

REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 05-06-2025

Møtedato Torsdag d. 05. juni 2025 kl. 08:45

Møtested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	16
Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 22.5.2025.....	17
1614 Kleplandsveien-Fredheim - Detaljregulering - sluttbehandling.....	19
Bergtoras vei 5 - 40/403 - Søknad om rammetillatelse og dispensasjon for ombygging og tilbygg....	35
Kystveien 526A, gnr. 79 bnr. 28 - klage på avslag på midlertidig anleggsvei.....	38
Toftelandsveien 71, 474/2/0/0 - Vedtak om dispensasjon - driftsbygning.....	41
Hallandvik 120 432/18/0/0, bruksendring og dispensasjoner - førstegangsbehandling.....	44
1602 Detaljregulering, Tretjønneveien nord - sykkelvei og fortau - sluttbehandling.....	47
1619 Detaljregulering - Oberstløytnant Omdalsvei 4, 6 og 8 - sluttbehandling.....	49
1652 Vedderheia - del av felt H - detaljregulering - sluttbehandling.....	51
1422 E1 Detaljregulering Skudeviga - Endring av reguleringsplan - sluttbehandling.....	54
Oppstart av arbeid med vurdering av tomter til samlokaliserte boliger og midlertidig botilbud.....	61
Utbyggingsprogram 2026-2029 - Utleggelse av program på høring.....	64
Kystveien 296 - 90/67 - søknad om ny dispensasjon - endring av tidligere vedtak.....	74
Universell utforming av valglokaler - orientering til Areal- og miljøutvalget.....	77
Referatsaker til areal- og miljøutvalget 5.6.2025.....	81

Punkt .: Møtedokumenter

Bilag

Møteinnkalling med saksfremlegg Areal- og miljøutvalget 05.06.2025

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 05.06.2025

Komplett innkalling: Areal- og miljøutvalget (05.06.2025)



PROTOKOLL AREAL- OG MILJØUTVALGET

Dato: 05.06.2025
Sted: Bystyresalen
Behandlede saker: 128/25 - 142/25
Møtets varighet: Kl. 08.45 til 13.40
Møteleder: Leder i utvalg Odd Nordmo

Til stede:

Odd Nordmo (H)
Petter Benestad (V)
Christine Alveberg (V)
Sigrid Moseid Øverland (KRF)
Andreas Jacobsen (FRP)
Kenneth Mørk (AP)
Robin Hansson (UAVH)
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)
Ole Magne Omdal (Grønt)
Roy Fardal (PP)
Audun Abrahamsen (KRF) for

Forfall:

Vegard Launes (H)

Atle Aasen (KRF)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren v/Assisterende direktør Tone Iglebæk
Plan- og bygningssjefen
Byggesakslederen
Byingeniøren
Parksjefen
Utvalgsssekretæren

Dessuten møtte:

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

Befaringer:

Sak 130/25 – 132/25 ble befart før møtestart.

Orienteringer:

Utbyggingsprogrammet v/rådgiver Vibeke Wold Sunde
1. tertial v/Økonomirådgiver Marit Njerve Borgenvik

128/25 Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 22.5.2025
(ark.nr. 2025000195)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 22.5.2025.
(Enst.)

129/25 1614 Kleplandsveien-Fredheim - Detaljregulering - sluttbehandling
(ark.nr. 2020053841)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Kleplandsveien - Fredheim med plankart og bestemmelser datert 16.05.2025.
 2. Før det kan gis tillatelse til bygging av boliger, barnehage og/ eller forsamlingshus, skal fartsgrense av trafikkikkerhetshensyn være redusert til 50 km/h.
- (6/5)

Habilitet:

Byutviklingsdirektøren er inhabil i denne saken, Fvl kap 2 §6 første ledd bokstav c) – i tråd med tidligere behandlinger.

Votering:

Byutviklingsdirektøren ble enstemmig erklært inhabil og fratrådte møtet. Kommunedirektøren tiltrådte

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Bystyret vedtar detaljregulering for Kleplandsveien - Fredheim med plankart og bestemmelser datert 16.05.2025.
2. Før det kan gis tillatelse til bygging av boliger, barnehage og/ eller forsamlingshus, skal fartsgrense av trafikkikkerhetshensyn være redusert til 50 km/h.»

MDG fremmet følgende alternative forslag:

«Bystyret vedtar ikke detaljregulering for Kleplandsveien -Fredheim av hensyn til jordvern.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble Kommunedirektørens innstilling vedtatt med 6 mot 5 stemmer (MDG, Grønt, Venstre, Uavhengig).

130/25 Bergtoras vei 5 - 40/403 - Søknad om rammetillatelse og dispensasjon for ombygging og tilbygg
(ark.nr. 2024018443)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om utnyttingsgrad og byggegrense langs vassdrag, og byggegrense mot kommunal vei, for ombygging av bolig og garasje, oppføring av tilbygg, påbygg, heving av tak, oppføring av mur og terrenginngrep, jf. plan- og bygningslovens § 19-2. Utvalget finner at hensynene bak utnyttingsgrad, byggegrense langs vassdrag og byggegrense mot kommunal vei ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at arealet rundt boligen allerede er privatisert, samt at tiltaket vil legge til rette for at eldre kan bo lengre hjemme i tråd med nasjonale føringer. Tiltaket vil etter vår vurdering ikke bidra til noen økt privatisering eller være et økt hinder for allmenn bruk og ferdsel utover situasjonen slik den er i dag. Videre vises til at omsøkte tilbygg er marginalt større enn det som tillates i kommuneplanen. Det vises også til at økning i høyden er beskjedent i forhold til naboeiendommer og andre bygninger i området, samt at ingen naboer har merknader til søknaden. Utvalget er positive til å gi unntak fra tekniske krav i TEK-forskriften, og ber om at administrasjonen behandler dette.
(9/2)

Forslag:

Plan- og bygnings sjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 14 nr. 5 a) – grad av utnytting og kommuneplanens § 11- byggegrense langs vassdrag jf. plan og bygningsloven § 19-2.

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

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

«Areal- og miljøutvalget godkjenner dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om utnyttingsgrad og byggegrense langs vassdrag, og byggegrense mot kommunal vei, for ombygging av bolig og garasje, oppføring av tilbygg, påbygg, heving av tak, oppføring av mur og terrenginngrep, jf. plan- og bygningslovens § 19-2. Utvalget finner at hensynene bak utnyttingsgrad, byggegrense langs vassdrag og byggegrense mot kommunal vei ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at arealet rundt boligen allerede er privatisert, samt at tiltaket vil legge til rette for at eldre kan bo lengre hjemme i tråd med nasjonale føringer. Tiltaket vil etter vår vurdering ikke bidra til noen økt privatisering eller være et økt hinder for allmenn bruk og ferdsel utover situasjonen slik den er i dag. Videre vises til at omsøkte tilbygg er marginalt større enn det som tillates i kommuneplanen. Det vises også til at økning i høyden er beskjedent i forhold til naboeiendommer og andre bygninger i området, samt at ingen naboer har merknader til søknaden.

Utvalget er positive til å gi unntak fra tekniske krav i TEK-forskriften, og ber om at administrasjonen behandler dette.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra KRF, Høyre, FRP, Grønt og PP vedtatt med 9 mot 2 stemmer (AP, Venstre).

131/25 Kystveien 526A, gnr. 79 bnr. 28 - klage på avslag på midlertidig anleggsvei
(ark.nr. 2025010624)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 15.04.2025. Klagen fra Advokatfirma Tofte Hald AS, på vegne av tiltakshaver, tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.
(8/3)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 15.04.2025. Klagen fra Advokatfirma Tofte Hald AS, på vegne av tiltakshaver, tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«Klagen tas til følge:

1. Midlertidig anleggsvei

Det gis tillatelse til midlertidig anleggsvei fra Kystveien og ut til bygge grop for de to hyttene. Denne tillatelsen gjelder i byggetiden, ut 2026. Den midlertidige anleggsveien i traseen for turløype skal da være tilbakeført til turløype og vil fremstå i henhold til kommunens normal for utomhusanlegg for turløype. Den midlertidige anleggsveien fra turløypen og ut til tomtene skal tilbakeføres og tursti anlegges.

2. Rettighet i fast eiendom

Det gis rettighet til å bruke eksisterende turvei på kommunal grunn (79/155) for å komme inn til egen eiendom (79/28).

Eier av gnr 79 bnr 28 gis tillatelse til kjøring med 4-hjuling / ATV e.l. på eksisterende turvei på kommunal grunn (79/155) for å komme inn til egen eiendom (79/28).

Denne bruken skal være rettet mot transport ihht. grunneiers rettigheter i Servituttavtalen pr 14.03.2008, pkt 3.1. (Se vedlegg)

Servituttavtalen pkt. 3.1:

«Ut over det som følger av punktene 1 og 2 kan grunneieren eller den som opptre på eiers vegne – i henhold til den rett eier måtte ha og i samsvar med gjeldende lovbestemmelser – utøve eller ivareta tradisjonell

landbruksdrift (skog, dyrket mark, beite), jakt, fiske (herunder med faststående redskap), låssetting av fisk, landslott, garntørk og annet vedlikehold av fiskeredskap, tang – og taretak, veduttak og nødvendig adkomst. Slik rett skal utøves under hensyn til skjærgårdens spesielle natur- og landskapskvaliteter, kulturmiljø og allmennhetens friluftsliv». Tilsvarende ferdsel gjelder også for turløypen på egen grunn (79/28).»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble Plan- og bygningsjefens innstilling vedtatt med 8 mot 3 stemmer (Høyre, FRP, PP).

132/25 Toftelandsveien 71, 474/2/0/0 - Vedtak om dispensasjon - driftsbygning
(ark.nr. 2023032189)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

1. Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra pbl § 29-4 for nytt redskapsbygg/traktorgarasje på 230m² BRA/ 240m² BYA. Hensynene bak bestemmelsene vurderes å ikke bli vesentlig tilsidesatt og fordelene er klart større enn ulempene.
(Enst.)
2. Det settes som vilkår for dispensasjonen at bygget ikke oppføres med ventilasjonsanlegg.
(7/4)

Forslag:

Plan- og bygningsjefen fremmet følgende innstilling:

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

KRF og MDG fremmet følgende tilleggsforslag:

«Det settes som vilkår for dispensasjonen at bygget ikke oppføres med ventilasjonsanlegg.»

Voteringer:

Plan- og bygningsjefens innstilling ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 1.

Tilleggsforslag fra KRF og MDG ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer (AP, Grønt, PP, Venstre) vedtakets pkt. 2.

**133/25 Hallandvik 120 432/18/0/0, bruksendring og dispensasjoner -
førstegangsbehandling**
(ark.nr. 2025003566)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Saken trekkes etter ønske fra tiltakshaver.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens utnyttelsesgrad, formål spesialområde friluftsområde land og formål allmennyttig og fra plan- og bygningsloven § 1-8, jamfør plan og bygningsloven § 19-2, for bruksendring og oppføring av tilbygg.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Areal- og miljøutvalget avslår søknad om avvik fra teknisk forskrift § 14-1 og § 14-3 vedrørende energi.

Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

Høyre fremmet følgende forslag:

«Saken trekkes etter ønske fra tiltakshaver.»

Voteringer:

Høyres forslag ble enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningssjefens innstilling ble ikke votert over.

**134/25 1602 Detaljregulering, Tretjønneveien nord - sykkelvei og fortau -
sluttbehandling**
(ark.nr. 2021027790)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Tretjønneveien nord – sykkelvei og fortau med plankart sist 13.02.2025 og bestemmelser sist 13.02.2025
2. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.
(Enst.)

135/25 1619 Detaljregulering - Oberstløytnant Omdalsvei 4, 6 og 8 - sluttbehandling
(ark.nr. 2022008740)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Oberstløytnant Omdals vei 4, 6 og 8 med plankart og bestemmelser sist datert 15.05.2025.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet. (Enst.)

136/25 1652 Vedderheia - del av felt H - detaljregulering - sluttbehandling
(ark.nr. 2025003678)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Vedderheia del av felt H med plankart datert 16.05.2025 og bestemmelser sist datert 09.05.2025.
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. (8/3)

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Bystyret vedtar detaljregulering for Vedderheia del av felt H med plankart datert 16.05.2025 og bestemmelser sist datert 09.05.2025.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.»

MDG fremmet følgende alternative forslag:

«Bystyret vedtar ikke detaljregulering for Vedderheia del av felt h, fordi planforslaget har negative konsekvenser for natur og klima.»

Voteringer:

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

137/25 1422 E1 Detaljregulering Skudeviga - Endring av reguleringsplan - sluttbehandling
(ark.nr. 2024006904)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar endring av detaljregulering for Skudeviga med plankart sist datert 17.03.2025 og bestemmelser sist datert 06.03.2025.
(Enst.)

138/25 Oppstart av arbeid med vurdering av tomter til samlokaliserte boliger og midlertidig botilbud
(ark.nr. 2025008738)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar at følgende tema legges til grunn for vurdering av alternative tomter for samlokaliserte boliger for personer med helseutfordringer knyttet til rus og psykisk helse og tomter for midlertidig botilbud.

- Lokalisering og størrelse
- Avstand til sentrumsfunksjoner og kollektiv
- Bokvalitet
- Sosiodemografiske forhold
- Naboforhold/Nærhet
- Mulighet for realisering

(Enst.)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

«Bystyret vedtar at følgende tema legges til grunn for vurdering av alternative tomter for samlokaliserte boliger for personer med helseutfordringer knyttet til rus og psykisk helse og tomter for midlertidig botilbud.

- Lokalisering og størrelse
- Avstand til sentrumsfunksjoner og kollektiv
- Bokvalitet
- Sosiodemografiske forhold
- Naboforhold/Nærhet
- Mulighet for realisering»

KRF fremmet følgende tilleggsforslag:

«- Hensynet til barn og unge

- Mål om fordeling av kommunale boliger i hele kommunen»

Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

KRF sitt tilleggsforslag falt med 6 mot 5 stemmer (Høyre, FRP, KRF, PP).

139/25 Utbyggingsprogram 2026-2029 - Utleggelse av program på høring
(ark.nr. 2025000318)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Prinsippvedtak som forutsetning for utbyggingsavtaler, jf. pbl. § 17-2:

- a. Kommunen skal for perioden 2026-2029 tilrettelegge for et byggevolum på ca. 750 boliger pr. år.
- b. Utbyggingsprogrammet og tabell over utbyggingsområder gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale.
- c. Utbyggingsområder som er i samsvar med dagens gjeldende arealplan prioriteres i forhold til tilrettelegging av infrastruktur.
- d. Kommunen skal som hovedregel ikke igangsette reguleringsplanarbeid for områder som ikke er tråd med gjeldende arealplan og ikke har nødvendig tilrettelagt infrastruktur.
(Enst.)
- e. I tillegg til høringsinstansene nevnt i saksfremstillingen skal også bydelsrådene få tilsendt saken direkte.
(Enst.)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

«Prinsippvedtak som forutsetning for utbyggingsavtaler, jf. pbl. § 17-2:

- a. Kommunen skal for perioden 2026-2029 tilrettelegge for et byggevolum på ca. 750 boliger pr. år.
- b. Utbyggingsprogrammet og tabell over utbyggingsområder gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale.
- c. Utbyggingsområder som er i samsvar med dagens gjeldende arealplan prioriteres i forhold til tilrettelegging av infrastruktur.
- d. Kommunen skal som hovedregel ikke igangsette reguleringsplanarbeid for områder som ikke er tråd med gjeldende arealplan og ikke har nødvendig tilrettelagt infrastruktur.»

Venstre fremmet følgende tilleggsforslag:

«I tillegg til høringsinstansene nevnt i saksfremstillingen skal også bydelsrådene få tilsendt saken direkte.»

Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Venstres tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

140/25 Kystveien 296 - 90/67 - søknad om ny dispensasjon - endring av tidligere vedtak
(ark.nr. 2024032014)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for endret plassering av bolig. Utvalget finner at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at boligens plassering fører til at den i liten grad blir synlig fra sjøen, som følge av plasseringen av båtverksted i strandkanten, samt mye vegetasjon på eiendommen. Det vises også til begrunnelsen i areal- og miljøutvalgets vedtak av 17.10.2024, der dispensasjon ble gitt ut fra plassering vist i landskapet på befaring, som er den samme plasseringen som nå godkjennes.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, for endret plassering av bolig. Det vises til tidligere vedtak hvor det ble satt vilkår om at boligen skulle plasseres utenfor 100-metersbeltet.

