

# REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 06-06-2024

**Mødedato** Torsdag d. 06. juni 2024 kl. 08:45

**Mødested** Befaring fra 8:45, og Bystyresalen fra 10.10

# Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	19
Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 16.5.2024.....	20
1569 Områderegulering, Gatebruksplan for Posebyen - sluttbehandling.....	22
Bestemmelser for Posebyen 1 - sluttbehandling.....	26
Tobienborgveien 12, 152/1473 - særskilt tillatelse til oppdeling av hybler.....	29
1647 Birkedalsveien 20 - detaljregulering - offentlig ettersyn.....	34
1591 Detaljregulering, Kvartal 26 - Sluttbehandling.....	36
1611 Områderegulering, Gimle - idrettsanlegg og videregående skole - Sluttbehandling.....	38
1594 Detaljregulering Tangen felt B1-4 - endring - sluttbehandling.....	41
1640 Detaljregulering, Langenesåsen øst – Sluttbehandling.....	43
Skolebehovsplan for Kristiansand - høring.....	46
Høringssvar - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften.....	49
Planinitiativ for Sentrumsveien 10 -14.....	57
Tømmervigodden 24 - søknad om etablering av steinsetting/rullestein.....	60
Skibåsen 35F 63/966/0/0, bruksendring til fysioterapikontorer - Søknad om dispensasjon.....	63
Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 6.6.2024.....	66

## **Punkt .: Møtedokumenter**

### **Bilag**

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 06.06.2024



## PROTOKOLL AREAL- OG MILJØUTVALGET

Dato: 06.06.2024  
Sted: Befaring fra 8:45, og Bystyresalen fra 10.10  
Behandlede saker: 101/24 - 115/24  
Møtets varighet: Kl. 08.45 til 13.35  
Møteleder: Leder i utvalg Odd Nordmo

Til stede:

Odd Nordmo (H)  
Christine Alveberg (V)  
Atle Aasen (KRF)  
Sigrid Moseid Øverland (KRF)  
Andreas Jacobsen (FRP)  
Kenneth Mørk (AP)  
Robin Hansson (SV)  
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)  
Ole Magne Omdal (SP)  
Roy Fardal (PP)  
Iselin Bøge Rom (V) for

Forfall:

Vegard Launes (H)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren v/Byingeniøren  
Plan- og bygningssjefen  
Byggesakslederen  
Byingeniøren  
Parksjefen  
Utvalgsssekretæren

Dessuten møtte:

Bjørn-Erik Enge, Barn og unges representant

**Befaringer:**

Sak 104/24 - 105/24 ble befart før møtestart.

**Orienteringer:**

Utbyggingsprogrammet v/Synne Thornæs  
1. tertial v/Marit Borgenvik

**Permitteringer:**

Ole Magne Omdal (SP) ble permittert kl. 12.50  
Robin Hansson (SV) ble permittert kl. 13.20

**101/24 Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 16.5.2024**  
(ark.nr. 2024000074)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 16.5.2024.  
(Enst.)

**102/24 1569 Områderegulering, Gatebruksplan for Posebyen - sluttbehandling**  
(ark.nr. 2020006454)

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

1. Bystyret vedtar gatebruksplan for Posebyen – områderegulering, med plankart sist datert 23.01.2023 og bestemmelser sist datert 16.05.2024.
2. Bebyggelsesplan for fortau i Henrik Wergelands gate mellom Holbergs gate og Kronprinsens gate (plan id 789, vedtatt 14.12.2000) oppheves.  
(Enst.)
3. Siste kvartal i Holbergs gate mot Tordenskjolds gate avstenges (slik som enden av Kronprinsens gate mot Tordenskjolds gate) som en prøveordning i 2 år.  
(Enst.)
4. Gyldenløves gate mellom Kronprinsens gate og Elvegata avstenges for bil (slik som enden av Kronprinsens gate mot Tordenskjolds gate) som en prøveordning i 2 år  
(Enst.)
5. Kunder til butikker og næringsdrivende tillates korttidsparkering i 30 - 60 min avpasset virksomheten  
(Enst.)
6. Opparbeiding av Rådhusgata skal skje i tråd med vedtatt plan.  
(Enst.)

**Forslag:**

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Bystyret vedtar gatebruksplan for Posebyen – områderegulering, med plankart sist datert 23.01.2023 og bestemmelser sist datert 16.05.2024.
2. Bebyggelsesplan for fortau i Henrik Wergelands gate mellom Holbergs gate og Kronprinsens gate (plan id 789, vedtatt 14.12.2000) oppheves.»

MDG fremmet følgende 2 tilleggsforslag:

1. «Øverste kvartal av Kronprinsens gate nærmest Tordenskjolds gate gjøres parkeringsfri.»

2. «I Gyldenløves gate mellom Kronprinsens gate og Elvegata etableres gatetun uten parkeringsplasser som en midlertidig prøveordning. Ordningen evalueres etter 2 år.»

Et samlet utvalg fremmet følgende 2 tilleggsforslag:

1. «Siste kvartal i Holbergs gate mot Tordenskjolds gate avstenges (slik som enden av Kronprinsens gate mot Tordenskjolds gate) som en prøveordning i 2 år.»
2. «Kunder til butikker og næringsdrivende tillates korttidsparkering i 30 - 60 min avpasset virksomheten.»

KRF, FRP, SP og PP fremmet følgende forslag:

«Administrasjonen bes om å utarbeide et forslag til hvordan omtrent halvparten av de foreslått fjernede 140 parkeringsplassene i Posebyen kan bevares.»

Høyre, KRF, FRP, Venstre, SP, AP, SV og PP fremmet følgende forslag:

«Gyldenløves gate mellom Kronprinsens gate og Elvegata avstenges for bil (slik som enden av Kronprinsens gate mot Tordenskjolds gate) som en prøveordning i 2 år.»

Venstre fremmet følgende forslag:

«Opparbeiding av Rådhusgata skal skje i tråd med vedtatt plan.»

#### **Voteringer:**

MDG sitt tilleggsforslag nr. 1 falt med 8 mot 3 stemmer (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)).

MDG sitt tilleggsforslag nr. 2 falt med 10 mot 1 stemme (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)).

Forslag nr. 1 i fra et samlet utvalg ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 3.

Forslaget fra Høyre, KRF, FRP, Venstre, SP, AP, SV og PP ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 4.

Forslag nr. 2 i fra et samlet utvalg ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 5.

Venstre sitt forslag ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 6.

Forslaget fra KRF, FRP, SP og PP falt med 6 mot 5 stemmer (Andreas Jacobsen (FRP), Atle Aasen (KRF), Sigrid Moseid Øverland (KRF), Roy Fardal (PP), Ole Magne Omdal (SP)).

Byutviklingsdirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 1-2.

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

1. Bystyret vedtar bestemmelser for Boligsone 1 Posebyen datert 16.05.24.  
  
Situasjonsplan datert 21.05.24 som viser fordeling av plasser legges til grunn når gatene skal opparbeides og skiltes. Administrasjonen gis fullmakt til å foreta mindre justeringer gjennom skiltvedtak.  
(Enst.)
2. Bosoneparkering skal gjelde hele døgnet.  
(8/3)
3. Kunder til butikker og næringsdrivende tillates korttidsparkering i 30 - 60 min avpasset virksomheten.  
(Enst.)

### **Forslag:**

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

«Bystyret vedtar bestemmelser for Boligsone 1 Posebyen datert 16.05.24.

Situasjonsplan datert 21.05.24 som viser fordeling av plasser legges til grunn når gatene skal opparbeides og skiltes. Administrasjonen gis fullmakt til å foreta mindre justeringer gjennom skiltvedtak.»

Høyre, FRP, Venstre, AP, SP SV og MDG fremmet følgende tilleggsforslag:

«Bosoneparkering skal gjelde hele døgnet.»

Et samlet utvalg fremmet følgende forslag:

«Kunder til butikker og næringsdrivende tillates korttidsparkering i 30 - 60 min avpasset virksomheten.»

### **Voteringer:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 1.

Forslaget fra Høyre, FRP, Venstre, AP, SP SV og MDG ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (Atle Aasen (KrF), Sigrid Moseid Øverland (KrF), Roy Fardal (PP)), vedtakets pkt. 2.

Forslaget fra et samlet utvalg ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 3.

**104/24 Tobienborgveien 12, 152/1473 - særskilt tillatelse til oppdeling av hybler**  
(ark.nr. 2021030288)

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

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om særskilt tillatelse til etablering av seks hybler på vilkår. Det vises til at søknaden er i tråd med kommuneplanens retningslinjer og hyblene har gode kvaliteter som

oppholdsrom, uteoppholdsarealer og parkering. Tomten og boligen er stor for en enebolig i området, og vi vurderer derfor at denne saken ikke vil medføre presedens. Søknaden om særskilt tillatelse godkjennes på vilkår om at hybeldelen kan disponere 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsarealer og at parkering skjer på egen eiendom.  
(Enst.)

Habilitet:

Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG) ønsket at utvalget vurderte hennes habilitet da foreldrene bor like i nærheten av tiltaket.  
Representanten ble enstemmig erklært habil.

**105/24 1647 Birkedalsveien 20 - detaljregulering - offentlig ettersyn**  
(ark.nr. 2022039256)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Birkedalsveien 20 med plankart sist datert 08.05.2024 og bestemmelser sist datert 10.05.2024, ut til offentlig ettersyn.  
(10/1)

**Forslag:**

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Birkedalsveien 20 med plankart sist datert 08.05.2024 og bestemmelser sist datert 10.05.2024, ut til offentlig ettersyn.»

**Voteringer:**

Byutviklingsdirektørens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)).

**106/24 1591 Detaljregulering, Kvartal 26 - Sluttbehandling**  
(ark.nr. 2020006363)

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

Bystyret vedtar detaljregulering for Kvartal 26 med plankart og bestemmelser sist datert 21.06.2023.  
(Enst.)

Habilitet:

Sigrid Moseid Øverland (KRF) ønsket at utvalget vurderte hennes habilitet da ektefelle starter i et arbeidsforhold i Sparebanken Sør fra kommende høst. Representanten ble enstemmig erklært habil.

**107/24 1611 Områderegulering, Gimle - idrettsanlegg og videregående skole - Sluttbehandling**  
(ark.nr. 2021041484)

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

1. Bystyret vedtar områderegulering for Gimle – idrettsanlegg og videregående skole med plankart sist datert 13.05.2024 og bestemmelser sist datert 13.05.2024 med følgende endring av bestemmelsenes pkt. 3.2.1 d):  
Avkjørsel skal ha utforming, frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal bredde på avkjørsel skal være 5 m. Utforming av avkjørsel skal vises på situasjonsplan. Kravet gjelder også KV1-5.  
(7/4)
2. Det tillates ikke bruk av gummigranulat som fyllmasse på kunstgressbanen.  
(10/1)

**Forslag:**

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

«Bystyret vedtar områderegulering for Gimle – idrettsanlegg og videregående skole med plankart sist datert 13.05.2024 og bestemmelser sist datert 13.05.2024 med følgende endring av bestemmelsenes pkt. 3.2.1 d):  
Avkjørsel skal ha utforming, frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal bredde på avkjørsel skal være 5 m. Utforming av avkjørsel skal vises på situasjonsplan. Kravet gjelder også KV1-5.»

