

# REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 15-01-2026

**Møtedato** Torsdag d. 15. januar 2026 kl. 08:45

**Møtested** Bystyresalen

## Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	13
Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 11.12.2025.....	14
Nils Fidjelands vei 4A - 4F - 151/2434 - klage på avslag på søknad om dispensasjon.....	16
Andreas Kjærs vei 64, 150/149 - bruksendring - ny boenhet - bod, badstu og platting.....	19
Sømsveien 209, 55/38 - klage over avslag på søknad om godkjenning av to leiligheter i garasjebygr	22
Snorres gate 21, 152/1343 - klage over avslag på søknad om riving av tomannsbolig og oppføring a	25
Detaljregulering, 201412 E2 - Endring av reguleringsplan for Tangvall sentrum nord - sluttbehandli	28
Generalens båthus – oppfølging etter brann.....	45
Veileder - klimakonsekvenser i reguleringsplaner.....	47
Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 15.1.2026.....	50

## **Punkt .: Møtedokumenter**

### **Bilag**

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 15.01.2026

Saksliste Areal- og miljøutvalget 15.01.2026

Komplett innkalling: Areal- og miljøutvalget (15.01.2026)



## PROTOKOLL AREAL- OG MILJØUTVALGET

Dato: 15.01.2026  
Sted: Bystyresalen  
Behandlede saker: 1/26 - 9/26  
Møtets varighet: Kl. 08.45 til 13.15  
Møteleder: Leder i utvalg Odd Nordmo

### Til stede:

Odd Nordmo (H)  
Vegard Launes (H)  
Christine Alveberg (V)  
Atle Aasen (KRF)  
Sigrid Moseid Øverland (KRF)  
Andreas Jacobsen (FRP)  
Kenneth Mørk (AP)  
Robin Hansson (AP)  
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)  
Ole Magne Omdal (Grønt)  
Roy Fardal (PP)

### Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren  
Plan- og bygningssjefen  
Byggesakslederen  
Byingeniøren v/Vegsjef Gro Kathrine Solås  
Parksjefen  
Utvalgssekretæren

### Dessuten møtte:

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

### **Befaringer:**

Sak 2/26 – 5/26 ble befart før møtestart.

### **Orienteringer:**

RV41 v/Statens vegvesen  
Byggegrense i 100m-beltet v/planleder Eirik Heddeland Martens  
Brannsikring i Posebyen v/byantikvar Jorunn Monrad

**1/26      Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 11.12.2025**  
(ark.nr. 2025000195)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 11.12.2025.  
(Enst.)

**2/26      Nils Fidjelands vei 4A - 4F - 151/2434 - klage på avslag på søknad om dispensasjon**  
(ark.nr. 2025022174)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget tar klagen fra Stav Arkitekter Sør AS, på vegne av tiltakshaver Hellemyr Appartements AS, datert 19.11.2025 til følge.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanens § 2 bokstav b, e og f for gesimshøyde og antall oppstillingsplasser for bil, for oppføring av 8-mannsbolig på eiendom gnr. 151 bnr. 2434, Nils Fidjelands vei 4A-4F.

Utvalget vurderer at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget viser i denne forbindelse til at dette er et fortettingsprosjekt i et allerede utbygd boligområde. Leilighetene ligger i umiddelbar nærhet til metro-ruten. Det er kort avstand til barnehage, skole, butikk og flerbrukshall. Det settes av areal til sykkelparkering. Området egner seg godt for høy utnyttelse. Byggets høyde er justert ned sammenlignet med tidligere godkjent søknad. Bygget ligger lavere enn nabobebyggelsen, og gir begrensede ulemper for naboer.

Utvalget finner videre at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Byggets høyde er justert ned. Det nye prosjektet medfører en mer effektiv arealutnyttelse, og området har behov for mindre boenheter. Det er tidligere gitt dispensasjon for bolig med 6 enheter. Økning til 8 enheter anses som en mindre justering, som er tilpasset tomten.

Som vilkår settes det at parkeringen skal være under bakken (parkeringskjeller).  
(6/5)

**Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:  
«Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 31.10.2025. Klagen fra Stav Arkitekter Sør AS på vegne tiltakshaver Hellemyr Appartements AS datert 19.11.2025 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalter i Agder for endelig klagebehandling.»

FRP, Høyre og PP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget tar klagen fra Stav Arkitekter Sør AS, på vegne av tiltakshaver Hellemyr Appartements AS, datert 19.11.2025 til følge.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanens § 2 bokstav b, e og f for gesimshøyde og antall oppstillingsplasser for bil, for oppføring av 8-mannsbolig på eiendom gnr. 151 bnr. 2434, Nils Fidjelands vei 4A-4F.

Utvalget vurderer at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget viser i denne forbindelse til at dette er et fortettingsprosjekt i et allerede utbygd boligområde. Leilighetene ligger i umiddelbar nærhet til metro-ruten. Det er kort avstand til barnehage, skole, butikk og flerbrukshall. Det settes av areal til sykkelparkering. Området egner seg godt for høy utnyttelse. Byggets høyde er justert ned sammenlignet med tidligere godkjent søknad. Bygget ligger lavere enn nabobebyggelsen, og gir begrensede ulemper for naboer.

Utvalget finner videre at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Byggets høyde er justert ned. Det nye prosjektet medfører en mer effektiv arealutnyttelse, og området har behov for mindre boenheter. Det er tidligere gitt dispensasjon for bolig med 6 enheter. Økning til 8 enheter anses som en mindre justering, som er tilpasset tomten.

Som vilkår settes det at parkeringen skal være under bakken (parkeringskjeller).»

#### **Voteringer:**

Ved alternativ votering ble forslaget fra FRP, Høyre og PP vedtatt med 6 mot 5 stemmer (AP, KRF, MDG).

### **3/26 Andreas Kjærs vei 64, 150/149 - bruksendring - ny boenhet - bod, badstu og plattning** (ark.nr. 2025001523)

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

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra § 5 arealdisponering/utnyttelsesgrad (én bolig med inntil to familieleiligheter, uthus og garasjer inntil 30m<sup>2</sup>) og arealformål friområde for å bruke endre garasjeloft fra hobbyrom til ny boenhet.

Hensynene bak bestemmelsene vurderer å bli vesentlig tilsidesatt og fordelene er ikke klart større enn ulempene.

Søknad om fritak fra Tek17 energikrav, jf. Kap. 13, for ny boenhet avslås.

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra § 5 og arealformål friområde for plassering av badehus, plattning og basseng som omsøkt. Hensynene bak bestemmelsene vurderes å ikke bli vesentlig tilsidesatt og fordelene er klart større enn ulempene.

(8/3)

#### **Forslag:**

Plan- og bygnings sjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra § 5 arealdisponering/utnyttelsesgrad (én bolig med inntil to familieleiligheter, uthus og garasjer inntil 30m<sup>2</sup>) og arealformål friområde for å bruke endre garasjeloft fra hobbyrom til ny boenhet.

Hensynene bak bestemmelsene vurderer å bli vesentlig tilsidesatt og fordelene er ikke klart større enn ulempene.

Søknad om fritak fra Tek17 energikrav, jf. Kap. 13, for ny boenhet avslås. Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra § 5 og arealformål friområde for plassering av badehus, platting og basseng som omsøkt. Hensynene bak bestemmelsene vurderes å ikke bli vesentlig tilsidesatt og fordelene er klart større enn ulempene.»

FRP og PP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon for Andreas Kjærs vei 64, gnr. 150 bnr. 149, for bruksendring av garasjeloft til ny boenhet. Dispensasjon gis fra reguleringsplanens §§ 1, 3 og 5 samt arealformål offentlig friområde, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Utvalget finner at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget viser i denne forbindelse til at søknaden gjelder et eksisterende bygg. Kun mindre deler av regulert friområde blir berørt. Tiltaket vil ikke gi ulemper for naboer mtp. lys og utsikt. Utvalget finner at tiltaket er godt tilpasset eksisterende bebyggelse og terreng.

Utvalget finner videre at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises i denne forbindelse til at bruksendringen har begrensede konsekvenser for naboer og allmennhet, samt at tiltakene innebærer en hensiktsmessig og arealeffektiv utnyttelse av en allerede bebygd eiendom. Søknad om fritak fra Tek17 energikrav, jf. Kap. 13, for ny boenhet avslås.»

#### **Voteringer:**

Ved alternativ votering ble Plan- og bygnings sjefens innstilling vedtatt med 8 mot 3 stemmer (FRP, PP, Atle Aasen (KRF)).

**4/26 Sømsveien 209, 55/38 - klage over avslag på søknad om godkjenning av to leiligheter i garasjebygning**  
(ark.nr. 2024002889)

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

Areal- og miljøutvalget tar klagen fra tiltakshaver datert 18.11.2025 til følge. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven § 1-8 for godkjenning av to leiligheter i eksisterende garasjebygning på eiendom gnr. 55 bnr. 38, Sømsveien 209.

Utvalget vurderer at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget viser i denne forbindelse til at eiendommen tidligere har vært godkjent med hudpleiesalong i 2.etasje. Søknaden vurderes å være en mindre endring i forhold til hva som tidligere er godkjent på eiendommen. Tiltaket innebærer kun bruksendring, ikke oppføring av ny

bebyggelse. Tiltaket vurderes å ikke medføre ulempe for naboer mtp. lys og utsikt. Parkeringsforhold og uteareal anses tilstrekkelig. Tiltaket har heller ikke betydning for allmennhetens ferdselsrettigheter. Tiltaket påvirker heller ikke det bebygde preget i området.

Utvalget finner videre at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises i denne forbindelse til at tiltaket gjelder bruksendring av eksisterende bebyggelse. Tiltaket anses å gi en hensiktsmessig utnyttelse av tomten, og berører ikke hensyn bak byggeforbudet i strandsonen.

(9/2)

#### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 13.11.2025. Klagen fra søker datert 18.11.2025 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

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

«Areal- og miljøutvalget tar klagen fra tiltakshaver datert 18.11.2025 til følge. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven § 1-8 for godkjenning av to leiligheter i eksisterende garasjebygning på eiendom gnr. 55 bnr. 38, Sømsveien 209.

