i området av til studentboliger eller andre boliger utenfor rene

markedsmekanismer.
(8/3)

9. Parkeringskjeller under o_fri1.
(Enst.)

10. - Økte høyder i SF1 med en ekstra boligetasje mot Lagmannsparken. For resten av området høres opptil to ekstra boligetasjer og BYA økt til 70%.
 - Økte høyder i SF2 med en ekstra boligetasje. Del av SF2 mot Tollbodplassen høres med 70% BYA.
 - SF8 høres med 70% BYA.
 - Det tillates ikke etablert lokk i indre gårdsrom.
 - Nødvendige takoppbygg for tilkomst til takterrasse tillates inntil 4 meter over maksimal tillatt gesims/mønehøyde. I forbindelse med etablering av takterrasser tillates også rekkverk inntil 1, 5 meter over maksimal gesims/mønehøyde. Takoppbygg for tekniske installasjoner tillates inntil 2 meter over maksimal tillatt gesims/ mønehøyde. Alle takoppbygg skal ligge minimum 3 meter tilbaketrukket fra fasadelivet innenfor en vinkel av 45 grader og maksimalt dekke 30 m2 av byggets totale takflate. Tekniske installasjoner skal innebygges og integreres i den arkitektoniske utformingen.

(10/1)

11. Areal og miljøutvalget mener at ideen som er spilt innom kongressenter (KAYA) er interessant, og ønsker innspill på om dette kan videreutvikles i område SF5.
(Enst.)

12. Økte høyder i område SF1 og SF2 om bebyggelse over 10 etasjer.
(9/2)

13. Parkeringskjeller under o_fri2.
(10/1)

14. Sammenhengende parkeringskjeller under o_fri1, og o_fri2.
(9/2)

15. Følgende endringer:
2.5.5 Energi: Bestemmelsen tas bort i områdeplan og løses i detaljregulering
4.1.1 Fellesbestemmelser for sentrumsformål (felt SF1-SF11): Begrensingen for bolig i deler av SF1 tas bort. Formål innad i SF1 avklares i detaljreguleringsplan og ikke i områdeplan.
(10/1)

16. Pkt 6.1.3 med følgende alternative ordlyd:
Gjennom KBA 1 kan det etableres åpning med fri høyde 4,5 m i #3.
(Enst.)

17. Endret parkeringsdekning i tråd med krav i kommuneplanen, det vil si maksimalt 0,5 biloppstillingsplasser per bolig og maksimalt 0,3 pr 100 m2 kontor, forretning, tjenesteyting m.m.
(9/2)

Habilitet:

Repr. Ole Magne Omdal ønsket at utvalget skulle ta stilling til han habilitet, da han driver forretning som har inntekter av cruisetrafikken, Fvl kap. II §6, 2. ledd.

Votering:

Repr. Ole Magne Omdal ble enstemmig erklært habil.

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Bystyret legger områderegulering for Lagmannsholmen med plankart sist datert 13.01.2026 og bestemmelser sist datert 13.01.2026, ut til offentlig ettersyn.
2. Krutthusgata og Havnepromenaden høres som forslag til nye veinavn.
3. Lagmannskanalen, Lagmannsparken, Havneparken, Tollbodplassen, Lagmann Undalls plass høres som forslag til nye navn på offentlige plasser.»

Venstre fremmet følgende endringsforslag:

«Varelevering skal ikke forekomme på åpen gate. Før saken legges ut til 2. gangs offentlig ettersyn skal bestemmelse oppdateres for å sikre dette.»

MDG fremmet følgende 5 tilleggsforslag:

1. «Før områderegulering for Lagmannsholmen sendes ut på offentlig ettersyn, fjernes cruisekai fra planforslaget.»
2. «I tillegg høres: Det bes spesielt om innspill på hvordan sørlandsnatur og fugleliv kan få plass i planområdet.»
3. «I tillegg høres: Det bes spesielt om innspill på muligheter for bilfrie kvartaler og områder.»
4. «I tillegg høres: Det bes spesielt om innspill på hvordan området kan produsere like mye energi som man bruker.»
5. «I tillegg høres: Det bes spesielt om innspill på muligheter for å holde 10% av boligene i området av til studentboliger eller andre boliger utenfor rene markedsmekanismer.»

AP fremme følgende forslag

«Areal og miljøutvalget mener at ideen som er spilt innom kongressenter (KAYA) er interessant, og ønsker innspill på om dette kan videreutvikles i område SF5.»

Høyre fremmet følgende 7 tilleggsforslag:

1. «Parkeringskjeller under o_fri1 høres.»
2. - «Økte høyder i SF1 med en ekstra boligetasje mot Lagmannsparken. For resten av området høres opptil to ekstra boligetasjer og BYA økt til 70%.
- Økte høyder i SF2 med en ekstra boligetasje. Del av SF2 mot Tollbodplassen høres med 70% BYA.
- SF8 høres med 70% BYA.
- Det tillates ikke etablert lokk i indre gårdsrom.
- Nødvendige takoppbygg for tilkomst til takterrasse tillates inntil 4 meter over maksimal tillatt gesims/mønehøyde. I forbindelse med etablering av takterrasser tillates også rekkverk inntil 1, 5 meter over maksimal gesims/mønehøyde. Takoppbygg for tekniske installasjoner tillates inntil 2 meter over maksimal tillatt gesims/ mønehøyde. Alle takoppbygg skal ligge minimum 3 meter tilbaketrukket fra fasadelivet innenfor en vinkel av 45 grader og maksimalt dekke 30 m2 av byggets totale takflate. Tekniske installasjoner skal innebygges og integreres i den arkitektoniske utformingen.»

3. «Parkeringskjeller under o_fri2 høres.»
4. «Sammenhengende parkeringskjeller under o_fri1, og o_fri2 høres.»
5. "Følgende endringer høres:
2.5.5 Energi: Bestemmelsen tas bort i områdeplan og løses i detaljregulering
4.1.1 Fellesbestemmelser for sentrumsformål (felt SF1-SF11): Begrensingen for bolig i deler av SF1 tas bort. Formål innad i SF1 avklares i detaljreguleringsplan og ikke i områdeplan."
6. Pkt 6.1.3 høres med følgende alternative ordlyd:
Gjennom KBA 1 kan det etableres åpning med fri høyde 4,5 m i #3.
7. «Det høres endret parkeringsdekning i tråd med krav i kommuneplanen, det vil si maksimalt 0,5 biloppstillingsplasser per bolig og maksimalt 0,3 pr 100 m2 kontor, forretning, tjenesteyting m.m.»

FRP fremmet følgende forslag:

«Det høres økte høyder i område SF1 og SF2 om bebyggelse over 10 etasjer.»

Voteringer:

MDG sitt forslag nr. 1 falt med 10 mot 1 stemme (MDG).

Byutviklingsdirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 1, 2 og 3.

Venstre sitt forslag ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 4.

MDG sitt forslag nr. 2 ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 5.

MDG sitt forslag nr. 3 ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 6.

MDG sitt forslag nr. 4 ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 7.

MDG sitt forslag nr. 5 ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (H, PP), vedtakets pkt. 8.

Høyres forslag nr. 1 ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 9.

Høyres forslag nr. 2 ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG), vedtakets pkt. 10.

AP sitt forslag ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 11.

FRP sitt forslag ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer (MDG, Odd Nordmo (H)), vedtakets pkt. 12.

Høyres forslag nr. 3 ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (V), vedtakets pkt. 13.