Dispensasjon fra pbl. §1-8, innvilges ikke. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke gis. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

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

«Areal- og miljøutvalget godkjenner dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for endret plassering av bolig. Utvalget finner at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at boligens plassering fører til at den i liten grad blir synlig fra sjøen, som følge av plasseringen av båtverksted i strandkanten, samt mye vegetasjon på eiendommen. Det vises også til begrunnelsen i areal- og miljøutvalgets vedtak av 17.10.2024, der dispensasjon ble gitt ut fra plassering vist i landskapet på befaring, som er den samme plasseringen som nå godkjennes.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra KRF, Høyre, FRP, Grønt og PP enstemmig vedtatt.

141/25 Universell utforming av valglokaler - orientering til Areal- og miljøutvalget
(ark.nr. 2024009411)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

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

142/25 Referatsaker til areal- og miljøutvalget 5.6.2025
(ark.nr. 2025000195)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

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

Eventuelt

MDG hadde på forhånd sendt inn følgende to spørsmål:

1. Status på innføring av bosoneparkering i Posebyen

Byingeniøren svarte at de venter på å få alle skilt på plass. Dette forventes ferdigstilt før sommerferien, og bosoneparkering kan da igangsettes.

2. Hvorvidt kommunens tilsynsavdeling også fører tilsyn med ødelegging av matjord.

Parksjefen svarte: Saken som det vises til på Justneshalvøya ble oversendt Statsforvalter ved jordloven i 2023. Administrasjonen vil purre Statsforvalteren om svar på saken.

MDG fremmet følgende oversendelsesforslag:

Areal- og miljøutvalget ber administrasjonen vurdere å lage og publisere en brukervennlig nettartikkel om hvordan man går fram for å opprette nye områder med bosoneparkering.

(Enst)

10 utvalgsmedlemmer til stede.

Votering:

Oversendelsesforslaget til MDG ble enstemmig vedtatt.

Møtet hevet.

Punkt .: Behandling av utvalgssak

Punkt 128/25: Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 22.5.2025

Bilag

Protokoll Areal- og miljøutvalget 22.05.2025



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025000195
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	05.06.2025	128/25

PROTOKOLL FRA MØTE I AREAL- OG MILJØUTVALGET 22.5.2025

**AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 05.06.2025 SAK
128/25**

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 22.5.2025.
(Enst.)

06.06.2025

Punkt 129/25: 1614 Kleplandsveien-Fredheim - Detaljregulering - sluttbehandling

Bilag

Vedtak byst, 18062025, Sak 62/25, 1614 Kleplandsveien-Fredheim - Detaljregulering - sluttbehandling

1. Plankart datert 16.05.2025
2. Reguleringsbestemmelser datert 16.05.2025
3. Planbeskrivelse datert 10.11.2024
4. Saksfremlegg
5. Saksprotokoll 28.11.2024
6. Høringsinnspill
7. Forslagsstillers kommentar til høringinnspill
8. ROS analyse
8. Snitt tegninger - støyskjermer
9. Støyvurderinger
10. Luftkvalitetsvurdering
11. Geoteknisk_notat
12. Miljøteknisk grunnundersøkelse
13. Mobilitetsplan
14. Naturmangfoldvurdering
15. Overvannsnotat - samlet
16. Skredfarevurdering
17. Matjordplan. rev.12.10.2022
18. Arkeologiske registreringer



Dato 21. mai 2025
Saksnr.: 2020053841-89
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland
Godkjent av Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

Areal- og miljøutvalget
Bystyret

Møtedato

05.06.2025
18.06.2025

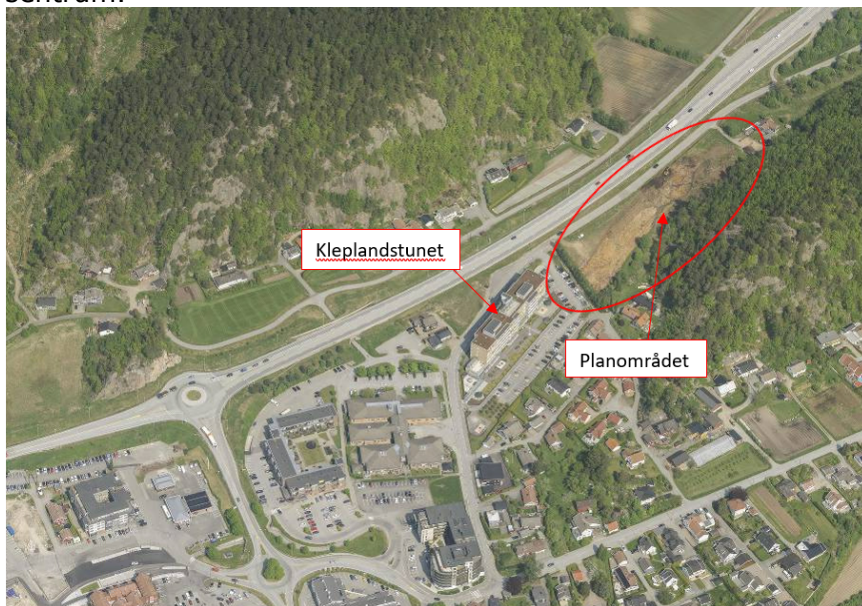
**1614 Kleplandsveien-Fredheim - Detaljregulering -
sluttbehandling**

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Kleplandsveien - Fredheim med plankart og bestemmelser datert 16.05.2025.
2. Før det kan gis tillatelse til bygging av boliger, barnehage og/ eller forsamlingshus, skal fartsgrense av trafikksikkerhetshensyn være redusert til 50 km/h.

Sammendrag

Planområdet er lokalisert langs Kleplandsveien i Søgne, i Kristiansand kommune. Tomta er relativt stor, og har sentral beliggenhet med nær tilknytting til Fv439 og Tangvall sentrum.



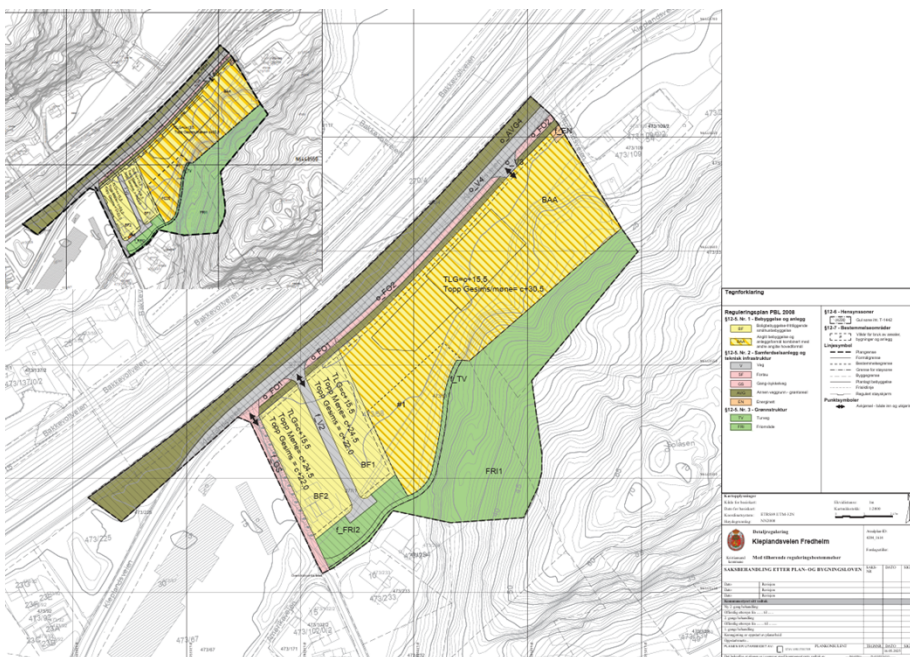
Figur 1 – Oversiktsbilde.

Beliggenheten gjør at forslagsstiller ønsker å få utviklet området med tjenesteyting og bolig, og tilrettelegge for tjenester som av hensyn til brukere med fordel ligger sentrumsnært. I hovedsak skal det oppføres barnehage, forsamlingshus og boliger, med supplerende funksjoner i forsamlingshuset. Det planlegges en rekke sambruksfunksjoner mellom de ulike enhetene, for å sikre best mulig utnyttelse av området.

Dagens arealbruk er hovedsakelig tidligere innmark i tillegg til det skogkledde høydedraget Solåsen langs sørøstre kant i planområdet. Området er i dag regulert til boligbebyggelse i reguleringsplanen for Nymoen, vedtatt 30.03.2017.

I nordvestre kant av planområdet ligger Kleplandsveien som er gjennomgående fylkeskommunal vei for lokal trafikk. Det er regulert inn fortau langs Kleplandsveien, og det stilles krav om etablering av dette langs planområdets grense.

Sentral problemstilling er støy fra FV439 (gamle E39), som ligger nord for planområdet. Planen ble sendt på høring i 2 alternativer, hvor det ene var med støyskjerming langs FV 439, og det andre var med lokal støyskjerming langs Kleplandsveien. Støyskjerming langs FV 439 er foretrukket da det er mest hensiktsmessig å skjerme tett inn mot støykilden. Statsforvalteren i Agder har gitt faglig råd om at støyskjerming skal etableres langs fylkesveien, men Agder fylkeskommune, som er eier av fylkesveien, kan ikke godkjenne en slik løsning. Plansaken legges av den grunn frem for vedtak med muligheter for både lokal støyskjerming og skjerming langs fylkesveien. Endelig løsning vil bli avgjort i byggesaken.



Figur 2 - Plankart datert 16.05.2025

Planforslaget vurderes til å være et godt tilskudd til byutvikling og sentrumsutvidelse av Tangvall, og kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Camilla Dunsæd
Kommunedirektør

Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart datert 16.05.2025
2. Reguleringsbestemmelser datert 16.05.2025
3. Planbeskrivelse datert 10.11.2024
4. Saksfremlegg
5. Saksprotokoll 28.11.2024
6. Høringsinnspill
7. Forslagsstillers kommentar til høringsinnspill
8. ROS analyse
8. Snitt tegninger - støyskjermer
9. Støyvurderinger
10. Luftkvalitetsvurdering
11. Geoteknisk notat
12. Miljøteknisk grunnundersøkelse
13. Mobilitetsplan
14. Naturmangfoldvurdering
15. Overvannsnotat - samlet
16. Skredfarevurdering
17. Matjordplan. rev.12.10.2022
18. Arkeologiske registreringer

BAKGRUNN FOR SAKEN

Prosjektgruppen AS og Drag AS fremmer planforslaget på vegne av RL entreprenør. Hensikten med planarbeidet er etablering av barnehage, forsamlingshus og boliger, med supplerende funksjoner i forsamlingshuset. Aktuell funksjon er gjenbruksbutikk tilhørende driften av forsamlingslokalet.

Dagens situasjon

Området ligger i Kleplandsveien på Tangvall, se fig. 1. Landskapet er i hovedsak flatt, bortsett fra den delen av planområdet som går opp i Solåsen i sørøst. De beste solforholdene finner man i sørvestlig del av planområdet.



Figur 3 - flyfoto med inntegnede høydekurver

De tre eiendommene 473/33, 58 og 245 har private grunneiere. Eiendomsforholdene er avklart.

Planens innhold

Arealet reguleres til boligformål og kombinert formål. Innenfor kombinert formål kan det oppføres bygninger for barnehage- og forsamlingsformål. Det tillates også tjenesteyting i form av gjenbruksbutikk. Kontor for administrasjon av barnehage og forsamlingslokale kan samlokaliseres i bygningsmassen. Bygningen skal ha flatt tak eller pulttak med takvinkel mellom 15 og 30 grader. Maks BYA er 4000m² inkl. parkering.



Figur 4 - Illustrasjon av barnehage og nytt forsamlingslokale.
Hentet fra planbeskrivelsen

Innenfor boligformålet kan det oppføres tomannsboliger, kjedehus eller rekkehus. Maksimalt antall boenheter er 10, og maks BYA=150 m² pr. tomt.



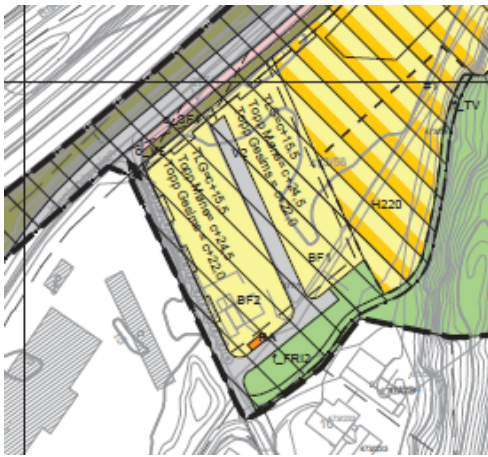
*Figur 5 - illustrasjon av nye boliger.
Hentet fra planbeskrivelsen*

For boligene avsettes det maksimalt 1 p-plass pr. boenhet, og 1 gjesteparkeringsplass pr. felt. Gjesteparkering skal sikres på område BAA. For barnehage og forsamlingslokalet er det lagt opp til etablering av 38 parkeringsplasser. Det legges opp til sambruk av plassene. Kontor og barnehage har parkeringsbehov på dagtid, mens forsamlingslokale og gjesteparkering til boliger vil være på kveldstid og i helg. Det er også regulert inn sykkelparkeringsplasser, 2 pr. boenhet for boligene, 23 for barnehagen og 38 plasser for forsamlingslokale.

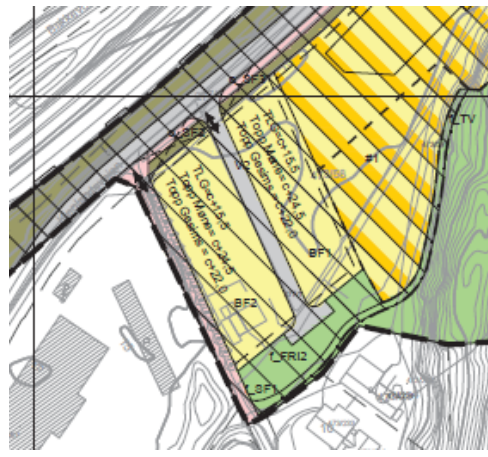
Landskapet er i hovedsak flatt, bortsett fra den delen av planområdet som går opp i Solåsen i sørøst. De beste solforholdene finner man i sørvestlig del av planområdet. Det er i dette området det planlegges uteområder for barnehagen, samt boligtomter.

Støy

Den foretrukne løsningen er å etablere støyskjerm oppå betongrekkverk langs eksisterende Fv439, slik det allerede er på deler av vegstrekningen. Det er den mest effektive måten å støyskjerm på, nærmest mulig kilden, og det får samtidig den positive effekten at fortauet langs Kleplandsveien, forbi planområdet, skjermes for støy. Ved en slik skjerming, blir ingen deler av fortauet i rød sone, og hverken bolig (Lden) eller barnehage/forsamling (Ld) har røde verdier i fasaden. Videre planlegges det at åpent areal ut mot Kleplandsveien mellom barnehage og bolig skal skjermes med uteboder og vegetasjon, samt at det settes lavere tett gjerde for å ta støyen som ikke tas ved kilden. Skjerm på eksisterende betongfender vil ikke gjøre støysituasjonen verre for boliger på nordsiden av Fv 439. Effekten av å støyskjerm nærmest mulig støykilden, er også den mest effektive måten å sikre god luftkvalitet på. Skjerming tett på kilden begrenser svevestøv best.



Figur 6 - veiløsning ved lokal støyskjerming



Figur 7 - veiløsning ved støyskjerming langs fylkesveien

Alternativt kan det skjermes langs sørsiden av Kleplandsveien fra barnehagen og sørvestover forbi planlagte boliger. Da vil ikke fortauet bli støyskjermet, og deler av fortauet vil bli liggende i rød støysone. Boliger og barnehage vil kunne støyskjermes tilstrekkelig, men boliger vil bli liggende bak en 2,8 meter høy skjerm mot sørvest og vil oppleves betydelig mere innelukket enn nødvendig. Bokkvaliteten vil med dette kunne oppleves som dårligere. For å oppnå tilstrekkelig støyskjerming ved denne løsningen, må adkomst til feltet flyttes mot sørvest, og en større del av arealene som foreslås regulert til bolig, må da reguleres og brukes til veiformål. Dette er etter kommunedirektøren sin vurdering en lite hensiktsmessig bruk av sentrumsnære arealer.

Med tanke på at skal etableres boliger i tillegg til barnehage og forsamlingslokale, og området ligger sentrumsnært, så legges det opp til en høyest mulig bruk av sykkel og gange som transportform. Det er av den grunn viktig at opplevelsen av å bruke fortauet blir best mulig.

Støyskjermer det på betongfenderen på Fv439, så vil fortauet langs Kleplandsveien oppleves mer inkludert i bolig og barnehagearealet, og gi en bedre nærhet og åpenhet enn hvis man går langs høye vegger og gjerder. Åpne arealer er i tillegg kriminalitetsforebyggende.