Utvalget vurderer at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget viser i denne forbindelse til at eiendommen tidligere har vært godkjent med hudpleiesalong i 2.etasje. Søknaden vurderes å være en mindre endring i forhold til hva som tidligere er godkjent på eiendommen. Tiltaket innebærer kun bruksendring, ikke oppføring av ny bebyggelse. Tiltaket vurderes å ikke medføre ulempe for naboer mtp. lys og utsikt. Parkeringsforhold og uteareal anses tilstrekkelig. Tiltaket har heller ikke betydning for allmennhetens ferdselsrettigheter. Tiltaket påvirker heller ikke det bebygde preget i området.

Utvalget finner videre at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises i denne forbindelse til at tiltaket gjelder bruksendring av eksisterende bebyggelse. Tiltaket anses å gi en hensiktsmessig utnyttelse av tomten, og berører ikke hensyn bak byggeforbudet i strandsonen.»

#### **Voteringer:**

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

**5/26**

**Snorres gate 21, 152/1343 - klage over avslag på søknad om riving av tomannsbolig og oppføring av ny tomannsbolig**  
(ark.nr. 2025019754)

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

Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 18.09.25. Klagen fra søker datert 07.10.25 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.

(7/4)

**Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 18.09.25. Klagen fra søker datert 07.10.25 tas ikke tilfølge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

FRP og Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget tar klagen fra søker datert 07.10.2025 til følge.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 (byggeforbudet i strandsonen) samt plankravet i kommuneplanens arealdel § 2, for riving av eksisterende tomannsbolig og oppføring av ny tomannsbolig på eiendom gnr. 152 bnr. 1343, Snorres gate 21.

Utvalget vurderer at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det vises i denne forbindelse til at tiltaket gjelder erstatning av eksisterende bebyggelse innenfor et etablert boligområde og at byggets synlige volum i hovedsak viderefører eksisterende bebyggelse.

Tiltaket medfører ikke økt antall boenheter. Tiltaket berører heller ikke allmennhetens tilgang, naturverdier eller landskapsvirkning i strandsonen. Videre er det lagt vekt på at plankravet ikke anses å tilføre vesentlig ny kunnskap utover det som allerede er dokumentert i byggesaken.

Utvalget finner videre at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises i denne forbindelse til at tiltaket er i tråd med kommuneplanens formål. En reguleringsplan vil ikke belyse andre forhold enn det som fremkommer i byggesaken. Utarbeidelse av detaljregulering anses som unødvendig ressursbruk.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering ble Plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Høyre, FRP, PP).

**6/26      Detaljregulering, 201412 E2 - Endring av reguleringsplan for Tangvall sentrum nord - sluttbehandling**  
(ark.nr. 2025011545)

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

Bystyret vedtar endring av reguleringsplan for Tangvall sentrum nord med plankart datert 24.09.2025 og bestemmelser sist revidert 08.12.2025.  
(Enst.)

I felt BFK2 skal minst 7% av parkeringsplassene være HC-plasser.  
(6/5)

**Forslag:**

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

«Bystyret vedtar endring av reguleringsplan for Tangvall sentrum nord med plankart datert 24.09.2025 og bestemmelser sist revidert 08.12.2025.»

Høyre fremmet følgende tilleggsforslag:

«Areal- og miljøutvalget anmoder om at det vurderes flere HC-plasser enn minstenorm, samt at plassene legges med kortest mulig avstand til heis og eller utgang, samt at det settes av nok plass (4,5x6m) til biler med sideåpning.»

MDG fremmet følgende tilleggsforslag:

«I felt BFK2 skal minst 7% av parkeringsplassene være HC-plasser.»

#### **Voteringer:**

Byutviklingsdirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Ved alternativ votering mellom tilleggsforslagene fra Høyre og MDG, ble tilleggsforslaget fra MDG vedtatt med 6 mot 5 stemmer (H, FRP, V, Grønt).

### **7/26      Generalens båthus (magasinboden) – oppfølging etter brann** (ark.nr. 2025021813)

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

1. Generalens båthus (magasinboden) gjenreises ikke.
2. Plan for området som synliggjort i delprosjekt 1a kan igangsettes ved bruk av midler fra forsikringsoppgjør.
3. Formannskapet ber kommundirektøren legge frem en gjennomførings- og finansieringsplan for resten av prosjektet (del b og c).  
(Enst.)

### **8/26      Veileder - klimakonsekvenser i reguleringsplaner** (ark.nr. 2025006227)

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

Areal- og miljøutvalget utsetter saken, for at utvalget kan få en orientering før saken behandles og slik at saken deretter kan settes på sakslisten til et møte i Areal- og miljøutvalget.  
(Enst.)

**Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget tar saken til orientering og anbefaler at veilederen tas i bruk i reguleringsaker.»

Høyre fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Areal- og miljøutvalget utsetter saken, for at utvalget kan få en orientering før saken behandles og slik at saken deretter kan settes på sakslisten til et møte i Areal- og miljøutvalget.»

**Voteringer:**

Høyres utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningssjefens innstilling ble ikke votert over.

**9/26 Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 15.1.2026**  
(ark.nr. 2025000195)**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

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

## **Eventuelt**

Odd Nordmo (Høyre):

Spørsmål om mulighet for uteservering inntil 1 meter fra fasade.

Parksjefen svarte at dette er noe som bli vurdert i forbindelse med revidering av avtalen kommunen har Kvadraturforeningen.

Kenneth Mørk (AP):

Spørsmål om sikringstiltak i forbindelse med akebakken i Vabua. Ønsker i tillegg svar på om det ferdige bygget vil ta noe av grøntområdet.

Parksjefen orientere at sikringstiltak allerede er på plass.  
Plan- og bygningssjefen informerte at ny bebyggelse ikke går ut over eksisterende eiendomsgrenser.

Plan- og bygningssjefen informerte at sak om fritak for eiendomsskatt kommer til behandling i neste møte.

Byutviklingsdirektøren ønsket å poengtere at kommunens tilsynsstrategi rulleres årlig.

Prioriteringer er

- Hovedfokus på liv og helse
- Stort foran lite
- Nytt foran gammelt

Møte hevet.

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

## **Punkt 1/26: Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 11.12.2025**

### **Bilag**

Protokoll Areal- og miljøutvalget 11.12.2025



Dato 12. desember 2025  
Saksnr.: 2025000195-150  
Saksbehandler Thore Granheim  
Godkjent av Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
15.01.2026

## **Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 11.12.2025**

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 11.12.2025.](#)

*Thore Granheim*  
Utvalgssekretær  
Sign.

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

## **Punkt 2/26: Nils Fidjelands vei 4A - 4F - 151/2434 - klage på avslag på søknad om dispensasjon**

### **Bilag**

1. Situasjonkart
2. Tegninger
3. Søknad om dispensasjon
4. Vedtak - avslag på søknad om dispensasjon
5. Klage på vedtak



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025022174  
Saksbehandler Håkon Andre Arnesen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	15.01.2026	2/26

## NILS FIDJELANDS VEI 4A - 4F - 151/2434 - KLAGE PÅ AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 15.01.2026 SAK 2/26

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget tar klagen fra Stav Arkitekter Sør AS, på vegne av tiltakshaver Hellemyr Appartements AS, datert 19.11.2025 til følge.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanens § 2 bokstav b, e og f for gesimshøyde og antall oppstillingsplasser for bil, for oppføring av 8-mannsbolig på eiendom gnr. 151 bnr. 2434, Nils Fidjelands vei 4A-4F.

Utvalget vurderer at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget viser i denne forbindelse til at dette er et fortettingsprosjekt i et allerede utbygd boligområde. Leilighetene ligger i umiddelbar nærhet til metro-ruten. Det er kort avstand til barnehage, skole, butikk og flerbrukshall. Det settes av areal til sykkelparkering. Området egner seg godt for høy utnyttelse. Byggets høyde er justert ned sammenlignet med tidligere godkjent søknad. Bygget ligger lavere enn nabobebyggelsen, og gir begrensede ulemper for naboer.

Utvalget finner videre at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Byggets høyde er justert ned. Det nye prosjektet medfører en mer effektiv arealutnyttelse, og området har behov for mindre boenheter. Det er tidligere gitt dispensasjon for bolig med 6 enheter. Økning til 8 enheter anses som en mindre justering, som er tilpasset tomten.

Som vilkår settes det at parkeringen skal være under bakken (parkeringskjeller). (6/5)

#### Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 31.10.2025. Klagen fra Stav Arkitekter Sør AS på vegne tiltakshaver Hellemyr

Appartments AS datert 19.11.2025 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalter i Agder for endelig klagebehandling.»

FRP, Høyre og PP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget tar klagen fra Stav Arkitekter Sør AS, på vegne av tiltakshaver Hellemyr Appartements AS, datert 19.11.2025 til følge.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanens § 2 bokstav b, e og f for gesimshøyde og antall oppstillingsplasser for bil, for oppføring av 8-mannsbolig på eiendom gnr. 151 bnr. 2434, Nils Fidjelands vei 4A–4F.

Utvalget vurderer at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget viser i denne forbindelse til at dette er et fortettingsprosjekt i et allerede utbygd boligområde. Leilighetene ligger i umiddelbar nærhet til metro-ruten. Det er kort avstand til barnehage, skole, butikk og flerbrukshall. Det settes av areal til sykkelparkering. Området egner seg godt for høy utnyttelse. Byggets høyde er justert ned sammenlignet med tidligere godkjent søknad. Bygget ligger lavere enn nabobebyggelsen, og gir begrensede ulemper for naboer.

Utvalget finner videre at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Byggets høyde er justert ned. Det nye prosjektet medfører en mer effektiv arealutnyttelse, og området har behov for mindre boenheter. Det er tidligere gitt dispensasjon for bolig med 6 enheter. Økning til 8 enheter anses som en mindre justering, som er tilpasset tomten.

Som vilkår settes det at parkeringen skal være under bakken (parkeringskjeller).»