Høyres forslag nr. 4 ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer (MDG, V), vedtakets pkt. 14.

Høyres forslag nr. 5 ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG), vedtakets pkt. 15.

Høyres forslag nr. 6 ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 16.

Høyres forslag nr. 7 ble vedtatt med 9 mot 2 stemme (MDG, V), vedtakets pkt. 17.

13.02.2026

Punkt 30/26: 120E11 Mindre reguleringsendring, Kongsgård II - Olav Trygvasons vei 5 – Vedtak

Bilag

1. Forslag til endret plankart, sist datert 15.08.2025
2. Forslag til reviderte bestemmelser 23.01.2026
3. Gjeldende plankart, vedtatt 10.07.1963
4. Gjeldende bestemmelser, vedtatt 10.07.1963
5. Situasjonsplan , fasader og snitt
6. Overvannsnotat, datert 07.03.2025
7. Brev fra forslagsstiller med vedlegg, datert 15.05.2025
8. Merknader ved høring april - mai 2023
9. Merknader begrenset høring august 2025



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022028248
Saksbehandler Frode Solheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	12.02.2026	30/26

120E11 MINDRE REGULERINGSENDRING, KONGSGÅRD II - OLAV TRYGVASONS VEI 5 – VEDTAK

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 12.02.2026 SAK 30/26

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for *Kongsgård II* med plankartutsnitt sist datert 15.08.2025 og bestemmelser sist datert 23.01.2026, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for Kongsgård II med plankartutsnitt sist datert 15.08.2025 og bestemmelser sist datert 23.01.2026, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

MDG fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget vedtar ikke mindre endring av detaljregulering for Kongsgård II.

Voteringer:

Ved alternativ votering ble plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG).

16.02.2026

Punkt 31/26: 1001E9 Detaljregulering, 1/5 -Mæbø, Flekkerøya, mindre endring, adkomstvei mm - vedtak

Bilag

1. Foreslått endring av plankart, sist endret 04.09.2025
2. Foreslått endring av bestemmelser - rev PB 08.12.2025
3. Snitt 08.09.2025
4. Søknad 28.08.2025
- 5 Plan og profil adkomstveier 01.11.2024
6. Utsnitt av gjeldende plankart
7. Gjeldende bestemmelser
- 8 Forslagstillers info til politisk behandling 04.08.2025
- 9 Merknader ved varsling



Dato 3. februar 2026
Saksnr.: PLAN-23/01094-29
Saksbehandler Frode Solheim
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang

Areal- og miljøutvalget

Møtedato

12.02.2026

1001E9 Detaljregulering, 1/5 -Mæbø, Flekkerøya, mindre endring, adkomstvei mm - vedtak

Forslag til vedtak

1. Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan 1001 for gnr. 1, bnr. 5 m.fl. Flekkerøy med plankart sist datert 04.09.2025 og bestemmelser sist datert 08.12.2025, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
2. Areal- og miljøutvalget vedtar at tomt 3 i felt B2 tas ut av planendringen. Hvis tomt 3 i felt B2 ikke tas ut av planendringen, skal mønehøyden til bygget reduseres med to meter til kote 27,5.

Sammendrag

Området ligger sentralt på Flekkerøya. Det ble vedtatt reguleringsplan for området i 2007. Den aktuelle delen av denne planen er ikke bygd ut enda, og saken gjelder endringer av denne reguleringsplanen. Det foreslås mindre justeringer av traseen til adkomstveien, og at denne endres fra offentlig til privat felles vei. Det foreslås også å etablere en ny tomt i område B2, og en økning av høyder på planlagte boliger. Øvrige endringer framgår av saken.

Sentrale problemstillinger har vært foreslått tomt 3 i felt B2. Som det går fram av vedtakspunkt over mener Plan og bygg at denne ikke skal vedtas. Grunnen er at tomta er for liten og bratt, og ny bolig blir dårlig stedstilpasset. Alternativt skal høyden på foreslått bolig reduseres.

Plan og bygg mener at flytting av lekeplass, endring av veitrase og justering av byggenes plassering vil gi en bedre situasjon for boligområdet.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Foreslått endring av plankart, sist endret 04.09.2025
2. Foreslått endring av bestemmelser - rev PB 08.12.2025
3. Snitt 08.09.2025
4. Søknad 28.08.2025
- 5 Plan og profil adkomstveier 01.11.2024
6. Utsnitt av gjeldende plankart
7. Gjeldende bestemmelser
- 8 Forslagstillers info til politisk behandling 04.08.2025
- 9 Merknader ved varsling

BAKGRUNN FOR SAKEN

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Cowi i brev av 28.08.2025 fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplan *Gnr.1, bnr. 5 m.fl. Flekkerøy, plan-ID 1001, 25.04.2007*. Hensikten med planendringene er å foreta mindre justeringer av adkomstveien, felt og eiendomsgrenser for å forbedre gjeldende reguleringsplan.

Dagens situasjon

Planområdet ligger nord for rundkjøringen på Flekkerøya, der innfartsveien, Flekkerøyveien ankommer. Her er det etablert leilighetsbebyggelse, butikk og kirke. Planområdet er kupert, og eksisterende bebyggelse ligger på platåer i landskapet. Området har adkomst til fylkesveien Østerøya.

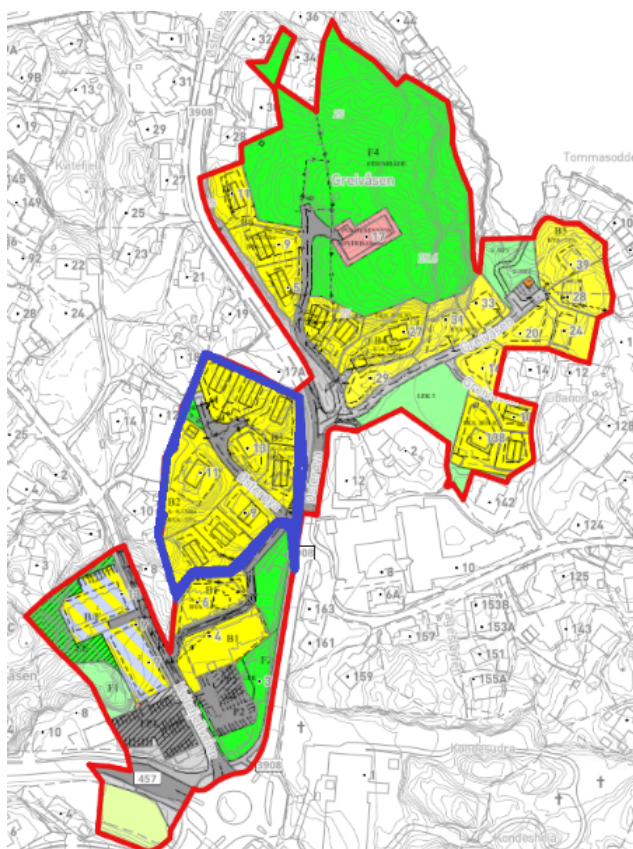


Temakart Kristiansand kommune



Kommunekart 3D

Gjeldende reguleringsplan



Gjeldende reguleringsplan med blå linje for området som foreslås endret

Endringen gjelder den delen av gjeldende reguleringsplan med *plan-ID 1001* merket med blå linje på plankart til venstre.