Ved lokal støyskjerming vil fortauet ha mere støy og støv enn om det skjermes langs fylkesveien. I en større samfunnsmessig sammenheng, der Tangvall er et bydelsentrum i utvikling, så er det viktig å legge vekt på at fortau som binder sammen områder og leder inn mot lokalt sentrum er skjernet på best mulig måte.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Reguleringsplanens forhold til regionale planer

Regional plan for Kristiansandregionen 2023 - 2050 Agder 2030 har som overordnet målsetting med nullvekst i personbiltrafikk, samt legge til rette for arealbruk som reduserer transportbehovet. Ved å utnytte sentrale tomter på Tangvall, og bygge ut gang- og sykkelveg langs Kleplandsveien, legger planen godt til rette for at transport kan løses med andre midler enn personbil. Forsamlingshus- og barnehagevirksomhet er funksjoner som kan føre til økt personbiltrafikk. Ved å plassere disse funksjonene sentralt, reduseres personbilbehovet sammenlignet med andre beliggenheter.

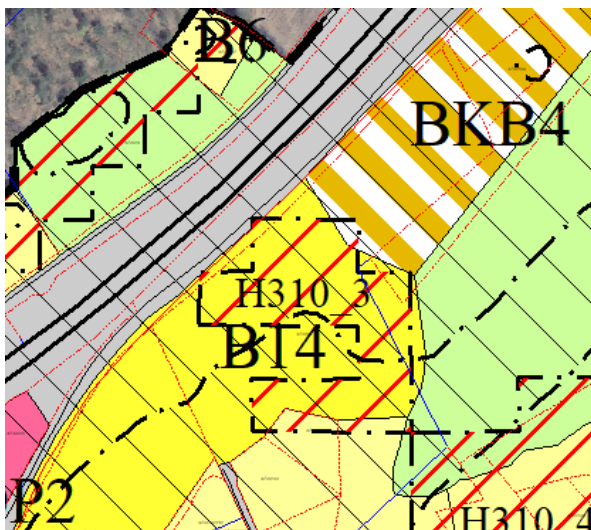
Kommuneplanen – i henhold til kommuneplanens samfunnsdel – sterkere sammen – Kristiansand mot 2030 og kommunens satsningsområder; attraktiv og miljøvennlig, inkluderende og mangfoldig, skapende og kompetent, anses planens attraktive og sentrale beliggenhet, samt planens ulike funksjoner til å fremme gode oppvekstvilkår i et attraktivt og bærekraftig miljø. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til sentrumsformål. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel.



Figur 8 - Utsnitt av kommuneplankartet

Kommunedelplan for Tangvall

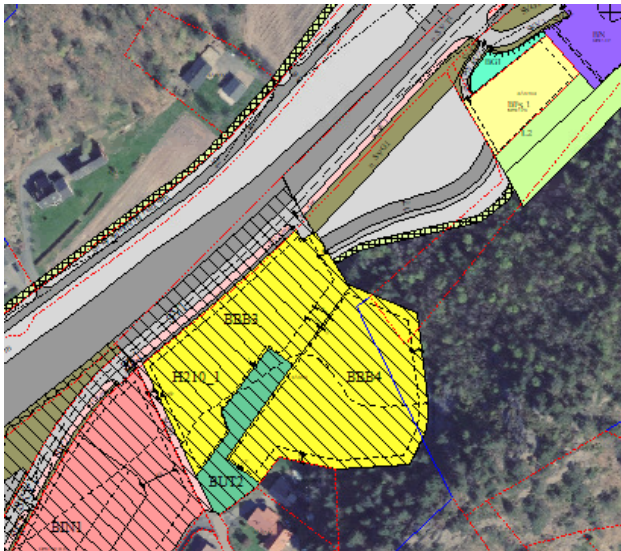
I kommunedelplanen er området avsatt til bolig og kombinert bebyggelse og anlegg.



Figur 9 - Utsnitt av kommunedelplanen for Tangvall

Reguleringsplan

Området er i dag regulert til boligbebyggelse og veianlegg i reguleringsplanen for Nymoen, vedtatt 30.03.2017.



Figur 10 - Utsnitt av reguleringsplanen for Nymoen

Andre aktuelle saker i området

Det ble den 23.11.2022 vedtatt en ny reguleringsplan for Kleplandsveien 101, næringsområde, som grenser inn mot planområdet i nordøst. Hovedtanken her er å samle mindre enkeltfirma under samme tak, med næring og lager i første etasje, og påfølgende kontorer, møterom og tilhørende fasiliteter i andre etasje, og eventuelt i tredje etasje.

Den 24.01.2024 ble det vedtatt en reguleringsplan for Kleplandsveien 4,6,8 m. fl., som åpner opp for leilighetsbygg og rekkehus. Planområdet ligger ved innkjøringen til Kleplandsveien.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 14.12.2024 – 14.02.2025. Det kom inn 6 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og Kommunedirektørens vurdering

Statsforvalteren i Agder v/ Miljøvern avdelingen, 16.01.2025

Statsforvalteren mener planalternativ 1, med støyskjerming langs fylkesveien, er det samfunnsmessig klart beste, og anbefaler dette. Utfordringene knyttet til eierskap, vedlikehold og kostnader for støyskjermen må etter deres vurdering kunne løses i en avtale. Statsforvalteren gir faglig råd om å ikke vedta planalternativ 2.

Vi merker oss som prinsipielt positivt at mobilitetsplanen har medført konkrete tiltak i form av noe redusert parkeringsareal i planforslaget.

Jordvern må i denne saken anses som avklart på overordnet plannivå.

Gjeldende støyretningslinje T-1442 omtaler ikke konkret akkurat den aktuelle plansituasjonen, men det er tydelig i retningslinjen at veitrafikkstøy primært bør skjermes nær kilden, når dette er mulig. I retningslinjens pkt. 5.2.1 om planlegging av nye samferdselsanlegg, sies det bl.a.: «Ambisjonen bør være å sikre tilfredsstillende støyforhold på hele eiendommen og fasaden. Skjerming ved støykilden bør derfor være et prioritert avbøtende tiltak.

Fylkeskommunens argumenter om lokal støyskjerming går på eierskap og økonomi. Disse argumentene er saklige og gyldige, men etter Statsforvalterens vurdering ikke tungtveiende nok til å hindre gjennomføringen av den samfunnsmessig beste løsningen i et prioritert sentrumsområde. Statsforvalteren vil oppfordre partene til å gå en ny runde med sikte på en avtale som kan løse problematikken rundt støyskjerming.

Statsforvalteren mener støyskjerming nær kilden også er i tråd med gjeldende arealstrategi for Kristiansand, og den løsningen som best legger til rette for utvikling av Tangvall til et trivelig lokalsenter med gode forhold for gåing, sykling og opphold utendørs. Støynivået på det aktuelle fortauet i denne reguleringsplanen er derfor viktig som ledd i en helhetlig utvikling av Tangvall på sikt.

Fylkeskommunens argument om presedens kan ikke tillegges stor vekt. Presedens i juridisk forstand oppstår kun når sakene er helt like. En eventuell presedens om skjerming av vegstøy ved kilden i sentrumsområder som er like med dette tilfellet, bør ikke være en stor bekymring.

I Statsforvalterens vurdering blir et avgjørende argument at når samfunnet har disponert svært verdifulle jordbruksarealer til sentrumsutvikling og fortetting, vil det være klart uheldig at denne typen løsbare institusjonelle forhold hindrer gjennomføring av den samfunnsmessig beste utnyttelsen av arealet. Vi gir derfor anbefaling om å gjennomføre alternativ 1, og faglig råd om å ikke vedta alternativ 2.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren støtter Statsforvalterens innspill i saken. Når det gjelder støy har ikke administrasjonen lykket i sitt forsøk på å få aksept for støyskjerming langs fylkesveien. Det er av den grunn valgt å åpne opp for begge støyskjermingsforslagene som var på høring. Den endelige avgjørelsen vil bli tatt i byggesaken.

Agder fylkeskommune, 29.01.2025

Fylkeskommunen har i møter med kommunen og forslagsstiller, samt i skriftlig tilbakemeldinger, vært tydelig på at vi som veieier og grunneier for fylkesvei 439, ikke vil akseptere at støyskjerm for en privat utbygging etableres på betongfenderen langs fylkesveien, vist i planalternativ 1.

Frisikt i regulert atkomst til område BAA er ikke i samsvar med skiltet fartsgrense (80 km/t, som er generell fartsgrense utenfor tettbygd strøk). Vi vurderer at denne strekningen langs Kleplandsveien på sikt vil bli bygget ut og bli en del av "tettbebygd strøk". Endringene/utviklingen i området tilsier derfor at fartsgrensen for tettbygd strøk kan utvides og inkludere dette området. Generell fartsgrense for tettbygd strøk er 50 km/t, og kan anvendes som dimensjoneringsgrunnlag i denne reguleringsplanen. Dersom frisikt for 50 km/t legges til grunn, må det før sluttbehandling av planen søkes om endring av fartsgrense for fylkesveien.

Arkeologi:

Området ble arkeologisk registrert i 2015, uten funn av automatisk fredete kulturminner.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren tar uttalelsen til orientering. Det stilles krav om at fartsgrensen skal settes ned til 50 km/t før byggearbeider kan starte opp. Frisiktsoner er revidert.

Statens Vegvesen, 10.02.2025

I kryss/avkjørsler fra Kleplandsveien er det regulert inn frisiktsoner, men for atkomsten til området BAA bør frisiktsonene økes. Fartsgrensen på 30 km/t avsluttes der bebyggelsen slutter i dag, dvs. det er ikke særskilt fartsgrense på strekningen i dag. I en fremtidig situasjon med ytterligere bebyggelse langs vegen, kan det gjøres nye vurderinger på hva som er riktig fartsgrense ut ifra gjeldende fartsgrensekriterier.

Kommunedirektørens kommentar

Viser til kommentar gitt til innspillet i fra Agder fylkeskommune.

Glitre nett, 06.12.2024

Det må påregnes etablering av ny nettstasjon i planområdet. Det bes derfor om at det blir avsatt et område for energianlegg sentralt i planområdet. Det er ikke tillatt å

oppføre hus, parkanlegg, lekeplasser, eller andre innretninger, nærmere nettstasjonen enn 5 meter horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel.

I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye utbyggingsområder i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm. Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er). Den som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket.

Kommunedirektørens kommentar

Areal til nettstasjon er regulert inn. Ut over dette tas innspillet til orientering.

Naturvernforbundet, 08.02.2025

Naturvernforbundet syntes det er trist at Kristiansand kommune tillater at dyrkbar jord bygges ned. Vi forstår at det er behov for å bygge i sentrumsnære arealer, men da dyrkbar mark er en svært begrenset ressurs mener vi at det burde vært vurdert andre alternativer. Omdisponering av matjord er vanskelig og i henhold til NIBIO nesten umulig å få tilbake til samme kvalitet som var på det arealet jorda ble hentet i fra. Naturvernforbundet ber derfor politikerne i Kristiansand begynne arbeidet med å grønnvaske gamle planer slik at byggerområder på dyrkbar mark kan tas ut.

Kommunedirektørens kommentar

Jordvern må i denne saken anses som avklart på overordnet plannivå. Hvilke arealer med dyrket mark som skulle tilbakeføres til LNF ble vurdert i kommuneplanens arealdel. Her ble det votert over det aktuelle arealet når formannskapet førstegangsbehandlet kommuneplanens arealdel.

Eier av Kleplandsveien 14, 04.12.2024

Snart påbegynner utbygging av 1517 Kleplandsveien 4, 6 og 8 med ca. 60 boenheter. Kleplandsveien er ikke bygd for slik trafikk som det nå legges opp til med enda ny detaljregulering. Veien benyttes i dag av Kleplandstunet, omsorgssenteret, Kleplandsveien 4,6, og 8, Kleplandsveien 12,14,16,20 og 24, samt boliger på nedre Klepland. Ber om fokus på trafiksikkerhet.

Kommunedirektørens kommentar

Kleplandsveien er en fylkesvei. Ager fylkeskommune og Statens vegvesen har ingen merknader til økt trafikk på veien, men har opplyst om at det bør søkes nedsatt fartsgrense forbi planområde. Fartsgrensen forbi Kleplandsveien 14 er 30 km/h. Det er etablert fortau langs Kleplandsveien, som skal videreføres forbi planområdet. Kommunedirektøren mener at trafiksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og kan ikke se at Kleplandsveien er uegnet i forhold til noe økt trafikk.

Endringer etter offentlig ettersyn

Endringer i reguleringsbestemmelsene:

Under fellesbestemmelsene er det sagt at avkjørsler skal ha utforming, frisikt og stigning/fall i henhold til Statens vegvesen håndbok N100, og ikke i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Presiseringen er også gjort i pkt.3.

I pkt. 1.1.4 er det lagt inn 2 unntak i forhold til tiltak som kan tillates utenfor byggegrense.

- Mindre terrenginngrep kan foretas i nabogrense.
- Levegger i tråd med SAK 10 § 4-1 første ledd bokstav f). Dette gjelder ikke mot offentlig vei.

Dette for å unngå behov for dispensasjoner for mindre byggetiltak.

I pkt. 1.1.7 er det lagt inn en ny bestemmelse som sier at det ikke tillates takterrasse på øverste tak. I samme punkt er bestemmelsen om at takflater som ikke brukes til uteopphold skal utføres med materialer som bidrar til fordrøyning eller energiltak tatt ut. Bakgrunnen for at bestemmelsen er tatt ut, er at en slik bestemmelse egner seg for

større bygg, og ikke for mindre eneboliger, og det vises til kommuneplanens bestemmelser §9 pkt. 2.

I pkt. 2.1.3 er det tatt ut to unntak som omhandler det samme. Følgende er tatt ut:

- Frittstående bygg på inntil 20m² kan plasseres 1 m fra nabogrense.
- Lekeapparater og lekeinnretninger

Dette skyldes at det ikke er byggegrense, men bestemmelsesgrense som krysser eiendommen i felt BAA. Område mot øst er angitt som bestemmelsesområde #1. I bestemmelsene pkt. 5.2 er det sagt at det i bestemmelsesområdet #1 tillates lekeinstallasjoner, terrengendringer og tiltak som hører hjemme i utearealene i barnehage. En har med dette hjemlet mindre bygninger, lekeapparater og annet som hører hjemme i utearealene til barnehagen.

Pkt. 2.1.6 er endret til.

- Med hensyn til utforming er det sagt at ny bebyggelse i hovedsak skal oppføres med tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner. Unntatt fra dette er konstruksjoner i etasjen på gateplan tiltenkt publikumsrettede funksjoner, som tillates oppført i betong, mur eller stål i sin helhet. Unntaket er lagt inn for å gjøre bygget mer fleksibelt, mht. innredning av større forsamlingsrom.
- Takflater som ikke brukes til uteopphold eller fordrøyning skal brukes til energitiltak.
- Det tillates ikke takterrasse på øverste tak.

Det er lagt inn 1 ny bestemmelse i pkt. 3:
Formål energinett skal benyttes til nettstasjon.

Punkt 6.1 b) er endret. Krav om overordnet VA plan er lagt inn.

Pkt. 6.2 omhandler all ny bebyggelse innenfor planområdet. Det er lagt inn et nytt rekkefølgekrav i tråd med vedtakspunkt nr. 2. Følgende er lagt inn:

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boliger eller nye bygg innenfor planområdet

- a) skal fartsgrense på Kleplandsveien av trafikksikkerhetshensyn være redusert til 50 km/h.

Bakgrunnen for at dette i tillegg til å stå som et vedtakspunkt også legges inn i bestemmelsene, er for å sikre at kravet blir fulgt opp i byggesaken.

Det er i punkt 6.3 c) sagt at fortau o_F01 og o_F02 langs Kleplandsveien skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i BAA. Dette innebærer ingen endring, kun en presisering av hvilke fortau det er snakk om.

Under punkt 6.4 d) er det spesifisert at det er fortau o_F01 som skal etableres før det kan bygges boliger. Også dette er kun en presisering av hvilket fortau som skal opparbeides.

Frisiktlinjer er revidert, og tilpasset hastighet på 50km/h.

Ekstern medvirkning

For å skape medvirkning fra barn og unge i planprosessen ble en ungdomsgruppe fra menigheten Oasen utfordret til å vurdere et utkast av planforslaget underveis i planutformingen og komme med sine innspill. Ungdommene var spesielt opptatt av den sentrale plasseringen på Tangvall og hvordan dette gir de mulighet til å inkludere flere og ha et større tilbud for barn og unge enn det man har i dag. De var veldig positive til størrelsen og utformingen. De ser muligheten for å utvide dagtilbudet etter skoletid, mtp kort avstand til Søgne VGS og Tangvall skole, i tillegg til mulighet for å gå fra Birkelid skole. De anser det som særdeles positivt å ha et større og sentrumsnært tilbud for å

integreere fremmedspråklige fra Søgne VGS, der de kan inkludere ungdommer som kan få øvd seg på å snakke norsk i et naturlig miljø utenfor skolen. Noe de allerede har erfaring med. På kveldstid ser man muligheter og viktigheten av å ha et rusfritt tilbud til ungdommer på Tangvall. Ungdomsgruppen anser de nye lokalene som svært gunstig mtp. en videre satsing på Pitsopfestivalen.