#### **Voteringer:**

Ved alternativ votering ble forslaget fra FRP, Høyre og PP vedtatt med 6 mot 5 stemmer (AP, KRF, MDG).

16.01.2026

# **Punkt 3/26: Andreas Kjærs vei 64, 150/149 - bruksendring - ny boenhet - bod, badstu og platting**

## **Bilag**

A20-1Plan 1.etg.

6b\_eks. tegninger garasje

5c\_A30 Snitt

5d\_A40 Fasader

Andreas Kjærs vei 64 Badstu

A10-1 Situasjonsplan

A20-1 Plan 1.etg

A30-1 Snitt A og B

A40-2 Fasader Bod

Andreas Kjærs vei 64 - ingeniørvesenets uttalelse til utvidet avkjørselstillatelse

2\_Følg brev til søknad



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025001523  
Saksbehandler Elin Pettersen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	11.12.2025	240/25
2 Areal- og miljøutvalget	15.01.2026	3/26

### **ANDREAS KJÆRS VEI 64, 150/149 - BRUKSENDRING - NY BOENHET - BOD, BADSTU OG PLATTING**

---

#### **AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 15.01.2026 SAK 3/26**

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

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra § 5 arealdisponering/utnyttelsesgrad (én bolig med inntil to familieleiligheter, uthus og garasjer inntil 30m<sup>2</sup>) og arealformål friområde for å bruke og endre garasjeloft fra hobbyrom til ny boenhet.

Hensynene bak bestemmelsene vurderer å bli vesentlig tilsidesatt og fordelene er ikke klart større enn ulempene.

Søknad om fritak fra Tek17 energikrav, jf. Kap. 13, for ny boenhet avslås.

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra § 5 og arealformål friområde for plassering av badehus, platting og basseng som omsøkt. Hensynene bak bestemmelsene vurderes å ikke bli vesentlig tilsidesatt og fordelene er klart større enn ulempene.

(8/3)

##### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra § 5 arealdisponering/utnyttelsesgrad (én bolig med inntil to familieleiligheter, uthus og garasjer inntil 30m<sup>2</sup>) og arealformål friområde for å bruke og endre garasjeloft fra hobbyrom til ny boenhet.

Hensynene bak bestemmelsene vurderer å bli vesentlig tilsidesatt og fordelene er ikke klart større enn ulempene.

Søknad om fritak fra Tek17 energikrav, jf. Kap. 13, for ny boenhet avslås.

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra § 5 og arealformål friområde for plassering av badehus, platting og basseng som omsøkt. Hensynene bak bestemmelsene vurderes å ikke bli vesentlig tilsidesatt og fordelene er klart større enn ulempene.»

FRP og PP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon for Andreas Kjærs vei 64, gnr. 150 bnr. 149, for bruksendring av garasjeloft til ny boenhet. Dispensasjon gis fra reguleringsplanens §§ 1, 3 og 5 samt arealformål offentlig friområde, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Utvalget finner at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget viser i denne forbindelse til at søknaden gjelder et eksisterende bygg. Kun mindre deler av regulert friområde blir berørt. Tiltaket vil ikke gi ulemper for naboer mtp. lys og utsikt. Utvalget finner at tiltaket er godt tilpasset eksisterende bebyggelse og terreng. Utvalget finner videre at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises i denne forbindelse til at bruksendringen har begrensede konsekvenser for naboer og allmennhet, samt at tiltakene innebærer en hensiktsmessig og arealeffektiv utnyttelse av en allerede bebygd eiendom. Søknad om fritak fra Tek17 energikrav, jf. Kap. 13, for ny boenhet avslås.»

**Voteringer:**

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

16.01.2026

## **Punkt 4/26: Sømsveien 209, 55/38 - klage over avslag på søknad om godkjenning av to leiligheter i garasjebygning**

### **Bilag**

1. Situasjonkart
2. Tegninger
3. Tegninger godkjent 04.05.2003
4. Søknad om dispensasjon
5. Tilsynsrapport med bilder
6. Vedtak-avslag
7. Klage på vedtak



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024002889  
Saksbehandler Helge Røilid

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	15.01.2026	4/26

## SØMSVEIEN 209, 55/38 - KLAGE OVER AVSLAG PÅ SØKNAD OM GODKJENNING AV TO LEILIGHETER I GARASJEBYGNING

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 15.01.2026 SAK 4/26

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget tar klagen fra tiltakshaver datert 18.11.2025 til følge. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven § 1-8 for godkjenning av to leiligheter i eksisterende garasjebygning på eiendom gnr. 55 bnr. 38, Sømsveien 209.

Utvalget vurderer at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget viser i denne forbindelse til at eiendommen tidligere har vært godkjent med hudpleiesalong i 2.etasje. Søknaden vurderes å være en mindre endring i forhold til hva som tidligere er godkjent på eiendommen. Tiltaket innebærer kun bruksendring, ikke oppføring av ny bebyggelse. Tiltaket vurderes å ikke medføre ulempe for naboer mtp. lys og utsikt. Parkeringsforhold og uteareal anses tilstrekkelig. Tiltaket har heller ikke betydning for allmennhetens ferdselsrettigheter. Tiltaket påvirker heller ikke det bebygde preget i området.

Utvalget finner videre at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises i denne forbindelse til at tiltaket gjelder bruksendring av eksisterende bebyggelse. Tiltaket anses å gi en hensiktsmessig utnyttelse av tomten, og berører ikke hensyn bak byggeforbudet i strandsonen.

(9/2)

#### Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 13.11.2025. Klagen fra søker datert 18.11.2025 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

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

«Areal- og miljøutvalget tar klagen fra tiltakshaver datert 18.11.2025 til følge. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven § 1-8 for

godkjenning av to leiligheter i eksisterende garasjebygning på eiendom gnr. 55 bnr. 38, Sømsveien 209.

Utvalget vurderer at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget viser i denne forbindelse til at eiendommen tidligere har vært godkjent med hudpleiesalong i 2.etasje. Søknaden vurderes å være en mindre endring i forhold til hva som tidligere er godkjent på eiendommen. Tiltaket innebærer kun bruksendring, ikke oppføring av ny bebyggelse. Tiltaket vurderes å ikke medføre ulempe for naboer mtp. lys og utsikt. Parkeringsforhold og uteareal anses tilstrekkelig. Tiltaket har heller ikke betydning for allmennhetens ferdselsrettigheter. Tiltaket påvirker heller ikke det bebygde preget i området.

Utvalget finner videre at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises i denne forbindelse til at tiltaket gjelder bruksendring av eksisterende bebyggelse. Tiltaket anses å gi en hensiktsmessig utnyttelse av tomten, og berører ikke hensyn bak byggeforbudet i strandsonen.»

**Voteringer:**

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

16.01.2026

# **Punkt 5/26: Snorres gate 21, 152/1343 - klage over avslag på søknad om riving av tomannsbolig og oppføring av ny tomannsbolig**

## **Bilag**

1. Situasjonsplan
2. Plantegninger
3. Fasadetegninger
4. Skisse 1-5
5. Rammesøknad
6. Søknad om dispensasjon
7. Vedtak-avslag
8. Klage på vedtak



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025019754  
Saksbehandler Helge Røilid

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	15.01.2026	5/26

### **SNORRES GATE 21, 152/1343 - KLAGE OVER AVSLAG PÅ SØKNAD OM RIVING AV TOMANNSBOLIG OG OPPFØRING AV NY TOMANNSBOLIG**

---

#### **AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 15.01.2026 SAK 5/26**

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

Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 18.09.25. Klagen fra søker datert 07.10.25 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.  
(7/4)

##### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:  
«Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 18.09.25. Klagen fra søker datert 07.10.25 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

FRP og Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget tar klagen fra søker datert 07.10.2025 til følge. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 (byggeforbudet i strandsonen) samt plankravet i kommuneplanens arealdel § 2, for riving av eksisterende tomannsbolig og oppføring av ny tomannsbolig på eiendom gnr. 152 bnr. 1343, Snorres gate 21. Utvalget vurderer at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det vises i denne forbindelse til at tiltaket gjelder erstatning av eksisterende bebyggelse innenfor et etablert boligområde og at byggets synlige volum i hovedsak viderefører eksisterende bebyggelse. Tiltaket medfører ikke økt antall boenheter. Tiltaket berører heller ikke allmennhetens tilgang, naturverdier eller landskapsvirkning i strandsonen. Videre er det lagt vekt på at plankravet ikke anses å tilføre vesentlig ny kunnskap utover det som allerede er dokumentert i byggesaken. Utvalget finner videre at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises i denne forbindelse til at tiltaket er i tråd med kommuneplanens formål. En reguleringsplan vil ikke belyse andre forhold enn

det som fremkommer i byggesaken. Utarbeidelse av detaljregulering anses som unødvendig ressursbruk.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering ble Plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Høyre, FRP, PP).

16.01.2026

# **Punkt 6/26: Detaljregulering, 201412 E2 - Endring av reguleringsplan for Tangvall sentrum nord - sluttbehandling**

## **Bilag**

Vedtatt byst, 28012026, Sak 6/26, Detaljregulering, 201412 E2 - Endring av reguleringsplan for Tangvall sentrum nord - sluttbehandling

1. Plankart datert 24.09.2025
2. Reguleringsbestemmelser sist revidert 08.12.2025
3. Planbeskrivelse sist revidert 22.10.2025
4. Risiko og sårbarhetsanalyse
5. Illustrasjonsplan
6. Mobilitetsplan
7. Klimagassnotat
8. Støyrapport
9. Fagnotat overvann
10. Sol\_skyggeanalyser
11. Utredning luftkvalitet
12. Høringsbrev
13. Høringsinnspill
14. Søkers kommentar til mottatte høringsinnspill
15. Innspill til oppstartsvarsel
16. Referat dialogmøte
17. Kart og tegninger
18. Gjeldende plankart vedtatt av kommunestyret 28.04.2016
19. Reguleringsbestemmelser vedtatt av kommunestyret 28.04.2016



Dato 19. desember 2025  
Saksnr.: PLAN-25/01441-29  
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland  
Godkjent av Eirik Heddeland Martens  
Venke Moe  
Tone Iglebæk

### Saksgang

Areal- og miljøutvalget  
Bystyret

### Møtedato

15.01.2026  
28.01.2026

## Detaljregulering, 201412 E2 - Endring av reguleringsplan for Tangvall sentrum nord - sluttbehandling

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar endring av reguleringsplan for Tangvall sentrum nord med plankart datert 24.09.2025 og bestemmelser sist revidert 08.12.2025.