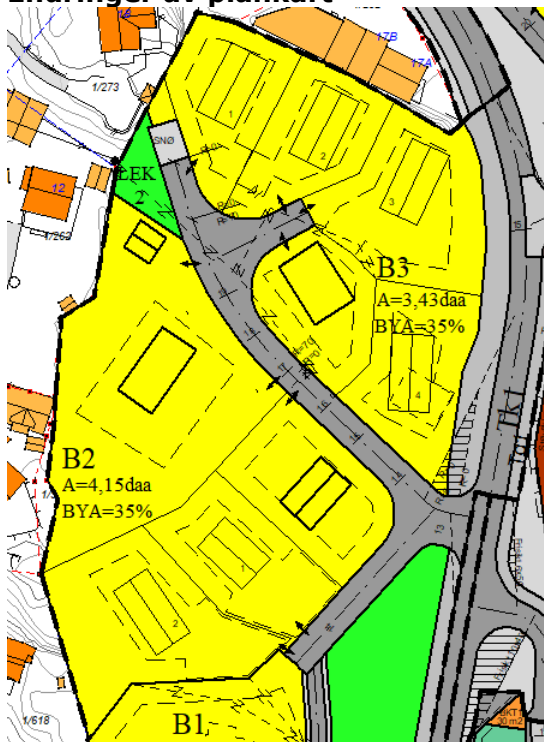
Denne delen av reguleringsplanen er et eksisterende boligområde med 3 boliger som har adkomst til fylkesvei 8, Østerøya.

Det er regulert inn mulighet for 6 framtidige boligtomter.

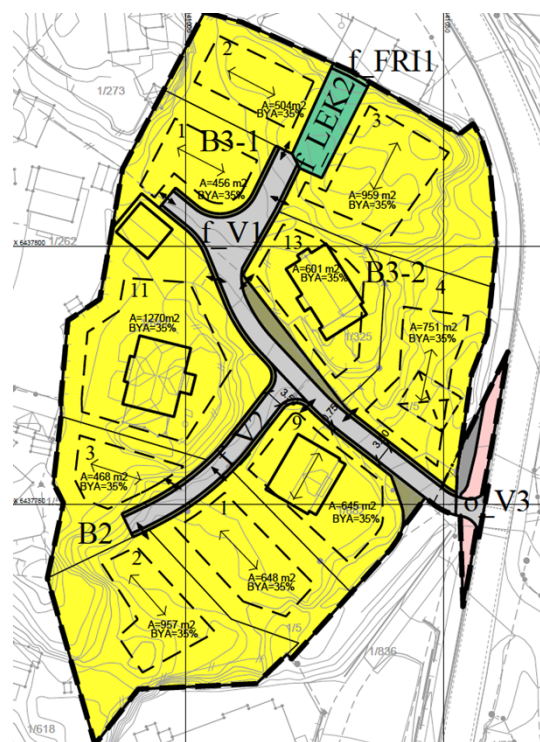
Forslag til endringer

Det foreslås å foreta mindre justeringer av adkomstveien, og adkomst til boligområdet endres fra offentlig til privat felles vei. Det foreslås også å etablere en ny tomt i område B2, og en rekke justeringer beskrevet under.

Endringer av plankart



Utsnitt gjeldende plankart



Foreslåtte endringer

Dagens planområde omfatter:

- Offentlig vei fram til alle tomtene. Framtidige tomter i B2 betjenes fra sørøst-sida.
- Felt B2 har 4 tomter (2 eksisterende og 2 framtidige).
- Felt B3 med 5 tomter (1 eksisterende og 4 framtidige).
- Offentlig lekeplass LEK2.

Foreslått endringer er:

- Lekeplassen LEK2 endres fra offentlig til felles for tomtene innenfor planendringen. Felt B3 deles i to felt (B3-1 og B3-2) pga flytting av lekeplass.
- Veien inn i området endres fra offentlig vei til felles vei for tomtene i B2, B3-1 og B3-2. (f_V2 og f_V1 på plankart). Veitraseen justeres. Adkomst sørøst for B2, flyttes til midt i B2 feltet.
- I felt B2 og B3-1 og B3-2 justeres tomtegrenser og byggegrenser.
- Felt B2 omfatter 5 tomter. Tomt 3 er ny. (2 eksisterende og 3 nye).
- Bygg på tomt 1 og 2 i B3-1 får ny møneretning vist med pil på plankart.
- Siktlinjer med tilhørende underliggende formål (gang/sykkelvei og annet veiformål) er vist. Siktlinjer er som i gjeldende plan.

Endring av bestemmelser

I gjeldende reguleringsplan tillates det samlet maks 53 boenheter. Dette foreslås endret til 55 boenheter. Grunnen til dette er ny foreslått tomt 3 i felt B2. I tillegg var det en feil i gjeldende reguleringsplan der tomt 4 i felt B3-2 ikke var tatt med. Denne tas med nå.

Høydene økes, og dette er nærmere beskrevet og vurdert i planvurdering.

Det knyttet opp rekkefølgekrav til VA- system og overvann, for de nye boliger som omfattes av endringen. For alle endringer i bestemmelser, se disse i vedlegg, med endringer i rødt.

Høring av endringen

Søknad om mindre endring lå ute på høring 08.10 - 01.11.2025. Det kom inn 4 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan og byggs kommentarer. Merknadene er vedlagt, med unntak av Glitre nett, som er unntatt offentlighet.

1. Statens vegvesen 16.10.2025

Vi har ingen vesentlige innvendinger til de foreslåtte endringene, men ønsker å påpeke at frisikt ikke er omtalt i planbestemmelsene og bør inkluderes som et eget punkt. Det anbefales å innarbeide i reguleringsbestemmelsene følgende formulering: *Innenfor frisiktsoner tillates det ikke vegetasjon, murer, gjerder eller lignende med høyde over 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.* Enkeltstående stolper og lignende elementer som ikke hindrer sikten kan tillates.»

Det bør også stilles krav om at frisikt etableres i alle kryss og avkjørsler, før disse tas i bruk.

Plan og byggs kommentarer:

Merknaden er imøtekommet, bestemmelse om frisikt er innarbeidet i bestemmelser.

Det tillates ikke bygg eller andre hindringer i frisiktsoner, dette gjelder for alle frisiktsoner i gjeldende reguleringsplan 1001. En slik bestemmelse er å se på som en påpeking av hva som er tillatt innenfor frisiktsoner, og tas inn for å gjelde for hele gjeldende reguleringsplan.

Plan og bygg har ikke praksis om å legge inn frisiktsoner mellom to private veier.

2. Agder fylkeskommune, 23.10.2025

I bestemmelsene, § 1, nest siste avsnitt, åpnes det opp for plassering av garasjer utenfor byggegrense. Byggegrense mot fylkesvei/ gang-/sykkelvei må unntas i bestemmelsen.

Forhold på areal som grenser opp til planendringen: Kvitefjellveien 4 og 6 har atkomst fra kommunal vei i sørvest, og eksisterende vei på 1/836 (kommunal eiendom) burde vært skiltet som gangvei. Alternativt burde veien vært justert, jf. reguleringsplan, slik at trafikantene fikk mulighet til å komme mer vinkelrett ut mot fylkesvei/ gang-/sykkelvei.

Plan og byggs kommentarer:

Bestemmelse både for nye og eksisterende boliger er revidert med: Det tillates ikke garasjer ut over byggegrense mot vei, eller gang- og sykkelvei.

Kvitefjellveien er ikke opparbeidet i tråd med reguleringsplan, og kommunen har ikke overtatt denne gang- og sykkelveien, og kan dermed ikke sette opp skilt her.