Ut over dette er det varslet oppstart av planarbeidet på vanlig måte. Arealet er ikke et mye brukt areal, og grad av medvirkning anses for å være tilstrekkelig.

Intern medvirkning

Saken har vært fremlagt for samarbeidsgruppa, og det foreligger ingen interne uenigheter.

KOMMUNEDIREKTØRENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planen vil utvide kommunens sosiale infrastruktur med viktige bidrag til barnehageplasser, lekeområder, samlingsplasser og kulturtilbud. Planen samsvarer godt med kursen kommunen har staket ut mot 2030, med satsingsområder som; attraktiv og miljøvennlig, inkluderende og mangfoldig, skapende og kompetent.

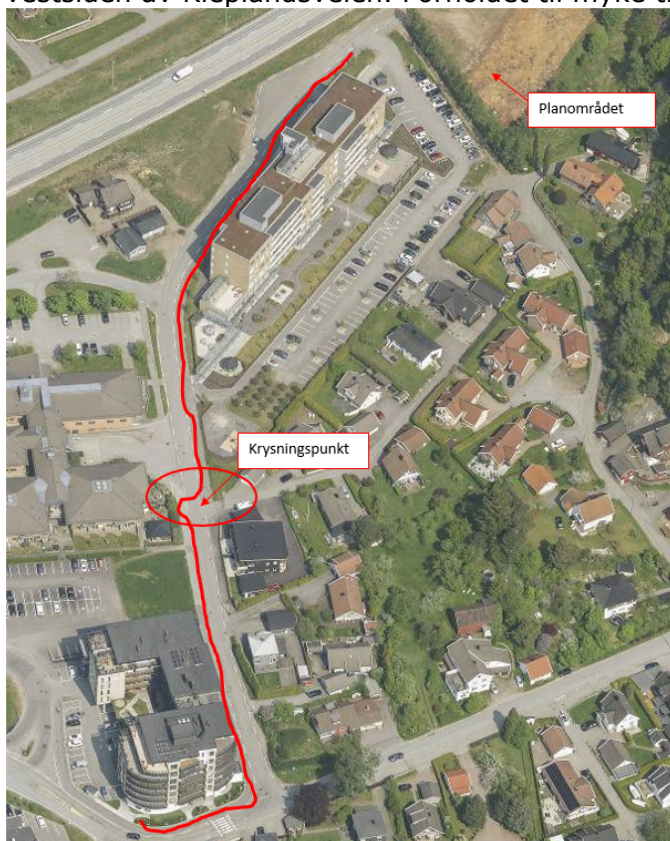
Kulturminner

Det har blitt utført arkeologisk registrering av området i forbindelse med utarbeidelse av forrige reguleringsplan for området, detaljreguleringsplan for Nymoene datert 18.01.2017. Planen er ikke i konflikt med kulturminner.

Barn og unges interesser

Det foreligger ikke kjennskap til at barn- og unge benytter området. Jordene har vært brukt til gressproduksjon, og planområdet del av Solåsen er lite tilgjengelig på grunn av topografi og stigningsforhold. Det stilles ikke krav til erstatningsarealer.

Det stilles krav om etablering av fortau langs planområdet, og det er i dag opparbeidet fortau langs østsiden av Kleplandsveien forbi Kleplandstunet. Det er videre fortau på vestsiden av Kleplandsveien. Forholdet til myke trafikanter anses for å være ivaretatt.



Figur 11 - flyfoto. Fortau er markert med rød strek

Universell utforming

Adkomst til tjenestefunksjoner og boligdel ligger godt til rette med sammenhengende gang- og sykkelvegnett til Tangvall sentrum. Barnehagen er sin helhet utformet på bakkeplan med tilnærmet flatt parkeringsareal, tilrettelagt med handicapparkering. Det samme gjelder i stor grad forsamlingshus, med unntak av deler av kontorlokaler som ligger i 2. etg, som tilrettelegges ved etablering av heis. Behov for taktil merking vurderes i byggeplan.

Boligtilbud og bomiljø

Det skal etableres 7-10 boenheter i form av småhusbebyggelse som vil passe inn i dagens boligtypesammensetning i nærområdet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det foreligger ikke risiko for uønskede hendelser. Forhold rundt grunnforhold og støy er utredet, og vil bli hensyntatt i byggeprosessen.

Matjord

Det ble i august 2022 utarbeidet en matjordplan; «Matjordplan Klepland» som beskriver planområdets andel av matjord, hvordan denne skal håndteres og forvaltes for å ta vare på naturressursene. Kostnader knyttet til flytting og utlegging av matjord, bæres av tiltakshaver. Det henvises til «matjordplan Klepland» for detaljert beskrivelse. Matjorda ble i etterkant av dette flyttet til nytt område i hht. føringer i matjordplanen.

Jordvern må i denne saken anses som avklart på overordnet plannivå. Hvilke arealer med dyrket mark i kommunen som skulle tilbakeføres til LNF, ble vurdert i kommuneplanens arealdel. Her ble det votert over det aktuelle arealet når formannskapet førstegangsbehandlet kommuneplanens arealdel.

Klima- og miljøkonsekvenser

Det skal i størst mulig grad tas hensyn til eksisterende terrengformer, og benyttes eksisterende masser med unntak av produktiv matjord, som er tatt bort. En oppnår med dette en mest mulig klimavennlig utbygging med lite sprenging og masseforflytning. Det legges inn flerbruk av arealer både inne og ute, som fører til mindre beslag av arealer. Dette er positivt i et klima og miljøperspektiv.

Området ligger sentrumsnært, med god tilknytning til nødvendige funksjoner og kollektivtransport. Det ligger med dette til rette for redusert bruk av bil. Det planlegges bruk av fornybar energi. Det er lagt inn muligheter for lokal produksjon av energi for eksempel ved solceller på tak. Løsninger vil bli utarbeidet i byggefasen.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Området er undersøkt med hensyn til naturmangfold. Det er ingen registreringer innenfor eller i nærheten av planområdet som inngår i noen naturtypeområder eller økosystem som etter naturmangfoldloven krever beskyttelse. Kunnskapsgrunnlaget anses for å være godt.

§ 9 Føre-var prinsippet

Konsekvensene av tiltaket er kjent. Føre-var-prinsippet etter § 9 kommer derfor ikke til anvendelse.

§ 10 Samlet belastning

Fremmede arter ble ikke registrert ved befarig i 2022. Det ble da gjennomført en registrering i forkant av at matjorda ble fjernet. Artsdatabanken har registreringer i området av både vinterkarse og parkslirekne. Disse vokser ikke innenfor planområdet.

Blant artsregistreringer i området er slettsnok som ble registrert i kollen mot øst, over planområdet i 1985. Slettsnoken har status nær truet i rødlista for 2021. Dette skyldes fragmentering av dens habitat kombinert med dårlig spredningsevne. Planlagt byggeområde er ikke en del av artens kjerneområde, som primært ville vært mere åpne

sørvendte kulturlandskap med gode soleplasser. Planlagt utbygging vil heller ikke tilføre nye barrierer da denne allerede eksisterer med Fv439 som har fire vegbredder asfalt og tett gjerde. Samlet belastning for arten i distriktet vil ikke bli skadelidende.

§ 11 Kostnader

Kostnadene bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode 11

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode skal benyttes. Jordmasser skal håndteres slik at uønskede arter ikke sprer seg.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget får ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Støy

Planområdet er støyutsatt. Som nevnt er det foreslått to ulike løsninger mht. støyskjerming. Alternativ 1 er oppføring av støyskjerm på fender ved fylkesveien. Samlet høyde på fender og støyskjerm blir på 2 meter over veinivå. Alternativ 2 innebærer oppføring av lokale støyskjermer mellom bebyggelsen langs Kleplandsveien. For å oppnå tilstrekkelig skjerming vil høyden på de lokale støyskjermerne bli ca. 2,8 meter over eksisterende terreng.

Agder fylkeskommune ønsker ikke støyskjerm plassert på fender, og opplyser at støyskjerming må skje på egen grunn. Dette skyldes problematikk rundt eierskap og vedlikehold. Det ble avholdt et møte mellom Agder Fylkeskommune, forslagsstiller og konsulent, hvor Agder fylkeskommune fastholdt sitt syn på saken. Det ble i møtet sagt at en godkjenning av støyskjerming langs fylkesveien, vil skape presedens, og føre til økte kostnader for dem.

Kommunedirektøren mener støyskjerming bør skje så nærme støykilden som mulig. En slik skjerming gir god effekt, ikke bare for planområdet, men også for fortauet langs Kleplandsveien, som også er en fylkesvei.

Lokale støyskjermer langs Kleplandsveien, med høyde 2,8 meter, vil skille planområdet fra omgivelsene i nordvest, og opprettholde støynivået på det planlagte fortauet forbi området. Slike høye støyskjermer mellom fortau og bebyggelse er uheldig i forhold til trykksfølelse og er ikke i tråd med prinsippene om kriminalitetsforebyggende planlegging. For å oppnå tilstrekkelig støyskjerming, må adkomst til feltet flyttes mot sørvest, og en større del av arealene regulert til bolig, brukes til veiformål. Dette er etter Kommunedirektøren sin vurdering en lite hensiktsmessig bruk av arealer. Høye støyskjermer inn mot bebyggelsen gir også dårligere bokvalitet for dem som skal bosette seg der.

Det legges imidlertid til grunn av Agder Fylkeskommune, som eier av fylkesvei 439, ikke ønsker støyskjermer plassert på deres grunn. Planforslaget er med bakgrunn i dette blitt revidert, slik at det åpnes opp for støyskjerming både langs fylkesveien og lokalt langs Kleplandsveien. Avgjørelsen vil bli tatt i byggesaken.

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Det er planlagt gode løsninger mht. overvann.

Vannmiljø, vannforskriften § 12

Ingen vannmiljø blir direkte berørt av planen.

Oppsummering

Kommunedirektøren mener at det må vektlegges at Tangvall er et bydelssenter, hvor det skal tilrettelegges for fortetting og utvikling. Det er viktig at området oppnår så gode bokvaliteter som mulig. Støyskjerming langs FV439 vil i tillegg til planområdet, gi

redusert støy på fortauet langs Kleplandsveien som også er en fylkesvei. Det synes naturlig at Agder fylkeskommune som overordnet myndighet støtter opp om støyskjerming langs FV 439, med tanke på bomiljøet i bydelscenteret Tangvall. Det foreligger ingen enighet i dag, og planforslaget legges av den grunn frem for vedtak med 2 ulike forslag til støyskjerming.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Anne Marit Tønnesland, 19.05.2025.

Punkt 130/25: Bergtoras vei 5 - 40/403 - Søknad om rammetillatelse og dispensasjon for ombygging og tilbygg

Bilag

Application

Site plan

4_KORR_SamtykkePlassering_11_Samtykket fra nabo 40_408_Bergtorasvei 7

Site plan

Tegning ny fasade

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning nytt snitt

12_KORR_Følgebrev_8_Følgebrev supplering_Sak 121

Dispensation



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024018443
Saksbehandler Dalibor Premovic

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	05.06.2025	130/25

BERGTORAS VEI 5 - 40/403 - SØKNAD OM RAMMETILLATELSE OG DISPENSASJON FOR OMBYGGING OG TILBYGG

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 05.06.2025 SAK 130/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om utnyttingsgrad og byggegrense langs vassdrag, og byggegrense mot kommunal vei, for ombygging av bolig og garasje, oppføring av tilbygg, påbygg, heving av tak, oppføring av mur og terrenginngrep, jf. plan- og bygningslovens § 19-2. Utvalget finner at hensynene bak utnyttingsgrad, byggegrense langs vassdrag og byggegrense mot kommunal vei ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at arealet rundt boligen allerede er privatisert, samt at tiltaket vil legge til rette for at eldre kan bo lengre hjemme i tråd med nasjonale føringer. Tiltaket vil etter vår vurdering ikke bidra til noen økt privatisering eller være et økt hinder for allmenn bruk og ferdsel utover situasjonen slik den er i dag. Videre vises til at omsøkte tilbygg er marginalt større enn det som tillates i kommuneplanen. Det vises også til at økning i høyden er beskjeden i forhold til naboeiendommer og andre bygninger i området, samt at ingen naboer har merknader til søknaden. Utvalget er positive til å gi unntak fra tekniske krav i TEK-forskriften, og ber om at administrasjonen behandler dette.
(9/2)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 14 nr. 5 a) – grad av utnytting og kommuneplanens § 11- byggegrense langs vassdrag jf. plan og bygningsloven § 19-2.
Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

KRF, Høyre, FRP, Grønt og PP fremmet følgende alternative forslag:
«Areal- og miljøutvalget godkjenner dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om utnyttingsgrad og byggegrense langs vassdrag, og byggegrense mot kommunal vei, for ombygging av bolig og garasje, oppføring av tilbygg, påbygg, heving av tak, oppføring av mur og terrenginngrep, jf. plan- og bygningslovens § 19-2. Utvalget finner at hensynene bak utnyttingsgrad, byggegrense langs vassdrag og byggegrense mot kommunal vei ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at arealet rundt boligen allerede er privatisert, samt at tiltaket vil legge til rette for at eldre kan bo lengre hjemme i tråd med nasjonale føringer. Tiltaket vil etter vår vurdering ikke bidra til noen økt privatisering eller være et økt hinder for allmenn bruk og ferdsel utover situasjonen slik den er i dag. Videre vises til at omsøkte tilbygg er marginalt større enn det som tillates i kommuneplanen. Det vises også til at økning i høyden er beskjeden i forhold til naboeiendommer og andre bygninger i området, samt at ingen naboer har merknader til søknaden. Utvalget er positive til å gi unntak fra tekniske krav i TEK-forskriften, og ber om at administrasjonen behandler dette.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra KRF, Høyre, FRP, Grønt og PP vedtatt med 9 mot 2 stemmer (AP, Venstre).

06.06.2025

Punkt 131/25: Kystveien 526A, gnr. 79 bnr. 28 - klage på avslag på midlertidig anleggsvei

Bilag

Klage BYGG 22 01494 58

Klage - sak BYGG 22-01494-58

Estimert co2 Kongshavn

VS_ Purring på avklaring om midlertidig anleggsvei i statelig sikret friområde

Kristiansand kommune - nytt innspill til høring av Kystveien 526, midlertidig anleggsvei. 4564352_1_1 (1)

Uttalelse til søknad om etablering av midlertidig anleggsvei for Kystveien 526 A og B ved Odda 4598272_1_1 (1)

Kystveien 526A og B, 79/28 - midlertidig anleggsvei - avslag

955 Reguleringsbestemmelser

955 Reguleringsplankart



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025010624
Saksbehandler Roger Olsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	05.06.2025	131/25

KYSTVEIEN 526A, GNR. 79 BNR. 28 - KLAGE PÅ AVSLAG PÅ MIDLERTIDIG ANLEGGSSVEI

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 05.06.2025 SAK 131/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 15.04.2025. Klagen fra Advokatfirma Tofte Hald AS, på vegne av tiltakshaver, tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.
(8/3)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 15.04.2025. Klagen fra Advokatfirma Tofte Hald AS, på vegne av tiltakshaver, tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«Klagen tas til følge:

1. Midlertidig anleggsvei

Det gis tillatelse til midlertidig anleggsvei fra Kystveien og ut til bygge grop for de to hyttene. Denne tillatelsen gjelder i byggetiden, ut 2026. Den midlertidige anleggsveien i traseen for turløype skal da være tilbakeført til turløype og vil fremstå i henhold til kommunens normal for utomhusanlegg for turløype.

Den midlertidige anleggsveien fra turløypen og ut til tomtene skal tilbakeføres og tursti anlegges.

2. Rettighet i fast eiendom

Det gis rettighet til å bruke eksisterende turvei på kommunal grunn (79/155) for å komme inn til egen eiendom (79/28).

Eier av gnr 79 bnr 28 gis tillatelse til kjøring med 4-hjulring / ATV e.l. på eksisterende turvei på kommunal grunn (79/155) for å komme inn til egen

eiendom (79/28).