Venstre fremmet følgende forslag:

«Det tillates ikke bruk av gummigranulat som fyllmasse på kunstgressbanen.»

MDG fremmet følgende forslag:

«Bystyret vedtar ikke områderegulering for Gimle – idrettsanlegg og videregående skole.»

**Voteringer:**

Venstres forslag ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (Andreas Jacobsen (FRP)), vedtakets pkt. 2.

Ved alternativ votering mellom byutviklingsdirektørens innstilling og MDG sitt forslag, ble byutviklingsdirektørens innstilling vedtatt med 7 mot 4 stemmer

(Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)), vedtakets pkt. 1.

**108/24 1594 Detaljregulering Tangen felt B1-4 - endring - sluttbehandling**  
(ark.nr. 2020021163)

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Tangen felt B1-4 – endring, planID 1594 med plankart sist datert 08.05.24 og bestemmelser sist datert 08.05.24.
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.)

**109/24 1640 Detaljregulering, Langenesåsen øst – Sluttbehandling**  
(ark.nr. 2022022898)

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Langenesåsen øst, med plankart sist datert 20.11.2023 og bestemmelser sist datert 14.05.2024.
  2. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.
- (9/2)

**Forslag:**

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Bystyret vedtar detaljregulering for Langenesåsen øst, med plankart sist datert 20.11.2023 og bestemmelser sist datert 14.05.2024.
2. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.»

MDG fremmet følgende forslag:

«Bystyret vedtar ikke detaljregulering for Langenesåsen øst.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering ble byutviklingsdirektørens innstilling vedtatt med 9 mot 2 stemmer (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV)).

**110/24 Skolebehovsplan for Kristiansand - høring**  
(ark.nr. 2023020211)**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

1. Forslag til skolebehovsplan sendes på bred høring til rådsorgan på skolene, lag og foreninger og relevante institusjoner med høringsfrist 20.09.24.  
(10/1)
2. Med bakgrunn i at de fleste samarbeidsutvalg (SU), FAU og elevråd har hatt sine siste møter før sommeren, og flere av disse skal velges parallelt med oppstart av nytt skoleår, er det behov for å utvide høringsfristen. En prosess i et slikt størrelsesformat må ha gode, demokratiske medvirkningsprosesser hvor alle får reelt mulighet til å komme med gode høringssvar, og høringsfristen forlenges med en måned og settes til 20.oktober.  
(6/5)

**Forslag:**

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

«Forslag til skolebehovsplan sendes på bred høring til rådsorgan på skolene, lag og foreninger og relevante institusjoner med høringsfrist 20.09.24.»

AP fremmet følgende tilleggsforslag:

«Med bakgrunn i at de fleste samarbeidsutvalg (SU), FAU og elevråd har hatt sine siste møter før sommeren, og flere av disse skal velges parallelt med oppstart av nytt skoleår, er det behov for å utvide høringsfristen. En prosess i et slikt størrelsesformat må ha gode, demokratiske medvirkningsprosesser hvor alle får reelt mulighet til å komme med gode høringssvar, og høringsfristen forlenges med en måned og settes til 20.oktober.»

PP fremmet følgende forslag:

«Saken berører svært mang i kommunen. Et nytt skoleår begynner i slutten av august, elevråd SU og FAU velges i september og rådene konstitueres i slutten av september. Rådene er ikke konstituert når forslaget til høringsfrist er 20.09. Denne datoen/høringsfrist, gir ikke familier, foreldre og barn, en god, balansert og forsvarlig prosess.

2. Saken sendes tilbake for nærmere bearbeidelse og hvor barns beste belyses. Rapporten må belyse fordeler og ulemper for barna, både i forhold til de ulike strukturalternativene og detaljert for hver skole som foreslås avvirket/flyttet. Konsekvensene for barna må fremkomme ut ifra lokal forskning og erfaringer. Saken fremkommer som den største skolepolitiske saken på flere tiår, og barns beste skal prioriteres først.

3. Saken sendes tilbake for nærmere bearbeidelse, og saken sendes ut på en bred høring. Aktørene som er nevnt i saksfremlegget inviteres, og bydelsrådene, velforeninger og idrettslag inkluderes.
4. Saken sendes tilbake for nærmere bearbeidelse og andre økonomiske besparelser tillegges rapporten. Det bes om at det inkludere besparelser/muligheter for besparelser innenfor sektoren når det gjelder administrative stillinger utenfor kommunens aktuelle skoler. Herunder adm.ledere og andre stabsfunksjoner som er lokalisert på rådhuset, eller andre lokasjoner utenfor selve skolen.

Av saken bør det fremkomme en oversikt over total kostnad til oppvekst. Med nærmere nedbryting av hovedområdene og fordeling mellom kostnader knyttet til lærere, adm. utenfor skolene, kostnader til drift, og vedlikehold, samt resterende kostnader. Det bes om en slik oversikt på totalt nivå og pr skole.»

MDG fremmet følgende alternative forslag:

«Forslag til skolebehovsplan avvises og saken avsluttes. Administrasjonen bes fremme en egen sak for avklaring av skolestruktur i Indre Randesund.»

MDG fremmet følgende tilleggsforslag:

«Det er ikke aktuelt å legge ned Langenes skole. Foreslåtte endringer som gjelder Langenes skole tas ut av høringsdokumentet.»

#### **Voteringer:**

MDG sitt alternative forslag falt med 10 mot 1 stemme (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)).

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)), vedtakets pkt. 1.

Endringsforslag fra AP ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Odd Nordmo (H), Atle Aasen (KrF), Sigrid Moseid Øverland (KrF), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)), vedtakets pkt. 2.

MDG sitt tilleggsforslag falt med 8 mot 3 stemmer (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Roy Fardal (PP), Robin Hansson (SV)).

PP sitt forslag følger saken uten votering.

## **111/24 Høringssvar - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften** (ark.nr. 2024009980)

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

1. Kristiansand kommune ser nytten av at det ved enkelte tilfeller kan være behov for særskilte bestemmelser knyttet til lokalisering av ulike boligformer og er enig i endringer av plan- og bygningsloven som følgende:

- a) Det innarbeides en ny § 11-10 nr. 6 som åpner for å regulere andel boliger i et område som skal tilbys med boligkjøpsmodeller definert i burettslagslova og eierseksjonsloven, at en andel boliger i et område skal være utleieboliger eller at boliger på angitte tomter skal organiseres som borettslag i samsvar med burettslagslova.
  - b) Det innarbeides en ny § 12-7 nr. 15 som åpner for at en andel boliger i et område skal tilbys med boligkjøpsmodeller definert i burettslagslova og eier-seksjonsloven, at nærmere spesifiserte boliger i et område skal være utleie-boliger eid av foretak eller disponeres eller overtas av kommunen til markeds-pris, eller at boliger på angitte tomter skal organiseres som borettslag i samsvar med burettslagslova.
2. Kristiansand kommune er enig i endringer av kart- og planforskriften slik at «Studentboliger» blir et nytt arealformål på kommuneplan- og regulerings-plannivå.  
Arealformålet tas inn som nytt underformål til arealformålet. «Bebyggelse og anlegg» i Vedlegg I A til kart- og planforskriften.  
(Enst.)
3. Kristiansand kommune ser samtidig at endringene i pkt 1 a og b kan medføre reduksjon i boligsatsing fra næringslivets side, og at en redusert boligbygging kan føre til enda høyere boligpriser. Det vil ofte være boligaktørene som best ser hvilke boligkjøpsmodeller og eieformer som kommunenes innbyggere ønsker.  
(8/3)

### **Forslag:**

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Kristiansand kommune ser nytten av at det ved enkelte tilfeller kan være behov for særskilte bestemmelser knyttet til lokalisering av ulike boligformer og er enig i endringer av plan- og bygningsloven som følgende:
- a) Det innarbeides en ny § 11-10 nr. 6 som åpner for å regulere andel boliger i et område som skal tilbys med boligkjøpsmodeller definert i burettslagslova og eierseksjonsloven, at en andel boliger i et område skal være utleieboliger eller at boliger på angitte tomter skal organiseres som borettslag i samsvar med burettslagslova.
  - b) Det innarbeides en ny § 12-7 nr. 15 som åpner for at en andel boliger i et område skal tilbys med boligkjøpsmodeller definert i burettslagslova og eier-seksjonsloven, at nærmere spesifiserte boliger i et område skal være utleie-boliger eid av foretak eller disponeres eller overtas av kommunen til markeds-pris, eller at boliger på angitte tomter skal organiseres som borettslag i samsvar med burettslagslova.
2. Kristiansand kommune er enig i endringer av kart- og planforskriften slik at «Studentboliger» blir et nytt arealformål på kommuneplan- og regulerings-plannivå.  
Arealformålet tas inn som nytt underformål til arealformålet. «Bebyggelse og anlegg» i Vedlegg I A til kart- og planforskriften.»

Høyre fremmet følgende tilleggsforslag:

Fra saksfremstillingen: Forslag til endringer i lovverk og forskrift er kort oppsummert å anse som forslag til nye verktøy for å legge til rette for en variert boligsammensetning der det er behov for dette. Kristiansand kommune har klart seg lenge uten disse «verktøyene», men det kan være viktig å ha de i verktøykassa den dagen behovet er der. Det er bystyret som

til enhver tid vedtar planene hvor evt. bestemmelser skal benyttes, både overordnet gjennom kommuneplanens samfunnsdel og arealdel og videre gjennom vedtak av område- og detaljreguleringsplaner.

«Kristiansand kommune ser samtidig at endringene i pkt 1 a og b kan medføre reduksjon i boligsatsing fra næringslivets side, og at en redusert boligbygging kan føre til enda høyere boligpriser. Det vil ofte være boligaktørene som best ser hvilke boligkjøpsmodeller og eieformer som kommunenes innbyggere ønsker.»

#### **Voteringer:**

Høyres tilleggsforslag ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV)), vedtakets pkt. 3.

Byutviklingsdirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 1-2.

### **112/24 Planinitiativ for Sentrumsveien 10 -14**

(ark.nr. 2021038912)

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

1. Areal- og miljøutvalget beslutter å fortsette planinitiativet for Sentrumsveien 10 til 14, jf. pbl §12-8 annet ledd
2. Areal og miljøutvalget er positive til at det startes opp et arbeid med reguleringsplan under forutsetning om at bebyggelse over underetasje plasseres nord for byggegrense vist på situasjonsplan. Det vises til vedlegg 3 med revidert skisseprosjekt datert 22.03.2024. Det gjøres ikke endringer i høyde eller utstrekning mot nord nå.  
(10/1)
3. Det legges til rette for god parkeringsdekning slik at park-and-ride ikke skal belastes med parkering fra beboerne i planområdet.  
(6/5)

#### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. Areal- og miljøutvalget beslutter å avslutte planinitiativet for Sentrumsveien 10 til 14, jf. pbl §12-8 annet ledd.
2. Areal og miljøutvalget er positive til at det startes opp et arbeid med reguleringsplan hvis det fremmes et revidert planinitiativ som imøtekommer plan og bygg sine forslag til endringer.»