3. Glitre nett (Merknadene er unntatt offentlighet)

Epost nummer 1 - 29.10.2025

Glitre Nett gjør oppmerksom på at det i dette planforslaget må tas hensyn til bestående anlegg og dagens kapasitet. Det er ikke informert om effektbehov i planforslaget, det kan derfor påregnes etablering av ny nettstasjon i planområdet. Dersom det er behov for å etablere en ny nettstasjon, skal det avsettes et areal til energianlegg sentralt i planområdet.

Epost nummer 2 - 09.12.2025

Å utvide området fra 6 til 7 boliger vil ikke utløse behov for ny trafo eller nettstasjon i området. Jeg forutsetter at det skal være 400 V, slik som for resten av boligene i planområdet.

Plan og byggs kommentarer:

Merknad i epost nummer 1 - Plan og bygg tok kontakt for å få et konkret svar angående behov for nettstasjon.

Merknad i epost nummer 2 – Tas til orientering.

4. Erlend Kårikstad Nilsen, Kvitefjellveien 12, 4625 Flekkerøy

1. Vesentlig økt høyde og uheldig terrengtilpasning

I planforslaget fremgår det at den nye boligtomten (B2-3) får en mønehøyde på C + 29,5, mens omkringliggende boliger i felt B2 har høyder på C + 24,7. Dette innebærer at det planlagte bygget vil være nesten 5 meter høyere enn eksisterende nabohus. Kombinert med den store terrengforskjellen på ca. 7 meter, slik kommunen selv påpeker i sin vurdering, vil dette føre til et bygg som fremstår høyreist og dominerende.

Et slikt volum vil ha betydelig negativ visuell og fysisk påvirkning på vår eiendom – både ved at huset vil rage over tomtegrensen, og ved at det gir betydelig skygge- og innsynseffekt. Dette er ikke i tråd med prinsippet om god terrengtilpasning og hensyn til eksisterende bebyggelse, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

2. Tap av privatliv og redusert bokvalitet

Dagens plan sikrer et åpent og rolig bomiljø med en buffersone i form av lekeplass mellom tomtene. Den foreslåtte endringen vil føre til at en ny bolig blir liggende tett inntil vår tomt, med direkte innsyn mot hage, terrasse og oppholdsareal. Dette oppleves som et vesentlig inngrep i vårt privatliv, og vil redusere både bokvalitet og verdien av vår eiendom.

3. Lekeplassens funksjon og samfunnsverdi

Dagens plassering av lekeplassen (LEK2) fungerer som et sentralt og trygt samlingspunkt for barn i området, med god tilgjengelighet og oversikt. Forslaget innebærer at lekeplassen flyttes og reduseres til et felles privat område, kun for tomtene i B2 og B3. Dette svekker området felles kvaliteter og begrenser barns tilgang til trygge utearealer. En offentlig lekeplass bør opprettholdes i sin opprinnelige plassering, der den fungerer som både grønn lunge og buffer mellom boligtomtene.

4. Kommunens egne vurderinger støtter våre bekymringer

I planbeskrivelsen står det uttrykkelig at tomt B2-3 er «vesentlig mindre enn de øvrige i området», og at det vil være «problemer å få til tilfredsstillende adkomst, plassering og utforming av bygg og uteoppholdsarealer». Når administrasjonen allerede vurderer denne tomten som utfordrende, bør det være grunnlag for å fjerne den fra planendringen.

5. Vår anmodning

Vi ber om at kommunen ikke godkjenner ny tomt (B2-3), og at lekeplassen (LEK2) beholdes på dagens plassering. Dette vil ivareta hensynet til eksisterende beboere, gi tryggere og bedre uteområder for barn, og sikre at bebyggelsen harmonerer med terrenget og området karakter.

Plan og byggs kommentarer til hver avsnitt over:

Avsnitt 1. Vesentlig økt høyde og uheldig terrengtilpasning

Som det framgår i saken er plan og bygg enig i at det ikke bør bygges en ny bolig her. Det vises til vurdering i saksframstilling.

Avsnitt 2. Tap av privatliv og redusert bokvalitet og avsnitt 3. Lekeplassens funksjon og samfunnsverdi

Flytting av lekeplass, og at det legges bygg tettere på Kvitefjellveien 12 vil gi større negative konsekvenser for utsikt, enn ved gjeldende reguleringsplan. Se utsnitt av gjeldende og forslag til reguleringsplan under. Kvitefjellveien 12 er vist med rød ring

under. De planlagte byggene er på et lavere nivå, enn naboer i bakkant, og det er fortsatt muligheter for utsikt for eksisterende boliger. På bakgrunn av dette mener Plan og bygg at en høydeøkning er akseptabel.

En endring av formen på snuhammer har vært noe av bakgrunnen for at boligene også har endret plassering. Plan og bygg mener at løsningen er akseptabel. Plassering og utforming av lekeplassen vurderes å bli bedre, da denne trekkes mer sentralt inn i området. Endring fra offentlig til felles lekeplass er i samsvar med kommunens ønske om ikke å ha ansvar for drift og vedlikehold av lekeplass i området. Lekeplassen reguleres som felles for B2, B3-1 og B3-2. I praksis brukes privat felles lekeplasser også av beboere utenfor det aktuelle området.



Utsnitt gjeldende reguleringsplan



Utsnitt forslag til endring

Avsnitt 4. Kommunens egne vurderinger støtter våre bekymringer

Som det framgår i saken mener plan og bygg at det ikke bør bygges en ny bolig her.

Avsnitt 5. Vår anmodning

Det vises til kommentarer over.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV ENDRINGEN

Selv om dette er en mindre endring med begrensede problemstillinger, har prosessen vært lang og vanskelig, og materialet har tidligere ikke holdt godt nok faglig nivå.

Illustrasjonsmaterialet burde vært av høyere kvalitet. Noen snitt er ikke tatt i en vinkelrett linje gjennom huset, (ikke rett på kortsiden eller langsiden), men på skrå. Snittene skal i utgangspunktet gjengi dette. Ikke alle hus er rett plassert.

Dette er en sak med lite omfang, og snittene legges ved behandlingen selv om disse ikke er rett tegnet. Plan og bygg mener det er akseptabelt å gjøre vedtak i saken.

Ny boligtomt i B2

Plan og bygg mener det er utfordringer knyttet til tomt 3 i felt B2. Denne tomten er vesentlig mindre enn de øvrige i området, og med en terrenghøydeforskjell på 7 meter kan det by på problemer å få til tilfredsstillende adkomst, plassering og utforming av bygg og uteoppholdsarealer. Den foreslåtte boligen gir konsekvenser for nabo i bakkant.

Det foreslåtte bygget krever store terrenginngrep. De øvrige eksisterende og planlagte boliger i området som endres, legger seg på platåer i landskapet.

Det skisserte nybygget bryter inn i terrenget, og er ikke godt nok stedstilpasset. Plan og bygg mener at denne tomten skal utgå, og dette framgår av vedtaks punkt.

For vurdering av høyde på foreslått bygg se avsnitt under.



3D illustrasjon av tomt 3 i felt B2, sett fra sørøst

Høyder

Gjeldende plan

B2	Hus nr. 1	ok.	underetg	= C + 15,5	M.høyde = C + 24,2	2 stk boenh.
	Hus nr. 2	ok.	underetg	= C + 15,5	M.høyde = C + 24,2	2 stk boenh.
B3	Hus nr. 1	ok.	1. etg	= C + 21,0	M.høyde = C + 27,0	1 stk boenh.
	Hus nr. 2	ok.	1. etg	= C + 22,0	M.høyde = C + 28,0	1 stk boenh.
	Hus nr. 3	ok.	underetg	= C + 19,5	M.høyde = C + 25,5	2 stk boenh.