### Sammendrag



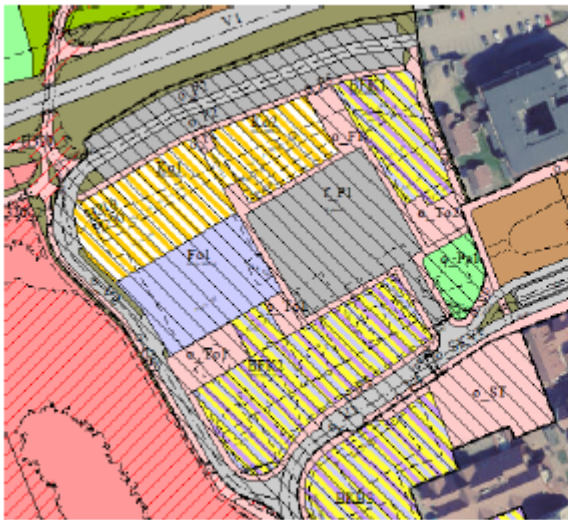
Figur 1 – Endringen omhandler bebyggelse i felt BFK2, markert med rødt

Formålet med endringen er i hovedsak å endre høydebestemmelser, byggegrenser og utnyttelsesgrad for bebyggelse innen felt BFK2 i planen. Dette vil igjen gi økt forretningsandel.

Hensikten med endringen i reguleringsplanen er å kunne utforme bygningsmassen med en annen struktur, oppdeling og avtrapping enn i gjeldende plan. I tillegg ønskes det å endre planens utnyttelsesgrad slik at det er mulig å innpasse to fulle etasjer med handelsareal i nedre del av bygningsmassen.

Følgende endres:

1. Gesimshøyde på næringsdelen fastsettes til kote + 24,5.
2. Utforming av bygningsmassen endres. Gesimshøyde fastsettes til kote +37,5 mot øst, mot varierende koter fra +37 til +28 i gjeldene plan.
3. Utnyttelse økes fra BRA=9300 m<sup>2</sup> til BRA 12200 m<sup>2</sup>
4. Bestemmelser om utkraging og balkongstørrelse endres.
5. Torvarealene o\_FO, o\_To1-2 og parkarealet o\_Pa endres i fra offentlig areal til fellesareal.
6. Det reguleres inn gangbro fra Tangvall Arena 3 til Tangvall Arena 1-2 over sentrumsveien o\_V1
7. Bestemmelse om utendørs forbindelse under BFK2 ved torg o\_To1 endres.
8. Bestemmelsene om atkomst mellom BFK2 og Ko1 endres
9. Endre bestemmelsene pkt. 2.4 fra:  
«faste plasser i fellesanlegg for boligbebyggelsen skal tinglyses på tilhørende leilighet. Parkeringsplasser som ikke er i bruk av tilhørende leilighet kan disponeres av andre leiligheter eller som fellesplasser».  
Til:  
Minimum 50% av boligparkeringsplassene skal etableres som fellesparkering for boligene. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser.
10. I bestemmelsene pkt. 5.1 er det åpnet opp for tilrettelegging for sykkelparkering innenfor felt f\_Pa1.



Figur 2 - gjeldende plankart



Figur 3 - kart som viser endringene i høyder og eierskap

Planforslaget legger til rette for oppføring av et kombinert forretnings- og boliganlegg med en annen utforming enn i gjeldende plan, se fig. 16. Økningen i areal i næringsdelen er en tilpasning til det allerede etablerte handelssenteret i Tangvall Arena 1 og 2. Endringene vil gjøre at handelsdelen i prosjektet er en integrert del av handelssenteret på Tangvall med forretninger i to etasjer og innendørs forbindelser mellom butikkene etter kjøpesentermodellen.

Omsøkte fortetting er etter plan og bygg sin vurdering i tråd med overordnede føringer med hensyn til sentrumsutvikling, og kommunedelplanen for Tangvalls føringer for videreutvikling av bydelssenteret Tangvall.

Byutviklingsdirektøren anbefaler at endringsforslaget vedtas.

Ragnar Evensen  
Byutviklingsdirektør  
Sign.

Venke Moe  
Plan- og bygningsjef  
Sign.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

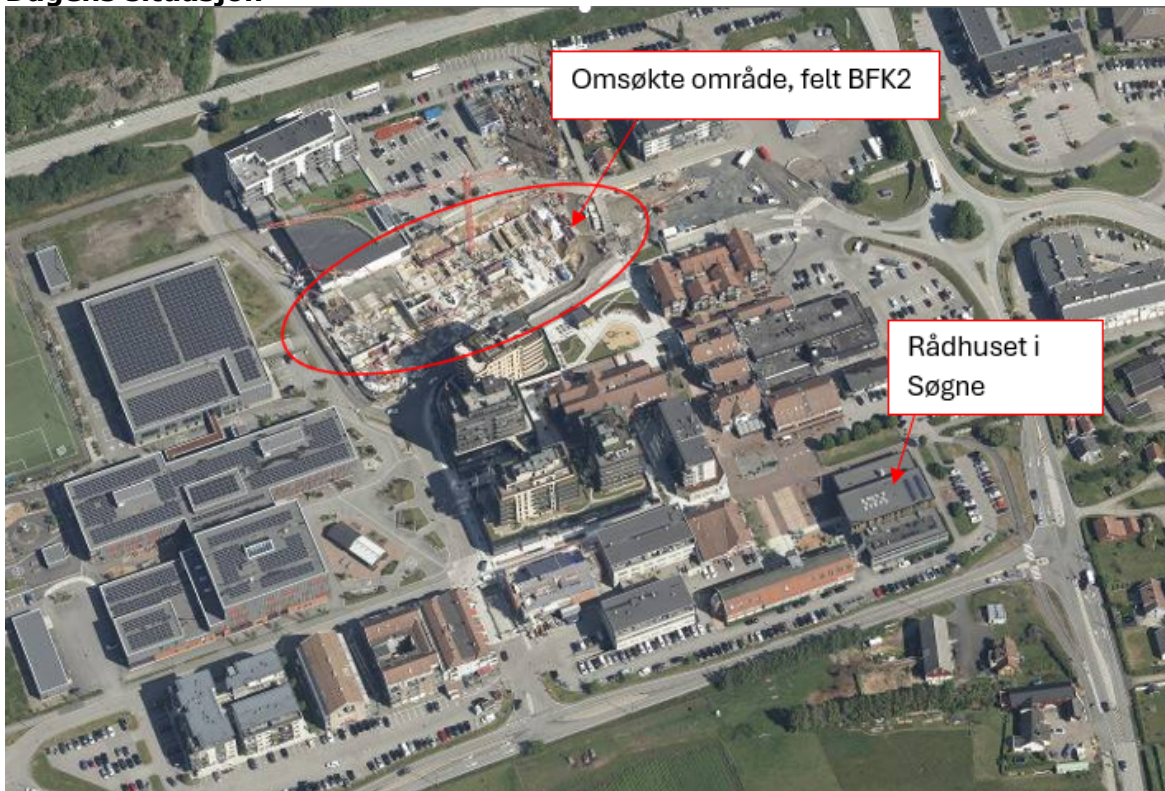
Vedlegg:

1. Plankart datert 24.09.2025
2. Reguleringsbestemmelser sist revidert 08.12.2025
3. Planbeskrivelse sist revidert 22.10.2025
4. Risiko og sårbarhetsanalyse
5. Illustrasjonsplan
6. Mobilitetsplan
7. Klimagassnotat
8. Støyrapport
9. Fagnotat overvann
10. Sol\_skyggeanalyser
11. Utredning luftkvalitet
12. Høringsbrev
13. Høringsinnspill
14. Søkers kommentar til mottatte høringsinnspill
15. Innspill til oppstartsvarsel
16. Referat dialogmøte
17. Kart og tegninger
18. Gjeldende plankart vedtatt av kommunestyret 28.04.2016
19. Reguleringsbestemmelser vedtatt av kommunestyret 28.04.2016

## BAKGRUNN FOR SAKEN

Ly arkitekter AS søker på vegne av Søgne Eiendom AS om endring av reguleringsplanen for Tangvall sentrum nord. Formålet med endringen er i hovedsak å endre høydebestemmelser, byggegrenser og utnyttelsesgrad for bebyggelse innen felt BFK2 i planen.

## Dagens situasjon



Figur 4 - Oversiktsbilde



Figur 5 - foto over område. Kilde: Boligfotografer v/ Lars Erik Nes

Som vist på fig. 4 og 5 er bygget i felt BFK2 under oppføring. Som fig. 5 viser er gangbro over Sentrumsveien, og utendørs forbindelse mellom BFK2 og Fo1 (bak masten), gjennom torvarealene, etablert.

Som kjent fra oppslag i Fedrelandsvennen, er forretningsdelen ferdig, og kjøpesenteret i Arena 3 åpnet 20.11.2025.

Søgne Eiendom AS er eier av arealene som omfattes av endringen.

### **Planendringens innhold**

Formålet med endringen er i hovedsak å endre høydebestemmelser, byggegrenser og utnyttelsesgrad for bebyggelse innen felt BFK2 i planen. Hensikten med dette er å kunne utforme bygningsmassen med en annen struktur, oppdeling og avtrapping enn i gjeldende plan. I tillegg ønskes det å endre planens utnyttelsesgrad slik at det er mulig å innpasse to fulle etasjer med handelsareal i nedre del av bygningsmassen.

### **PLANPROSESSEN**

#### Statlige planretningslinjer

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Regional og kommunal planlegging er viktige virkemidler for å følge opp bærekraftsmålene og Norges nasjonale og internasjonale forpliktelser på natur-, klima- og miljøområdet. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling, med vekt på gode regionale løsninger.