Denne bruken skal være rettet mot transport ihht. grunneiers rettigheter i Servituttavtalen pr 14.03.2008, pkt 3.1. (Se vedlegg)

Servituttavtalen pkt. 3.1:

«Ut over det som følger av punktene 1 og 2 kan grunneieren eller den som opptre på eiers vegne – i henhold til den rett eier måtte ha og i samsvar med gjeldende lovbestemmelser – utøve eller ivareta tradisjonell landbruksdrift (skog, dyrket mark, beite), jakt, fiske (herunder med faststående redskap), låssetting av fisk, landslott, garntørk og annet vedlikehold av fiskeredskap, tang – og taretak, veduttak og nødvendig adkomst. Slik rett skal utøves under hensyn til skjærgårdens spesielle natur- og landskapskvaliteter, kulturmiljø og allmennhetens friluftsliv». Tilsvarende ferdsel gjelder også for turløypen på egen grunn (79/28).»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble Plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 8 mot 3 stemmer (Høyre, FRP, PP).

06.06.2025

Punkt 132/25: Toftelandsveien 71, 474/2/0/0 - Vedtak om dispensasjon - driftsbygning

Bilag

G-not-001, Toftelandsveien 71

E3.Snittogfasade10.09.2024

D1.Situasjonsplan10.09.2024

Situasjonsplan overvannsledning

Asulv Tofteland

Kjetil Pettersen -merknad side 1

Kjetil Pettersen -merknad side 2

Søknad uten ansvarsrett 474_2

Fylkeskommunen- Dispensasjon fra vegens byggegrense

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



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023032189
Saksbehandler Elin Pettersen

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

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

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 05.06.2025 SAK 132/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

1. Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra pbl § 29-4 for nytt redskapsbygg/traktorgarasje på 230m² BRA/ 240m² BYA. Hensynene bak bestemmelsene vurderes å ikke bli vesentlig tilsidesatt og fordelene er klart større enn ulempene.
(Enst.)
2. Det settes som vilkår for dispensasjonen at bygget ikke oppføres med ventilasjonsanlegg.
(7/4)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

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

KRF og MDG fremmet følgende tilleggsforslag:

«Det settes som vilkår for dispensasjonen at bygget ikke oppføres med ventilasjonsanlegg.»

Voteringer:

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

Tilleggsforslag fra KRF og MDG ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer (AP, Grønt, PP, Venstre) vedtakets pkt. 2.

06.06.2025

Punkt 133/25: Hallandvik 120 432/18/0/0, bruksendring og dispensasjoner - førstegangsbehandling

Bilag

SV_2025003566-2 - Hallandvik 120 432_18_0_0, bruksendring - uttalelse fra Parkvesenet

Uttalelse til søknad om bruksendring av Hallandvik 120 - 432-18 på Rivenes i Kristiansand komm 4598769_1_1

SV_2025003566-2 - Hallandvik 120 432_18_0_0, bruksendring - anmodning om uttalelse

B20-02 Situasjonkart

Situasjonkart Rivenes

B20-01 Plan og fasader

Følg brev søknad

Søknad dispensasjon

Fasader 133

Fasader 131

Fasader 120

Fasader 132

Fasader 134

Erklæring om fellesareal - signert 05.02.2025



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025003566
Saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	05.06.2025	133/25

HALLANDVIK 120 432/18/0/0, BRUKSENDRING OG DISPENSASJONER - FØRSTEGANGSBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 05.06.2025 SAK 133/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Saken trekkes etter ønske fra tiltakshaver.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens utnyttelsesgrad, formål spesialområde friluftsområde land og formål allmennyttig og fra plan- og bygningsloven § 1-8, jamfør plan og bygningsloven § 19-2, for bruksendring og oppføring av tilbygg.

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

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om avvik fra teknisk forskrift § 14-1 og § 14-3 vedrørende energi.

Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

Høyre fremmet følgende forslag:

«Saken trekkes etter ønske fra tiltakshaver.»

Voteringer:

Høyres forslag ble enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningssjefens innstilling ble ikke votert over.

06.06.2025

Punkt 134/25: 1602 Detaljregulering, Tretjønneveien nord - sykkelvei og fortau - sluttbehandling

Bilag

Vedtak byst, 18062025, Sak 63/25, 1602 Detaljregulering, Tretjønneveien nord - sykkelvei og fortau - sluttbehandling

1. Tretjønneveien nord - Plankart, sist datert 13.02.25
2. Tretjønneveien nord - Bestemmelser, sist datert 13.02.25
3. Tretjønneveien nord - Planbeskrivelse, sist datert 13.02.25
4. Tretjønneveien nord - ROS-sjekkliste
5. Tretjønneveien nord - Plan- og profiltegninger
6. Tretjønneveien - Fagerholt skole - møte med elevrådet 13.04.23
7. Tretjønneveien nord - Naturmangfoldrapport 24.10.2022
8. Tretjønneveien nord - Geoteknisk notat 08.12.2021
9. Tretjønneveien nord - saksprotokoll ARMU 13.3.25
10. Tretjønneveien nord - Alle høringsinnspill samlet



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021027790
Saksbehandler Gisela Nilsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	05.06.2025	134/25
2 Bystyret	18.06.2025	63/25

1602 DETALJREGULERING, TRETJØNNVEIEN NORD - SYKKELVEI OG FORTAU - SLUTTBEHANDLING

**AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 05.06.2025 SAK
134/25**

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Tretjønnveien nord – sykkelvei og fortau med plankart sist 13.02.2025 og bestemmelser sist 13.02.2025
2. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet. (Enst.)

06.06.2025

Punkt 135/25: 1619 Detaljregulering - Oberstløytnant Omdalsvei 4, 6 og 8 - sluttbehandling

Bilag

Vedtak byst, 18062025, Sak 64/25, 1619 Detaljregulering - Oberstløytnant Omdalsvei 4, 6 og 8 - sluttbehandling

Vedlegg 1 Plankart, sist datert 15.05.2025

Vedlegg 2 Bestemmelser, sist datert 15.05.2025

Vedlegg 3 Planbeskrivelse

Vedlegg 4 Beskrivelse og illustrasjoner av endringer som er gjort

Vedlegg 5-solskyggediagram

Vedlegg 6-Landskapsplan med vedlegg

Vedlegg 7-VAO-notat med vedlegg

Vedlegg 8-Beregning MUA med vedlegg

Vedlegg 9 Støyrapport

Vedlegg 10 Geoteknisk vurdering

Vedlegg 11Sjekkliste for risiko og sårbarhet

Vedlegg 12 Sammendrag av meknader til offentlig ettersyn, med administrasjonens kommentarer

Vedlegg 13 Innspill innkommet til offentlig ettersyn, samledokument

Vedlegg 14 Sammendrag av merknader til begrenset høring, med administrasjonens kommentarer

Vedlegg 15 innspill innkommet ved begrenset høring, kombinert fil



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022008740
Saksbehandler Marit Svaland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	05.06.2025	135/25
2 Bystyret	18.06.2025	64/25

1619 DETALJREGULERING - OBERSTLØYTNANT OMDALSVEI 4, 6 OG 8 - SLUTTBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 05.06.2025 SAK 135/25

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Oberstløytnant Omdals vei 4, 6 og 8 med plankart og bestemmelser sist datert 15.05.2025.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet. (Enst.)

06.06.2025

Punkt 136/25: 1652 Vedderheia - del av felt H - detaljregulering - sluttbehandling

Bilag

Vedtak byst, 18062025, Sak 66/25, 1652 Vedderheia - del av felt H - detaljregulering - sluttbehandling

1. Plankart datert 16.05.2025
2. Reguleringsbestemmelser datert 09.05.2025
3. Planbeskrivelse
3. ROS-analyse
4. Landskapsanalyse
5. Illustrasjonsplan
6. Snitt_Vedderheia
7. Klimaregnskap
8. Solstudie
9. Naturmangfold og vannmiljø
10. Klimagassregnskap
11. Overvannsnotat
12. Sulfidnotat
13. Høringsinnspill
14. Innsigelser
15. Frafall av innsigelser
16. Medvirkningsrapport - tinntjønn skole
17. Protokoll årsmøter i vedderheia velforening
18. e-post til Lunde skole - medvirkning
18. Tekniske planer
19. Saksfremlegg og protokoll fra tidligere politisk behandling



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025003678
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	05.06.2025	136/25
2 Bystyret	18.06.2025	66/25

1652 VEDDERHEIA - DEL AV FELT H - DETALJREGULERING - SLUTTBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 05.06.2025 SAK 136/25

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Vedderheia del av felt H med plankart datert 16.05.2025 og bestemmelser sist datert 09.05.2025.
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.
(8/3)

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Bystyret vedtar detaljregulering for Vedderheia del av felt H med plankart datert 16.05.2025 og bestemmelser sist datert 09.05.2025.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.»

MDG fremmet følgende alternative forslag:

«Bystyret vedtar ikke detaljregulering for Vedderheia del av felt h, fordi planforslaget har negative konsekvenser for natur og klima.»

Voteringer:

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

06.06.2025

Punkt 137/25: 1422 E1 Detaljregulering Skudeviga - Endring av reguleringsplan - sluttbehandling

Bilag

Vedtak byst, 18062025, Sak 65/25, 1422 E1 Detaljregulering Skudeviga - Endring av reguleringsplan - sluttbehandling

1. Endret plankart, sist datert 17.03.2025
2. Endrede bestemmelser, sist datert 06.03.2025
3. Planbeskrivelse, sist datert 16.05.2025
4. Høringsinnspill



Dato 26. mai 2025
Saksnr.: PLAN-24/00688-21
Saksbehandler Anne Mari Aasaaren
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe
Tone Iglebæk

Saksgang

Areal- og miljøutvalget
Bystyret

Møtedato

05.06.2025
18.06.2025

1422 E1 Detaljregulering Skudeviga - Endring av reguleringsplan - sluttbehandling

Forslag til vedtak:

[Bystyret vedtar endring av detaljregulering for Skudeviga med plankart sist datert 17.03.2025 og bestemmelser sist datert 06.03.2025.](#)

Sammendrag

LY Arkitekter AS har på vegne av Eierseksjonssameiet Skudeviga Leilighetsbygg fremmet forslag om endring av reguleringsplan for Skudeviga, vedtatt av bystyret 01.02.2017.

Tiltaket ligger i Randesund, like ved Tømmerstø brygge med atkomst via Kystveien. Planen hjemlet opprinnelig en utbygging av feriehus for utleie på inntil 6525 m2 BRA, samt en bolig inntil Kystveien på 300 m2 BRA. Småhusene ble omregulert fra næringsvirksomhet (utleie) til fritidsboliger, og eiendommen fradelt i eiertomter i etterkant av vedtak av ny reguleringsplan i 2017. Leilighetsbygget i felt BH ble ikke omregulert og beholdt utleieklausulen som ligger i at arealet fremdeles er et næringsbygg (hotell og overnatting). Bygget er seksjonert og leilighetene er privat eiet. Utleievirksomheten drives i dag ved at private eiere leier ut sine feriehus og leiligheter iht. bestemmelser om utleieplikt. Det betyr at bruken av leilighetsbygget er i samsvar med planens bestemmelser om kommersiell drift som ferieboliger. Enhetene leies ut på både korte og lange kontrakter. Det er fortsatt en betydelig ferieutleievirksomhet i området, og det er en klar forutsetning for en eventuell endring av arealbruksformålet at det ikke skal legges til rette for vesentlig fortetting eller videre utbygging i området.

Omreguleringen av området fra næring til fritidsbolig var i 2017 i strid med daværende kommuneplanens arealdel. Ettersom kommuneplanens arealdel nå er endret fra næring til bebyggelse og anlegg er ikke lenger en endring i strid med overordnet plan.

Saken gjelder nå endring av leilighetene i område BH som i dag er regulert til næring og har en utleieklausul, til fritidsformål. Ved revisjon av kommuneplanen ble denne lokasjonen spesifikt diskutert i forhold til reiseliv som formål. Konklusjonen var at gjenværende leilighetsbygg i felt BH var for liten til å opprettholde formålet i KPA og ble derfor endret. Planendringen følger opp nytt formål i kommuneplanen og gjelder endring

av formål for eksisterende leilighetsbygg fra næring – hotell/overnatting til bebyggelse og anlegg – fritidsbebyggelse.

Allmennhetens ferdsel i strandsonen er vurdert opp mot endringen fra utleie til private fritidsleiligheter, og det forutsettes at dagens bruk og fri ferdsel opprettholdes. Det er ikke gjort endringer etter offentlig ettersyn utover å oppdatere planbeskrivelsen. Eiendommen er å anse som ferdig utbygget, og er i bygget ut i samsvar med gjeldende plan.

Byutviklingsdirektøren vurderer at endringen kan virke negativt inn på reiselivstilbudet i Kristiansand, men at det er relativt få enheter det er snakk om.

Byutviklingsdirektøren anbefaler at endringen av detaljreguleringen vedtas.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg

1. Endret plankart, sist datert 17.03.2025
2. Endrede bestemmelser, sist datert 06.03.2025
3. Planbeskrivelse, sist datert 16.05.2025
4. Høringsinnspill

BAKGRUNN FOR SAKEN

LY Arkitekter AS har på vegne av Eierseksjonssameiet Skudeviga Leilighetsbygg fremmet forslag om endring av reguleringsplan for Skudeviga, vedtatt 01.02.2017. Hensikten er å endre reguleringsformålet for felt BH fra næring – hotell/overnatting til bebyggelse og anlegg - fritidsbebyggelse. Leilighetsbygget fra 2009 har i dag leiligheter med utleieklausul, som foreslås endret til ordinære fritidsboliger. Området er ferdig utbygd.



Foreslått endring i Skudeviga markert gult på oversiktskart og ortofoto



Dagens situasjon

Planområdet ligger i Randesund, like ved Tømmerstø brygge og omfatter gnr./bnr. 90/108, felt BH i gjeldende plan 1422 Skudeviga. Atkomsten er via Kystveien. Leilighetsbygget fra 2009 har i dag leiligheter med utleieklausul.

Forslag til endring

Endringen som er foreslått er å endre reguleringsformålet for felt BH fra næring – hotell/overnatting i gjeldende reguleringsplan til bebyggelse og anlegg - fritidsbebyggelse. Leilighetsbygget fra 2009 har i dag leiligheter med utleieklausul, som foreslås endret til ordinære fritidsboliger.

Gjeldende reguleringsplan

Planen hjemlet opprinnelig en utbygging av feriehus for utleie på inntil 6525 m2 BRA, samt en bolig inntil Kystveien på 300 m2 BRA. Småhusene ble omregulert fra næringsvirksomhet (utleie) til fritidsboliger, og eiendommen fradelt i eiendomter i etterkant av vedtak av ny reguleringsplan i 2017. Leilighetsbygget i felt BH ble ikke omregulert og beholdt utleieklausulen som ligger i at arealet fremdeles er et næringsbygg (hotell og overnatting). Bygget er seksjonert og leilighetene er privat eiet. Utleievirksomheten drives i dag ved at private eiere leier ut sine feriehus og leiligheter iht. bestemmelser om utleieplikt. Det betyr at bruken av leilighetsbygget er i samsvar med planens bestemmelser om kommersiell drift som ferieboliger. Enhetene leies ut på både korte og lange kontrakter. Det er fortsatt en betydelig ferieutleievirksomhet i området, og det er en klar forutsetning for en eventuell endring av arealbruksformålet at det ikke skal legges til rette for vesentlig fortetting eller videre utbygging i området.

Omreguleringen av området fra næring til fritidsbolig var i 2017 i strid med daværende kommuneplanens arealdel. Ved revisjon av kommuneplanen ble denne lokasjonen spesifikt diskutert i forhold til reiseliv som formål. Konklusjonen var at gjenværende leilighetsbygg i felt BH var for liten til å opprettholde formålet i KPA og ble derfor endret. Planendringen følger opp nytt formål i kommuneplanen og gjelder endring av formål for eksisterende leilighetsbygg fra næring – hotell/overnatting til bebyggelse og anlegg – fritidsbebyggelse. Ettersom kommuneplanens arealdel nå er endret fra næring til bebyggelse og anlegg er ikke lenger en endring i strid med overordnet plan.

Høring av endringen

Forslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 29.03 - 10.5.2025 Det kom inn 2 merknader. Under følger sammendrag av uttalelsene og plan og byggs vurdering.

Statsforvalteren i Agder v/ Miljøvern avdelingen, 28.03.2025

- Kommunens føringer og krav gitt i oppstartsmøtet ansees ivaretatt i planforslaget
- Har ingen ytterligere kommentarer

Plan og byggs kommentar

- Tas til etterretning

Statens Vegvesen, 05.05.2025

- Ingen vesentlige merknader

Plan og byggs kommentar

- Tas til etterretning

Endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn er det ingen endringer utover oppdatert planbeskrivelse.

Ekstern medvirkning

Forslagsstiller vurderer at planendringen ikke medfører endringer som berører naboer eller andre parter i området, og at det derfor ikke er behov for annen medvirkning fra naboer enn at de har mottatt planforslaget på høring. Det fremholdes at planendringen er i tråd med sameiernes ønsker for videre utvikling av området.

Intern medvirkning

Merknader fra andre kommunalsjefområder er ivaretatt.