Forslag

B2	Hus nr. 1	ok.	underetg	= C + 16,0	M.høyde = C + 24,7	2 stk boenh.
	Hus nr. 2	ok.	underetg.	= C + 16,0	M.høyde = C + 24,7	2 stk boenh.
	Hus nr 3	ok	underetg.	= C + 19.5	M.høyde = C+ 29.5	1 stk boenh.
B3-1	Hus nr. 1	ok.	1. etg	= C + 21,0	M.høyde = C + 29,0	1 stk boenh.
B3-1	Hus nr. 2	ok.	1. etg	= C + 21,0	M.høyde = C + 29,0	1 stk boenh.
B3-2	Hus nr. 3	ok.	1. etg.	= C + 21.0	M.høyde = C + 27,5	2 stk boenh.
B3-2	Hus nr. 4	ok	underetg.	= C + 16.5	M.høyde = C + 24,5	1 stk boenh.

Høydene økes slik tabell ovenfor viser, med rød skrift. Kommentar til oversikten over:

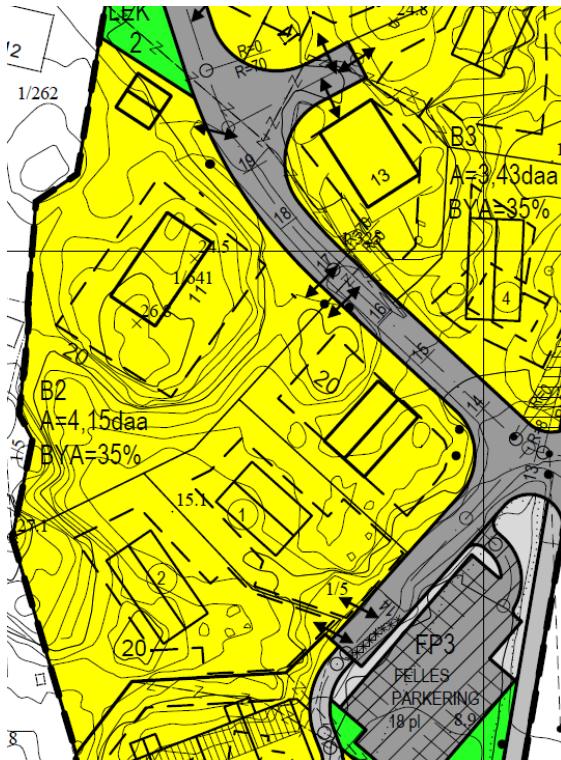
- Hus nr. 3 i felt B2 er forslag til ny bolig
- Hus nr. 4 i felt B3-2 ble ved en feiltagelse utelatt i gjeldende bestemmelser

Området B2 - høyder

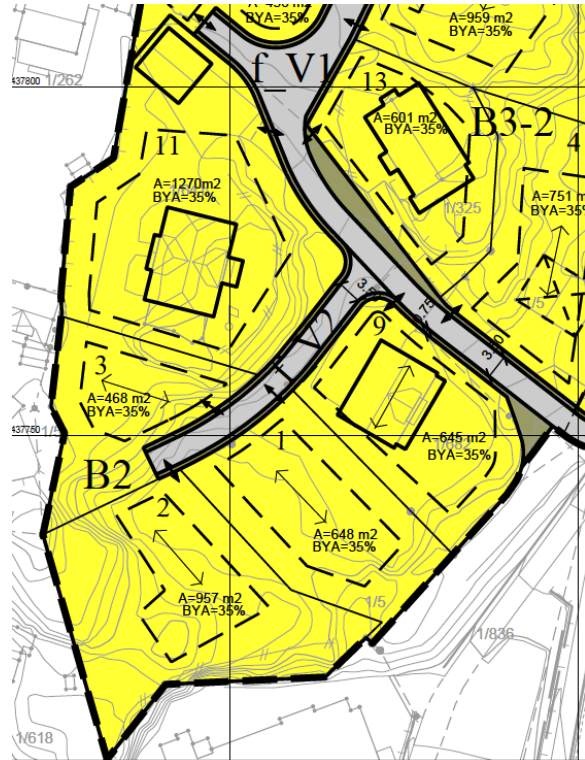
Se utsnitt av gjeldende reguleringsplan og foreslått endring under. I området B2 økes høyden på underetasjen for tomt 1 og 2, for en justering mot ny adkomstvei, og høyden på møne økes tilsvarende. Husene har samme høyde, men vil ligge høyere i terrenget.

Foreslått hus i tomt nummer 3 er vurdert over. Hvis denne tomten ikke utgår fra planforslaget iht. Plan og byggs anbefaling, er høyden på det foreslåtte bygget særlig problematisk.

Det foreslås en mønehøyde fra underetasje til møne på 10 meter. Dette er høyere enn alle øvrige bygg innenfor planendringens område. Boligene sine bebygde areal styres av % BYA. Dette gjør at de minste tomtene får minst bebygde areal. Det er ikke naturlig at den minste tomten skal ha den høyeste bygget. Dette fører til et smalt bygg og fasaden ut mot veien vil framstå høyreist.



Utsnitt gjeldende reguleringsplan

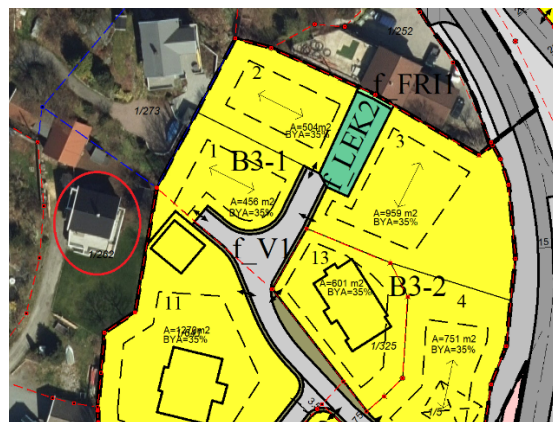


Utsnitt forslag til endring

Område B3-1 og B3-2



Utsnitt gjeldende reguleringsplan



Utsnitt forslag til endring

I B3-2 økes høyden på førsteetasje til tomt 3 fra kote 19,5 til 21 siden denne nå legges opp på platået, og ikke i skråningen ned mot veien. Det er positivt da det fører til mindre terrengbearbeidinger. Mønehøyden foreslås 0,5 meter høyere enn i gjeldende reguleringsplan.

For å øke utnyttelsen av boliger, så økes mønehøyden på boligene i B3-1. fra 6 til 8 meter (2 meter økning), fra første etasje. I tillegg foreslås det å plassere disse boligene lenger sørvestover, nærmere naboer i bakkant, dette øker konsekvenser for naboene ytterligere. Det er kommet merknad på dette, fra eier av Kvitefjellveien 12 (vist med rød ring over). De planlagte byggene er på et lavere nivå, enn naboer i bakkant, og det er fortsatt muligheter for utsikt for eksisterende boliger. På bakgrunn av dette mener Plan og bygg at en høydeøkning er akseptabel.

Adkomstvei

En privat adkomstvei har enklere krav til utforming og kan innpasses bedre i terrenget enn en kommunal vei hvor kravene er mer omfattende. Endringen er i samsvar med kommunens ønske, om ikke å ha ansvar for drift og vedlikehold av denne adkomstveien. Den nye løsningen gir også en bedre utforming av krysset mot Østerøya.