Videre er Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sentrale retningslinjer for utvikling av planen. Spesielt vil sikre krysninger av trafikkert vei være sentralt.

#### Regionale planer

En kompakt og høy utnyttelse i planområdet vil følge opp statlige retningslinjer for areal- og transportplanlegging, samt være i tråd med Regionplan for Agder. Her heter det at

det skal føres en utbyggingspolitikk som styrker etablerte senterområder, og bidrar til klima- og miljøriktige transportløsninger.

Etablering av boliger og næring nært kollektivterminal og i bydelssenteret vil være i tråd med overordnede målsettinger for arealbruken. Det vil være viktig at arealbruken som planlegges i området ikke utarmer eller blir i konkurranse med etablert næringsstruktur i bydelssenteret for øvrig.

#### Byvekstavtalen 2024–2033

Planforslaget ligger i et område som i stor grad er bebygget, og i overordnede planer er avsatt til bebyggelse og anlegg. Planforslaget omdisponerer ikke urørt natur, og bidrar ikke til byspredning. Planforslaget bygger opp under arealstrategiens senterstruktur ved at utbyggingen styrker grunnlaget for handel og tjenestetilbud i bydelssenteret på Tangvall. Planområdets beliggenhet nært til kollektivterminal og sykkelvegsystemet gjør at det kan legges til rette for høy kollektiv- og sykkel-/gangeandel for beboerne. Det vil bli regulert krav til et betydelig antall sykkelparkeringsplasser tilknyttet boligene.

#### Kommuneplanen

Arealet er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, sentrumsformål. Kommunedelplan for Tangvall er samsvarende med kommuneplanen for Kristiansand. Kommuneplanens nylig vedtatte samfunnsdel har tre satsingsområder, og planforslaget hensyntar disse satsingsområdene.

*Attraktiv og miljøvennlig* – handler om samordnet byutvikling som hensyntar demografi, klima og miljø. Planen legger til rette for videre utbygging av en aktiv og attraktiv bydel og tilfører boligtyper tilpasset ulike beboergrupper. Fokuset på kollektivvennlig beliggenhet, sykkelparkering og styrking av bydelssenteret i Søgne signaliserer at klimavennlig utbygging er et satsningsområde i planen.

*Inkluderende og mangfoldig* – omhandler innsatsen for at alle skal oppleve økt livskvalitet, tilhørighet, inkludering og tilgjengelighet. Planens hovedgrep med boliger og forretningsarealer som sentrale elementer vil bidra til livskvalitet og tilgjengelighet i et område som frem til i dag har vært lavt utnyttet og lite tilgjengelig. Det legges stor vekt på å tilrettelegge for tilgjengelighet for alle aldersgrupper, samt sikker ferdsel for barn og andre som ferdes i området. Ved å tilrettelegge for funksjoner som er åpne for alle vil allmennheten få en helt annen tilgang til arealene enn tilfellet er i dag, og det er lagt vekt på at planens innhold også skal ha positiv virkning mht. kriminalitetsforebygging.

*Skapende og kompetent* – omhandler tilrettelegging for næringsliv og kompetanseutvikling. Planen legger til rette for etablering av boliger nært store nærings- og handelsvirksomheter. Dette gir en økt attraktivitet for disse virksomhetene ved at de kan tilby gode og attraktive bomuligheter i nær avstand til arbeidsplassene.

#### Forholdet til senterstrukturen

I kommunens overordnede arealstrategi vedtatt 23.09.2020, heter det: *Det nyttige og ukentlige (bydelssentrene) skal videreutvikles med tilbud innen detaljhandel, tjenester innen helse, skole, idrett, fritid og kultur, dimensjonert med større variasjon enn lokalsentrene. Bydelssentrene skal utvikles med inkluderende byrom og møteplasser, et godt kollektivtilbud og trygge forbindelser for fotgjengere og syklister.* Det foreliggende planforslaget vil i stor grad bidra til at bydelssenteret blir ytterligere styrket. Selve utformingen av 1. etasje utfordrer kommuneplanens bestemmelse til etasjer på bakkeplan, der kommuneplanen sier de skal ha aktive fasader og nyttes til publikumsrettede virksomheter, primært handels- og servicefunksjoner, eller felleslokaler som bidrar til gateliv. I prosjektet er kommunikasjon mellom butikkene i stor grad innendørs og noen av butikkene har ikke inngang fra gate. En del fasader er ikke aktive fasader, men foliert glass.

#### Reguleringsplan for Tangvall sentrum nord

Gjeldende plan, som søkes endret er detaljreguleringsplan 201214 Tangvall Sentrum

Nord. Arealbruksformålene i denne endres ikke, men det åpnes blant annet for en høyere utnyttelse (økt BRA til næring og økt byggehøyde) og noe endrede krav i bestemmelsene.

### **Tidligere saksgang**

Det ble gitt dispensasjon og rammetillatelse for byggetiltak i tråd med omsøkte endring i sak BYGG-24/00626 i juni 2024. Statsforvalteren mente at avvikene fra gjeldene plan var av et omfang som burde avklares i plan, og omgjorde kommunens vedtak i vedtak datert 29.04.2025. Med bakgrunn i dette søkes det nå om endring av reguleringsplanen for å hjemle byggetiltaket.

### **Offentlig ettersyn**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 24.10.2025 – 06.12.2025. Det kom inn 6 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og Plan og byggs vurdering

#### Statsforvalteren i Agder v/ Miljøvernavdelingen, 05.11.2025

Vi viser til Statsforvalterens uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, av 08.08.2025. Våre innspill ansees i all hovedsak å være ivaretatt i planforslaget. Vi oppfordrer likevel kommunen til å tilføye, i siste setning i forslag til ny bestemmelse 2.8, at støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillt *i tråd med tabell 2 i T-1442/2021*.

Plan og byggs kommentar

Bestemmelsen tatt inn under bestemmelsene pkt. 2.7.

#### Norges vassdrag og energidirektorat, 26.11.2025

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Plan og byggs kommentar

Endring av plan omhandler utforming og høyde på bebyggelsen, eierskap til torvarealer, og et mindre tilbygg mellom felt BKF2 og TO1. Det foreligger godkjente tekniske planer som inkluderer overvann. Plan og bygg kan ikke se at endringen påvirker fare for flom- og skredfare, overvann, vassdrag eller energianlegg

#### Agder fylkeskommune, 02.12.2025

Agder fylkeskommune har ingen merknader til endringene

Plan og byggs kommentar

Tas til orientering.

#### Statens vegvesen, 07.12.2025

Vi har ingen spesielle nye merknader til planen, utover det som er drøftet i planforslaget.

Plan og byggs kommentar

Tas til orientering.

#### Sameiet Tangvall Terrasse, 05.12.2025

Ny reguleringsplan vil medføre ulempe for Sameiets beboere/seksjonseiere ifb. med høyere bygg, delt opp i tre bygninger, fremfor en samlet bygningsmasse med lavere høyde. Tiltaket vil medføre større skyggevirkninger på fellesområdet på taket av Rema 1000/Power, og endrede vindforhold i forhold til den opprinnelige reguleringsplanen fra 2016 med endring i 2019.

Statsforvalteren sier at nåværende reguleringsplan er relativ ny, samt den er «bekreftet» på ny ved vedtatt kommunedelplan. Dette taler i seg selv for at ny reguleringsplan – som er identisk som dispensasjonssøknaden som ble avslått av Statsforvalteren, ikke bør godkjennes. Statsforvalteren sier også følgende i sitt avslag til dispensasjonssøknadene (som er identisk med nytt forslag til reguleringsplan) følgende:» .. *omsøkte tiltak medfører en overskridelse av regulert gesimshøyder, en overskridelse som på det meste utgjør 6 meter. Vi vurderer dette til å være et **vesentlig avvik**, hvor tiltakets **effekt vil være betydelig**. Dette avviket vil etter vår vurdering medføre at bygget oppleves som **mer ruvende** ikke bare for naboer, men også fra gateplan og for andre brukere av området*». Dette mener vi også bør gjelde som ankepunkt mot ny reguleringsplan.

Det kan også opplyses at søker avholdt møte med styret i Sameiet Tangvall Terrasse kort tid etter at avslaget kom fra Statsforvalteren, hvor han ønsket å høre om styret hadde endret sin mening om prosjektet hans, hvilket styret formidlet at det ikke var. Vi fikk så følgende kommentar fra søker «*jeg får dette gjennom som jeg vil uansett, men det vil koste meg noen millioner og noe møtevirksomhet*». Vi ble svært overraskende av denne uttalelsen. Dette ble også nevnt på dialogmøte med utbygger og naboer, hvor kom. adm. ikke stilte opp.

Vi håper og tror at administrasjonen og politikerne ivaretar og vektlegger forutsigbarheten i opprinnelig reguleringsplan og at ikke utbyggere kan endre disse med kun ett pennestrøk etter så få år, endre livskvaliteten iht. kjøpere av nye boliger og ikke godkjenne denne nye reguleringsplanen.

#### Plan og byggs kommentar

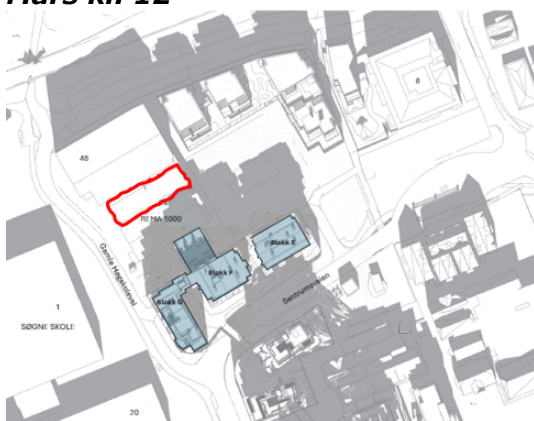
Plan og bygg kan ikke se at endret utforming får konsekvenser for beboere i Tangvall terrasse med hensyn til sol og vindforhold. Oppdeling av bebyggelsen vil etter plan og bygg sin vurdering føre til at ny bebyggelse vil fremstå mindre dominerende enn et sammenhengende bygg. Høyder endres flere plasser, særlig mot øst. Det generelle høydenivået i ny plan er likevel gjenkjennbart fra gjeldende plan. Fellesområdet på taket av Rema 100/ Power er opparbeidet som vist på figur 6.



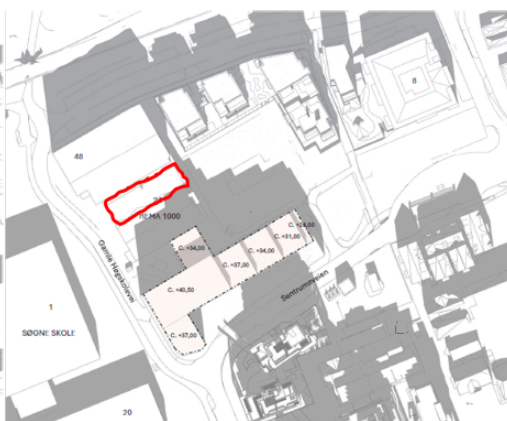
Figur 6 - Oversikt over uteområdet

Solforhold på privat opparbeidede hager, vist med rødt på figurene under, påvirkes ikke av ny bebyggelse. Analysene viser ingen forskjell mellom dagens regulerte bebyggelse og endret bebyggelse for vår-/høstjevndøgn og sommer, se fig 7-14. Plan og bygg kan med bakgrunn i dette ikke se at endringen påvirker solforholdene for Tangvall terrasse negativt.

### Mars kl. 12



Figur 7 – Endret bebyggelse  
Privat uteareal markert med rødt

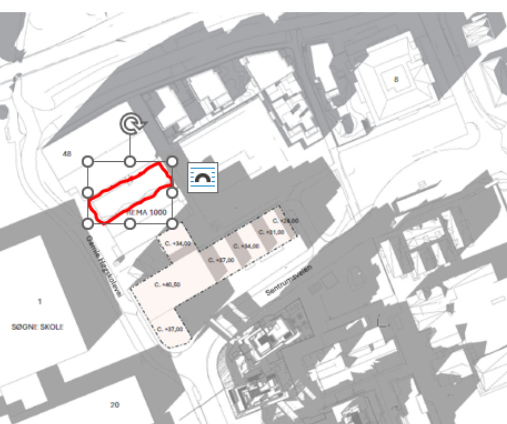


Figur 8 - Regulert bebyggelse  
Privat uteareal markert med rødt

### Mars kl. 15

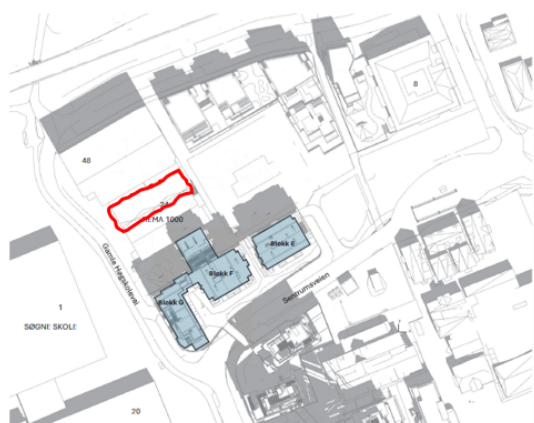


Figur 9 – Endret bebyggelse  
Privat uteareal markert med rødt



Figur 10 Regulert bebyggelse  
Privat uteareal markert med rødt

### Juni kl. 12

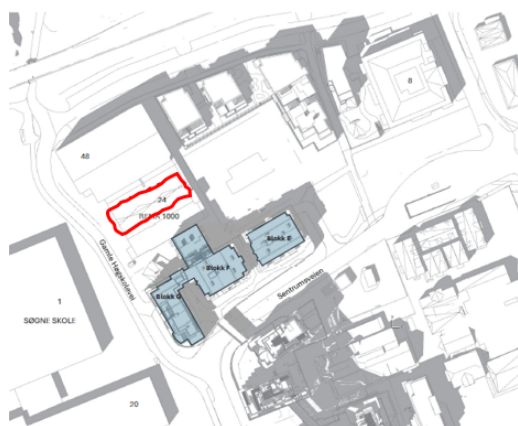


Figur 11 – Endret bebyggelse  
Privat uteareal markert med rødt



Figur 12 Regulert bebyggelse  
Privat uteareal markert med rødt

## Juni kl. 15



Figur 13 – Endret bebyggelse  
Privat uteareal markert med rødt



Figur 14 Regulert bebyggelse  
Privat uteareal markert med rødt

Når Statsforvalteren i sitt vedtak pekte på at avvikene fra gjeldende plan var vesentlige, var dette en vurdering som ble gjort i forhold til vilkårene i plan- og bygningslovens §19-2 som omhandler dispensasjon. Statsforvalteren opplyste i sitt vedtak at større endringer ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, ikke skal skje ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Utbygger har fulgt rådet fra Statsforvalteren, og søkt om endring av reguleringsplanen. Planprosessen gjennomføres som en ordinær planendring iht. Plan- og bygningslovens §12-14, som sier at samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan gjelder. Prosessen kan derfor ikke karakteriseres som en «snarvei» til endring av planen. Fordi endringene i søknaden allerede har blitt behandlet politisk i dispensasjonssaken i 2024 kan saken forenkles ved at den sendes på høring administrativt. Videre behandling vil følge normal saksgang, og prosessen legges derfor opp slik at kommunens øverste folkevalgte organ tar beslutning i saken. Det tilligger bystyret å avveie ulemper for ulike berørte, og fordele byrder og goder.

Kommunen hadde dessverre ikke anledning til å være til stede på møtet som ble avholdt med styret i Sameiet Tangvall Terrasse. Denne delen av innspillet kommenteres ikke.

### Gunn Marie Sandrib Jenssen og Jan Inge Jenssen

Tiltaket vil medføre større skyggevirksomheter på fellesområdet på taket av Rema 1000/Power og endrede vindforhold sammenlignet med reguleringsplanen fra 2016 med endring i 2019. Når man kjøper bolig i Kristiansand bør man kunne lese reguleringsplaner – i sær nye reguleringsplaner – med en viss tillit om at de ikke fikses på når en utbygger finner det for godt.

Vi kjøpte bolig i sameiet og vi forventer fra politikernes at en reguleringsplan som er så ny (fra 2016 og revidert i 2019) ikke kan endres i 2025. Dette understøttes også av Statsforvalteren når det påpekes at den er relativ ny, samt at den er «bekreftet» på ny ved vedtatt kommunedelplan. Vi mener derfor at den nye reguleringsplan – som er helt lik dispensasjonssøknaden som ble avslått av Statsforvalteren - ikke bør godkjennes.

For oss virker det som om det nye reguleringsforslaget er et rent forsøk på å omgå Statsforvalterens vedtak, og underminere Statsforvalterens myndighet i reguleringssaker. Om kommunens politikere skulle vedta den nye planen lurer vi på om dette kan betraktes som myndighetsmisbruk fra kommunens side fordi et slikt vedtak bla. vil være i strid med reguleringsplaners formål om forutsigbarhet, og en ren omgåelse av Statsforvalterens innsigelse og vedtak på dispensasjonssøknaden. Dette ber vi administrasjonen i kommunen vurdere.

Statsforvalteren sier også følgende i sitt avslag til dispensasjonssøknadene (som er identisk med nytt forslag til reguleringsplan) følgende:» .. *omsøkte tiltak medfører en overskridelse av regulert gesimshøyder, en overskridelse som på det meste utgjør 6 meter. Vi vurderer dette til å være et **vesentlig avvik**, hvor tiltakets **effekt vil være betydelig**. Dette avviket vil etter vår vurdering medføre at bygget oppleves som **mer ruvende** ikke bare for naboer, men også fra gateplan og for andre brukere av området*». Dette mener vi også bør gjelde som ankepunkt mot ny reguleringsplan.

Vi vil også påpeke at forslagstiller til ny reguleringsplan oppfører seg truende. Jeg viser til hva han får seg til å si til sameiets styre i møte og gjengitt i styrets i forbindelse med reguleringsarbeidet: «jeg får dette gjennom som jeg vil uansett, men det vil koste meg noen millioner og noe møtevirksomhet». Han møtte også undertegnede på gata i forbindelse med tidligere befaring fra planutvalget og administrasjonen med at hvis jeg klagde på dette så ville han bygge like høyt som de høyeste blokkene på Tangvall.

Vi håper og tror at administrasjonen og politikerne vektlegger forutsigbarheten i opprinnelig reguleringsplan, at de ikke lar regulanter i realiteten omgå og underminer Statsforvalterens innsigelser og myndighetsvedtak og påvirke livskvaliteten til oss som kjøpere av nye boliger. På denne bakgrunn regner vi med at kommunen ikke vedtar forslaget til ny reguleringsplan.

Vi vil også påpeke at det bor mange eldre i sameiet. Det er viktig at kommunen forstår hvilke utfordring det innebærer for alle i sameiet og forholde seg til omfattende og kompliserte saker med svært lang korrespondanse. Sett med slike briller bør kommunen være mer opptatt av å forsvare sameiets interesser enn utbyggerens fortjeneste.

Plan og bygg sin kommentar:

Innspillet er i samsvar med innspillet i fra sameiet Tangvall Terrasse, og vi viser til plan og bygg sin kommentar til deres innspill

Konsulent har kommentert innspillene, og deres kommentar ligger vedlagt.

#### **Endringer etter offentlig ettersyn**

- Reguleringsbestemmelsene pkt. 2.7 er konkretisert, og endret i henhold til innspill fra Statsforvalteren i Agder.

Endret fra:

Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillt.

til:

Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillt i tråd med tabell 2 i T-1442/2021.

- Reguleringsbestemmelsene pkt. 2.4

Endres fra:

Faste plasser i parkeringsanlegg for boligbebyggelsen skal kunne tinglyses på tilhørende leilighet.

Til:

Minimum 50% av boligparkeringsplassene skal etableres som fellesparkering for boligene. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser.

- Det er lagt inn et tillegg i reguleringsbestemmelsene pkt. 5.1 som sikrer at det legges til rette for sykkelparkering innenfor parkområdet f\_PA1

## Ekstern medvirkning

Det ble avholdt informasjonsmøte med naboer og berørte, den 28. august 2025. Referat fra dette møtet er vedlagt saken.

De fleste innspillene fra naboer går på at det ikke er ønskelig å øke høyden på den nedtrappede delen av bygningsmassen. Tiltakshaver opplyser at dette vanskelig kan imøtekommes da dette er selve hovedårsaken til endring av planen. Ifølge tiltakshaver får de økte byggehøydene få konsekvenser for sol og utsikt for de beboerne som har merknader, og han ønsker derfor å fremme planen uten endringer på dette punktet.

De aktuelle momentene som ble tatt opp i informasjonsmøtet er også gjengitt i skriftlige innspill fra berørte parter.

Ut over normal høring er det ikke gjennomført annen form for medvirkning i høringsperioden.

## Intern medvirkning

Saken har vært lagt frem for kommunens samarbeidsgruppe.

Det ble spilt inn et ønske om et noe redusert antall parkeringsplasser. Plan og bygg er i utgangspunktet positive til en reduksjon i antall parkeringsplasser, da dette er i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Planområdet er imidlertid delvis bygget ut etter gjeldende plan, og parkeringskjeller er allerede etablert ut fra dagens bestemmelser. Planen ble sendt på høring med gjeldende krav til parkering. Innspill i fra utbygger om å redusere antall parkeringsplasser kom inn etter høring, og en slik endring vil kreve ny høring. Plan og bygg finner det på dette stadiet ikke rimelig å gjøre endringer som medfører ny høring, og det er valgt å beholde opprinnelig antall plasser.

Ingeniørvesenet har ytret ønske om innregulering av sykkelparkingsplasser i parken (f\_PA1), mot gang- og sykkelveien. Det er ikke ønskelig å regulere inn et eget felt i plankartet, men det er i bestemmelsene pkt. 5.1 lagt inn følgende: «Det skal legges til rette for sykkelparkering mot gang og sykkelvei 8 stk. A- stativ».

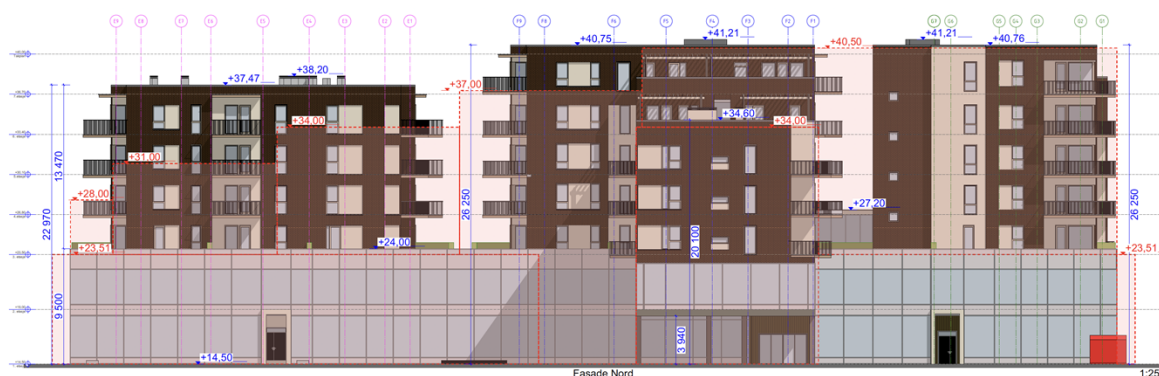
Det foreligger ut over dette ingen interne uenigheter.

## PLAN OG BYGGS VURDERING AV ENDRINGSFORSLAGET

### Høyder og utforming

I gjeldende plan er maksimal høyde på bebyggelsen satt til kote +40,5, før den trappes ned mot øst til kote +28. Endring i høyde omhandler bebyggelsen mot øst som skal økes til kote +37,5. Maksimal høyde på bebyggelsen i feltet endres ikke, og vil etter endringen fortsatt være kote +40,5. Gesimshøyde for handelsdelen av bygningsmassen er foreslått til kote +24,5.

Boligdelen av bygningsmassen er foreslått delt opp i to eller tre bygningsvolum, og det er foreslått en byggegrense i plankartet som sikrer minst 2 bygningsvolum.



Figur 15 - fasadeoppriss med inntegnede høyde. Fasade Nord.



### Utkraving og balkongstørrelser

Det søkes om endret krav til størrelse på balkonger. Hver boenhet skal ha en egen balkong, og krav til samlet uteoppholdareal forblir uendret på min. 25 m<sup>2</sup>. Kommuneplanen har ikke krav til egne balkonger, og samlet uteoppholdsareal er i tråd med kommuneplanens bestemmelser § 18 bokstav b). Endringen kan etter plan og bygg sin vurdering godkjennes.

### Endret eierform på fortau, torgarealer og park, o\_F1, o\_To1-2 og o\_Pa

Det ble den 17.10.2024 gitt dispensasjon for å endre eierform/formål i plan; fra offentlig torg og park til felles torg og park. Det ble i byggesaken i fra ingeniørvesenet uttalt at "Vi kan ikke se at det er mulig å opparbeide o\_To1 i henhold til kommunens normer pga. underliggende parkeringskjeller og gangbro. Arealet her ingen stor offentlig interesse da det delvis er svært smalt og ligger mellom private bygg og andre felles arealer, i tillegg vil eierstruktur bli komplisert". Det samme gjelder for fortau mrk. o\_F1 i plankartet som også foreslås endret til privat fortau f\_F1.

I stedet for offentlig overtagelse, skal delområdene fungere som fellesarealer for områdets brukere og være felles for eiendommene innenfor planområdet. Feltenes funksjon som torg og park endres ikke.

Da saken var til vurdering i samarbeidsgruppa, ble det fra park lagt vekt på at det må tinglyses erklæring som sikrer allmennheten tilgang til arealene. Dette er lagt inn i reguleringsbestemmelsene pkt. 4.2, 5.1, 7.7 og 7.8 .

### Gangbro fra Tangvall Arena 3 til Tangvall Arena 1-2 over o\_V1

Gangbroen ble omsøkt og godkjent i byggesaken BYGG-24/00626. Gangbroen ble ikke påklaget, og det foreligger med dette byggetillatelse til å bygge gangbroen. Når det nå søkes om å endre reguleringsplanen, ønsker utbygger at gangbroen reguleres inn slik at et evt. vedlikehold av gangbroen kan utføres i tråd med plan, og gjøre byggesaken enklere. Plan og bygg støtter utbyggers vurdering, og gangbro foreslås regulert inn.

### Endre bestemmelse om utendørs forbindelse under BFK2 ved torg o\_To1



Figur 19 - Utsnitt av gjeldende plankart.

Figur 20 - forslag til plankart

Det søkes om at atkomsten (mellom bygget markert med rødt på fig. 19 og 20 ikke blir utformet som gangbro, men bygges som tilbygg på bakkeplan. Med dette deles torgarealet o\_To1 opp i to torgarealer, f\_To1 og f\_To2. Gjennomgang mellom torgarealer skal være universelt utformet, og skal være åpen og tilgjengelig i hele senterets åpningstid. Plan og bygg kan ikke se at en oppdeling av torgarealene vil få konsekvenser mht. bruken av arealene, ettersom arealene er små, og uansett ikke vil kunne inneha funksjoner som torgarealer.

### Endret atkomst mellom BFK2 og Ko1

I gjeldende plan er det sagt at taket over bebyggelsen i Fo1 skal ha direkte atkomst via trapp og heis i bebyggelsen i område Ko1, via gangbro fra bebyggelsen i område BFK2, og eventuelt via åpen trapp fra torget o\_To1. Endringsforslaget angir at området skal ha direkte adkomst via trapp og heis i bebyggelsen i Ko1. Gangbro fra bebyggelsen i

området BFK2 er tatt ut ettersom det nå skal bygges et tilbygg i stedet for gangbro. Åpen trapp fra torget er tatt ut.

Gjeldene bestemmelse åpnet opp for trapp fra torget, til taket over bebyggelsen i Fo1, men det var ingen krav til en slik trapp. Ny bebyggelse i felt BFK2 skal tilfredsstillende krav til uteoppholdsareal i sitt prosjekt. Plan og bygg kan med dette ikke se at endringen får konsekvenser for bebyggelsen i BFK2, eller andre, med hensyn til uteoppholdsarealer.

Endre deler av bestemmelsene pkt. 2.4, som omhandler parkeringsplasser pr. boenhet. I gjeldende plan er det sagt at faste plasser i fellesanlegg for boligbebyggelsen skal tinglyses på tilhørende leilighet. Parkeringsplasser som ikke er i bruk av tilhørende leilighet kan disponeres av andre leiligheter eller som fellesplasser.

Det foreslås å endre bestemmelsen til at:

Minimum 50% av boligparkeringsplassene skal etableres som fellesparkering for boligene. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser.

Bakgrunnen for endringen er at det skal etableres mindre leiligheter, hvor eiere ofte ikke ønsker å kjøpe parkeringsplass. Mange har dem heller ikke bil, mens noen som har bil heller ønsker å leie. Antall parkeringsplasser pr. boenhet endres ikke, men endringen gir noe økt fleksibilitet i forhold til eierskap. Plan og bygg legger til grunn at antall parkeringsplasser opprettholdes, men ser at det ut fra størrelse på leiligheter er positivt med en viss fleksibilitet i forhold til hvor mange plasser som skal være knyttet til boligene. Plan og bygg foreslår at endringen tas inn.

#### Barn og unges interesser

Endringsforslaget viderefører i all hovedsak prinsippene fra gjeldende plan vedørende barn og unges bruk av området. Planområdet har en nær beliggenhet til idretts- og kulturtilbud rettet mot barn og unge. Det er ønskelig at barn og unge i hovedsak skal benytte disse tilrettelagte arealene fremfor å oppholde seg i og rundt handelsarealene. Det er imidlertid lagt til rette for at gående/syklende og biltrafikk i størst mulig grad separeres slik at det blir trafiksikkert å ferdes i området.

#### Mobilitet

Planen omfatter en mobilitetsanalyse. Endret plan vil øke biltrafikken med ca. 1330 bilturer pr. døgn eller 17 % sammenlignet med gjeldende regulering, til totalt 9280 bilturer. Det er i mobilitetsplanen pekt på at parkeringsdekningen kan vurderes som et trafikkdempende tiltak. Det er imidlertid ønskelig å opprettholde parkeringsdekningen slik den er i gjeldende plan og heller peke på tilrettelegging for gode sykkelparkeringsmuligheter og nærheten til alle handels- og tjenesteytende funksjoner i bydelscenteret. Det er i tillegg svært god nærhet til kollektivterminalen med god busshyppighet.

Trafikksystemet og parkeringsløsningene endres ikke i endringsforslaget og det er derfor ikke utredet nye vegtraseer eller transportløsninger utover det som er beskrevet i mobilitetsplanen.

#### Naturmangfoldloven

##### § 8 Kunnskapsgrunnlaget

Det vises ikke noen rødlistede arter i artsdatabanken. Det er registrert noen forekomster av hagelupin, men det er usikkert i hvilken grad denne er gjenværende etter de grave- og byggearbeider som foregår i området. Kunnskapsgrunnlaget iht. § 8 vurderes til å være tilstrekkelig, og til å stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

##### § 9 Føre-var prinsippet

Føre-var-prinsippet etter § 9 kommer ikke til anvendelse når kunnskapsgrunnlaget er godt

### § 10 Samlet belastning

Det er ingen naturmangfoldverdier som blir berørt på en negativ måte av at planen realiseres. Det er en del fremmede arter (hagelupin) innenfor og inntil området som kan bli påvirket. Det vil være viktig at disse ikke spres til nye områder ved anleggsarbeidene

### § 11 Kostnader

Det vil ikke være noen kostnader ved miljøforringelse som følge av planarbeidet hvis fremmede arter håndteres korrekt.

### § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder som gir samfunnsmessig best resultat med tanke på å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet skal benyttes

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

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Endringsforslaget medfører ingen økte kostnader for kommunen.

### Næringsareal

Å utvikle de omsøkte næringsarealene i sammenheng med handelsarealene i Tangvall Arena 1 og 2 vil i sum styrke Tangvall som handels- og bydelscenter, og være en klar fordel med tanke på å kunne samle nærings- og handelsvirksomhet sentralt rundt kollektivknutepunkt og allerede etablerte parkeringsarealer under bakken. Den store utnyttelse til forretning i handlesenteret kan gi tomme butikker andre steder på Tangvall. Utbygger har imidlertid i planbeskrivelsen sagt at nyetableringene i Tangvall Arena så langt ikke har ført til nedleggelse av eksisterende forretninger.

### Støy

Planområdet er støyutsatt. Det er foreslått at det generelle kravet om gjennomgående leiligheter tas ut. Krav om soverom på stille side er videreført. Sikkerhet mot støy er ivaretatt i planforslaget.

### Utbyggingspolitikk (boligprogram, utbyggingsavtale)

Planområdet ligger i inne i boligprogrammet.

Anslått antall boliger vil være ca. 160.

### Oppsummering

Planforslaget legger til rette for oppføring av et kombinert forretnings- og boliganlegg med en annen utforming enn i gjeldende plan. Etter plan og bygg sin vurdering vil ikke planendringen bryte med hovedprinsippene i gjeldende plan. Økningen i areal i næringsdelen er en tilpasning til det allerede etablerte handlesenteret i Tangvall Arena 1 og 2. Omsøkte fortetting er etter plan og bygg sin vurdering i tråd med overordnede føringer, og kommunedelplan for Tangvalls føringer for videreutvikling av bydelscenteret Tangvall.

Byutviklingsdirektøren anbefaler at endringsforslaget med plankart datert 24.09.2025 og reguleringsbestemmelser sist revidert 08.12.2025 vedtas.

## **Punkt 7/26: Generalens båthus – oppfølging etter brann**

### **Bilag**

Vedtak RPF, 11122025, Sak 52/25, Generalens båthus (magasinboden) – oppfølging etter brann

Vedtak Eldre, 11122025, Sak 44/25, Generalens båthus (magasinboden) – oppfølging etter brann

Vedtak , 09122025, Sak 10/25, Generalens båthus (magasinboden) – oppfølging etter brann

Vedtak KOMM, 20012026, Sak 4/26, Generalens båthus (magasinboden) – oppfølging etter brann

Vedtak Form, 21012026, Sak 5/26, Generalens båthus (magasinboden) – oppfølging etter brann



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025021813  
Saksbehandler Hans-Christian Gram

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Ungdommens bystyre - arbeidsutvalget 2025-26	09.12.2025	10/25
2 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	11.12.2025	52/25
3 Eldrerådet	11.12.2025	44/25
4 Areal- og miljøutvalget	15.01.2026	7/26
5 Kommunalutvalget	20.01.2026	4/26
6 Formannskapet	21.01.2026	5/26

## GENERALENS BÅTHUS – OPPFØLGING ETTER BRANN

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 15.01.2026 SAK 7/26

#### Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Generalens båthus (magasinboden) gjenreises ikke.
2. Plan for området som synliggjort i delprosjekt 1a kan igangsettes ved bruk av midler fra forsikringsoppgjør.
3. Formannskapet ber kommunedirektøren legge frem en gjennomførings- og finansieringsplan for resten av prosjektet (del b og c).  
(Enst.)

16.01.2026

## **Punkt 8/26: Veileder - klimakonsekvenser i reguleringsplaner**

### **Bilag**

1 Veileder - klimakonsekvenser i reguleringsplaner - del 1 klimagassberegning

2 Klimagassberegninger - rapportmal

3 Høringsinnspill - samlet

4 Høringsinnspill - oppsummert og kommentert



Dato 12. desember 2025  
Saksnr.: 2025006227-9  
Saksbehandler Elin Aabel Bergland  
Godkjent av Eirik Heddeland Martens  
Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
15.01.2026

## Veileder - klimakonsekvenser i reguleringsplaner

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget tar saken til orientering og anbefaler at veilederen tas i bruk i regulerings saker.

### Sammendrag

Kommuneplanens bestemmelse § 3-1, med tilhørende retningslinjer, krever at det skal utarbeides klimagassberegninger til alle reguleringsplaner. I tillegg skal det utarbeides arealregnskap for alle reguleringsplaner som omdisponerer areal.

På nasjonalt nivå er det foreløpig ikke utarbeidet noen sentral veileder for klimagassberegninger. Kristiansand kommune v/ Plan og bygg og Klima og areal har derfor utarbeidet en egen veileder. Den er inspirert av lignende veiledere for Oslo, Bergen og Trondheim kommuner, og er basert på overordnede nasjonale og regionale føringer, samt kommuneplanens føringer, for en klimatilpasset og bærekraftig utvikling.

Hensikten med veilederen er legge et grunnlag for å vurdere klimagassberegninger noenlunde likt i plansakene som tas opp til behandling, inntil det foreligger en nasjonal veileder.

Veilederen er delt opp i to deler; Del 1 som omhandler klimagassberegninger i reguleringsplaner og del 2 som vil omhandle klimakonsekvenser og klimatilpasning i reguleringsplaner. Det er kun del 1 som legges fram nå. Del 2 utarbeides på et senere tidspunkt. Til veilederen hører det også med en rapportmal for utfylling i den enkelte plansak.

Forslag til veileder ble sendt ut på høring til bransjen lokalt og til overordna myndigheter. Det kom inn 7 innspill, se vedlegg 3. Disse er oppsummert og kommentert i vedlegg 4. Rapportmalen i vedlegg 2 er oppdatert i sin helhet etter mottatte høringsinnspill, og enkelte detaljer i veilederen er også justert i tråd med høringsinnspill.

Plan og bygg vurderer at forslaget til veileder vil være et godt verktøy for å svare ut kommuneplanens bestemmelser om klimagassberegninger i framtidige detaljreguleringer. Plan og bygg ber areal- og miljøutvalget ta saken til orientering og gi sin tilslutning til at veilederen tas i bruk i regulerings saker.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Eirik Heddeland Martens  
Planleder  
Sign.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

- 1 Veileder - klimakonsekvenser i reguleringsplaner - del 1 klimagassberegning
- 2 Klimagassberegninger - rapportmal
- 3 Høringsinnspill - samlet
- 4 Høringsinnspill - oppsummert og kommentert

## **Punkt 9/26: Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 15.1.2026**

### **Bilag**

360 Detaljregulering, Korsvik, felt C - 55\_39 - mindre endring - høring

547 E16 Detaljregulering, mindre endring av Lindebø-Skålevig, areal B - flytting av p-plasser - vedtak

1543 E1 - Stifjellet - mindre endring av reguleringsplan - høring

1552 E1 Detaljregulering, Svanedamsveien\_Fiskåtangen - mindre endring - høring

201602 E3 Detaljregulering, Vedderheia nord B22, mindre endring - høring

GBNR 71\_38 m.fl. Grovplanering av samlevei - anmodning om omgjøring av beslutning om å ikke gi utsatt iverksetting

Kystveien 526A - 79\_28 - Statsforvalterens behandling av klage over dispensasjon for etablering av turløyper

Røsstadveien 279 - 436\_2 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om midlertidig brukstillatelse

Skyllingsheia 11 - 13\_716 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig

Utbyggingsprogrammet 2026-29 - vedtatt program

201605 E5 Detaljregulering, E39 Kristiansand vest - Søgne øst - mindre endring - tilkomstvei Mjåvann industriområde - vedtak



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025000195  
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	15.01.2026	9/26

## REFERATSAKER TIL MØTE I AREAL- OG MILJØUTVALGET 15.1.2026

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 15.01.2026 SAK 9/26

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

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

16.01.2026