Det er ikke gjennomført medvirkning med rådene, fordi planendringen gjelder formålsendring av et eksisterende leilighetsbygg fra næring – hotell/overnatting til bebyggelse og anlegg - fritidsbebyggelse i tråd med kommuneplanen.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV ENDRINGEN

Arkitektur, stedstilpasning og estetikk

Det er et eksisterende bygg, området er ferdig utbygd og planendringen tar ikke for seg selve bygget. I bestemmelsene pkt. 1.1.3 står dette om estetiske forhold:

«Bygninger skal ha saltak eller valmet tak og ha takvinkel mellom 27 og 40 grader. Tak, vegger og andre elementer i eksteriøret, inkludert murer, terrasser og liknende, skal bygges av eller tekkes med materialer som ikke skiller seg vesentlig ut fra omkringliggende bebyggelse. Annekser, boder o.l. skal oppføres innenfor de viste byggegrenser. Gjerder og forstøtningmurer tillates oppført mellom tomtene og mot felles vei.»

Temaet vurderes ivaretatt.

Barn og unges interesser

Dagens tilbud til barn og unge i området er lekeareal, ballspill, badeplasser i sjø og tilgrensende friområder. Temaet vurderes ivaretatt.

Universell utforming

Det er et eksisterende bygg som ikke skal endres fysisk. Skiltplanen vil bidra til at folk lettere finner veien til friområdene, og det vurderes positivt i forhold til universell utforming. Temaet vurderes ivaretatt.

Klima- og miljøkonsekvenser

Siden planendringen gjelder et eksisterende bygg, og det ikke skal bygges noe mer, vurderes klima- og miljøkonsekvensene for arealbruk og transport å bli omtrent som i dag. For å minke klimagassutslippet og redusere energiforbruket kan tiltak som bergvarme og solcellepanel på tak vurderes.

Det skal ikke bygges ned noe mer natur. Eksisterende bygg skal gjenbrukes bare med endret formål, og det blir ingen destruksjon.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Planforslaget gjelder endring av formål på eksisterende bygg, men ellers ingen nye tiltak utover skiltplan. Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 endres ikke og anses å være ivaretatt.

Næringsareal

Planforslaget innebærer at Kristiansand mister overnattingstilbud med tilgang til sjø, et tilbud det er lite av i kommunen. Plan og bygg vurderer at endringen vil virke negativt inn på reiselivstilbudet, men at det er relativt få enheter det er snakk om.

Strandsonen og grønnstruktur

Plan og bygg vurderer at formålsendringen kan virke mer privatiserende, men at skilting vil bidra positivt for allmennhetens tilgjengelighet med tanke på bruk av strandsonen og friluftsområdet med mange kulturminner.

Flom, havnivåstigning og overvannshåndtering

Leilighetenes status vil med planforslaget endre seg fra næringsareal (med krav om utleie) til fritidsboliger (uten krav om utleie), men Plan og bygg vurderer at planforslaget ikke endrer den fysiske bruken av bygget. Plan og bygg vurderer at sikkerhet mot flom og havnivåstigning er tilstrekkelig utredet på reguleringsplannivå og i forhold til § 28-1.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planendringen vurderes ikke å få økonomiske konsekvenser for kommunen.

Oppsummering

Planendringen følger opp og er i tråd med formålsendringen i kommuneplanen. Plan og bygg vurderer at endringen kan virke negativt inn på reiselivstilbudet i Kristiansand, men at det er relativt få enheter det er snakk om.

Plan og bygg anbefaler bystyret å vedta endring av detaljregulering for Skudeviga, slik det fremgår av plankart sist datert 17.03.2025 og reguleringsbestemmelser sist datert 06.03.2025.

Anne Mari Aasaaren, 16.05.2025

Punkt 138/25: Oppstart av arbeid med vurdering av tomter til samlokaliserte boliger og midlertidig botilbud

Bilag

Vedtak RPF, 28052025, Sak 23/25, Oppstart av arbeid med vurdering av tomter til samlokaliserte boliger og midlertidig botilbud

Vedtak HELSEUTV, 03062025, Sak 26/25, Oppstart av arbeid med vurdering av tomter til samlokaliserte boliger og midlertidig botilbud

Vedtak KOMM, 10062025, Sak 30/25, Oppstart av arbeid med vurdering av tomter til samlokaliserte boliger og midlertidig botilbud

Vedtak Eldre, 02062025, Sak 24/25, Oppstart av arbeid med vurdering av tomter til samlokaliserte boliger og midlertidig botilbud

Vedtak Form, 11062025, Sak 49/25, Oppstart av arbeid med vurdering av tomter til samlokaliserte boliger og midlertidig botilbud

Vedtak byst, 18062025, Sak 69/25, Oppstart av arbeid med vurdering av tomter til samlokaliserte boliger og midlertidig botilbud



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025008738
Saksbehandler Vibeke Wold Sunde

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Ungdommens bystyre - arbeidsutvalget 2024-25	27.05.2025	20/25
2 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	28.05.2025	23/25
3 Eldrerådet	02.06.2025	24/25
4 Helseutvalget	03.06.2025	26/25
5 Areal- og miljøutvalget	05.06.2025	138/25
6 Kommunalutvalget	10.06.2025	30/25
7 Formannskapet	11.06.2025	49/25
8 Bystyret	18.06.2025	69/25

OPPSTART AV ARBEID MED VURDERING AV TOMTER TIL SAMLOKALISERTE BOLIGER OG MIDLERTIDIG BOTILBUD

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 05.06.2025 SAK 138/25

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar at følgende tema legges til grunn for vurdering av alternative tomter for samlokaliserte boliger for personer med helseutfordringer knyttet til rus og psykisk helse og tomter for midlertidig botilbud.

- Lokalisering og størrelse
- Avstand til sentrumsfunksjoner og kollektiv
- Bokvalitet
- Sosiodemografiske forhold
- Naboforhold/Nærhet
- Mulighet for realisering

(Enst.)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

«Bystyret vedtar at følgende tema legges til grunn for vurdering av alternative tomter for samlokaliserte boliger for personer med helseutfordringer knyttet til rus og psykisk helse og tomter for midlertidig botilbud.

- Lokalisering og størrelse
- Avstand til sentrumsfunksjoner og kollektiv
- Bokvalitet
- Sosiodemografiske forhold
- Naboforhold/Nærhet

- Mulighet for realisering»

KRF fremmet følgende tilleggsforslag:

«- Hensynet til barn og unge

- Mål om fordeling av kommunale boliger i hele kommunen»

Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

KRF sitt tilleggsforslag falt med 6 mot 5 stemmer (Høyre, FRP, KRF, PP).

06.06.2025

Punkt 139/25: Utbyggingsprogram 2026-2029 - Utleggelse av program på høring

Bilag

Vedtak KOMM, 10062025, Sak 28/25, Utbyggingsprogram 2026-2029 - Utleggelse av program på høring

Vedtak Form, 11062025, Sak 48/25, Utbyggingsprogram 2026-2029 - Utleggelse av program på høring

Utbyggingsprogram 2026-2029 - Høringsutkast juni-september 2025



Dato 28. februar 2025
Saksnr.: 2025000318-3
Saksbehandler Synne Thornæs
Godkjent av Jan Erik Lindjord
Harald Eiof Karlsen
Tone Iglebæk
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

Areal- og miljøutvalget
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato

05.06.2025
10.06.2025
11.06.2025

Utbyggingsprogram 2026-2029 - Utleggelse av program på høring

Forslag til vedtak

Prinsippvedtak som forutsetning for utbyggingsavtaler, jf. pbl. § 17-2:

- a. Kommunen skal for perioden 2026-2029 tilrettelegge for et byggevolum på ca. 750 boliger pr. år.
- b. Utbyggingsprogrammet og tabell over utbyggingsområder gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale.
- c. Utbyggingsområder som er i samsvar med dagens gjeldende arealplan prioriteres i forhold til tilrettelegging av infrastruktur.
- d. Kommunen skal som hovedregel ikke igangsette reguleringsplanarbeid for områder som ikke er tråd med gjeldende arealplan og ikke har nødvendig tilrettelagt infrastruktur.

Sammendrag

Utbyggingsprogrammet omhandler arealer til bolig- og næringsformål, og vil være en del av grunnlaget for kommunens økonomiplan. Utbyggingsprogrammet skal ha oppmerksomhet på bærekraftig utvikling og støtte opp om klimasatsingen for bolig- og næringsutviklingen. Utbyggingsprogrammet skal medvirke til at kommunens bolig- og næringsområder etableres og utvikles i tråd med overordnede føringer i kommuneplanen. Det er dermed et styringsredskap for kommunen og i forhold til private parter.

Utbyggingsprogrammet viser en oversikt over gjeldende utbyggingspolitikk og utbyggingspolitiske føringer. Det er utarbeidet tabell over boligutbyggingsområdene, med forventet utbyggingstakt.

Utbyggingsprogrammet har en oversikt over befolkningsprognoser og prognose for framtidig boligbehov i kommunen. Prognosene for befolkning og boligbehov, sammenstilt

med forventet boligutbygging, viser at Kristiansand har god boligarealreserve både på kort og lang sikt.

I tabellen over utbyggingsområdene for bolig er de ulike områdene gitt fargekodene grønn, oransje og rød. Fargekodene indikerer reguleringsstatus for området, om området er igangsatt/kan igangsettes, eller om området er realiserbart.

Når det bygges ut nye områder eller fortettes, krever det i mange tilfeller tilrettelegging av infrastruktur. Dette medfører forpliktelser for utbygger og kommunen til tilrettelegging av infrastruktur.

I kommuneplanens arealdel er det totalt satt av ca. 6 300 dekar nåværende næringsareal og 2 500 dekar fremtidig næringsareal (hovedsakelig på Støleheia, Mjåvann og Lohnelier). Det er noen områder (Lohnelier og Sørlandsparken Øst) som skal avklares i Kommunal- og distriktsdepartementet som kan få betydning for arealreserven i kommunen. Programmet viser geografisk plassering av arbeidsplasslokalisering og beskriver reserver innen de ulike næringskategoriene uten departementets beslutning.

Prinsippvedtak som forutsetning for utbyggingsavtaler, jf. pbl. § 17-2:

- a. Kommunen skal for perioden 2026-2029 tilrettelegge for et byggevolum på ca. 750 boliger pr. år.
- b. Utbyggingsprogrammet og tabell over utbyggingsområder gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale.
- c. Utbyggingsområder som er i samsvar med dagens gjeldende arealplan prioriteres i forhold til tilrettelegging av infrastruktur.

Kommunen skal som hovedregel ikke igangsette reguleringsplanarbeid for områder som ikke er tråd med gjeldende arealplan og ikke har nødvendig tilrettelagt infrastruktur.

Vedlegg:

Utbyggingsprogram 2026-2029 - Høringsutkast juni-september 2025

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Utbyggingsprogrammet omhandler arealer til bolig- og næringsformål, og vil være en del av grunnlaget for kommunens økonomiplan. Utbyggingsprogrammet skal medvirke til at kommunens bolig- og næringsområder etableres og utvikles i tråd med overordnede føringer i kommuneplanen. Det er dermed et styringsredskap for kommunen og i forhold til private parter.

Dette utbyggingsprogrammet omfatter perioden 2026 – 2029, og vil være gjeldende for denne revisjonen. Programmet er oppdatert i forhold til planlagt utbyggingstakt og utbyggingsreserve, status på boligmarkedet, status på infrastruktur, status i leiemarkedet og status for næring.

Programmet viser at det forventes fortsatt høy boligaktivitet, særlig i begynnelsen av perioden, men at det er tegn til noe lavere aktivitet på faktisk boligbygging (igangsettinger og fullførte). Igangsettingstillatelser i kvartal 1 viser en nedgang i forhold til samme periode i 2024, et år som allerede hadde lavere igangsettinger og fullførte boliger enn forventet. Om dette betyr at nivået på antall igangsettingstillatelser eller fullførte boliger ikke vil nå målet om 750 boliger årlig er noe usikkert på dette tidspunktet. Det er flere store leilighetsprosjekter som skal ferdigstilles i løpet av 2025, noe som betyr at det mest sannsynlig vil komme et hopp i antall ferdigstilte boliger.

For utbyggingsprogrammet er det spesielt noen mål og prinsipper fra kommuneplanen som vil legge føringer på prioritering av utbyggingsområder:

- Prioritering av senterområder som utviklingsområder. Kommunen er delt inn i 10 bydeler, med 25 delområder. Hver bydel har flere senterområder som er prioritert utviklet.
- Bydelscenterne skal utvikles innenfor prinsippet av *10-minutters byen*, som handler om at innbyggerne skal ha gode muligheter for å velge grønne løsninger for mobilitet som å gå, sykle eller reise kollektivt, samt at sentrale tjenester og tilbud skal være lett tilgjengelig.
- Prinsipper for hvordan senterne skal utvikles, hvor det i større grad vil forventes fortetting og transformasjon i eksisterende bolig- og næringsareal fremfor å bygge nytt på grønne arealer.

Nedbygging av landbruksjord og karbonrike arealer må begrenses, både i bolig- og næringsutbygging.

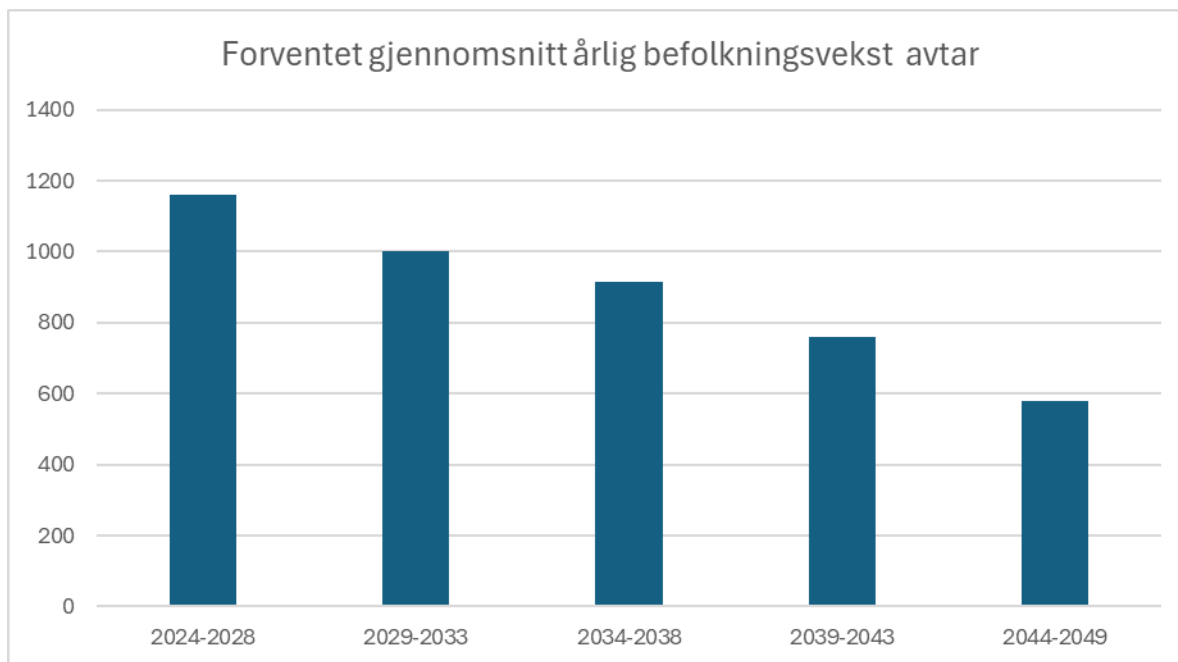
Utbyggingspolitikk

Utbyggingsprogrammet viser en oversikt over gjeldende utbyggingspolitikk og utbyggingspolitiske føringer for kommunen. Føringer er gitt i overordnede planer, samt egne saker, som utgjør den etablerte praksis/politikken kommunen fører når det gjelder utbygging.