Lekeplassen

Lekeplassen får en bedre plassering og utforming, da denne trekkes mer sentralt inn i området. Endring fra offentlig til felles lekeplass er i samsvar med kommunens ønske om ikke å ha ansvar for drift og vedlikehold av lekeplass i området.

Justeringer av byggegrenser og tomter

Justeringer som foreslås er dels på grunn av adkomstvei og at lekeplassen endrer plassering. Justeringene er akseptable, og tomt 3 i område B3-2, gis en bedre plassering da denne flyttes fra veien og opp på platået.

Alternativt forslag til planendring

Det er levert inn et skriv, *Forslagstillers info til politisk behandling 04.08.2025*, dette ligger som vedlegg. Her er det to temaer som beskrives som tilleggsopplysninger. Disse er klippet inn under:

Tema 1 - Tilleggsopplysning til pkt 2.3.2 Adkomstvei f_V2

Endring:

Areal nummer 1 i utsnittet nedenfor tilbakeføres vederlagsfritt til opprinnelig eier. Arealet er i dag kommunens eiendom, etter å ha blitt overført vederlagsfritt til kommunen i forbindelse med forrige regulering.

Årsak:

Adkomsten til tomt 1 og 2 flyttes til f_V2, jf. pkt 2.3.2 i søknaden



Utsnitt og bilde av gjeldende adkomst til tomt 1 og 2

Tema 2 - Tilleggsopplysning til pkt 2.3.3 Ny tomt i område B2

Konsekvens ved negativ innstilling til etablering av ny tomt B2 - 3:
Dersom det blir fattet en negativ beslutning vedrørende ny tomt B2-3, beholdes atkomsten til tomt 1 og tomt 2 i område B2 i henhold til gjeldende plan. Se utsnitt ovenfor.

Plan og byggs kommentarer til begge temaene:

Planendringen foreligger kun med ett alternativ. Dette alternativet er behandlet av Plan og bygg og varslet. De to temaene som er klippet inn og kommentert over kan ikke vedtas som en endring, da dette ikke er behandlet eller varslet.

Arealet som omtales i tema 1 over, er i kommunens eie og regulert til offentlig veiareal. Kommunen selger ikke regulerte offentlige veiarealer. Uansett vil ikke makebytte kunne avgjøres i en planendring. Et ev. kjøp må avklares med kommunens eiendomsavdeling.

En endring av adkomstløsning som det beskrives i tema 2 vil ikke være mulig, da krysset fra området og ut til Østerøya er gitt en ny utforming. Dette gjør at adkomsten til tomt 1 og 2 ikke korresponderer med eksisterende regulert adkomstvei.

En slik endring ville ev innebære en bearbeiding av planen og en ny planprosess.

Endringens samlede klima- og miljøkonsekvenser

Ingen vesentlige konsekvenser.

Prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8-12

Natur- og friluftsområder vil ikke bli berørt av planendringen. Eiendommene er regulert og tatt i bruk til boligformål.

Plan og bygg vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Oppsummering

Endret trase for adkomstvei, flytting av lekeplass og justering av byggegrenser er i hovedsak en forbedring av gjeldende reguleringsplan.

Plan og bygg anbefaler areal- og miljøutvalget å vedta en mindre endring av reguleringsplan *Gnr.1, bnr. 5 m.fl. Flekkerøy, plan-ID 1001, 25.04.2007*, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart sist datert 04.09.2025 og reguleringsbestemmelser sist datert 08.12.2025. Med følgende endringer:

Primært mener Plan og bygg at tomt nummer 3 i B2 skal utgå fra planforslaget, da denne er for dårlig stedstilpasset. Hvis tomten ikke utgår fra planforslaget som anbefalt over, mener plan og bygg at mønehøyde på dette bygget skal reduseres med to meter, til kote 27,5.

Frode Solheim, 29.01.2025

Punkt 32/26: 360 Detaljregulering, Korsvik, felt C - 55/39 mindre endring av reguleringsplan - vedtak

Bilag

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



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025007153
Saksbehandler Åsmund Åmdal

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

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

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 12.02.2026 SAK 32/26

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befaring (når snøen er borte).
(9/2)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

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

Høyre fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Saken utsettes for befaring (når snøen er borte).
Området er «grønt» i en eldre reguleringsplan, men «gult» i ny kommuneplan.
En befaring vil bedre gi svar på om eiendommen er egnet for
fortetting/boligbygging.»

Voteringer:

Høyres forslag til utsettelse ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer (MDG, V).

16.02.2026

Punkt 33/26: 1552 E1 Detaljregulering, Svanedamsveien/Fiskåtangen - mindre endring - vedtak

Bilag

1. Forslag til endret plankart, sist datert 04.12.2025
- 2a. Forslag til endrede bestemmelser, datert 21.11.2025
- 2b. Forslag til endrede bestemmelser, datert 21.11.2025 - med sporing
3. Gjeldende bestemmelser
4. Gjeldende plan - utsnitt
5. Brev fra forslagsstiller, datert 21.11.2025
6. Illustrasjon - overgang til Fiskåskogen
7. Høringsuttalelser
8. Forslagsstillers kommentar til høringsuttalelse



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025010348
Saksbehandler Åsmund Åmdal

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	12.02.2026	33/26

1552 E1 DETALJREGULERING, SVANEDAMSVEIEN/FISKÅTANGEN - MINDRE ENDRING - VEDTAK

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 12.02.2026 SAK 33/26

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for Svanedamsveien/Fiskåtangen med plankart sist datert 04.12.2025 og bestemmelser sist datert 21.11.2025, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
(Enst.)

Som erstatning for at gangbro droppes, skal den nye kommunale veien "Fiskåtangen" bygges med trygge kryssingspunkter til Fiskåskogen, for eksempel med fartshumpler og smalere veibredde enn kommunens veinormal.
(Enst.)

Areal- og miljøutvalget vedtar å ikke redusere krav til gjesteparkering fra 0,25 pr boenhet til 0,2. Utvalget mener dette vil være til ulempe for innbyggerne i bydelen, og at det ikke kan gjennomføres uten ytterligere tiltak for å demme opp for reduksjonen.
(7/4)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for Svanedamsveien/Fiskåtangen med plankart sist datert 04.12.2025 og bestemmelser sist datert 21.11.2025, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

MDG fremmet følgende tilleggsforslag:
«Som erstatning for at gangbro droppes, skal den nye kommunale veien "Fiskåtangen" bygges med trygge kryssingspunkter til Fiskåskogen, for eksempel med fartshumpler og smalere veibredde enn kommunens veinormal.»

FRP fremmet følgende tilleggsforslag:

«Areal- og miljøutvalget vedtar å ikke redusere krav til gjesteparkering fra 0,25 pr boenhet til 0,2. Utvalget mener dette vil være til ulempe for innbyggerne i bydelen, og at det ikke kan gjennomføres uten ytterligere tiltak for å demme opp for reduksjonen.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

MDG sitt tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

FRP sitt tilleggsforslag ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer (AP, MDG, V).

16.02.2026

Punkt 34/26: Fullmakt til å søke om takstendring i Samferdselspakke for Kristiansandsregionen

Bilag

Vedtak Form, 04032026, Sak 18/26, Fullmakt til å søke om takstendring i Samferdselspakke for Kristiansandsregionen

Oversendelse av vedtak. Anbefaling om fullmakt til prisjustering av bomtakster.