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

- «1. Areal- og miljøutvalget beslutter å fortsette planinitiativet for Sentrumsveien 10 til 14, jf. pbl §12-8 annet ledd

2. Areal og miljøutvalget er positive til at det startes opp et arbeid med reguleringsplan under forutsetning om at bebyggelse over underetasje plasseres nord for byggegrense vist på situasjonsplan. Det vises til vedlegg 3 med revidert skisseprosjekt datert 22.03.2024. Det gjøres ikke endringer i høyde eller utstrekning mot nord nå.»

KRF fremmet følgende tilleggsforslag:

«Det legges til rette for god parkeringsdekning slik at park-and-ride ikke skal belastes med parkering fra beboerne i planområdet.»

#### **Voteringer:**

Ved alternativ votering mellom plan- og bygnings sjefens innstilling og alternativt forslag fra AP, Høyre, FRP, KRF og SP ble det alternative forslaget vedtatt med 10 mot 1 stemme (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)), vedtakets pkt. 1-2.

KRF sitt tilleggsforslag ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)), vedtakets pkt. 3.

### **113/24 Tømmervigodden 24 - søknad om etablering av steinsetting/rullestein** (ark.nr. 2023012632)

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

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100- metersbeltet, samt fra LNFR formålet i kommuneplanen.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser, som 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.  
(8/2)

#### Permisjon:

Ole Magne Omdal ble permittert. Ingen vara tiltrådte.

10 stemmeberettigede.

#### **Forslag:**

Plan- og bygnings sjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100- metersbeltet, samt fra LNFR formålet i kommuneplanen.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser, som 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.»

**Voteringer:**

Plan- og bygningsssjefens innstilling ble vedtatt med 8 mot 2 stemmer (Andreas Jacobsen (FRP), Roy Fardal (PP).)

**114/24 Skibåsen 35F 63/966/0/0, bruksendring til fysioterapikontorer - Søknad om dispensasjon**  
(ark.nr. 2024008538)**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget innvilger søknad om dispensasjon fra regulert planformål, jf. Plan- og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det foreligger flere fordeler enn ulemper med tiltaket etter en samlet vurdering, og tiltaket gir positive konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Og finner at dispensasjon kan innvilges. (6/5) leders dobbeltstemme

**Forslag:**

Plan- og bygningsssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra regulert planformål, 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.»

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

«Areal- og miljøutvalget innvilger søknad om dispensasjon fra regulert planformål, jf. Plan- og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det foreligger flere fordeler enn ulemper med tiltaket etter en samlet vurdering, og tiltaket gir positive konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Og finner at dispensasjon kan innvilges.»

SV fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget innvilger midlertidig dispensasjon med varighet på 10 år fra regulert planformål, jf. Plan- og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det foreligger flere fordeler enn ulemper med tiltaket etter en samlet vurdering, og tiltaket gir positive konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Og finner at midlertidig dispensasjon kan innvilges.»

**Voteringer:**

Forslaget fra Høyre, FRP, KRF, SP og PP ble vedtatt med 6 stemmer (leders dobbeltstemme) mot 5 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)).

Øvrige forslag ble ikke votert over.

## **115/24 Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 6.6.2024** (ark.nr. 2024000074)

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

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

#### Permisjon:

Robin Hansson (SV) ble permittert. Ingen vara tiltrådte.

9 stemmeberettigede.

### **Eventuelt**

Plan- og bygningssjefen informerte om at det legges opp til en studietur for utvalget til Oslo 23. – 24. oktober. Nærmere informasjon vil komme.

#### Repr. Sigrid Moseid Øverland (KRF):

Mottatt bekymring for nabovarsel om 1 nødbolig på Hånes. Ber om en redegjørelse om kriterier som ligger til grunn for valg av område og hva som er prosessen videre.

#### *Plan- og bygningssjefen svarte:*

Ga en kort orientering. Området er regulert til tjenesteyting. Det er her snakk om 1-2 flyttbare moduler. Området anses som et godt adskilt område, med god kollektivdekning. Foreløpig foreligger det ingen søknad.

#### Repr. Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG):

Spørsmål om trafiksikkerhetskrav ved kryssing av vei mellom Roligheden og Wilds Minne skole.

#### *Plan- og bygningssjefen svarte:*

Man er kjent med utfordringene og det jobbes med løsning.

#### Repr. Kenneth Mørk (AP):

Etterlyser begrunnelse for at planlagt informasjonsmøte på CB-tomta er avlyst.

*Plan- og bygningssjefen svarte:*

Planlagt møte med informasjon til beboerne 20. juni er flyttet til 15. august. Areal- og miljøutvalget vil få sak om midlertidig dispensasjon til forretningsformål til behandling 20. juni som tidligere planlagt. Bakgrunn for dette er at rivnings- og ryddearbeidene har tatt noe mer tid enn planlagt. Plan- og bygg har ingen andre aktiviteter i området i sommer.

Repr. Atle Aasen (KRF):

Har stilt spørsmål vedrørende vurderingen av å stenge Try-bakkene på grunn av stor rasfare.

*Byingeniøren svarte:*

Dette er en fylkesvei, og det betyr derfor at ansvaret for denne veien ligger her. Representanten bør derfor rette sin henvendelse til fylkespolitikere.

Repr. Roy Fardal (PP):

En byggesøknad, som stemples inn når gammel kommune plan er gyldig plan, men behandles etter ny kommune plan, skal denne behandles etter gammel eller ny plan?

*Byggesaksleder svarte:*

Saker skal behandles etter det regelverket som gjelder nå vedtak fattes. Unntak er dersom lovbestemte frister oversittes, da skal søknad behandles etter det regelverket som var gjeldende når fristen utløp.

Møte hevet.

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

# **Punkt 101/24: Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 16.5.2024**

## **Bilag**

Protokoll Areal- og miljøutvalget 16.05.2024



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024000074  
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.06.2024	101/24

## PROTOKOLL FRA MØTE I AREAL- OG MILJØUTVALGET 16.5.2024

---

**AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.06.2024 SAK  
101/24**

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

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 16.5.2024.  
(Enst.)

10.06.2024

# **Punkt 102/24: 1569 Områderegulering, Gatebruksplan for Posebyen - sluttbehandling**

## **Bilag**

Vedtak byst, 19062024, Sak 87/24, 1569 Områderegulering, Gatebruksplan for Posebyen - sluttbehandling

01 Gatebruksplan for Posebyen - områderegulering - plankart - 23.01.2023

02 Gatebruksplan for Posebyen - områderegulering - reguleringsbestemmelser - 16.05.2024

03 Gatebruksplan for Posebyen - områderegulering - planbeskrivelse - 16.05.2024

04 Gatebruksplan for Posebyen - områderegulering - illustrasjonsplan - 16.05.2024

05 Gatebruksplan for Posebyen - områderegulering - situasjonsplan - 16.05.2024

06 Gatebruksplan for Posebyen - eksisterende kjøreretninger - 02.01.2023

07 Gatebruksplan for Posebyen - planlagte kjøreretninger - 02.01.2023

08 Gatebruksplan for Posebyen - sjekklister for risiko og sårbarhet - 09.01.2023

09 Rapport - Posebyen - Treregister

10 Ta vare på Posebyen - hefte 1993+1998

11 Gatebruk og parkering i Kvadraturen - barn og unge gir innspill - 2016

12 Oppsummering - innspill til planoppstart

13 Innspill til planoppstart

14 Vedtak om offentlig ettersyn - BSU 09.02.2023

15 Notat - oppfølging av bsu-vedtak

16 Høringsinnspill - gatebruksplan og boligsone - oppsummert og kommentert

17 Høringsinnspill - gatebruksplan og boligsone - samlet

18 Oppsummering - medvirkningsmøter



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020006454  
Saksbehandler Elin Aabel Bergland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.06.2024	102/24
2 Bystyret	19.06.2024	87/24

## 1569 OMRÅDEREGULERING, GATEBRUKSPLAN FOR POSEBYEN - SLUTTBEHANDLING

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.06.2024 SAK 102/24

#### Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar gatebruksplan for Posebyen – områderegulering, med plankart sist datert 23.01.2023 og bestemmelser sist datert 16.05.2024.
2. Bebyggelsesplan for fortau i Henrik Wergelands gate mellom Holbergs gate og Kronprinsens gate (plan id 789, vedtatt 14.12.2000) oppheves.  
(Enst.)
3. Siste kvartal i Holbergs gate mot Tordenskjolds gate avstenges (slik som enden av Kronprinsens gate mot Tordenskjolds gate) som en prøveordning i 2 år.  
(Enst.)
4. Gyldenløves gate mellom Kronprinsens gate og Elvegata avstenges for bil (slik som enden av Kronprinsens gate mot Tordenskjolds gate) som en prøveordning i 2 år  
(Enst.)
5. Kunder til butikker og næringsdrivende tillates korttidsparkering i 30 - 60 min avpasset virksomheten  
(Enst.)
6. Opparbeiding av Rådhusgata skal skje i tråd med vedtatt plan.  
(Enst.)

#### Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Bystyret vedtar gatebruksplan for Posebyen – områderegulering, med plankart sist datert 23.01.2023 og bestemmelser sist datert 16.05.2024.

2. Bebyggelsesplan for fortau i Henrik Wergelands gate mellom Holbergs gate og Kronprinsens gate (plan id 789, vedtatt 14.12.2000) oppheves.»

MDG fremmet følgende 2 tilleggsforslag:

1. «Øverste kvartal av Kronprinsens gate nærmest Tordenskjolds gate gjøres parkeringsfri.»
2. «I Gyldenløves gate mellom Kronprinsens gate og Elvegata etableres gatetun uten parkeringsplasser som en midlertidig prøveordning. Ordningen evalueres etter 2 år.»

Et samlet utvalg fremmet følgende 2 tilleggsforslag:

1. «Siste kvartal i Holbergs gate mot Tordenskjolds gate avstenges (slik som enden av Kronprinsens gate mot Tordenskjolds gate) som en prøveordning i 2 år.»
2. «Kunder til butikker og næringsdrivende tillates korttidsparkering i 30 - 60 min avpasset virksomheten.»

KRF, FRP, SP og PP fremmet følgende forslag:

«Administrasjonen bes om å utarbeide et forslag til hvordan omtrent halvparten av de foreslått fjernede 140 parkeringsplassene i Posebyen kan bevares.»

Høyre, KRF, FRP, Venstre, SP, AP, SV og PP fremmet følgende forslag:

«Gyldenløves gate mellom Kronprinsens gate og Elvegata avstenges for bil (slik som enden av Kronprinsens gate mot Tordenskjolds gate) som en prøveordning i 2 år.»

Venstre fremmet følgende forslag:

«Opparbeiding av Rådhusgata skal skje i tråd med vedtatt plan.»

#### **Voteringer:**

MDG sitt tilleggsforslag nr. 1 falt med 8 mot 3 stemmer (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)).

MDG sitt tilleggsforslag nr. 2 falt med 10 mot 1 stemme (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)).

Forslag nr. 1 i fra et samlet utvalg ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 3.

Forslaget fra Høyre, KRF, FRP, Venstre, SP, AP, SV og PP ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 4.

Forslag nr. 2 i fra et samlet utvalg ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 5.

Venstre sitt forslag ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 6.

Forslaget fra KRF, FRP, SP og PP falt med 6 mot 5 stemmer (Andreas Jacobsen (FRP), Atle Aasen (KRF), Sigrid Moseid Øverland (KRF), Roy Fardal (PP), Ole Magne Omdal (SP)).

Byutviklingsdirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 1-2.

10.06.2024

# **Punkt 103/24: Bestemmelser for Posebyen 1 - sluttbehandling**

## **Bilag**

Vedtak byst, 19062024, Sak 101/24, Bestemmelser for Posebyen 1 - sluttbehandling

Boligsone 1 Posebyen - bestemmelser 16.05.24

Posebyen planlagt parkering 21.05.24

Oppsummering - medvirkningsmøter

Høringsinnspill - gatebruksplan og boligsone - oppsummert og kommentert



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023012894  
Saksbehandler Gro Kathrine Solås

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.06.2024	103/24
2 Bystyret	19.06.2024	101/24

## BESTEMMELSER FOR POSEBYEN 1 - SLUTTBEHANDLING

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.06.2024 SAK 103/24

#### Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar bestemmelser for Boligsone 1 Posebyen datert 16.05.24.  
  
Situasjonsplan datert 21.05.24 som viser fordeling av plasser legges til grunn når gatene skal opparbeides og skiltes. Administrasjonen gis fullmakt til å foreta mindre justeringer gjennom skiltvedtak.  
(Enst.)
2. Bosoneparkering skal gjelde hele døgnet.  
(8/3)
3. Kunder til butikker og næringsdrivende tillates korttidsparkering i 30 - 60 min avpasset virksomheten.  
(Enst.)

#### Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:  
«Bystyret vedtar bestemmelser for Boligsone 1 Posebyen datert 16.05.24.

Situasjonsplan datert 21.05.24 som viser fordeling av plasser legges til grunn når gatene skal opparbeides og skiltes. Administrasjonen gis fullmakt til å foreta mindre justeringer gjennom skiltvedtak.»

Høyre, FRP, Venstre, AP, SP SV og MDG fremmet følgende tilleggsforslag:  
«Bosoneparkering skal gjelde hele døgnet.»

Et samlet utvalg fremmet følgende forslag:  
«Kunder til butikker og næringsdrivende tillates korttidsparkering i 30 - 60 min avpasset virksomheten.»

**Voteringer:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 1.

Forslaget fra Høyre, FRP, Venstre, AP, SP SV og MDG ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (Atle Aasen (KrF), Sigrid Moseid Øverland (KrF), Roy Fardal (PP)), vedtakets pkt. 2.

Forslaget fra et samlet utvalg ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 3.

10.06.2024

# **Punkt 104/24: Tobienborgveien 12, 152/1473 - særskilt tillatelse til oppdeling av hybler**

## **Bilag**

BYGG-21\_02745\_Søknad om særskilt tillatelse for oppdeling av bolig til hybler

Særskilt SØK om oppdeling til hybler

Vedlegg SØK hybler



Dato 15. mai 2024  
Saksnr.: BYGG-21/02745-23  
Saksbehandler Mari Gunnerud Haus  
Godkjent av Arne Kjell Brunnes  
Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
06.06.2024

## **Tobienborgveien 12, 152/1473 - særskilt tillatelse til oppdeling av hybler**

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om særskilt tillatelse til etablering av seks hybler på vilkår. Det vises til at søknaden er i tråd med kommuneplanens retningslinjer og hyblene har gode kvaliteter som oppholdsrom, uteoppholdsarealer og parkering. Tomten og boligen er stor for en enebolig i området, og vi vurderer derfor at denne saken ikke vil medføre presedens. Søknaden om særskilt tillatelse godkjennes på vilkår om at hybeldelen kan disponere 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsarealer og at parkering skjer på egen eiendom.

### **Sammendrag**

Det er søkt om særskilt tillatelse for etablering av seks hybler i underetasje i enebolig. Boligen er i dag registrert som en enebolig. Eiendommen ligger sentralt til med gode gang- og kollektivforbindelser til universitetet og Kristiansand sentrum. Det vurderes at det er en forsvarlig utnyttelse av boligmassen å etablere 6 hybler i underetasjen.

Vedlegg:  
BYGG-21\_02745\_Søknad om særskilt tillatelse for oppdeling av bolig til hybler  
Særskilt SØK om oppdeling til hybler  
Vedlegg SØK hybler



## Saksutredning

### Bakgrunn for saken

Søknad om særskilt tillatelse til oppdeling av hybler ble mottatt 18. september 2023, og var komplett 20. april 2024. Søknaden omfatter seks hybler i boligens underetasje. Dette vedtaket gjelder kun oppdeling til hybler. Andre søknader og endringssøknader må vurderes i egen sak.

### Nabovarsel:

Aktuelle naboer har samtykket til tiltaket på nabovarselet.

### Uttalelser fra andre myndigheter:

Ingeniørvesenet har uttalt følgende:

*I område hvor omsøkte bolig ligger, er det pr. i dag mye gateparkering. I enkelt gater kan det komme fortau på bekostning av gateparkering og det kan bli aktuelt med innføring av bosoneparkering.*

*En godkjenning av 4 hybler kan danne presedens for andre boliger i området. Av hensyn til trafiksikkerhet fraråder ingeniørvesenet etablering av mange hybler pr bolig uten en helhetlig plan.*

### Juridisk grunnlag

Med hjemmel i kommuneplanens arealdel § 17 jf. pbl. § 31-6.

Av kommuneplanen kreves det særskilt tillatelse fra kommunen når det i eneboliger inndeles eller tas i bruk til seks hybler eller flere. I retningslinjene til bestemmelsen står det:

*Ved avgjørelse av om tillatelse skal gis, skal det legges avgjørende vekt på om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen og tiltakets innvirkning på bomiljøet. Der det er vurdert at det kan gis tillatelse, gjelder følgende:*

- Det skal være gode fellesarealer med plass til stue og kjøkken.*
- Det er krav om 240 liters avfallsdunker (storfamilie).*
- Krav til parkering, og uteoppholdsareal følger kommuneplanens bestemmelser for aktuell boligtype*

### Hensynet bak gjeldende bestemmelse:

Hensynet bak kravet om særskilt tillatelse til oppdeling av boenhet til hybler er å i større grad styre etableringen av hybler i en ønsket og formålstjenlig retning. Bestemmelsen skal gjøre situasjonen mer forutsigbar for både eier og for naboer ved at det settes konkrete krav til tiltaket isolert sett, og til selve bosituasjonen og området rundt. Krav om særskilt tillatelse gjør seg gjeldende uavhengig av om oppdelingen medfører søknadspliktige bygningsmessige endringer etter plan - og bygningsloven kapittel 20.

### Vurdering

#### Vurdering av forsvarlig utnyttning av boligmassen og tiltakets innvirkning på bomiljøet

Boligen er i dag registrert som en enebolig, og har ifølge matrikkelen et bruksareal på 424m<sup>2</sup>. Tomten er 1272 m<sup>2</sup>, med stor garasje og hagestue. Det er kun underetasjen som leies ut, og utgjør cirka 29% av boligens areal. I 1. og 2. etasje bor tiltakshavers familie, noe som betyr at dette ikke er et hybelhus. Plan- og bygningsjefen er ikke kjent med at det er hybelhus eller mange hybler i området, og strøkets karakter vil ikke endres ved at det gis særskilt tillatelse i dette tilfellet. Eiendommen ligger sentralt til med gode bussforbindelser til universitetet, Kristiansand sentrum og kommunen for øvrig. Flere naboeiendommer er to- eller flermannsboliger, og eneboligene i området har halvparten (eller mindre enn halvparten) så store tomter. Flere av to- og flermannsboligene er mindre i bruksareal enn tiltaksboligen. En godkjenning av flere hybler i dette tilfellet vil derfor heller ikke endre strøkets karakter i vesentlig grad.

Siden det ikke er selvstendige boenheter, legger vi til grunn at det ikke gjøres endringer i brannskille eller at bygget endrer status med tanke på brannsikkerhet. Det er ikke opplyst i søknaden at dette er tilfellet, og vi legger derfor dette til grunn.

De nye VA-løsningene er godkjent av Ingeniørvesenet avdeling abonnent på vilkår. Vi forutsetter at disse følges. Når det gjelder parkering settes det vilkår om at dette skjer på egen tomt. Vi vurderer derfor at det ikke er en uforholdsmessig press på denne type teknisk infrastruktur i dette tilfellet på nåværende tidspunkt.

Det legges vekt på huset fremdeles karakteriseres som en enebolig og ikke et hybelhus. Når tiltakshaver selv bor i huset, vil problemer med støy, forsøpling ol. lettere kunne håndteres enn der tiltakshaver ikke selv bor på eiendommen. Det vurderes derfor at påvirkningen på naboer og området rundt vil være små, og derfor ikke medføre uforholdsmessige ulemper for naboer å ha hyblene i dette huset

Det vurderes derfor at det er en forsvarlig utnyttelse av boligmassen å leie ut deler av denne, og vi kan derfor vurdere de resterende kriteriene:

#### Fellesarealer og uteområder

Boligens underetasje er på cirka 163m<sup>2</sup>, der fire soverom deler kjøkken/stue og et lite bad i original underetasje, og det er to hybler med eget kjøkken og bad i nytt tilbygg. Vi går ut ifra at også de mer selvstendige hyblene likevel kan benytte fellesarealene i underetasjen slik at alle rommene har tilgang til stue. Soverommene er av god størrelse med tilstrekkelig rømning, og fellesarealene er store nok til at alle kan benytte seg av det samtidig. Hyblene har tilgang på 45 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal ifølge søknaden, som er sydvendt med gode kvaliteter. Det er i kommuneplanen krav til 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal i denne delen av byen. Det er imidlertid en stor tomt, slik at uteopphold kan løses slik at både hoveddel og hybeldel kan disponere 80 m<sup>2</sup>. Det settes derfor vilkår om at hyblene må få et uteoppholdsareal tilsvarende 80 m<sup>2</sup>.

#### Parkering

Det står i søknaden at ingen tidligere leieboere har hatt egen bil, men at det er gateparkering i området og i tillegg kan det parkeres bil på tomten på steinbelagt areal foran boligen og garasjen. Ingeniørvesenet skriver i sin uttalelse at de ikke anbefaler hybler i dette området på grunn av at gateparkeringsmulighetene kan forsvinne, og at det kan innføres bosoneparkering i området. Det legges til grunn at parkeringen skjer på tiltakshavers egen tomt slik som tiltakshaver har skissert som løsning, og er et vilkår for tillatelsen. Med dette vilkåret vil ikke hyblene medføre press på infrastrukturen og parkering, og dermed sikre en fornuftig bruk av områdene.

#### Avfallshåndtering

Tiltakshaver har bekreftet at det er en 240-liters avfallsdunk tilknyttet eiendommen.

Vi minner om at dersom det skjer endringer, som at flere rom i boligen leies ut, må tiltakshaver kontakte bygningsmyndigheten for ny vurdering av den særskilte tillatelsen.

### **Konklusjon (jf. forslag til vedtak)**

Vi vurderer at oppdelingen av underetasjen til seks hybler er en fornuftig bruk av bygningsmassen på eiendommen, kommuneplanens retningslinjer er fulgt, og hyblene har gode kvaliteter som oppholdsrom, uteoppholdsarealer og parkering. Søknaden om særskilt tillatelse godkjennes på vilkår om at hybeldelen kan disponere 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsarealer og at parkering skjer på egen eiendom. Tomten og boligen er stor for en enebolig i området, og vi vurderer derfor at denne saken ikke vil medføre presedens.

# **Punkt 105/24: 1647 Birkedalsveien 20 - detaljregulering - offentlig ettersyn**

## **Bilag**

1. Plankart datert 08.05.2024
2. Reguleringsbestemmelser datert 10.05.2024
3. Planbeskrivelse datert 10.05.2024
4. Illustrasjoner
5. Konsekvensutredning - støy
6. Konsekvensutredning - naturmangfold
7. Mobilitetsplan
8. Rapport for klimagassregnskap - Birkedalsveien 20
9. Arealbruksendringer klimagassregnskap
10. Vurdering av syredannede bergarter
11. Overvannsrapport
- 4578\_Brannvann\_Birkedalsveien 20
13. ROS analyse Birkedalsveien 20
14. Innspill til oppstart
15. Vedtak BYSTED, 04.05.2023



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022039256  
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.06.2024	105/24

## 1647 BIRKEDALSVEIEN 20 - DETALJREGULERING - OFFENTLIG ETTERSYN

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.06.2024 SAK 105/24

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Birkedalsveien 20 med plankart sist datert 08.05.2024 og bestemmelser sist datert 10.05.2024, ut til offentlig ettersyn.  
(10/1)

#### Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:  
«Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Birkedalsveien 20 med plankart sist datert 08.05.2024 og bestemmelser sist datert 10.05.2024, ut til offentlig ettersyn.»

#### Voteringer:

Byutviklingsdirektørens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)).

10.06.2024

# **Punkt 106/24: 1591 Detaljregulering, Kvartal 26 - Sluttbehandling**

## **Bilag**

Vedtak byst, 19062024, Sak 97/24, 1591 Detaljregulering, Kvartal 26 - Sluttbehandling

1. Plankart, sist datert 21.06.2023
2. Bestemmelser, sist datert 21.06.2023
3. Planbeskrivelse, sist datert 21.06.2023
4. Fasader
- 5a. Rammeplan VA
- 5b. Overvannsnotat og tegninger
- 5c. Mobilitetsplan
- 5d. Dagslys bibliotek
- 5e. Miljøteknisk grunnundersøkelse
- 5f. Geoteknisk notat
6. ROS-analyse
7. Saksprotokoll
8. Høringsuttalelser
9. Kulturminnedokumentasjon - Gyldenløves gate 10B
10. Uttalelse fra fylkeskommunen til kulturminnedokumentasjon - Gyldenløves gate 10B



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020006363  
Saksbehandler Åsmund Åmdal

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.06.2024	106/24
2 Bystyret	19.06.2024	97/24

## **1591 DETALJREGULERING, KVARTAL 26 - SLUTTBEHANDLING**

### **AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.06.2024 SAK 106/24**

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

Bystyret vedtar detaljregulering for Kvartal 26 med plankart og bestemmelser sist datert 21.06.2023.  
(Enst.)

#### Habilitet:

Sigrid Moseid Øverland (KRF) ønsket at utvalget vurderte hennes habilitet da ektefelle starter i et arbeidsforhold i Sparebanken Sør fra kommende høst. Representanten ble enstemmig erklært habil.

10.06.2024

# **Punkt 107/24: 1611 Områderegulering, Gimle - idrettsanlegg og videregående skole - Sluttbehandling**

## **Bilag**

Vedtak byst, 19062024, Sak 86/24, 1611 Områderegulering, Gimle - idrettsanlegg og videregående skole - Sluttbehandling

1. Plankart, sist datert 13.05.2024
2. Bestemmelser, sist datert 13.05.2024
3. Beskrivelse - sist datert 13.05.2024
4. Perspektiv sandvolleyballhall
4. Utomhusplan - Fase 1
4. Utomhusplan - Fase 2
- 5a. Mobilitetsplan, datert 03.04.2024
- 5b. Arkeologisk undersøkelse
- 5c. Grunnundersøkelse - trinn 1
- 5d. Grunnundersøkelse - trinn 2
- 5e. Mulighetsstudie
- 5f. Naturmangfold
- 5g. Overvannsutredning
- 5h. Vegløsning mot Jegersbergveien
- 5i. Vedlegg - Medvirkning
- 5j. Vedlegg - Oppstart av planarbeid - oppsummering av uttalelser med kommentarer
6. Risiko og sårbarhetsanalyse
- 7a. Vedtak areal- og miljøutvalget
- 7b. Vedtak formannskapet
- 8a. Høringsinnspill 1-26
- 8b. Høringsuttalelser - oppsummering og kommentarer
9. Statsforvalter trekker innsigelse



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021041484  
Saksbehandler Åsmund Åmdal

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.06.2024	107/24
2 Bystyret	19.06.2024	86/24

## 1611 OMRÅDEREGULERING, GIMLE - IDRETTSANLEGG OG VIDEREGÅENDE SKOLE - SLUTTBEHANDLING

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.06.2024 SAK 107/24

#### Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar områderegulering for Gimle – idrettsanlegg og videregående skole med plankart sist datert 13.05.2024 og bestemmelser sist datert 13.05.2024 med følgende endring av bestemmelsenes pkt. 3.2.1 d):  
Avkjørsel skal ha utforming, frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal bredde på avkjørsel skal være 5 m.  
Utforming av avkjørsel skal vises på situasjonsplan.  
Kravet gjelder også KV1-5.  
(7/4)
2. Det tillates ikke bruk av gummigranulat som fyllmasse på kunstgressbanen.  
(10/1)

#### Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

«Bystyret vedtar områderegulering for Gimle – idrettsanlegg og videregående skole med plankart sist datert 13.05.2024 og bestemmelser sist datert 13.05.2024 med følgende endring av bestemmelsenes pkt. 3.2.1 d):  
Avkjørsel skal ha utforming, frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal bredde på avkjørsel skal være 5 m. Utforming av avkjørsel skal vises på situasjonsplan.  
Kravet gjelder også KV1-5.»

Venstre fremmet følgende forslag:

«Det tillates ikke bruk av gummigranulat som fyllmasse på kunstgressbanen.»

MDG fremmet følgende forslag:

«Bystyret vedtar ikke områderegulering for Gimle – idrettsanlegg og videregående skole.»

**Voteringer:**

Venstres forslag ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (Andreas Jacobsen (FRP)), vedtakets pkt. 2.

Ved alternativ votering mellom byutviklingsdirektørens innstilling og MDG sitt forslag, ble byutviklingsdirektørens innstilling vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)), vedtakets pkt. 1.

10.06.2024

# **Punkt 108/24: 1594 Detaljregulering Tangen felt B1-4 - endring - sluttbehandling**

## **Bilag**

Vedtak byst, 19062024, Sak 98/24, 1594 Detaljregulering Tangen felt B1-4 - endring - sluttbehandling

1594 Detaljregulering for Tangen felt B1\_4 - endring\_plankart\_sluttbehandling

1594\_Planbestemmelser Tangen felt B1-4- endring\_ bestemmelser\_sluttbehandling

1594 Detaljregulering Tangen felt B1-4- endring\_planbeskrivelse\_sluttbehandling

Vedlegg 1\_1594 Tangen felt B1-4- endring\_ROS sjekklister

Vedlegg 2\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_Støyrappport

Vedlegg 3\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_geoteknisk undersøkelse

Vedlegg 4\_1594 Tangen felt B1-4- endring\_medvirking og dialog naboer

Vedlegg 4A\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_referat møte 180424

Vedlegg 5\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_Illustrasjoner og sol skygge analyser

Vedlegg 5A\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_supplerende sol skygge og illustrasjoner

Vedlegg 6\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_foreløpig teknisk løsning forau og overvann

Vedlegg 7\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_alle merkander orginaltekst andre offentlig ettersyn

Vedlegg 8\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_ oppsummering av merknader tidligere planforslag

Vedlegg 9\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_tidligere politiske vedtak

Vedlegg 10\_1594 Tangen felt B1-4 - endring\_Notat om anleggsgjennomføring



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020021163  
Saksbehandler Ellinor Borgi

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.06.2024	108/24
2 Bystyret	19.06.2024	98/24

## 1594 DETALJREGULERING TANGEN FELT B1-4 - ENDRING - SLUTTBEHANDLING

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.06.2024 SAK 108/24

#### Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Tangen felt B1-4 – endring, planID 1594 med plankart sist datert 08.05.24 og bestemmelser sist datert 08.05.24.
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.)

10.06.2024

# **Punkt 109/24: 1640 Detaljregulering, Langenesåsen øst – Sluttbehandling**

## **Bilag**

Vedtak byst, 19062024, Sak 99/24, 1640 Detaljregulering, Langenesåsen øst – Sluttbehandling

1. Plankart, datert 20.11.2023
2. Bestemmelser, datert 14.05.2024
4. Illustrasjonsplan, datert 07.05.2024
3. Planbeskrivelse, datert 15.05.2024
5. Landskapsanalyse
6. Tekniske planer
7. Overvannsnotat
8. Kartlegging av biologisk mangfold (NiN)
9. Rapport medvirkning for barn og unge
10. ROS-analyse
11. Høringsinnspill samlet
12. Høringsinnspill - Kommunens oppsummering og kommentar
13. Forslagsstillers kommentar til innspill
14. Saksprotokoll - offentlig ettersyn



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022022898  
Saksbehandler Ariane Bekk Norstad

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.06.2024	109/24
2 Bystyret	19.06.2024	99/24

## 1640 DETALJREGULERING, LANGENESÅSEN ØST – SLUTTBEHANDLING

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.06.2024 SAK 109/24

#### Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Langenesåsen øst, med plankart sist datert 20.11.2023 og bestemmelser sist datert 14.05.2024.
2. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

(9/2)

#### Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Bystyret vedtar detaljregulering for Langenesåsen øst, med plankart sist datert 20.11.2023 og bestemmelser sist datert 14.05.2024.
2. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.»

MDG fremmet følgende forslag:

«Bystyret vedtar ikke detaljregulering for Langenesåsen øst.»

#### Voteringer:

Ved alternativ votering ble byutviklingsdirektørens innstilling vedtatt med 9 mot 2 stemmer (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV)).

10.06.2024

## **Punkt 110/24: Skolebehovsplan for Kristiansand - høring**

### **Bilag**

Vedtak OPPV, 04062024, Sak 24/24, Skolebehovsplan for Kristiansand - høring

Vedtak Form, 12062024, Sak 55/24, Skolebehovsplan for Kristiansand - høring

Høringsutkast\_Skolebehovsplan Kristiansand\_DEL 2 (4)

Vedlegg\_Elevtallsprognose\_1\_2023

Vedlegg\_Utredning\_bhg\_skolestruktur\_Songdalen\_2022



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023020211  
Saksbehandler Svein Tore Kvernes

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Oppvekstutvalget	04.06.2024	24/24
2 Areal- og miljøutvalget	06.06.2024	110/24
3 Formannskapet	12.06.2024	55/24

## SKOLEBEHOVSPLAN FOR KRISTIANSAND - HØRING

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.06.2024 SAK 110/24

#### Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Forslag til skolebehovsplan sendes på bred høring til rådsorgan på skolene, lag og foreninger og relevante institusjoner med høringsfrist 20.09.24.  
(10/1)
2. Med bakgrunn i at de fleste samarbeidsutvalg (SU), FAU og elevråd har hatt sine siste møter før sommeren, og flere av disse skal velges parallelt med oppstart av nytt skoleår, er det behov for å utvide høringsfristen. En prosess i et slikt størrelsesformat må ha gode, demokratiske medvirkningsprosesser hvor alle får reelt mulighet til å komme med gode hørings svar, og høringsfristen forlenges med en måned og settes til 20.oktober.  
(6/5)

#### Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

«Forslag til skolebehovsplan sendes på bred høring til rådsorgan på skolene, lag og foreninger og relevante institusjoner med høringsfrist 20.09.24.»

AP fremmet følgende tilleggsforslag:

«Med bakgrunn i at de fleste samarbeidsutvalg (SU), FAU og elevråd har hatt sine siste møter før sommeren, og flere av disse skal velges parallelt med oppstart av nytt skoleår, er det behov for å utvide høringsfristen. En prosess i et slikt størrelsesformat må ha gode, demokratiske medvirkningsprosesser hvor alle får reelt mulighet til å komme med gode hørings svar, og høringsfristen forlenges med en måned og settes til 20.oktober.»

PP fremmet følgende forslag:

«Saken berører svært mang i kommunen. Et nytt skoleår begynner i slutten av august, elevråd SU og FAU velges i september og rådene konstitueres i slutten av september. Rådene er ikke konstituert når forslaget til høringsfrist er 20.09.

Denne datoen/høringsfrist, gir ikke familier, foreldre og barn, en god, balansert og forsvarlig prosess.

2. Saken sendes tilbake for nærmere bearbeidelse og hvor barns beste belyses. Rapporten må belyse fordeler og ulemper for barna, både i forhold til de ulike strukturalternativene og detaljert for hver skole som foreslås avviklet/flyttet. Konsekvensene for barna må fremkomme ut ifra lokal forskning og erfaringer. Saken fremkommer som den største skolepolitiske saken på flere tiår, og barns beste skal prioriteres først.
3. Saken sendes tilbake for nærmere bearbeidelse, og saken sendes ut på en bred høring. Aktørene som er nevnt i saksfremlegget inviteres, og bydelsrådene, velforeninger og idrettslag inkluderes.
4. Saken sendes tilbake for nærmere bearbeidelse og andre økonomiske besparelser tillegges rapporten. Det bes om at det inkludere besparelser/muligheter for besparelser innenfor sektoren når det gjelder administrative stillinger utenfor kommunens aktuelle skoler. Herunder adm.ledere og andre stabsfunksjoner som er lokalisert på rådhuset, eller andre lokasjoner utenfor selve skolen.

Av saken bør det fremkomme en oversikt over total kostnad til oppvekst. Med nærmere nedbryting av hovedområdene og fordeling mellom kostnader knyttet til lærere, adm. utenfor skolene, kostnader til drift, og vedlikehold, samt resterende kostnader. Det bes om en slik oversikt på totalt nivå og pr skole.»

MDG fremmet følgende alternative forslag:

«Forslag til skolebehovsplan avvises og saken avsluttes. Administrasjonen bes fremme en egen sak for avklaring av skolestruktur i Indre Randesund.»

MDG fremmet følgende tilleggsforslag:

«Det er ikke aktuelt å legge ned Langenes skole. Foreslåtte endringer som gjelder Langenes skole tas ut av høringsdokumentet.»

#### **Voteringer:**

MDG sitt alternative forslag falt med 10 mot 1 stemme (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)).

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)), vedtakets pkt. 1.

Endringsforslag fra AP ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Odd Nordmo (H), Atle Aasen (KrF), Sigrid Moseid Øverland (KrF), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)), vedtakets pkt. 2.

MDG sitt tilleggsforslag falt med 8 mot 3 stemmer (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Roy Fardal (PP), Robin Hansson (SV)).

PP sitt forslag følger saken uten votering.

10.06.2024

# **Punkt 111/24: Høringssvar - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften**

## **Bilag**

Vedtak Form, 12062024, Sak 60/24, Høringssvar - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften

Alminnelig høring - planbestemmelser om boligkjøpsmodeller, utleieboliger, borettslag m.m



Dato 27. mai 2024  
Saksnr.: 2024009980-3  
Saksbehandler Venke Moe  
Godkjent av Tone Iglebæk

**Saksgang**

Areal- og miljøutvalget  
Formannskapet

**Møtedato**

06.06.2024  
12.06.2024

## Høringssvar - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften

### Forslag til vedtak

1. Kristiansand kommune ser nytten av at det ved enkelte tilfeller kan være behov for særskilte bestemmelser knyttet til lokalisering av ulike boligformer og er enig i endringer av plan- og bygningsloven som følgende:

a) Det innarbeides en ny § 11-10 nr. 6 som åpner for å regulere andel boliger i et område som skal tilbys med boligkjøpsmodeller definert i burettslagslova og eierseksjonsloven, at en andel boliger i et område skal være utleieboliger eller at boliger på angitte tomter skal organiseres som borettslag i samsvar med burettslagslova.

b) Det innarbeides en ny § 12-7 nr. 15 som åpner for at en andel boliger i et område skal tilbys med boligkjøpsmodeller definert i burettslagslova og eierseksjonsloven, at nærmere spesifiserte boliger i et område skal være utleie-boliger eid av foretak eller disponeres eller overtas av kommunen til markeds-pris, eller at boliger på angitte tomter skal organiseres som borettslag i samsvar med burettslagslova.

2. Kristiansand kommune er enig i endringer av kart- og planforskriften slik at «Studentboliger» blir et nytt arealformål på kommuneplan- og regulerings-plannivå.

Arealformålet tas inn som nytt underformål til arealformålet. «Bebyggelse og anlegg» i Vedlegg I A til kart- og planforskriften.

## **Sammendrag**

Høringen av endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften er todelt.

Endringene i plan- og bygningsloven har som hovedformål å gi kommunene større mulighet til å påvirke boligsammensetningen gjennom planlegging. Som supplerende verktøy for å styrke kommunenes handlingsrom foreslås det er å innføre en mulighet for kommunene til å gi planbestemmelser om boligkjøpsmodeller, borettslag og/eller utleieleiligheter. Samtidig vil nye planbestemmelser ikke kunne være en løsning alene når det gjelder boligkjøpsmodeller og krav om utleieenheter. Kommunene må kombinere bestemmelsene med organisatoriske tiltak internt i kommunen som følger opp hvordan boligene tilbys eller utleieboligene administreres.

Forslaget innebærer at kommunene i arealplan kan gi planbestemmelser om at det i et utbyggingsområde skal benyttes borettslag som organisasjonsform, at en andel av boligene skal være utleieboliger, herunder utleieboliger spesifisert som kommunalt disponerte eller eide boliger, eller at en andel boliger skal tilbys med nye boligkjøps-modeller med markedsbaserte betingelser som leie til eie og/eller deleie.

Nytt arealformål i kart- og planforskriften etterkommer en lenge etterspurt endring fra alle de største byene i landet hvor det er etablert universiteter og høyskoler og egne studentsamskipnader. Det foreslås at studentboliger blir et nytt arealformål på kommuneplan- og reguleringsplannivå.

Forslag til endringer i lovverk og forskrift er kort oppsummert å anse som forslag til nye verktøy for å legge til rette for en variert boligsammensetning der det er behov for dette. Kristiansand kommune har klart seg lenge uten disse «verktøyene», men det kan være viktig å ha de i verktøykassa den dagen behovet er der. Det er bystyret som til enhver tid vedtar planene hvor evt. bestemmelser skal benyttes, både overordnet gjennom kommuneplanens samfunnsdel og arealdel og videre gjennom vedtak av område- og detaljreguleringsplaner. På bakgrunn av dette støtter Kristiansand kommune forslag til endringer som tidligere beskrevet.

Ragnar Evensen  
Byutviklingsdirektør  
Sign.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

Vedlegg høringsnotat:

Alminnelig høring - planbestemmelser om boligkjøpsmodeller, utleieboliger, borettslag m.m

## Bakgrunn

Kommunene har i flere sammenhenger ytret ønske om bedre og flere virkemidler til å fremme sosial bærekraft i planleggingen. Stortingsmeldingen Gode bysamfunn med små skilnader, Meld. St. 28 (2022-2023) omhandler forslag til å opprettholde og styrke den sosiale bærekraften i norske byer og nabolag. Stortingsmeldingen åpner for en høring av forslag til lovendring for å gi kommunene flere verktøy i plan- og bygningsloven for å legge til rette for en variert boligsammensetning er ett av tiltakene som nevnes.

Av konkrete tiltak som vurderes er at kommunen får hjemmel til å gi planbestemmelser som pålegger utbyggere å benytte borettslag som organisasjonsform, fastsetter at en bestemt andel boliger i nye prosjekter skal være utleieboliger eller som stiller krav om at en bestemt andel boliger blir tilbudt med nye boligkjøpsmodeller med markeds-bestemte vilkår som leie til eie og/eller deleie.

I anmodningsvedtak fra Stortinget 4. desember 2023 bes regjeringen om å utvide den varslede høringen til å også omfatte endring av plan- og bygningsloven for å åpne for at kommuner kan stille krav om en viss andel kommunale boliger i reguleringsplaner.

Den andre delen av høringen vedr. studentboliger som nytt arealformål følger av anmodningsvedtak fra Stortinget, fattet 2. desember 2021 (vedtak nr. 35 nr. 54):

*«Stortinget ber regjeringen vurdere forslag til endringer i plan- og bygningsloven om at studentboliger blir et eget formål i kommunale arealplaner, innen utgangen av 2022.»*

## Kristiansand kommunes vurdering av endringene

Plan- og bygningsloven er et fleksibelt styringsverktøy som gir kommunen vide hjemler til å fastsette nærmere bestemmelser om bruk av arealer i kommunen. Kommunens målsettinger og avveininger skal gjennomføres ved bruk av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

Ifølge plan- og bygningslovens formål, jf. § 1-1, skal loven *«fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner»* og fastslår i tillegg at kommunenes planer skal *«sette mål for den fysiske, miljømessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommuner...»* (§ 3-1 bokstav a) og bidra til å *«motvirke sosiale helseforskjeller»* (§ 3-1 bokstav f).

### Boligkjøpsmodeller

Med boligkjøpsmodeller forstås modeller som «leie til eie» og «deleie» i samsvar med borettslagsloven og eierseksjonsloven. (Jf. høringsnotat datert 3. juli 2023 fra departementet om dette). At boliger skal *tilbys* med boligkjøpsmodeller innebærer at de må legges ut for «salg» på vilkår som tilfredsstillende definisjonene av leie til eie eller deleie slik disse modellene er definert i henholdsvis borettslagsloven og eierseksjonsloven. Det er ingen klar grense for hvor lenge tilbudet skal stå eller hvordan tilbudet skal markedsføres for at lovens vilkår skal være oppfylt, slik at det må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle om utbygger har oppfylt det aktuelle kravet.

Andelen boliger solgt med boligkjøpsmodeller som planbestemmelsen oppgir kan ikke overstige det som lovlig kan tilbys etter henholdsvis borettslagsloven og eierseksjonsloven.

Det foreslås å avgrense lovforslaget til de boligkjøpsmodellene som er foreslått definert i borettslagsloven og eierseksjonsloven. Det bes spesielt om innspill til dette. (s. 25)

Man har kommet til at det bør være tilstrekkelig at boliger tilbys med boligkjøpsmodeller for at den aktuelle planbestemmelsen skal anses som «oppfylt».(s. 25)

#### Kristiansand kommunes kommentar til endringer knyttet til boligkjøpsmodeller:

Som det fremheves i høringsnotatet, er det viktigste virkemiddelet kommunen har for å oppnå en ønsket situasjon, en aktiv tomte- og eiendomspolitikk. Aktiv tomte- og eiendomspolitikk må være en ønsket politikk og at det blir annen markedsverdi med nevnte klausuler.

Muligheten for bruk av planbestemmelser for å sette krav om bruk av ulike boligkjøpsmodeller bør sees på som et mulig positivt verktøy for kommunene. Kristiansand har et godt boligmarked som har lav inngangskostnad for de fleste. Foreløpig ser vi ikke et behov for å bruke forslagene i lovendringene, men det betyr ikke at det ikke er et mulighetsrom på sikt for å bruke dette. Markedet tilpasser seg allerede flere av tiltakene som foreslås, og det er for øyeblikket ikke et behov å pålegge dette på utbyggere.

Lovendringen vil gi kommunen flere verktøy til å styre hvilke typer boliger som tilbys i ulike områder som kommunen anser det som nødvendig å ha mer kontroll på enn kun gjennom det ordinære boligmarkedet. Eksempler på slike områder er homogene områder med lite variasjon i befolkningssammensetningen. Verktøyene kan i tillegg være et godt virke-middel for å stimulere til variasjon i bydelene og senterområdene.

Boligkjøpsmodellene kan også være med på å legge til rette for lengre boligkarriere i et område, siden det kan gjøre det lettere å flytte fra bolig til bolig innad et område med ulikt prisnivå. Et eksempel kan være en eldre person som ønsker å flytte fra en eldre enebolig til en nyere leilighet i samme området, men ikke har nok egenkapital til å kjøpe boligen på grunn av forskjellen i pris mellom boligene. I høringsnotatet fremkommer det at kommunene har ulike utfordringer og således bør vurdere hvilke virkemidler som er best egnet i deres kommune. Endringen i loven gir kommunen flere virkemidler, men det er ikke gitt at disse virkemidlene passer for alle situasjoner. Kommunen må derfor være aktiv i å følge med på boligmarkedet i ulike bydeler og delområder for å fange opp endringer som kan bli uheldige på sikt, og avhjelpe ved bruk av riktige virkemidler.

Det er gjennom kommuneplanens samfunnsdel og arealdel kommunen skal legge sine politiske hovedføringer for boligsosial handling. Videre skal dette følges opp av egen handlingsplan i tillegg til at utbyggingsprogrammet skal identifisert områder med behov for annen sammensetning av både boligtyper og mennesker i ulike livssituasjoner. Dette skal videre følges opp i kommunens egne områdereguleringer og krav i private detaljreguleringer om dette er hjemlet i overordnet plan. Planbestemmelser for boligkjøpsmodeller, kan være til god hjelp i transformasjonsområder i tilknytning til senterområder og innenfor områder med planlagt områdeløft.

Velger man å bruke denne type modeller så må kommunen være forutsigbar ovenfor utbyggere på et tidlig tidspunkt, så det blir premissgivende for hele prosessen.

Det er viktig å påpeke at virkemidlene ikke må gå på bekostning av utbyggenes mulighet til å igangsette prosjekter. Vi er avhengig av å ha aktive utbyggere slik at vi sammen kan bidra til ett kjøpers marked. Kommunen må jobbe i fellesskap med byggenæringen for å få til gode løsninger. Tilpasninger i markedet vil ofte være det beste når det kommer til å kunne tilby boliger for mennesker i ulike livssituasjoner. Kommunen må være aktiv i å følge med i markedssituasjonen for å kunne se om det blir behov for å ta i bruk disse virkemidlene.

### Borettslag

Ett av tiltakene som også foreslås er planbestemmelser om borettslag. Planbestemmelser som foreslår at boliger på angitte tomter skal organiseres som borettslag, må oppfylle kravene i borettslagsloven. I borettslag er det begrensninger på adgangen til utleie. Kommunene kan blant annet ønske å stille krav om at en andel boliger skal være borettslag for å øke bostabiliteten i områder med mange utleieboliger og høy flyttehyppighet. Økt bostabilitet kan for eksempel bidra til at flere engasjerer seg i nærmiljøet og dermed styrke utsatte nabolag.

Ved evt. innføring av planbestemmelser om borettslag, kan det oppstå en problemstilling knyttet til at et borettslag – på visse vilkår – kan oppløses og for eksempel omgjøres til et eierseksjonssameie. En slik omgjøring til eierseksjonssameie vil være i strid med planbestemmelser om borettslag. Det er i utgangspunktet mulig å vedtektsfeste et forbud mot å oppløse et borettslag, men ettersom oppløsning av et borettslag krever minst to tredjedels flertall av alle andelseierne på minst to generalforsamlinger, vil et forbud i vedtektene i seg selv ha liten verdi. Vedtektene kan imidlertid sette strengere flertallskrav, for eksempel samtykke fra samtlige andelseiere. Selv om det vil være usannsynlig at et slikt flertall oppnås – særlig i større borettslag – sikrer ikke en slik bestemmelse heller helt forbudet mot oppløsning. s.21

### Kristiansand kommunes kommentar til endringer knyttet til borettslag:

Det er positive og negative sider ved denne type ordning. Borettslag anses å være boligmodell som preges av en stor grad av stabilitet og kommunen kan blant annet ønske å stille krav om at en andel boliger skal være borettslag for å øke bostabiliteten i områder med mange utleieboliger og høy flyttehyppighet. Økt bostabilitet kan for eksempel bidra til at flere engasjerer seg i nærmiljøet og dermed styrke utsatte nabolag. Ulempen er imidlertid at ved økte salgsverdier og i populære områder vil det være vanskelig å unngå oppløsning om borettslaget ønsker dette. (Referanse til oppløsning av borettslag på Tangen.)

I tillegg er borettslag som modell problematisert av utbyggere som melder at krav om borettslagsleiligheter kan redusere etterspørselen etter boligene fordi borettslagsboliger er lite relevante for kjøpere av sekundærboliger. Kjøpere av sekundærboliger kan bidra til å få tilstrekkelig forhåndssalg til å komme i gang med byggeprosjektene. Hvis andelen borettslagsboliger blir høy, kan det bety at det tar noe lengre tid å komme i gang med byggeprosjektene eller at prosjektene ikke blir bygd ut. Flere av storbyene har i dag utfordringer med antall sekundærboliger i sentrumsnære områder og ønsker virkemidler som kan begrense dette. Kristiansand kommune har pr. i dag ikke utfordringer knyttet til dette.

Det betyr ikke at forslag til endring skal avvises, men at man som kommune skal vurdere nøye hvor modellen gir ønsket effekt og at det er en modell hvor man kan legge opp til samarbeid mellom boligbyggelag, private aktører og/eller kommunen.

### Utleieboliger

Lovforslaget innebærer at kommunen på kommuneplannivå kan gi bestemmelser om at en andel boliger skal være utleieboliger, men på reguleringsplannivå må det angis at nærmere spesifiserte boliger skal være utleieboliger. Kommunen kan også spesifisere i planbestemmelsene på reguleringsplannivå at utleieboligene skal eies av et foretak, eller skal være kommunalt eide eller disponerte og overtas av kommunen til markedspris. Plan- og bygningsloven § 17-3 har et tilsvarende vilkår om markedspris for utbyggingsavtaler der kommunen kan avtale fortrinnsrett til å kjøpe en andel boliger. Men det er viktig å påpeke at utbyggingsavtaler er frivillige og kan ikke være det eneste verktøyet kommunen har til oppfølging av krav til utleieboliger.

Det er ikke et lovbestemt krav at det tinglyses en klausul/rådighetsinnskrenkning om at en bolig skal være utleiebolig. Det vil imidlertid kunne være en fordel at kommunen krever en slik klausul tinglyst, av hensyn til publisitet og for å motvirke eventuelle tredjepartskonflikter. En slik tinglyst klausul vil også kunne bidra til å gjøre kommunens kontrollmuligheter bedre. Dette blir imidlertid opp til kommunen i samarbeid med utbygger å vurdere.

Høringsnotatet sier også i de tilfellene der utleieboliger ikke skal være kommunalt disponerte eller eide, bør planbestemmelser om utleieboliger begrenses til å gjelde utleieboliger eid av foretak. Begrensninger i eierskap vil kunne gjøre det enklere for kommunen å kontrollere at planbestemmelsen er oppfylt. Det bes spesielt om innspill til dette punktet. (s. 23)

Til forskjell fra forslaget om planbestemmelser om boligkjøpsmodeller, mener man det er gode grunner som tilsier at et krav om utleieboliger bør være et absolutt krav, og ikke en bestemmelse om at boligene skal tilbys som utleieboliger. Dersom kravet kun skulle vært at boligene tilbys som utleieboliger, ville det kunne undergrave de vurderinger som ligger til grunn for de planbestemmelser kommunen har fastsatt. Tilsvarende må gjelde for planbestemmelser om at boliger skal organiseres som borettslag. (s. 27)

### Kristiansand kommunes kommentar til endringer knyttet til utleieboliger:

Det er positive og negative sider også ved denne type ordning. Kommunen må vurdere i den enkelte situasjon om det er nødvendig å bruke denne type ordning. Utbyggingsavtaler kan brukes til å identifisere hvilke leiligheter som det skal stilles krav til utleie på, samt sette inn et krav om rapportering i en gitt periode. Det kan også avtales hvor mange år avtalen skal gjelde. På denne måten kan man bruke verktøy som kommunen allerede besitter og har erfaring med. Dette kan gjøre det lettere å følge opp om boligene blir leid ut i en viss periode etter ferdigstillelse av boliger. Det må påpekes at utbyggingsavtaler er en frivillig ordning og kommunen har også andre verktøy som kan brukes.

### Studentboliger

I Norge er det bred politisk enighet om at det å skaffe studenter en rimelig bolig er et viktig utdanningspolitisk virkemiddel for å bidra til lik rett til utdanning. Studentene ønsker flere boliger, tilpasset deres behov. Det er ikke bare rimeligere leiepris som er viktig for

studentene, men også at boforholdene bidrar til en god og trygg studietilværelse. I dette inngår både beliggenhet i forhold til studiested, god arbeidsplass og tilgang til felles oppholdsplasser både inne og ute.

Kommunene mangler i dag et verktøy i plan- og bygningsloven slik at de i større grad kan styre hvor det oppføres nye studentboliger og har lenge ønsket seg et virkemiddel for bedre å kunne styre hvor det bygges ut fra vedtatte samfunnsmessige målsettinger om arealbruk. Det er på denne bakgrunn at forslag om studentbolig nå foreslås innført som et eget arealformål i plan- og bygningsloven. Arealformålet studentboliger skal kunne benyttes både i kommuneplanens arealdel og i reguleringsplan. Studentboliger som oppføres på arealer som er regulert til studentboliger må eies av studentsamskipnader, studentboligstiftelser som har mottatt tilskudd til studentboliger etter forskrift 28. januar 2004 nr. 424 om tilskudd til studentboliger, eller andre aktører så fremt det tinglyses en heftelse på eiendommen om at boligen skal benyttes til utleie for studenter i minst 20 år fra ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse.

Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) bygger opp om dette og trekker opp grensen for det minimum av egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge. I forskriften er det fastsatt spesifikke studenttilpassede unntak for studentboliger. Unntakene gjelder ikke oppføring av studentboliger generelt, men for studentboliger som oppføres av studentsamskipnader og studentboligstiftelser som har mottatt tilskudd etter forskrift om tilskudd til studentboliger eller andre aktører som har tinglyst heftelser som tidl. beskrevet. Det skal dokumenteres at heftelsen er tinglyst, og dokumentasjonen skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

#### Kristiansand kommunes kommentar til endringer knyttet til studentboliger:

Kristiansand kommune har så langt vært heldige med å kunne legge til rette for studentboliger i og i nærheten av campus på Gimlemoen. En av årsakene til dette har vært Statsbyggs velvillighet til å avstå grunn til formålet innenfor en økonomi som har gitt studentsamskipnaden mulighet til å bygge studentboliger innenfor støtteordningene til Husbanken. Dekningsgraden i Kristiansand er fortsatt lav, og det er viktig at det kan gis verktøy som kan ivareta fremtidige behov.

For kommunene vil forslaget gi økt handlingsrom og i hovedsak kunne bidra til at studentboliger kan bli etablert i områder som kommunene finner mest hensiktsmessig sett i et byutviklingsperspektiv. Det er ikke antatt at kommunene vil få noen ekstra kostnader eller mer saksbehandling som følge av forslaget.

#### **Oppsummering**

Forslag til endringer i lovverk og forskrift er kort oppsummert å anse som forslag til nye verktøy for å legge til rette for en variert boligsammensetning der det er behov for dette. Kristiansand kommune har klart seg lenge uten disse «verktøyene», men det kan være viktig å ha de i verktøykassa den dagen behovet er der. Det er bystyret som til enhver tid vedtar planene hvor evt. bestemmelser skal benyttes, både overordnet gjennom kommuneplanens samfunnsdel og arealdel og videre gjennom vedtak av område- og detaljreguleringsplaner. På bakgrunn av dette støtter Kristiansand kommune forslag til endringer som tidligere beskrevet.

Kristiansand 27.05.2024

# **Punkt 112/24: Planinitiativ for Sentrumsveien 10 -14**

## **Bilag**

1. Planinitiativ
2. Redegjørelse og bekreftelse på politisk behandling 24.04.2024
3. Rev\_skisseprosjekt datert 22.03.2024
4. Sol-skygge analyser
5. Situasjonkart
6. Innspill - Søgne Atrium borettslag
7. Innspill Olaug og Vidar Stenrud
8. Kopi av kjøpekontrakt
9. Referat fra møte - innledende skisser



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021038912  
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.06.2024	112/24

## PLANINITIATIV FOR SENTRUMSVEIEN 10 -14

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.06.2024 SAK 112/24

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

1. Areal- og miljøutvalget beslutter å fortsette planinitiativet for Sentrumsveien 10 til 14, jf. pbl §12-8 annet ledd.
2. Areal og miljøutvalget er positive til at det startes opp et arbeid med reguleringsplan under forutsetning om at bebyggelse over underetasje plasseres nord for byggegrense vist på situasjonsplan. Det vises til vedlegg 3 med revidert skisseprosjekt datert 22.03.2024. Det gjøres ikke endringer i høyde eller utstrekning mot nord nå.  
(10/1)
3. Det legges til rette for god parkeringsdekning slik at park-and-ride ikke skal belastes med parkering fra beboerne i planområdet.  
(6/5)

#### Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. Areal- og miljøutvalget beslutter å avslutte planinitiativet for Sentrumsveien 10 til 14, jf. pbl §12-8 annet ledd.
2. Areal og miljøutvalget er positive til at det startes opp et arbeid med reguleringsplan hvis det fremmes et revidert planinitiativ som imøtekommer plan og bygg sine forslag til endringer.»

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

- «1. Areal- og miljøutvalget beslutter å fortsette planinitiativet for Sentrumsveien 10 til 14, jf. pbl §12-8 annet ledd
2. Areal og miljøutvalget er positive til at det startes opp et arbeid med reguleringsplan under forutsetning om at bebyggelse over underetasje plasseres nord for byggegrense vist på situasjonsplan. Det vises til vedlegg

3 med revidert skisseprosjekt datert 22.03.2024. Det gjøres ikke endringer i høyde eller utstrekning mot nord nå.»

KRF fremmet følgende tilleggsforslag:

«Det legges til rette for god parkeringsdekning slik at park-and-ride ikke skal belastes med parkering fra beboerne i planområdet.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering mellom plan- og bygnings sjefens innstilling og alternativt forslag fra AP, Høyre, FRP, KRF og SP ble det alternative forslaget vedtatt med 10 mot 1 stemme (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)), vedtakets pkt. 1-2.

KRF sitt tilleggsforslag ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)), vedtakets pkt. 3.

10.06.2024

# **Punkt 113/24: Tømmervigodden 24 - søknad om etablering av steinsetting/rullestein**

## **Bilag**

Tømmervigodden 24 - GB 437\_25, støttemur med tilhørende oppfylling

SV Tømmervigodden 24 - 43725 - varsel om avslag på forslag til tilbakeføring av plattingstablesteinsmur

SV\_ Tømmervigodden 24 - GB 437\_25, støttemur med tilhørende oppfylling

PS 15913 Søknad om disp fra LNF-formålet samt byggeforbudet i 100m beltet for oppføring restaurering av brygge og nytt anneks - GB 3725

VS Kartløsning

Tømmervigodden 24 - GB 437/25, støttemur med tilhørende oppfylling - ny tilbakemelding på søknad

Ber om uttalelse - endringsforslag

BYGG-23\_01265-9 Tømmervigodden 24 Revidert 1002976\_1\_1 (2)

BYGG-23\_01265-9 Endringssøknad 250823 1002975\_1\_1 (1)

Endringsforslag BYGG-23\_01265-6

Endringssøknad 250823

Tømmervigodden 24 Revidert

Tømmervigodden 24 - 437/25 - varsel om avslag på forslag til tilbakeføring av platting/stablesteinsmur.

Innspill fra Statsforvalterens miljøvernavdeling

Uttalelse fra parkvesenet

Innspill\_20til\_20s\_C3\_B8knad\_20om\_20dispensasjon\_20for\_20etablering\_20av\_20st\_C3\_B8ttemur\_20me  
3254428\_1\_1

B\_Søknad om dispensasjon

D-01 Situasjonsplan

E-01 Plan

E-02 Snitt

E-03 Fasade

Referat fra forha°ndskonferanse



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023012632  
Saksbehandler Jan Inghard Thorsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.06.2024	113/24

## TØMMERVIGODDEN 24 - SØKNAD OM ETABLERING AV STEINSETTING/RULLESTEIN

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.06.2024 SAK 113/24

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, samt fra LNFR formålet i kommuneplanen.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser, som 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.  
(8/2)

#### Permisjon:

Ole Magne Omdal ble permittert. Ingen vara tiltrådte.

10 stemmeberettigede.

#### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:  
«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, samt fra LNFR formålet i kommuneplanen.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser, som 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.»

#### **Voteringer:**

Plan- og bygningssjefens innstilling ble vedtatt med 8 mot 2 stemmer (Andreas Jacobsen (FRP), Roy Fardal (PP).)

10.06.2024

# **Punkt 114/24: Skibåsen 35F 63/966/0/0, bruksendring til fysioterapikontorer - Søknad om dispensasjon**

## **Bilag**

63\_966 Skibåsen 35F - Søknad om dispensasjon fra formål

Søknad om dispensasjon Skiba°sen 35F

A10-01-0A Situasjonsplan

A40-01-0A Fasade sør og vest



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024008538  
Saksbehandler Dalibor Premovic

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.06.2024	114/24

## SKIBÅSEN 35F 63/966/0/0, BRUKSENDRING TIL FYSIOTERAPIKONTORER - SØKNAD OM DISPENSASJON

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.06.2024 SAK 114/24

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget innvilger søknad om dispensasjon fra regulert planformål, jf. Plan- og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det foreligger flere fordeler enn ulemper med tiltaket etter en samlet vurdering, og tiltaket gir positive konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Og finner at dispensasjon kan innvilges.

(6/5) leders dobbeltstemme

#### Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra regulert planformål, jf. plan og bygningsloven § 19-2.»

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

Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

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

«Areal- og miljøutvalget innvilger søknad om dispensasjon fra regulert planformål, jf. Plan- og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det foreligger flere fordeler enn ulemper med tiltaket etter en samlet vurdering, og tiltaket gir positive konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Og finner at dispensasjon kan innvilges.»

SV fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget innvilger midlertidig dispensasjon med varighet på 10 år fra regulert planformål, jf. Plan- og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det foreligger flere fordeler enn ulemper med tiltaket etter en samlet vurdering, og tiltaket gir positive konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Og finner at midlertidig dispensasjon kan innvilges.»

**Voteringer:**

Forslaget fra Høyre, FRP, KRF, SP og PP ble vedtatt med 6 stemmer (leders dobbeltstemme) mot 5 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)).

Øvrige forslag ble ikke votert over.

10.06.2024

# **Punkt 115/24: Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 6.6.2024**

## **Bilag**

902E9, 1578E2 Mindre reguleringsendring - Benestad reguleringsplan og detaljregulering - felt CB1 og CB2 - vedtak

Innspill til oppstart av verneprosess

Elvegata 10 - 150\_1774 - tilbygg påbygg, klage på midlertidig brukstillatelse

Amfenesveien, Vaglen båthavn - 423\_50 - Klagen oversendes til Statsforvalteren

Balchens vei 5 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjent søknad om midlertidig brukstillatelse

Herøya 293 - 93\_16 utriggere -Oversendelse av klage for endelig vedtak

Varsel om oppstart av detaljregulering for Eg sykehusområde - delområde BOP5

Elvegata 10 - 150\_1774 - tilbygg påbygg, klage på midlertidig brukstillatelse – klagen oversendes Statsforvalteren

Statsforvaltrens behandling av klage - avslag på krav om partsinnsyn i korrespondanse vedrørende tips om ulovlig forhold

Statsforvaltrens behandling av klage - avslag på krav om partsinnsyn i korrespondanse vedrørende tips om ulovlig forhold



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024000074  
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.06.2024	115/24

## REFERATSAKER TIL MØTE I AREAL- OG MILJØUTVALGET 6.6.2024

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.06.2024 SAK 115/24

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

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

#### Permisjon:

Robin Hansson (SV) ble permittert. Ingen vara tiltrådte.

9 stemmeberettigede.

10.06.2024