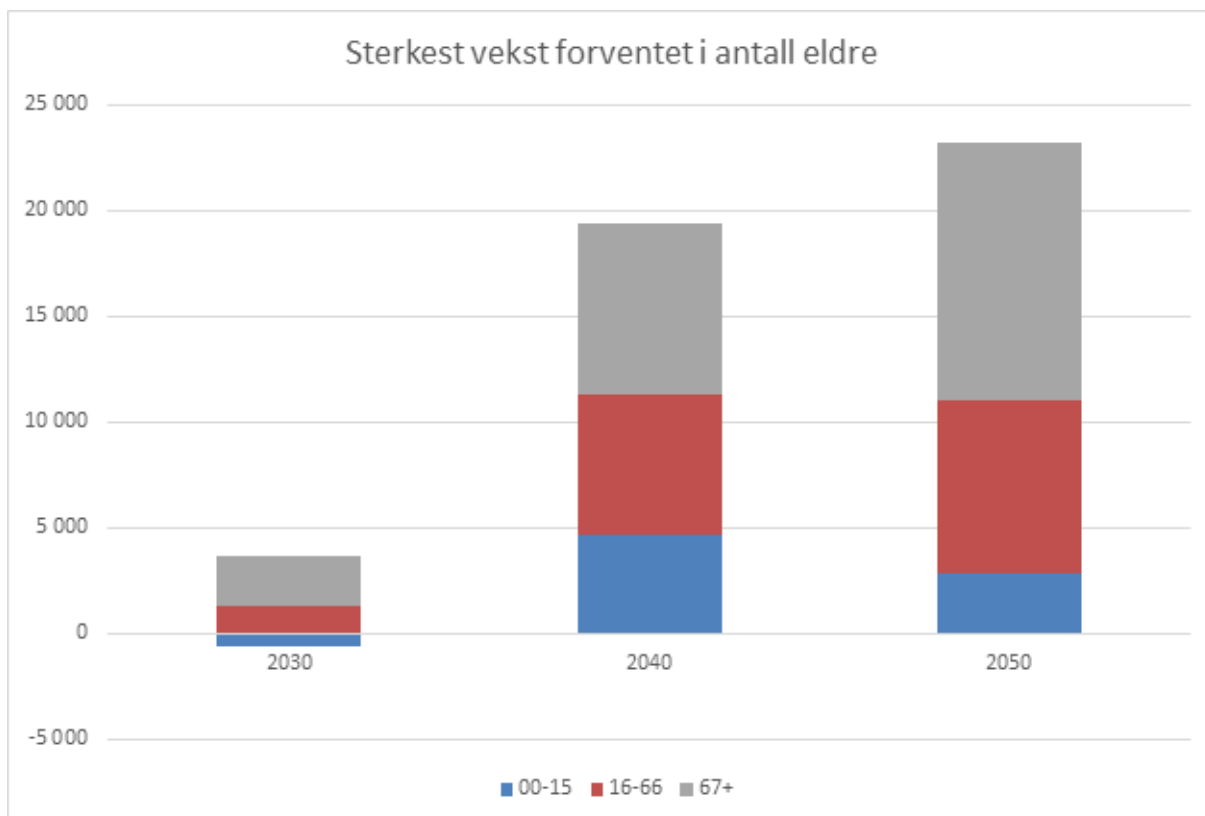
I lys av ny arealdel (2024) skal det tas stilling til revidering av kommunens utbyggingspolitikk. Revisjonen utføres i løpet av 2025, og det vil komme en egen sak på dette høsten/vinteren 2025. Mandatet for revisjonen ble vedtatt av formannskapet 14. Mai 2025 (sak 38/25), og gir føringer for hvilke temaer som er viktig å undersøke for å kunne revidere utbyggingspolitikken.

Befolkningsprognoser og boligbehov

Ifølge SSB sin prognose er det forventet befolkningsvekst i Kristiansand, men veksten over tid vil være avtakende. Befolknings sammensetningen er i endring, og i fremtiden vil vi ha en annen alderssammensetning i befolkningen enn det vi har i dag, med langt flere eldre enn yngre.

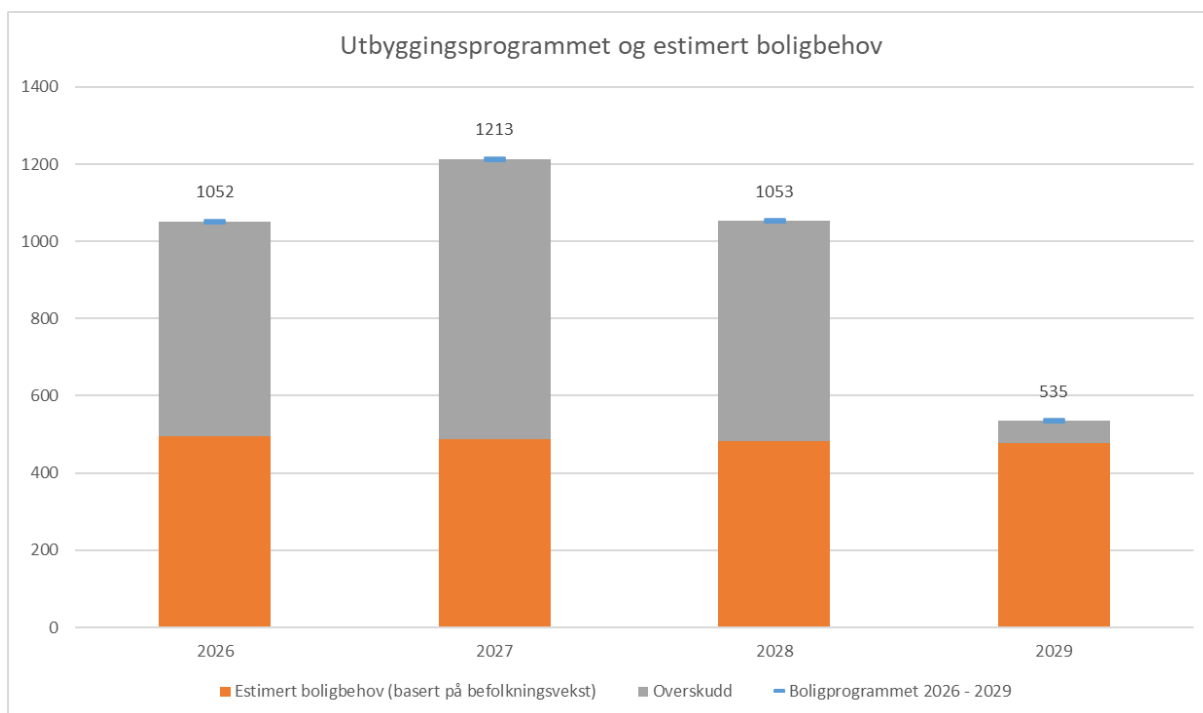


Figur 1 Gjennomsnittlig forventet befolkningsvekst fordelt på 5 års perioder fram til 2050 (SSB, 2024)



Figur 2 Forventet vekst pr. alderskategori (SSB prognose fra 2024, MMMM alternativ)

Legger vi til grunn nedadgående trend (SSB prognosen fra 2022) og færre antall personer pr. husholdning, vil boligbehovet for Kristiansand være om lag 13 000 boliger fram til 2050. Prinsippvedtaket for utbyggingsprogrammet legger opp til 750 boliger i året, noe som tilsvarer 16 000 boliger innen 2050. Kristiansand legger dermed opp til et overbud av boliger, noe som er i tråd med ønsket om å holde boligpriser lave.



Figur 3 Prognose for boligbehov og forventet igangsatte boliger pr. år i perioden 2026-2029 (SSB og Kristiansand kommune)

Boligarealreserven vi har pr. i dag, inkludert reserver i kommuneplan, utgjør ca. 18 483 boliger. I områder som er ferdig regulert, eller er under regulering, er det en reserve på ca. 14 714 boliger. Prognosene sammenstilt med forventet boligbygging, viser at Kristiansand har god boligarealreserve både på kort og lang sikt.

Tabell utbyggingsområder

Det er utarbeidet tabeller over igangsatt regulerte boligutbyggingsområder. Hvert område er angitt med en forventet oppstart, utbyggingstakt og gjenstående mengde, angitt i boenheter. Oppstart og takt er basert på innspill fra utbyggere og kommunens egen kunnskap. Tabellene blir justert etter innspill fra høringen av utbyggingsprogrammet.

I tabellen over utbyggingsområdene for bolig er områdene gitt fargekodene grønn, oransje og rød. Fargekodene indikerer reguleringsstatus for området, om området er igangsatt/kan igangsettes, eller om området er realiserbart. Områder med grønn farge er forventet gjennomført i henhold til vedtatt politikk. Oransje områder er områder som er under regulering, eller det er vedtatt reguleringsplan for, uten at det er igangsatt utbygging eller ikke er inngått utbyggingsavtale. Områdene kan måtte avvente utbygging i påvente av tilstrekkelig offentlig infrastruktur, og avsatte midler i kommunens budsjett. Rød fargekode angir områder som ligger inne i kommuneplan, og ikke er igangsatt regulert, eller er vurdert til å ikke være realiserbare per nå.

Tidligere sortering etter soner og delområder er avvirket for å være mer i tråd med kommuneplanens definisjoner og oppdeling av kommunen. Tabellene er nå sortert etter bydel i tråd med inndeling av bydelsrådene. I tillegg viser en tabell selve reguleringsplanene sortert etter tilknytning til senter.

Tabellen under viser totalt forventet utbygging i årene 2026-2029 og reserver etter perioden. Disse tallene kan endres etter høringsperioden.

Bydeler	2026	2027	2028	2029	Gjenstår	Totalsum
Hellemyr / Tinnheia / Grim	10	55	0	0	425	490
Hånes / Tveit	74	65	70	0	4226	4435
Justvik	6	6	0	0	106	118
Kvadraturen / Eg	215	146	100	50	920	1431
Lund	134	95	93	42	1614	1978
Randesund	410	477	433	60	2173	3553
Songdalen	21	10	10	0	1125	1166
Søgne	102	140	201	118	1955	2516
Torridal	1	1	2	1	44	49
Vågsbygd	79	218	144	264	2042	2747
Totalsum	1052	1213	1053	535	14630	18483

Tabell 1 Forventet utbygging i perioden 2026-2029, fordelt på bydel

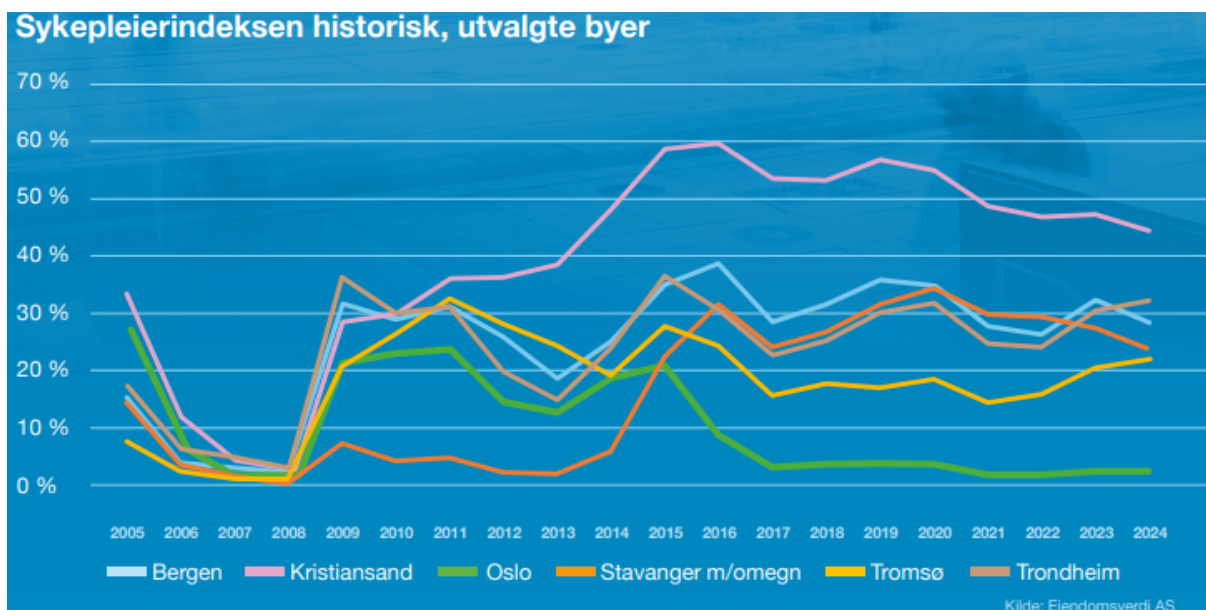
Boligmarkedet fremover

Ustabile forhold påvirker fortsatt pris og tilgangen på noen typer byggevarer og fører til økte byggekostnader. Dette skaper usikkerhet i byggebransjen og dermed også i boligmarkedet. Hvis man ser på antallet igangsatte boliger i 2024 og for første kvartal i 2025, er det en nedadgående trend i antall igangsetninger og fullførte boliger. Det anses som nødvendig å se utviklingen i 2025 før man kan si om dette er en mer langvarig trend, eller normal variasjon.

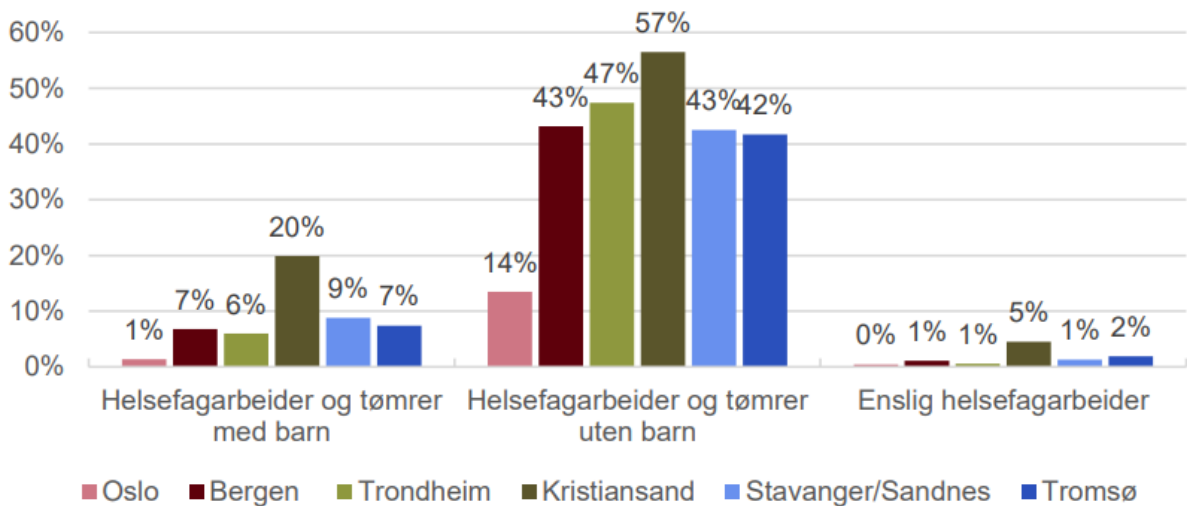
	2024 K1	2024 K2	2024 K3	2024 K4	2025 K1
Igangsettingstillatelse til boliger	307	98	57	88	157
Fullførte boliger	110	143	116	330	175

Tabell 2 Igangsettingstillatelser og fullførte boliger, 2024 og 2025

Boligprisene i Kristiansand har gjennom mange år hatt en moderat prisstigning sammenlignet med andre byer. Men i den siste tiden har enkelte måneder hatt en høyere stigning enn landssnittet. Likevel er Kristiansand den bykommunen som har best forutsetninger for å kunne få seg en bolig, både når det gjelder Sykepleierindeksen (2024) og Fagarbeiderindeksen (2024), tidligere kjent som LO indeksen.



Figur 4 Sykepleierindeksen 2024, Eiendomsverdi (2025)

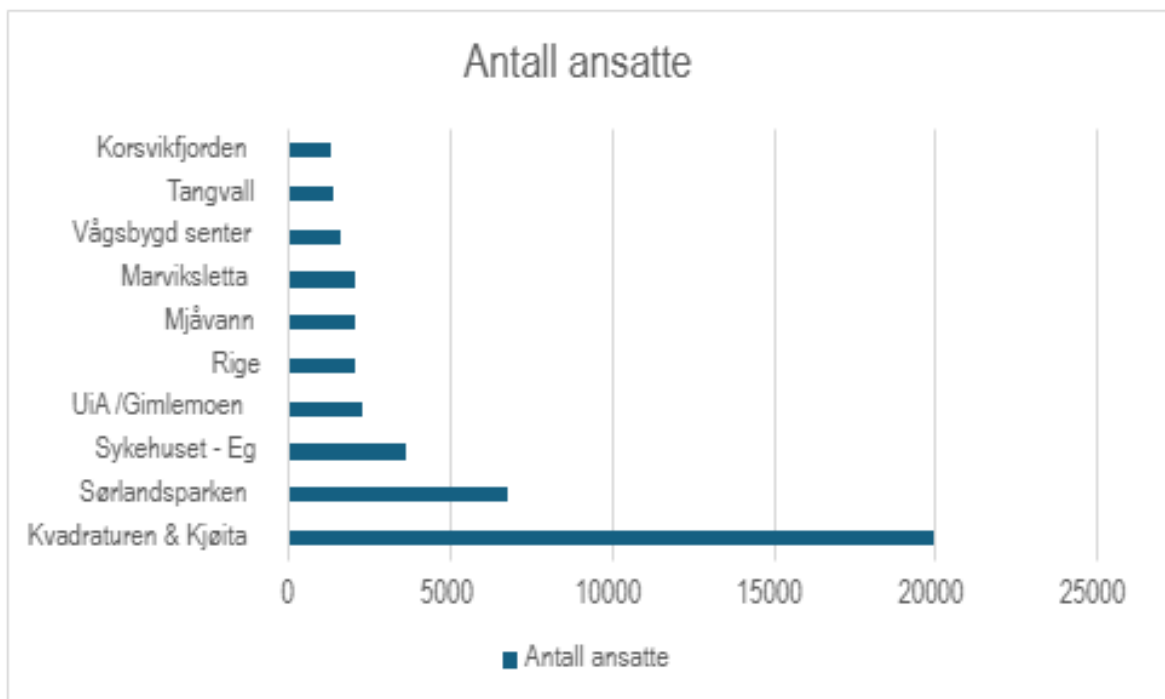


Figur 5 Fagarbeiderindeksen 2024, Samfunnsøkonomisk analyse (2024)

Det er forventet at Kristiansand framover vil ha en viss prisutvikling, men det viktigste er at Kristiansand har en politikk med ett godt utbud av boligtomter og forutsigbar effektiv saksbehandling. Kommunen følger prisutviklingen fortløpende og på bakgrunn av en utvikling/trend vil kunne komme med forslag med tiltak.