Fullmakt til å søke om takstendring i Samferdselspakke



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024005649
Saksbehandler Jan Erik Lindjord

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	12.02.2026	34/26
2 Formannskapet	04.03.2026	

FULLMAKT TIL Å SØKE OM TAKSTENDRING I SAMFERDSELSPAKKE FOR KRISTIANSDSREGIONEN

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 12.02.2026 SAK 34/26

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Formannskapet gir bompengeselskapet Ferde fullmakt til å søke Vegdirektoratet om å prisjustere grunntakstene (takst på skilt) i Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 3, i henhold til konsumprisindeks.
(8/3)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:
«Formannskapet gir bompengeselskapet Ferde fullmakt til å søke Vegdirektoratet om å prisjustere grunntakstene (takst på skilt) i Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 3, i henhold til konsumprisindeks.»

Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (KRF, PP).

16.02.2026

Punkt 35/26: Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan og bygningsloven - Revidering av strategi for tilsynsvirksomhet 2026-2027

Bilag

Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan- og bygningsloven 2025-2029 - Revidering 2026-2027

Tilbakemeldinger tilsyn Kristiansand kommune 2025 EBA



Dato 12. januar 2026
Saksnr.: 2020067787-34
Saksbehandler Svend Åge Strisland
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
12.02.2026

Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan og bygningsloven - Revidering av strategi for tilsynsvirksomhet 2026-2027

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget godkjenner revidert Strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging etter plan og bygningsloven for 2026-2027. Klager på overtredelsesgebyr og behandling av disse i areal- og miljøutvalget tas ut at strategien.](#)

Sammendrag

Kommunen skal etter byggesaksforskriften SAK10 § 15-1 utarbeide strategi for kommunens tilsynsvirksomhet. Første (hoved)strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven ble godkjent for 4 år i 2020. Strategien har blitt revidert og godkjent årlig siden den gang. Ny hovedstrategi for tilsynsvirksomhet ble godkjent i Bystyremøte den 27.11.2024, og strategien skal nå revideres for godkjenning i Areal- og miljøutvalget.

Någjeldende strategi legger opp til økt samarbeid og erfaringsutveksling med bransjen, og iht. vedtatt strategi har det blitt bedt om innspill fra bransjen, representert av medlemmer av arkitekt- og søkerbransjen, og bygge- og anleggsbransjen. Vi har tatt med oss deres innspill inn i arbeidet med revideringen.

Det er ikke lagt opp til store endringer fra vedtatt strategi i revideringen, kommunen vil fortsatt ha hovedfokus på tilsynsvirksomheten, og ha mindre fokus på ulovlighetsoppfølging. Dette da kommunen ønsker å hindre avvik og feil, og at disse oppdages på et så tidlig tidspunkt som mulig. Dette er tids- og ressursbesparende både for utbygger og hjemmelshaver.

Vedlegg:

Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan- og bygningsloven 2025-2029 - Revidering 2026-2027

Tilbakemeldinger tilsyn Kristiansand kommune 2025 EBA

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Krav til kommunen

Alle kommuner skal etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 25-1, jf. byggesaksforskriftens (SAK10) § 15-1, utarbeide en strategi for kommunens tilsynsvirksomhet. Strategien skal vise målsetninger og rutiner for det kommunale tilsynet, organisering, evt. samarbeid med andre kommuner eller instanser, kompetansebehov, ressursbruk og finansiering. Strategien skal vise utvelgelse og prioritering av fagområder, sakstyper og temaer (herunder lokale forhold og innsatsområder).

Første tilsynsstrategi ble godkjent i 2020 etter anbefaling fra kommunerevisjonen, som i sin revisjon av tilsynsvirksomhet i kommunen i 2019 fant at kommunen ikke hadde fulgt sin lovpålagte plikt til å utarbeide en slik strategi. Strategien har blitt revidert og godkjent av politisk utvalg årlig siden den gang. Strategien gjaldt for perioden 2020 til 2024. Ny strategi erstattet denne og gjelder fra 2025 til 2029, med årlige revideringer som godkjennes av areal- og miljøutvalget. Ny revidering sendes altså nå til godkjenning for 2026-2027.

Høring av strategi for tilsynsvirksomhet/innspill fra dialogmøte med bransjen

Vi har mottatt 1 tilbakemelding fra bransjen i høringsrunden. Denne er innsendt fra et foretak som er medlem i EBA (Entreprenørforeningen Bygg og Anlegg).

Det tas opp to forhold i tilbakemeldingen som foretaket mener kan forbedre det videre tilsynsarbeidet:

1. Timing
Tilsynene må komme tidlig i prosessen slik at det er mulig å korrigere underveis i prosjektet. Tilsyn er ressurskrevende økonomisk og personellmessig, og det er ønskelig at tilsyn skjer så tidlig som mulig og at tilsynene blir varslet i god tid.
2. Fokusområder
Det er ønskelig at tilsynet har mer avgrensede fokusområder, her i form av målrettede tilsyn mot områder kommunen vet at bransjen kan bli bedre på. Da kan det også gjennomføres parallelle tilsyn med flere foretak i stedet for "fullskala"-tilsyn hos en eller to virksomheter. Dette vil gi større treffsikkerhet, bedre læringsutbytte og mindre belastning for prosjektorganisasjonene.

Avslutningsvis beskriver foretaket revisjonen som ryddig og god, at det var god kommunikasjon med kommunens representanter. Det nevnes også at kommunen bør rette tilsynene mot mindre entreprenører.

Det vises til hele tilbakemeldingen, som ligger vedlagt.

Kommunens tilbakemelding:

Et av hovedpoengene i strategien er at tilsynene skal igangsettes så tidlig som mulig i prosessen, aller helst allerede ved søknad om tillatelse. Hoveddelen av alle milepælstilsyn igangsatt etter 2024 er igangsatt på dette tidspunktet i prosessen, og vi vil fortsette med dette der det er mulig.

Ved igangsetting av Milepælstilsyn gjennomføres det et første kontaktsmøte med Ansvarlig søker/arkitekt, tiltakshaver og hoved-entreprenør. Det legges i disse møtene en videre plan for hvilke områder og hvilke foretak som vil bli inkludert i tilsynet. Her legges det også opp til samarbeid med de involverte hvor kommunen ønsker tilbakemelding på hvilke områder de ansvarlige foretakene selv anser som viktigst å følge opp. Vi forsøker i den grad vi har mulighet til å "fordele" tilsynene ut på flere forskjellige foretak, og på forskjellige områder. Vi ser likevel at tilsynene har stor påvirkning på tids- og personellbruk for spesielt ansvarlig søker (postkassen i saken), og for hoved-entreprenør, og vi forsøker og prøver å ha kontakt og dialog direkte med foretaket

tilsynet og tilsynsområdet spesifikt rettes mot for å lempe noe på ulempene dette medfører.

Det nevnes også at kommunen bør rette tilsynene mot mindre entreprenører. Dette er vi enige i, og det legges derfor opp til at det skal tas flere tilsyn med noe mindre prosjekter enn de vi har fulgt opp til nå. Vi legger fremover opp til at prosjekter som 4-mannsboliger, 2-mannsboliger og eneboliger i rekke også skal følges opp i større grad med milepælstilsyn.

Endringer

Fortsatt fokus på tilsynsdelen av arbeidet:

Revideringen legger ikke opp til store endringer i strategien, og ny strategi vil fortsette prioritering mot tilsynsvirksomhet og Milepælstilsyn, og mindre fokus på ulovlighetsoppfølgingen i saksbehandlingen.

Milepælstilsyn skal fortsatt prioriteres, men avdelingen vil sette søkelyset mot mindre byggeprosjekter kommende år. Fokus har til nå vært på de aller største prosjektene, og konklusjonen er at de største foretakene har gjennomgående god kontroll, og vi finner få alvorlige avvik og feil i disse sakene. Vi ønsker derfor å rette fokus mot 4-mannsboliger, 2-mannsboliger og eneboliger (frittliggende eller i rekke) og mindre utbyggere/entreprenører neste året, og vi tror det kan være nyttig å følge opp disse for å se om det er flere avvik/feil i disse prosjektene. Vi har dog fortsatt flere pågående milepælstilsyn med store prosjekter, og vil selvfølgelig følge disse opp til det er gitt ferdigattest.

Ulovlighetsoppfølging:

Avdelingen vil som nevnt ha hovedfokus på tilsynsvirksomheten, men er ved lov pålagt å følge opp ulovligheter, jf. Pbl § 32-1. Ulovligheter vil følges opp i tråd med kap. 6 i vedtatt strategi og prioriteringslistene fra 1-3 videreføres som fastsatt.

Det vil videre forsøkes å gjennomføre tidsbegrensede prosjekter i løpet av året som gjelder saker og forhold av mindre betydning, jf. Pbl § 32-1 andre ledd. Avdelingen har allerede gjennomført et slikt prosjekt i 2025, og har fått avsluttet 60-70 innkomne saker som følge av dette.

Vi har nå mottatt Sivilombudets gjennomgang og tolkning av handlingsrommet i Pbl § 32-1 annet ledd. Ombudet åpner her for at kommunen kan avslutte en sak uten å først konkludere om tiltaket er ulovlig, dersom kommunen har et forsvarlig beslutningsgrunnlag. Videre at tiltaket som er avhengig av dispensasjon også kan vurderes til å være av "mindre betydning", jf. ordlyden i bestemmelsen, og sist at kommunen kan avslutte en igangsatt oppfølging når den gjenstående delen av ulovligheten er av "mindre betydning". Dette betyr at mange mindre saker kan avsluttes tidlig, og at ressursene kan brukes på de mer alvorlige sakene, og mot tilsynsdelen av arbeidet.

Det vil utarbeides nye standardtekster som vil gjelde for sakene som avsluttes uten videre behandling.

Oppfølging av måltall:

Måltall fastsatt i strategi for tilsynsvirksomhet er møtt for de aller fleste områder for 2025. Vi ser dog at antall tilsyn med produktdokumentasjon er for lavt, og vi vil forsøke å nå målet i 2026 ved å innta minimum et tilsyn med produktdokumentasjon i hvert Milepælstilsyn.

Ellers er de andre måltallene møtt, flere med godt over ønsket måltall, og disse videreføres som fastsatt i strategien.

Bortfall av tidsavgrensede krav om tilsyn, jf SAK10 § 15-3:

Det er endring vedr. de nasjonale prioriterte tilsynsområdene, her at disse trekkes tilbake av DiBK. Dette er begrunnet med at kommunene selv skal kunne vurdere hvilke områder som bør prioriteres i hver enkelt kommune.

Någjeldende tidsavgrensede krav om tilsyn i SAK10 § 15-3; - Tilsyn med naturfare og om etablering av hybler, eller at boenheter er omsøkt faller altså bort.

Kristiansand kommune viderefører likevel begge disse tilsynsområdene i vår strategi, dette da vi mener dette er viktige områder som viderefører hovedprioriteringen i strategien; - fokuset på tiltak som kan gi negativ innvirkning på liv og helse.

Politisk behandling av klager på overtredelsesgebyr:

Ved godkjenning av strategien i 2024 ble det vedtatt et tilleggsforslag om politisk behandling av klager på overtredelsesgebyr.

Kommunen har oversendt flere saker siste år for behandling i utvalget, og alle sakene har blitt stadfestet av utvalget, og blitt oversendt for endelig behandling til Statsforvalteren i Agder.

Disse sakene er rene "juss-saker" og er intrikate og tidkrevende å skrive, og sannsynligvis også vanskelige å behandle for lekfolk. Administrasjonen mener derfor at disse ikke bør behandles i utvalget, men at de bør sendes direkte til Statsforvalteren som i utgangspunktet er siste klageinstans. Dette da det brukes masse tid og ressurser på disse sakene, med skriving av saksfremlegg, saksbehandling i utvalget og oversendelsesbrev til Statsforvalteren, som heller kunne blitt benyttet i den daglige saksbehandlingen. Vi anbefaler derfor at dette fjernes i ny revidert strategi for 2026-2027 – og dette legges ved som et eget vedtakspunkt.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Plan- og bygningssjefen anbefaler at revidert strategi for tilsynsvirksomhet 2026-2027 godkjennes som fremlagt. Det anbefales også at vedtakspunkt vedr. politisk behandling av klager på overtredelsesgebyr godkjennes som fremlagt.

Punkt 36/26: Gimleveien 16B, 16C, 152/319/0/2 - Klage på overtredelsesgebyr

Bilag

01_Klage_overtredelsesgebyr_Gimleveien16A_152-319_TILSYN-24-03419-17

02_VedleggB_Bevisliste_Gimleveien16A_152-319

03_VedleggC_Epostutvalg_Gimleveien16A_152-319

Gimleveien 16 152/319 Varsel om stedlig tilsyn med UTF tømrerarbeider

Gimleveien 16 A 152/319 Tilsynsrapport stedlig befarings og dokumenttilsyn

Gimleveien 16A 152/319/0/0, Vedtak om ileggelse av overtredelsesgebyr

3_KART_Situasjonsplan_0_A10-01 Situasjonsplan

4_TEGN_TegningNyFasade_1_A40-01 Fasade Sør-Vest og Nord-Vest

5_TEGN_TegningNyFasade_2_A40-02 Fasade Nord-Øst og Sør-Øst

6_TEGN_TegningNyPlan_3_A20-x03 Plan Loft

7_TEGN_TegningNyPlan_4_A20-x02 Plan 2. etg

8_TEGN_TegningNyPlan_5_A20-x00 Kjeller

9_TEGN_TegningNyPlan_6_A20-x01 Plan 1. etg

10_TEGN_TegningNyttSnitt_7_A30-01 Snitt A og B

Gimleveien 16A GB 152/319 - ferdigattest - bruksendring og diverse endringer



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2026001922
Saksbehandler Sonja Sjølie

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	12.02.2026	36/26

GIMLEVEIEN 16B, 16C, 152/319/0/2 - KLAGE PÅ OVERTREDELSESGBYR

**AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 12.02.2026 SAK
36/26**

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 02.01.2026. Klagen fra Simen Sagedal datert 23.01.2026 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling. (Enst.)

16.02.2026

Punkt 37/26: Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 12.2.2026

Bilag

1007 E2 Detaljregulering, Solbergveien 12 og 14 - mindre endring - felt B1-3 - høring

1632 Detaljregulering, Vavikbakken 55 - høring av revidert planforslag

1651 Detaljregulering, St. Olavs vei 43 - klage på bystyrets vedtak



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2026000119
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	12.02.2026	37/26

REFERATSAKER TIL MØTE I AREAL- OG MILJØUTVALGET 12.2.2026

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 12.02.2026 SAK 37/26

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

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

16.02.2026