Næringsarealer og arbeidsmarked

Analyser gjort i arbeidet med ny arealdel til kommuneplanen, viser en total reserve av næringsarealer i Kristiansand på ca. 1,4 millioner kvadratmeter. Arealreserven er fordelt på kontor, industri, lager, tjeneste og forretning. Reservene er fordelt på flere etablerte næringsområder, og noen områder som ikke er tatt i bruk. Status for de ulike næringskategoriene beskrives i programmet. Programmet viser geografisk plassering av arbeidsplasslokalisering og en beskrivelse av gjeldende status og reserver innen de ulike næringskategoriene.



Figur 6 antall arbeidsplasser fordelt på områder, SSB (2025)

2024

Sysselsatte personer bosatt i Kristiansand	58 675
Sysselsatte personer med Kristiansand som arbeidssted	63 478

Tabell 3 Antall sysselsatte i Kristiansand 2024, SSB (2025)

Infrastruktur

Når dagens områder videreføres eller nye igangsettes, krever det også i mange tilfeller tilrettelegging av infrastruktur. Dette medfører forpliktelser for utbygger og kommunen til tilrettelegging av infrastruktur. Kommunen bygger ut infrastruktur i form av vei, vann avløp og sosial infrastruktur, noe som er viktig for etablering både for bolig og næring. I tillegg er infrastruktur knyttet til blant annet kraft og fiber avgjørende for omstillingen næringslivet nå står overfor.

Programmet gir en oversikt over status i bydelene. Nytt i årets revisjon er en sortering av tabellene etter bydeler og bydelssenter, hvor hver bydel og bydelssenter får en kort beskrivelse av de viktigste parameterne for bydelen. Deretter kommer tabellen over infrastruktur i bydelen eller bydelssenteret. Tabellen er delt opp i sosial, grønn og teknisk infrastruktur, samt en beskrivelse av næring innenfor bydel/bydelssenter og boligreserven.

Endringene i årets program er gjort for å gjøre utbyggingsprogrammet til et oversiktlig oppslagsverk som er lett å bruke for både kommunen og private.

Økonomiske konsekvenser

Utbyggingsprogrammet omhandler arealer til bolig- og næringsformål, og vil være en del av grunnlaget for kommunens budsjett i perioden 2026-2029. Utbyggingsprogrammet synliggjør fremtidige behov og investeringer i infrastruktur. Kostnadene for disse blir klarlagt og fastsatt gjennom den enkelte utbyggingsavtalen.

Medvirkning

Utbyggingsprogrammet legges ut på høring i juni, juli og august. Høringen offentliggjøres med annonsering, og utbyggere/regulanter og offentlige høringsinstanser får tilsendt saken direkte. I høringsrunden ber vi om innspill til forventet aktivitet i utbyggingsområdene.

Klima- og miljøkonsekvenser

Utbyggingsprogrammet er et overordnet dokument for å følge opp vedtatt arealutvikling i kommuneplanens arealdel. Programmet skal medvirke til at kommunens bolig og næringsområder etableres og utvikles i tråd med overordnede føringer i kommuneplanen, vedtatt klima og miljøstrategi, med mål og retningslinjer.

Årets revisjon forsterker fokus på senterstrukturen som førende prinsipp for hvordan vi fremstiller informasjon ved at tabell over utbyggingsområder er sortert etter senterstruktur, og at tabellene over infrastruktur nå er fordelt på bydel og bydelssenter. Dette vil kunne gi et godt grunnlag for kommunen å prioritere utbyggingsområder som er i tilknytning til senterstruktur høyere enn utbyggingsområder som ikke er det. Å bygge i tilknytning til etablert senterstruktur vil tilrettelegge for at flere innbyggere kan velge mer miljøvennlige transportmidler, som å gå, sykle eller kollektivt fordi tjenester og annen infrastruktur er i kort avstand til bolig. I tillegg vil en satsing på senterstruktur avhjelpe press på kommunens budsjetter knyttet til utbygging av kommunal infrastruktur.

Veien videre

Utbyggingsprogrammet vil etter høring justeres og redigeres utifra innspillene som kommer inn. Dette vil gi et bedre grunnlag for å vurdere arealreserven for bolig og næring når det endelige programmet vedtas i høst.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Kommunedirektøren anbefaler at formannskapet legger forslag til Utbyggingsprogram 2026-2029, med videreføring av tilhørende prinsippvedtak, ut på høring.

Prinsippvedtak:

- a. Kommunen skal for perioden 2025-2028 tilrettelegge for et byggevolum på ca. 750 boliger pr. år.
- b. Utbyggingsprogrammet og tabell over utbyggingsområder gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale. 12
- c. Utbyggingsområder som er i samsvar med dagens gjeldende arealplan prioriteres i forhold til tilrettelegging av infrastruktur.
- d. Kommunen skal som hovedregel ikke igangsette reguleringsplanarbeid for områder som ikke er tråd med gjeldende arealplan og ikke har nødvendig tilrettelagt infrastruktur.

Punkt 140/25: Kystveien 296 - 90/67 - søknad om ny dispensasjon - endring av tidligere vedtak

Bilag

situasjonsplan

Kystveien 296, foreløpig tilbakemelding på søknad om endring i forbindelse med oppføring av ny bolig - forhåndsvarsel om mulig avslag

plan u.etg

Plan 1 etg

Fasadetegninger m terreng

Fasader

Stikningsplan som viser 100 meter grensa

Endringssøknad

Hus Markus Ny Byggesøknad

Plan Loft

Snitt

Vedtak ARMU, 17102024, Sak 177/24, Kystveien 296 - GB 90/67 - søknad om riving av bolig og driftsbygning, samt oppføring av ny bolig med endret plassering, ny driftsbygning med tilnærmet uendret plassering

Kystveien 296 - GB 90/67 - søknad om riving av bolig og driftsbygning, samt oppføring av ny bolig med endret plassering, ny driftsbygning med tilnærmet uendret plassering



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024032014
Saksbehandler Jan Inghard Thorsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	05.06.2025	140/25

KYSTVEIEN 296 - 90/67 - SØKNAD OM NY DISPENSASJON - ENDRING AV TIDLIGERE VEDTAK

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 05.06.2025 SAK 140/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for endret plassering av bolig. Utvalget finner at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at boligens plassering fører til at den i liten grad blir synlig fra sjøen, som følge av plasseringen av båtverksted i strandkanten, samt mye vegetasjon på eiendommen. Det vises også til begrunnelsen i areal- og miljøutvalgets vedtak av 17.10.2024, der dispensasjon ble gitt ut fra plassering vist i landskapet på befaring, som er den samme plasseringen som nå godkjennes.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, for endret plassering av bolig. Det vises til tidligere vedtak hvor det ble satt vilkår om at boligen skulle plasseres utenfor 100-metersbeltet. Dispensasjon fra pbl. §1-8, innvilges ikke. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke gis. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

KRF, Høyre, FRP, Grønt og PP fremmet følgende alternative forslag:
«Areal- og miljøutvalget godkjenner dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for endret plassering av bolig. Utvalget finner at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at boligens plassering fører til at den i liten grad blir synlig fra sjøen, som følge av plasseringen av båtverksted i

strandkanten, samt mye vegetasjon på eiendommen. Det vises også til begrunnelsen i areal- og miljøutvalgets vedtak av 17.10.2024, der dispensasjon ble gitt ut fra plassering vist i landskapet på befaring, som er den samme plasseringen som nå godkjennes.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra KRF, Høyre, FRP, Grønt og PP enstemmig vedtatt.

06.06.2025

Punkt 141/25: Universell utforming av valglokaler - orientering til Areal- og miljøutvalget



Dato 5. mai 2025
Saksnr.: 2024009411-30
Saksbehandler Camilla Erland Aarnes
Godkjent av Kjell Alfred Kristiansen
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
05.06.2025

Universell utforming av valglokaler - orientering til Areal- og miljøutvalget

Forslag til vedtak

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

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Valgstyret behandlet i februar 2025 sak om tilgjengelighet og universell utforming av valglokaler.

Valgstyret ba om at funn etter gjennomgang av kommunens valglokaler bør presenteres i Areal- og miljøutvalget som referatsak.

Lokalene skal være universelt utformet

Kristiansand kommune har 15 valglokaler på valgdagen og vi bruker stort sett idrettshaller, gymsaler og aulaer. Valgstyret skal sørge for at valglokalene er universelt utformet og at velgerne skal kunne ta seg inn i valglokalene uten hjelp (valgloven § 6-7). Denne bestemmelsen er ny i valgloven. Tidligere er ordet "tilgjengelig" brukt. I ny valgforskrift er det listet opp en rekke krav til universell utforming basert på Byggteknisk forskrift (TEK 17).

Valgsekretariatet har vært i dialog med Eiendom om kravene i forskriften sett opp mot de valglokalene vi benytter. Eiendom har ikke gjort fullverdig kartlegging av byggene når det gjelder alle krav, men under følger en oversikt over hvilke lokaler hvor det ikke er dørautomatikk, taktil merking (ledelinjer) eller kontrast.

- Flekkerøy - Flekkerøyhallen
- Ytre Vågsbygd - Møvighallen
- Lund nord- Gimlehallen
- Tveit - Ve skole (gymsal)
- Torridal- Torridalshallen
- Hånes - Brattbakken skole
- Randesund - Sukkevannshallen

Valgsekretariatet har sammen med byggservice og brukerrepresentanter utpekt av rådet for personer med funksjonsnedsettelse befarer et utvalg av kommunens valglokaler. Valgsekretariatet har ikke kompetanse eller midler avsatt til å kartlegge om valglokalene våre oppfyller de detaljerte kravene i valgforskriften.

Ifølge kommunens beregninger vil en installasjon av automatiske døråpnere innebære kostnader rundt 500 000 kroner ekskl. mva. Beløpet inkluderer ikke arbeidstid. Det er knyttet usikkerhet til estimatet da det ikke er gjort en særskilt vurdering av dørene i hvert bygg. Korrekt utforming av taktile ledelinjer krever ekstern kompetanse. Et forsiktig og veldig usikkert anslag viser materialkostnader på minst 100 000 kr.

Kommunen har ikke intern kompetanse til å vurdere korrekt utforming av taktile ledelinjer. Dersom dette skal etableres må arbeidet gjøres i samarbeid med ekstern konsulent. Kommunedirektøren har ikke estimert omfanget av et slikt arbeid.

Tiltak – universell utforming av valglokaler

Bygningene brukes til valggjennomføring en dag annet hvert år. Valg bør ikke avgjøre behovet for forbedringer knyttet til universell utforming i kommunale bygninger. Byggenes bruksområde og brukerbehov resten av året bør være veie tyngre i kommunens planer for forbedringer.

Valgstyret har vedtatt følgende tiltak:

- Fra og med stortings- og sametingsvalg 2025 flyttes valglokalet i Tveit stemmekrets fra gymsal på Ve skole til Tveithallen
- Valglokaler uten elektrisk døråpner: Inngangsdør må stå åpen hele åpningstiden eller egen vakt som åpner døra for alle velgere

- Valgløkaler uten taktile ledelinjer i tråd med regelverk: valgmedarbeider vil vise vei fra inngangsparti til valglokale
- Terskeleliminator etableres der det er for høye terskler.
- I forkant av kommunestyrevalget i 2027 foretar valgsekretariatet en større vurdering av antall kretser og valgløkaler, slik at kommunen i størst mulig grad benytter valgløkaler som tilfredstiller krav til universell utforming i tråd med TEK 17.

Dersom disse tiltakene blir gjennomført skal velgerne kunne ta seg inn i alle kommunens valgløkaler uten hjelp. Valgløkalene kan fortsatt ha mangler ut fra kravene i den nye valgforskriften (TEK17).

Punkt 142/25: Referatsaker til areal- og miljøutvalget 5.6.2025

Bilag

991C E9 Detaljregulering, Dvergsnes felt B, nordlig del, delfelt B2 og B3 - mindre endring - Felt B21 - høring

1565 Detaljregulering, Kvartal 15 - vestre del - begrenset høring

Elvegata 10 - 50_1774 - Statsforvalterens behandling av klage over ferdigattest til tilbygg

Fuglevik terrasse 2 - 58_401 - Statsforvalterens behandling av klage over avvisning av klage over tillatelse til fradeling

Grønnehaven 5 - 9_19 - Statsforvalterens behandling av klage over vedtak om dispensasjon for fradeling av tomt

Høringsvar til endringer i matrikkelforskriften m.m.

Kuholmsveien 68 - 152_735 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad til dispensasjon

Nodenesveien 12A - 416_314 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om rammetillatelse

Slettheitoppen 8 - 14_1640 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad

Torridalsveien 374 - 31_12 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad

Major Laudals vei 25 - 40_126 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om tillatelse til flere tiltak

Vaktodden 11 - 437_198 - Statsforvalterns behandling av klage over godkjenning av søknad



Dato 15. mai 2025
Saksnr.: 2025000195-65
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
05.06.2025

Referatsaker til areal- og miljøutvalget 5.6.2025

Forslag til vedtak

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

- R-45/25 991 E9 Detaljregulering, Dvergsnes felt B, nordlig del, delfelt B2 og B3 – mindre endring – felt B21 – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 12.5.2025.
- R-46/25 1565 Detaljregulering, Kvartal 15 – vestre del – begrenset høring. Plan- og bygningssjefens skriv 8.5.2025.
- R-47/25 Elvegata 10 – 50/1774 – Statsforvalterens behandling av klage over ferdigattest til tilbygg i 5. etasje. Statsforvalteren i Agders skriv 2.4.2025. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak om ferdigattest.
- R-48/25 Fuglevik terrasse 2 – 58/401 – Statsforvalterens behandling av klage over avvising av klage over tillatelse til fradeling. Statsforvalteren i Agders skriv 7.4.2025. Statsforvalteren opprettholder kommunens avvissingsvedtak.
- R-49/25 Grønnehaven 5 – 9/19 – Statsforvalterens behandling av klage over vedtak om dispensasjon for fradeling av tomt. Statsforvalteren i Agders skriv 29.4.2025. Statsforvalteren stadfester vedtaket om dispensasjon fra takform.
- R-50/25 Høringssvar til endringer i matrikkelforskriften m.m. Plan- og bygningssjefens skriv 9.5.2025.
- R-51/25 Kuholmsveien 68 – 152/735 – Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om dispensasjon og tillatelse til riving av eksisterende bolig og garasje, samt oppføring av ny tomannsbolig med to bassenger. Statsforvalteren i Agders skriv 30.4.2025. Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak.
- R-52/25 Nodenesveien 12A – 416/314 – Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om rammetillatelse for oppføring av enebolig med

garasje og hybelleilighet. Statsforvalteren i Agders skriv 12.5.2025. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

- R-53/25 Slettheitoppen 8 – 14/1640 – Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om tillatelse i ett trinn for oppføring av påbygg i form av kvister. Statsforvalteren i Agders skriv 5.5.2025. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.
- R-54/25 Torridalsveien 374 – 31/12 – Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om tillatelse og dispensasjon for etablering av renseanlegg. Statsforvalteren i Agders skriv 8.4.2025. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.
- R-55/25 Major Laudals vei 25 – 40/126 – Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om tillatelse om flere tiltak. Statsforvalteren i Agders skriv 14.5.2025. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.
- R-56-25 Vaktodden 11 – 437/198 – Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om byggetillatelse for endring av takform/utvidelse av takterrasse og oppføring av levegg på takterrasse, herunder søknad om dispensasjon. Statsforvalteren i Agders skriv 10.4.2025. Statsforvalteren omgjør kommunens dispensasjonsvedtak og opphever kommunens vedtak om byggetillatelse.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift