

# REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 16-10-2025

**Møtedato** Torsdag d. 16. oktober 2025 kl. 08:45

**Møtested** Bystyresalen

# Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	19
Protokoll fra areal- og miljøutvalget 18.9.2025.....	20
Helgøya, 401/61 - dispensasjon fra teknisk forskrift - flom.....	22
Helgøya 2B - 401/10/0/2, klage på vedtak - Klagebehandling overtredelsesgebyr - Klage tas ikke til	27
Kristian IVs gate 9 – 150/753, Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Kvartal 1.....	29
Unn Løvlands vei 39 - GB 12/18 - enebolig og tomteopparbeidelse - dispensasjon - førstegangsbeh	34
Fruens alle 6B - 9/434 - Bruksendring av sjøbod til anneks og oppføring av frittliggende bygning....	38
Østerøya 92 - 3/46 - søknad om dispensasjon for riving av 2 fritidsboliger og oppføring av av bolig	41
1363 E1 Detaljregulering, Marviksletta senterområde - delområde 1 og 2 - endring. Sluttbehandling	44
1622 Detaljregulering, Veslegard 57/2 m.fl. - sluttbehandling.....	46
Oversikt over driftstilskudd og tilskuddsordninger 2025 i Kristiansand kommune.....	49
Fremtidig skolestruktur Randesund - høring.....	51
Referatsaker til areal- og miljøutvalget 16.10.2025.....	53

## **Sak .: Møtedokumenter**

### **Vedlegg**

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 16.10.2025

Møteinnkalling med saksfremlegg Areal- og miljøutvalget 16.10.2025

Komplett innkalling: Areal- og miljøutvalget (16.10.2025)



## PROTOKOLL AREAL- OG MILJØUTVALGET

Dato: 16.10.2025  
Sted: Bystyresalen  
Behandlede saker: 190/25 - 201/25  
Møtets varighet: Kl. 08.45 til 14:21  
Møteleder: Leder i utvalg Odd Nordmo

### Til stede:

Odd Nordmo (H)  
Petter Benestad (V) til kl. 13:55 for Vegard Kristian Møller Launes (H)  
Christine Alveberg (V)  
Atle Aasen (KRF)  
Sigrid Moseid Øverland (KRF)  
Andreas Rolf Kvist Jacobsen (FRP)  
Kenneth Mørk (AP)  
Robin Hansson (AP)  
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)  
Ingen vara for Ole Magne Omdal (Grønt)  
Roy Fardal (PP)

### Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren  
Plan- og bygningssjefen  
Byggesakslederen  
Byingeniøren  
Parksjefen v/enhetsleder Kurt Tange Jensen  
Utvalgssekretæren

### Dessuten møtte:

Margrethe Selseng, Barn og unges representant  
Charlotte Wesenberg, råd for personer med funksjonsnedsettelse

### **Befaringer:**

Sakene 191/25 – 192/25 og 194/25 – 196/25 ble befart før møtestart.

### **Orienteringer:**

2.tertial v/Byutviklingsdirektøren og økonomirådgiver Marit Njerve Borgenvik

## **Behandling av utvalgssak**

### **190/25 Protokoll fra areal- og miljøutvalget 18.9.2025**

(ark.nr. 2025000195)

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

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 18.9.2025.  
(Enst)

#### **Forslag:**

#### **Voteringer:**

### **191/25 Helgøya, 401/61 - dispensasjon fra teknisk forskrift - flom**

(ark.nr. 2024015154)

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

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra teknisk forskrift og PBL § 28-1, 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.  
(7/3)

#### Habilitet:

Repr. Roy Fardal (PP), ba utvalget vurdere sin habilitet da det er sønnen hans som er tiltakshaver. Han fratradte under behandlingen.

Repr. Atle Aasen (FRP) ba utvalget vurdere hans habilitet da han har hatt oppdrag for tiltakshaver på annet prosjekt. Han fratradte under behandlingen.

#### Votering:

Repr. Roy Fardal (PP), ble enstemmig erklært inhabil. Vararepresentant Bernt Erik Olsen (KRF) tiltrådt. Fvl § 6 første ledd bokstav b).

Repr. Atle Aasen ble enstemmig erklært inhabil, Fvl. § 6, 2. ledd.  
Vararepresentant Audun Abrahamsen (KRF) tiltrådt.

#### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra teknisk forskrift og PBL § 28-1, 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 og PP fremmet følgende alternative fellesforslag:

1. «Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra teknisk forskrift og pbl. § 28-1, jf. pbl. § 19-2, med bakgrunn i begrunnelsen i punkt 2. Som vilkår til dispensasjonen vises det til punkt 3.
2. Hensynene bak bestemmelsene om krav til sikker byggegrunn og sikkerhet mot naturskader, jf. pbl. § 28-1 og tek-17 kap. 7, er i hovedsak å ivareta «tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold». Det skal ikke tillates bebyggelse i slike områder uten at det er tatt tilstrekkelig forholdsregler mot slik fare. Grunnen til dette er å sikre mot fare for både personelle og materielle skader.

Hensynene bak pbl. § 28-1 og tek-17, hensynene i formålsbestemmelsen eller nasjonale eller regionale interessert blir ikke «vesentlig tilsidesatt» ved en dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl. § 19-2 andre avsnitt første setning. Det vises til at det stilles krav om «tilstrekkelig sikkerhet», ikke fullstendig, det er presisert i forarbeidene at bestemmelsen åpner for å differensiere mellom fare for personsikkerhet og byggverk og mellom ulike typer byggverk, jf. Ot.prp. nr.45 (2007-2008) s. 338. At tillatelsen øker risikoen for noe større materielle skader, men ikke for personskader, tilsier at tilsidesettelsen ikke er vesentlig. Når det i tillegg er vilkår om bruk av flomsikringsutstyr som kan avverge skader ved springflo, tilsier det at tilsidesettelsen er liten.

Ulempene ved bruksendring til fritidsbolig, er i dette tilfellet potensielt større omfang av materielle skader ved springflo, enn om bygningen forblir en sjøbod. Fordelene ved å tillate bruksendring er at bygget blir restaurert på en måte som hensyntar opprinnelig utforming, og at det sikrer vedlikehold av bygningen i fremtiden. Dette er sentralt fordi bygget er formelt vernet, og det er spesielt ønskelig at det ivaretas fordi den er en del av et større kulturmiljø med uthavnsbebyggelse i Ny-Hellesund. Bygningen anses derfor som en viktig bygning for ivaretagelse av et helhetlig kulturmiljø. Fordelene vurderes å være klart større enn ulempene i dette tilfellet, fordi ivaretagelse av kulturmiljøet anses som et sentralt og viktig hensyn lokalt, men også nasjonalt, det blir derfor tillagt stor vekt.

Ulempene vurderes som mindre enn fordelene i dette tilfellet, vi viser til at det er fare for materielle skader, og ikke personskader. Springflo vil være en varslet hendelse, som vil gi anledning til å redusere skadene ved å benytte flomsikringsutstyr som beskrevet i dispensasjonssøknaden, samt mulighet til å fjerne nødvendig løsøre før flommen inntreffer. Fordelene er klart større enn ulempene i det konkrete tilfellet. Begge vilkårene i pbl. § 19-2 andre avsnitt for å innvilge dispensasjon er oppfylt.

3. For å sikre mot skader ved varsel om springflo, settes det som vilkår til dispensasjonen at tiltakshaver plikter å ha og benytte flomsikringsutstyr tilsvarende omsøkt løsning ved varslet springflo. Det skal tinglyses på eiendommen at eier til enhver tid plikter å sørge for at det foreligger slik avtale.

Vurderinger/begrunnelse:

1. Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra teknisk forskrift og PBL § 28-1, jf. plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi finner videre at det er gjort grundig arbeid og valgt en løsning for flomsikring som er godt dokumentert og utprøvd. Det er også vist til at dette er praktisk

gjennomførbart. Tiltaket bærer preg av å være et positivt ombruksprosjekt og det ligger en samfunnsinteresse i at bygget bevares, i tråd med Kulturminnevernmyndighetens syn.

2. Det skal gjøres avtale med lokalt foretak om vaktordning e.l., slik at man er sikret at noen rykker ut og setter opp flomsikringen ved varsel om stormflo. Det skal tinglyses på eiendommen at eier til enhver tid plikter å sørge for at det foreligger slik avtale.
3. Det vises til at Kristiansand kommune primært ønsket at Tek17 flomsikring ble brukt, og er uten ansvar for flomskade på bygning, utstyr og mennesker hvis slikt skulle oppstå.

Angående forslag til vedtak om disp. med vilkår:

Isolert sett, vurderer vi det slik at vilkåret i punkt to i forslag til vedtak, lovlig kan stilles.

For at et vilkår skal være gyldig, er det visse krav:

- 1 - saklig sammenheng
- 2 - at det er egnet til å avhjelpe mot ulempene
- 3- at det ikke er uforholdsmessig tyngende

I dette tilfellet har vilkåret nær sammenheng med tillatelsen og det avhjelper åpenbart de konkrete ulempene som (fare for materielle skader ved flom). Hvis man skulle peke på ett av disse tre momentene med størst usikkerhet, så måtte det være om det er for vidtrekkende/uforholdsmessig tyngende for tiltakshaver. I dette tilfellet er vilkåret foreslått av tiltakshaver selv. De har valgt løsningen i samarbeid med sivilingeniørforetak med rett fagkompetanse, og de er godt innforstått med at det innebærer særlige forpliktelser. Det må imidlertid forventes at det følger særlige forpliktelser med å eie og transformere et bygg med bevaringsinteresser, i et område som dette. Når det gjelder selve vaktordningen så er dette i praksis ikke mer vesentlig og mer omfattende enn å ha en vaktordning vedr. fjerning av snø fra hyttetak for at ikke hytta skal rase sammen. Sistnevnte er ganske vanlig.

Det administrasjonen sannsynligvis er betenkt ved, er at de skal bli erstatningsansvarlige (gjennom regresskrav fra forsikringsselskap ved ev. skade) fordi kommunen har gitt tillatelse til bruksendring i flomutsatt område. Helt kort fortalt er det i tilfeller hvor kommunen ikke har gjort en «forsvarlig vurdering» ved gitt tillatelse at de senere kan komme til å bli erstatningsberettiget. Vi vil mene at ikke det vil være tilfelle her, all den tid det er gjort forsvarlige vurderinger i flere ledd.

Kommunens adgang til å gi tillatelse på vilkår, jf. pbl. § 28-1:

I forarbeidene er det presisert at «Kommunen skal kunne stole på opplysninger gitt av tiltakshaver». Dette er for så vidt også grunnleggende for systemet etter plan- og bygningsloven.

Det kommunen kan gjøre, er å gi tillatelse til tiltak på vilkår, ved at det «stilles særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal», jf. pbl. § 28-1 andre avsnitt.

Dersom kommunens vurdering er at byggegrunnen ikke er «tilstrekkelig sikker» på grunn av fare for materielle skader ved eventuell flom, vil de likevel kunne gjøre en forsvarlig vurdering gjennom å tillate bruksendringen under forutsetning av at det gjennomføres tiltak som avhjelper skadeomfanget ved en eventuell flom. Denne adgangen går tydelig frem fra forarbeidene, Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 338-339.

Da må tiltakshaver engasjere den konsulenthjelpen som er nødvendig for å avklare hvilke tiltak som må iverksettes og hvordan de skal gjennomføres, slik de har gjort i dette tilfellet. Utgiftene ved dette må dekkes av tiltakshaver, slik de også har gjort, og som de vil fortsette å gjøre videre.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering ble Plan- og bygnings sjefens innstilling vedtatt 7 mot 3 stemmer, FRP, Høyre og Bernt Erik Olsen, KRF.

**192/25 Helgøya 2B - 401/10/0/2, klage på vedtak - Klagebehandling overtredelsesgebyr - Klage tas ikke til følge**  
(ark.nr. 2025013905)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygnings sjefens vedtak om illeggelse av overtredelsesgebyr av 28.8.2025. Klagen fra tiltakshaver Arne Reinertsen datert 11.9.2025 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.  
(Enst)

**193/25 Kristian IVs gate 9 – 150/753, Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Kvartal 1**  
(ark.nr. 2025003560)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget viser til saksutredningen og innvilger søknad om dispensasjon fra formålet forretning/ kontor/tjenesteyting/bevertning til boligformål fra gjeldende plan for Kvartal 1, og § 1.2.2, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse etter plan- og bygningsloven §19-2:

Hensynet bak den generelle bestemmelsen om at det skal være næring i 1. etasje, er å sikre areal til forretninger, aktivitet og publikumsrettede virksomheter i sentrumsområdene. Hensynet bak lovens formålsbestemmelse er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Dette er et lite lokale på ca. 77 m<sup>2</sup>, som ikke vil påvirke aktiviteten i sentrum i stor grad.

Lokalet er ikke optimalt for næringsvirksomhet mot gateplan, da en må beholde fasaden med mindre vinduer av vernehensyn. Inngangen til lokalet går via felles trappegang med etablerte leiligheter.

Ved renovering av dette bygget i 2021, ble det er valgt materialer på gulv, vegger, kjøkken og bad, tilsvarende boligstandard. Fordelen er derfor at lokalet kan tas i bruk til leilighet uten ombygginger. Ulempen med dispensasjonen er at andelen forretningslokaler i området går ned. Likevel er lokalet beskjedent i areal og en liten del av bygningsmassen i Kvartal 1, som nå er transformert og bygget ut. I denne utbyggingen er det etablert flere forretninger i kvartalet, enn det som har vært tidligere. Forretningslokalet er også beskjedent og har vist seg å ikke være av interesse til dette formålet. Etter at forrige leietaker flyttet ut og fant seg mer egnede lokaler for 1,5 år siden, har lokalet stått tomt. lokalet er bedre tilpasset en leilighet, enn for næring. Både på grunn av størrelse, planløsning og beliggenhet. Tilrettelegging for sentrumsnære leiligheter er med på å tilrettelegge for økt aktivitet i sentrum, og sammenliknet med et kontor av denne størrelsen, er ikke aktiviteten nevneverdig høyere. Det ansees som mer bærekraftig å møte et behov for leilighet i sentrum, enn at lokalet står tomt på grunn av en bestemmelse i detaljreguleringsplanen.

Dispensasjonen gjør det mulig å møte boligbehovet i sentrale strøk raskt og effektivt, uten de økonomiske og miljømessige kostnadene. Tiltaket støtter også kommunens overordnede plan for bærekraftig byutvikling. Tiltaket medfører ingen negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Basert på en helhetlig vurdering, blir ikke hensyn i reguleringsbestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesatt og det er klart flere fordeler enn ulemper med tiltaket, dersom denne gis tidsbegrenset, og tilbakeføres til næringsformål etter utløp av tidsbegrensningen. Dispensasjon kan innvilges i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjonen gis midlertidig med en varighet på 5 år, og lokalet skal tilbakeføres til næring etter at tillatelsen går ut. Dersom det skal være aktuelt med en forlengelse, må det først gås bredt ut i markedet over lengre tid, herunder redusere leiepris, for å forsøke å få leietakere til arealet med næringsformål.

(7/3)

#### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon til boligformål fra gjeldende plan for Kvartal 1 og § 1.2.2, da 1. etasje er regulert til næringsformål, jfr. plan og bygningsloven § 19-2.

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

Høyre, FRP og PP fremmet følgende alternative fellesforslag:

«Areal- og miljøutvalget viser til saksutredningen og innvilger søknad om dispensasjon fra formålet forretning/ kontor/tjenesteyting/bevertning til boligformål fra gjeldende plan for Kvartal 1, og § 1.2.2, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse etter plan- og bygningsloven §19-2:

Hensynet bak den generelle bestemmelsen om at det skal være næring i 1. etasje, er å sikre areal til forretninger, aktivitet og publikumsrettede virksomheter i sentrumsområdene. Hensynet bak lovens formålsbestemmelse er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Dette er et lite lokale på ca. 77 m<sup>2</sup>, som ikke vil påvirke aktiviteten i sentrum i stor grad.

Lokalet er ikke optimalt for næringsvirksomhet mot gateplan, da en må beholde fasaden med mindre vinduer av vernehensyn. Inngangen til lokalet går via felles trappegang med etablerte leiligheter.

Ved renovering av dette bygget i 2021, ble det er valgt materialer på gulv, vegger, kjøkken og bad, tilsvarende boligstandard. Fordelen er derfor at lokalet kan tas i bruk til leilighet uten ombygginger. Ulempen med dispensasjonen er at andelen forretningslokaler i området går ned. Likevel er lokalet beskjedent i areal og en liten del av bygningsmassen i Kvartal 1, som nå er transformert og bygget ut. I denne utbyggingen er det etablert flere forretninger i kvartalet, enn det som har vært tidligere. Forretningslokalet er også beskjedent og har vist seg å ikke være av interesse til dette formålet. Etter at forrige leietaker flyttet ut og fant seg mer egnede lokaler for 1,5 år siden, har lokalet stått tomt. lokalet er bedre tilpasset en leilighet, enn for næring. Både på grunn av størrelse, planløsning og beliggenhet.

Tilrettelegging for sentrumsnære leiligheter er med på å tilrettelegge for økt aktivitet i sentrum, og sammenliknet med et kontor av denne størrelsen, er ikke aktiviteten nevneverdig høyere. Det ansees som mer bærekraftig å møte et behov for leilighet i sentrum, enn at lokalet står tomt på grunn av en bestemmelse i detaljreguleringsplanen.

Dispensasjonen gjør det mulig å møte boligbehovet i sentrale strøk raskt og effektivt, uten de økonomiske og miljømessige kostnadene. Tiltaket støtter også kommunens overordnede plan for bærekraftig byutvikling. Tiltaket medfører ingen negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Basert på en helhetlig vurdering, blir ikke hensyn i reguleringsbestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesatt og det er klart flere fordeler enn ulemper med tiltaket. Dispensasjon kan innvilges i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.»

KRF fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget viser til saksutredningen og innvilger søknad om dispensasjon fra formålet forretning/ kontor/tjenesteyting/bevertning til boligformål fra gjeldende plan for Kvartal 1, og § 1.2.2, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse etter plan- og bygningsloven §19-2:

Hensynet bak den generelle bestemmelsen om at det skal være næring i 1. etasje, er å sikre areal til forretninger, aktivitet og publikumsrettede virksomheter i sentrumsområdene. Hensynet bak lovens formålsbestemmelse er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Dette er et lite lokale på ca. 77 m<sup>2</sup>, som ikke vil påvirke aktiviteten i sentrum i stor grad.

Lokalet er ikke optimalt for næringsvirksomhet mot gateplan, da en må beholde fasaden med mindre vinduer av vernehensyn. Inngangen til lokalet går via felles trappegang med etablerte leiligheter.

Ved renovering av dette bygget i 2021, ble det er valgt materialer på gulv, vegger, kjøkken og bad, tilsvarende boligstandard. Fordelen er derfor at lokalet kan tas i bruk til leilighet uten ombygginger. Ulempen med dispensasjonen er at andelen forretningslokaler i området går ned. Likevel er lokalet beskjedent i areal og en liten del av bygningsmassen i Kvartal 1, som nå er transformert og bygget ut. I denne utbyggingen er det etablert flere forretninger i kvartalet, enn det som har vært tidligere. Forretningslokalet er også beskjedent og har vist seg å ikke være av interesse til dette formålet. Etter at forrige leietaker flyttet ut og fant seg mer egnede lokaler for 1,5 år siden, har lokalet stått tomt. lokalet er bedre tilpasset en leilighet, enn for

næring. Både på grunn av størrelse, planløsning og beliggenhet. Tilrettelegging for sentrumsnære leiligheter er med på å tilrettelegge for økt aktivitet i sentrum, og sammenliknet med et kontor av denne størrelsen, er ikke aktiviteten nevneverdig høyere. Det ansees som mer bærekraftig å møte et behov for leilighet i sentrum, enn at lokalet står tomt på grunn av en bestemmelse i detaljreguleringsplanen.

Dispensasjonen gjør det mulig å møte boligbehovet i sentrale strøk raskt og effektivt, uten de økonomiske og miljømessige kostnadene. Tiltaket støtter også kommunens overordnede plan for bærekraftig byutvikling. Tiltaket medfører ingen negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Basert på en helhetlig vurdering, blir ikke hensyn i reguleringsbestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesatt og det er klart flere fordeler enn ulemper med tiltaket, dersom denne gis tidsbegrenset, og tilbakeføres til næringsformål etter utløp av tidsbegrensningen. Dispensasjon kan innvilges i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjonen gis midlertidig med en varighet på 5 år, og lokalet skal tilbakeføres til næring etter at tillatelsen går ut. Dersom det skal være aktuelt med en forlengelse, må det først gås bredt ut i markedet over lengre tid, herunder redusere leiepris, for å forsøke å få leietakere til arealet med næringsformål.»

#### **Voteringer:**

Fellesforslaget fra Høyres, FRP og PP falt med 7 mot 3 stemmer, FRP, Høyre og PP.

Ved alternativ votering ble KRFs forslag vedtatt med 7 mot 3 stemmer, Robin Hansson, AP, Marte Rostvåg Ulltveit-Moe, MDG og Christine Alveberg, V.

### **194/25 Unn Løvlands vei 39 - GB 12/18 - enebolig og tomteopparbeidelse - dispensasjon - førstegangsbehandling** (ark.nr. 2025007102)

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

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

Utvalget fremhever i denne forbindelse at saken gjelder riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig. Det blir ikke flere boenheter på eiendommen. Det anses som uhensiktsmessig å utarbeide plan for en bebygd eiendom, hvor det ikke skal innpasses flere boenheter. Eiendommen er allerede privatisert, og tiltaket vil ikke påvirke allmennhetens rekreasjonsmuligheter eller tilgang til sjøen. Kun en mindre del av regulert friområde blir berørt, og denne delen ligger inne på privat eiendom, og denne delen av friområdet fremstår ikke som attraktivt for allmennhetens bruk.

Utvalget finner også at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Riving av eksisterende bolig og oppføringen av ny og større bolig medføre noe økt bebyggelse i 100-metersbeltet. Området er imidlertid allerede tett bebygd. Utvalget vurderer det som en fordel at tiltakshaver kan

realisere planer om å oppgradere og utnytte tomten på en hensiktsmessig måte. Utvalget peker på at en ved utnyttelse av tomten kan benytte allerede eksisterende infrastruktur. Utvalget finner videre at prosjektet er godt tilpasset landskapet og de naturgitte omgivelsene på eiendommen.

Utvalget vurderer at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og at dispensasjon kan innvilges. Utvalget kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner som taler mot dispensasjon, og utvalget finner derfor å kunne godkjenne søknad om dispensasjon.  
(6/5) leders dobbeltstemme.

#### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon i medhold av plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak plankravet og bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt. Vilårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

FRP, Høyre, KRF og PP fremmet følgende alternative fellesforslag:

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

Utvalget fremhever i denne forbindelse at saken gjelder riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig. Det blir ikke flere boenheter på eiendommen. Det anses som uhensiktsmessig å utarbeide plan for en bebygd eiendom, hvor det ikke skal innpasses flere boenheter. Eiendommen er allerede privatisert, og tiltaket vil ikke påvirke allmennhetens rekreasjonsmuligheter eller tilgang til sjøen. Kun en mindre del av regulert friområde blir berørt, og denne delen ligger inne på privat eiendom, og denne delen av friområdet fremstår ikke som attraktivt for allmennhetens bruk.

Utvalget finner også at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Riving av eksisterende bolig og oppføringen av ny og større bolig medføre noe økt bebyggelse i 100-metersbeltet. Området er imidlertid allerede tett bebygd. Utvalget vurderer det som en fordel at tiltakshaver kan realisere planer om å oppgradere og utnytte tomten på en hensiktsmessig måte. Utvalget peker på at en ved utnyttelse av tomten kan benytte allerede eksisterende infrastruktur. Utvalget finner videre at prosjektet er godt tilpasset landskapet og de naturgitte omgivelsene på eiendommen. Utvalget vurderer at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og at dispensasjon kan innvilges. Utvalget kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner som taler mot dispensasjon, og utvalget finner derfor å kunne godkjenne søknad om dispensasjon.»

#### **Voteringer:**

Ved alternativ votering ble fellesforslaget vedtatt med leders dobbeltstemme 6 mot 5 stemmer, AP, MDG og Venstre.

**195/25 Fruens alle 6B - 9/434 - Bruksendring av sjøbod til anneks og oppføring av frittliggende bygning**  
(ark.nr. 2025011716)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. plan- og bygningsloven § 1-8 for utvidelse av sjøbod og bruksendring til anneks, og oppføring av frittliggende bygning (bad/dusjhus). Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget fremhever i denne forbindelse at tiltaket gjelder utvidelse og bruksendring av eksisterende anneks, samt oppføring av mindre frittliggende bygning. Tiltaket skjer på privat eiendom, som må anses som innmark. Allmennhetens ferdselsmuligheter påvirkes derfor ikke av tiltaket. Utvalget kan heller ikke se at tiltaket påvirker landskapshensyn, naturinteresser eller at tiltaket vil virke dominerende sett fra sjøen. Utvidelsen av sjøboden skjer i bakkant, vekk fra sjøen.

Utvalget finner også at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Utvalget anses det som en fordel at en eldre eiendom oppgraderes, og at man får en kvalitetsheving av eiendommen.

Utvalget vurderer at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og at dispensasjon kan innvilges. Utvalget kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner som taler mot dispensasjon, og utvalget finner derfor å kunne godkjenne søknad om dispensasjon.  
(6/5) leders dobbeltstemme.

**Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. plan- og bygningsloven § 1-8 for utvidelse av sjøbod og bruksendring til anneks, og oppføring av frittliggende bygning (bad/dusjhus). Areal- og miljøutvalget finner at vilkårene for dispensasjon ikke foreligger. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

FRP, Høyre, KRF og PP fremmet følgende alternative fellesforslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. plan- og bygningsloven § 1-8 for utvidelse av sjøbod og bruksendring til anneks, og oppføring av frittliggende bygning (bad/dusjhus). Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget fremhever i denne forbindelse at tiltaket gjelder utvidelse og bruksendring av eksisterende anneks, samt oppføring av mindre frittliggende bygning. Tiltaket skjer på privat eiendom, som må anses som innmark. Allmennhetens ferdselsmuligheter påvirkes derfor ikke av tiltaket. Utvalget kan heller ikke se at tiltaket påvirker landskapshensyn, naturinteresser eller at tiltaket vil virke dominerende sett fra sjøen. Utvidelsen av sjøboden skjer i bakkant, vekk fra sjøen. Utvalget finner også at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Utvalget anses det som en fordel at en eldre eiendom oppgraderes, og at man får en kvalitetsheving av eiendommen. Utvalget vurderer at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og at dispensasjon kan innvilges. Utvalget kan ikke se at det foreligger

tungtveiende grunner som taler mot dispensasjon, og utvalget finner derfor å kunne godkjenne søknad om dispensasjon.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering ble fellesforslaget vedtatt med leders dobbeltstemme 6 mot 5 stemmer, AP, MDG og Venstre.

**196/25 Østerøya 92 - 3/46 - søknad om dispensasjon for riving av 2 fritidsboliger og oppføring av av bolig**  
(ark.nr. 2025014960)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon fra kommuneplanens § 2 – plankrav for riving av to eksisterende fritidsboliger og oppføring av en ny bolig. Det gis også dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 14 nr. 3 om maks høyde på forstøtningsmurer.

Vilkår for dispensasjonen:

Høydeplasseringen av ny bolig og murer må senkes med minimum 0,5 meter i forhold til slik det er omsøkt. Topp laveste gulv for bolig skal ikke overstige kote +21,7.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget er positive til riving av hytter og oppføring av bolig, med lavere plassering, som er bedre tilpasset tomtens beskaffenhet og i større grad tar hensyn til naboenes interesser.  
(Enst.)

**Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon fra kommuneplanens § 2 - plankrav for riving av to eksisterende fritidsboliger og gjenoppføring av en ny bolig.

Vilkår for dispensasjonen:

- Høydeplasseringen av ny bolig må senkes med minimum en meter i forhold til slik det er omsøkt. Topp laveste gulv skal ikke overstige kote +21,2.

I samme vedtak avslås søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 14, punkt 3 – høyde på forstøtningsmurer.

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

Utvalget er positive til riving av hytter og gjenoppføring av bolig, på eiendommen, med lavere plassering, som er bedre tilpasset tomtens beskaffenhet og i større grad tar hensyn til naboenes interesser.»

FRP, Høyre, AP og KRF fremmet følgende alternative fellesforslag:

«Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon fra kommuneplanens § 2 – plankrav for riving av to eksisterende fritidsboliger og oppføring av en ny bolig. Det gis også dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 14 nr. 3 om maks høyde på forstøtningsmurer.

Vilkår for dispensasjonen:

Høydeplasseringen av ny bolig og murer må senkes med minimum 0,5 meter i forhold til slik det er omsøkt. Topp laveste gulv for bolig skal ikke overstige kote +21,7.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget er positive til riving av hytter og oppføring av bolig, med lavere plassering, som er bedre tilpasset tomtens beskaffenhet og i større grad tar hensyn til naboenes interesser.»

(Enst.)

#### **Voteringer:**

Ved alternativ votering ble fellesforslaget enstemmig vedtatt.

### **197/25 1363 E1 Detaljregulering, Marviksletta senterområde - delområde 1 og 2 - endring. Sluttbehandling** (ark.nr. 2024007755)

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

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Marviksletta senterområde – delområde 1 og 2 – endring, med plankart sist datert 22.09.2025 og bestemmelser sist datert 22.09.2025.
  2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
  3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.
- (Enst)

#### Inhabet:

Repr. Odd Nordmo, Høyre, erklærte seg inhabil da datteren til hans ektefelle er med i styret i Marvika vel.

#### Votering:

Repr. Odd Nordmo, Høyre, ble enstemmig erklært inhabil, Igjen vararepr. tiltrådt. Kommuneloven § 11-10 første ledd jf. forvaltningsloven § 6 første ledd b.

**198/25 1622 Detaljregulering, Veslegard 57/2 m.fl. - sluttbehandling**  
(ark.nr. 2022012646)

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Veslegard med plankart og bestemmelser sist datert 25.08.2025.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.  
(6/3)

**Forslag:**

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

1. «Bystyret vedtar detaljregulering for Veslegard med plankart og bestemmelser sist datert 25.08.2025.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

MDG fremmet følgende forslag:

«Saken sendes tilbake for bearbeiding, for å sikre bevaring av 90 år gammelt lerketre.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering ble Byutviklingsdirektørens innstilling vedtatt med 6 mot 3 stemmer, Robin Hansson, AP, MDG og Venstre.

**199/25 Oversikt over driftstilskudd og tilskuddsordninger 2025 i Kristiansand kommune**  
(ark.nr. 2025017143)

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

Saken tas til orientering.  
(Enst)

**Forslag:**

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

«Saken tas til orientering.»

AP fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget viser til vedtak i kontrollutvalget i sak 60/24 og deler deres bekymring. I økonomiplanen 2024-2027 står det at «forvaltning av tilskuddsordninger skal baseres på åpenhet og likebehandling, alle potensielle søkere skal ha en reell mulighet til å konkurrere på lik linje med andre søkere». Det bes derfor om en vurdering av om bystyrets tildelingspraksis er i

tråd med vedtatte retningslinjer og overordnet intensjon med tilskuddsordningene.»

**Voteringer:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt. APs forslag falt med 5 mot 4 stemmer, AP, MDG og PP.

**200/25 Fremtidig skolestruktur Randesund - høring**  
(ark.nr. 2025016186)

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

1. Utredningsrapport «Tilleggsutredning Randesund» sendes på høring til instanser som fremgår av saken.
2. Høringsfristen settes til 31.12.2025.  
(Enst)

**Forslag:**

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

1. «Utredningsrapport «Tilleggsutredning Randesund» sendes på høring til instanser som fremgår av saken.
2. Høringsfristen settes til 31.12.2025.»

MDG fremmet følgende forslag:

«Før saken sendes på høring endres "Hjertetomta" til "Hjerteskogen" i alle dokumentene.»

**Voteringer:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt. MDGs forslag falt med 5 mot 4 stemmer, Robin Hansson, AP, Sigrid Moseid Øverland, KRF, MDG og Venstre.

**201/25 Referatsaker til areal- og miljøutvalget 16.10.2025**  
(ark.nr. 2025000195)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

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

### Eventuelt

Repr. Atle Aasen, KRF, tok opp fart på boligbygging. Byutviklingsdirektøren svarte

Repr. Marte Rostvåg Ulltveit-Moe, MDG, tok opp at regjeringen ved kommunalministeren og klima og miljøministeren har sendt et brev til alle kommunene i Norge om høring om å endre plan og bygningsloven om å forby nedbygging av myr. Plan- og bygningssjefen svarte.

Byingeniøren informerte om

### **Sak 152/25 Odderøya – Reduksjon av bilbruk**

Vedtaks punkt nr. 2 i Areal- og miljøutvalget 12.06.25: Bystyret ber administrasjonen vurdere et to-årigprøveprosjekt hvor det etableres en bom der Odderøyveien går opp fra P-plassen ved mannskapsmessa. Leietagere på oversiden av bommen, radioamatørene, Vest-Agder Museet og Parkvesenet gis tilgang til å åpne bommen og kjøre inn med bil/anleggskjøretøy (samme ordning som på Wilhelm Rosenvolds vei). Spesialordning for russebiler og -busser kan etableres i samarbeid med russen og fylkeskommunen. Ordningen evalueres etter to år.

Ingeniørvesenet har sammen med parkvesenet og eiendomsforvalter på Odderøya vurdert hvordan et prøveprosjekt kan organiseres i møte 17.09.25 og saken er tatt opp med rådet for personer med funksjonsnedsettelse i møtet 18.09.25. Rådet mener bestemt at alle HC-plasser på Odderøya må bestå og fattet enstemmig vedtak om dette i møtet.

Det finnes en del praktiske utfordringer (og økonomiske) konsekvenser ved å sette opp bom. Bommen ved Wilhelm Rosenvolds vei administreres av Byggeservice, den har færre brukere og mer faste brukere. De har en del utfordringer knyttet til drift av bommen og de har ikke kapasitet til å følge opp en ny bom. Ny bom ved toppen av Odderøya vil ha mange brukere og mange forskjellige brukere som gjør at den er mer tidkrevende og kostbar å administrere.

Det foregår en del fremmedparkering på øverste plassen som ikke er HC, bla av bobiler. Parkering har i den siste tiden ikke håndhevd i vesentlig grad i området pga. uryddig avgrensninger på hvor skilting gjelder og ikke. Det forventes at trafikkmengden vil gå ned så snart parkeringsenheten bedre kan håndheve hele Odderøya, samtidig som man innskrenker det store arealet på øverste parkeringsplass. I løpet av høsten settes ut noe mer sperrer. Skiltplan skal revideres slik at det er mindre naturlig for andre å parkere på plassen og parkering har bedre mulighet til å håndheve. Administrasjonen legger også stor vekt på at rådets syn.

**Administrasjonen vurderer derfor at bommen ikke bør settes i funksjon. Trafikkmengden vil måles igjen etter øvrige tiltak har fungert en stund, slik at man kan se om effekten av er tilstrekkelige.**

## **Sak .: Behandling av utvalgssak**

# **Sak 190/25: Protokoll fra areal- og miljøutvalget 18.9.2025**

## **Vedlegg**

Protokoll Areal- og miljøutvalget 18.09.2025



Dato 22. september 2025  
Saksnr.: 2025000195-109  
Saksbehandler Thore Granheim  
Godkjent av Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
16.10.2025

## **Protokoll fra areal- og miljøutvalget 18.9.2025**

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 18.9.2025.](#)

*Thore Granheim*  
Utvalgssekretær  
Sign.

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

# **Sak 191/25: Helgøya, 401/61 - dispensasjon fra teknisk forskrift - flom**

## **Vedlegg**

BYGG-24\_01691- Helgøya - vedr. sikkerhet mot naturfare

2503870-RIG 02 Helgøya rev.01

Søknad fravik

GardaFloodProtection\_brosjyre

2\_KART\_Situasjonsplan\_Kart

4\_TEGN\_TegningNyFasade\_504-fasader

5\_TEGN\_TegningNyPlan\_501-plantegning

6\_TEGN\_TegningNyttSnitt\_505-fasader, snitt

VS\_ Juridisk utredning i forbindelse med sak behandlet i BSU



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024015154  
Saksbehandler Mari Gunnerud Haus

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	12.06.2025	150/25
2 Areal- og miljøutvalget	18.09.2025	184/25
3 Areal- og miljøutvalget	16.10.2025	191/25

## HELGØYA, 401/61 - DISPENSASJON FRA TEKNISK FORSKRIFT - FLOM

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.10.2025 SAK 191/25

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

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra teknisk forskrift og PBL § 28-1, 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.  
(7/3)

#### Habilitet:

Repr. Roy Fardal (PP), ba utvalget vurdere sin habilitet da det er sønnen hans som er tiltakshaver. Han fratradte under behandlingen.

Repr. Atle Aasen (FRP) ba utvalget vurdere hans habilitet da han har hatt oppdrag for tiltakshaver på annet prosjekt. Han fratradte under behandlingen.

#### Votering:

Repr. Roy Fardal (PP), ble enstemmig erklært inhabil. Vararepresentant Bernt Erik Olsen (KRF) tiltrådt. Fvl § 6 første ledd bokstav b).

Repr. Atle Aasen ble enstemmig erklært inhabil, Fvl. § 6, 2. ledd.  
Vararepresentant Audun Abrahamsen (KRF) tiltrådt.

#### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra teknisk forskrift og PBL § 28-1, 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 og PP fremmet følgende alternative fellesforslag:

1. «Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra teknisk forskrift og pbl. § 28-1, jf. pbl. § 19-2, med bakgrunn i begrunnelsen i punkt 2. Som vilkår til dispensasjonen vises det til punkt 3.
2. Hensynene bak bestemmelsene om krav til sikker byggegrunn og sikkerhet mot naturskader, jf. pbl. § 28-1 og tek-17 kap. 7, er i hovedsak å ivareta «tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold». Det skal ikke tillates bebyggelse i slike områder uten at det er tatt tilstrekkelig forholdsregler mot slik fare. Grunnen til dette er å sikre mot fare for både personelle og materielle skader.

Hensynene bak pbl. § 28-1 og tek-17, hensynene i formålsbestemmelsen eller nasjonale eller regionale interessert blir ikke «vesentlig tilsidesatt» ved en dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl. § 19-2 andre avsnitt første setning. Det vises til at det stilles krav om «tilstrekkelig sikkerhet», ikke fullstendig, det er presisert i forarbeidene at bestemmelsen åpner for å differensiere mellom fare for personsikkerhet og byggverk og mellom ulike typer byggverk, jf. Ot.prp. nr.45 (2007-2008) s. 338. At tillatelsen øker risikoen for noe større materielle skader, men ikke for personskader, tilsier at tilsidesettelsen ikke er vesentlig. Når det i tillegg er vilkår om bruk av flomsikringsutstyr som kan avverge skader ved springflo, tilsier det at tilsidesettelsen er liten.

Ulempene ved bruksendring til fritidsbolig, er i dette tilfellet potensielt større omfang av materielle skader ved springflo, enn om bygningen forblir en sjøbod. Fordelene ved å tillate bruksendring er at bygget blir restaurert på en måte som hensyntar opprinnelig utforming, og at det sikrer vedlikehold av bygningen i fremtiden. Dette er sentralt fordi bygget er formelt vernet, og det er spesielt ønskelig at det ivaretas fordi den er en del av et større kulturmiljø med uthavnsbebyggelse i Ny-Hellesund. Bygningen anses derfor som en viktig bygning for ivaretagelse av et helhetlig kulturmiljø. Fordelene vurderes å være klart større enn ulempene i dette tilfellet, fordi ivaretagelse av kulturmiljøet anses som et sentralt og viktig hensyn lokalt, men også nasjonalt, det blir derfor tillagt stor vekt.

Ulempene vurderes som mindre enn fordelene i dette tilfellet, vi viser til at det er fare for materielle skader, og ikke personskader. Springflo vil være en varslet hendelse, som vil gi anledning til å redusere skadene ved å benytte flomsikringsutstyr som beskrevet i dispensasjonssøknaden, samt mulighet til å fjerne nødvendig løsøre før flommen inntreffer. Fordelene er klart større enn ulempene i det konkrete tilfellet. Begge vilkårene i pbl. § 19-2 andre avsnitt for å innvilge dispensasjon er oppfylt.

3. For å sikre mot skader ved varsel om springflo, settes det som vilkår til dispensasjonen at tiltakshaver plikter å ha og benytte flomsikringsutstyr tilsvarende omsøkt løsning ved varslet springflo. Det skal tinglyses på eiendommen at eier til enhver tid plikter å sørge for at det foreligger slik avtale.

Vurderinger/begrunnelse:

1. Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra teknisk forskrift og PBL § 28-1, jf. plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi finner videre at det er gjort grundig arbeid og valgt en løsning for flomsikring som er godt dokumentert og utprøvd. Det er også vist til at dette er praktisk gjennomførbart. Tiltaket bærer preg av å være et positivt ombruksprosjekt og det ligger en samfunnsinteresse i at bygget bevares, i tråd med Kulturminnevernmyndighetens syn.

2. Det skal gjøres avtale med lokalt foretak om vaktordning e.l., slik at man er sikret at noen rykker ut og setter opp flomsikringen ved varsel om stormflo. Det skal tinglyses på eiendommen at eier til enhver tid plikter å sørge for at det foreligger slik avtale.
3. Det vises til at Kristiansand kommune primært ønsket at Tek17 flomsikring ble brukt, og er uten ansvar for flomskade på bygning, utstyr og mennesker hvis slikt skulle oppstå.

Angående forslag til vedtak om disp. med vilkår:

Isolert sett, vurderer vi det slik at vilkåret i punkt to i forslag til vedtak, lovlig kan stilles.

For at et vilkår skal være gyldig, er det visse krav:

- 1 - saklig sammenheng
- 2 - at det er egnet til å avhjelpe mot ulempene
- 3- at det ikke er uforholdsmessig tyngende

I dette tilfellet har vilkåret nær sammenheng med tillatelsen og det avhjelper åpenbart de konkrete ulempene som (fare for materielle skader ved flom). Hvis man skulle peke på ett av disse tre momentene med størst usikkerhet, så måtte det være om det er for vidtrekkende/uforholdsmessig tyngende for tiltakshaver. I dette tilfellet er vilkåret foreslått av tiltakshaver selv. De har valgt løsningen i samarbeid med sivilingeniørforetak med rett fagkompetanse, og de er godt innforstått med at det innebærer særlige forpliktelser. Det må imidlertid forventes at det følger særlige forpliktelser med å eie og transformere et bygg med bevaringsinteresser, i et område som dette. Når det gjelder selve vaktordningen så er dette i praksis ikke mer vesentlig og mer omfattende enn å ha en vaktordning vedr. fjerning av snø fra hyttetak for at ikke hytta skal rase sammen. Sistnevnte er ganske vanlig.

Det administrasjonen sannsynligvis er betenkt ved, er at de skal bli erstatningsansvarlige (gjennom regresskrav fra forsikringselskap ved ev. skade) fordi kommunen har gitt tillatelse til bruksendring i flomutsatt område. Helt kort fortalt er det i tilfeller hvor kommunen ikke har gjort en «forsvarlig vurdering» ved gitt tillatelse at de senere kan komme til å bli erstatningsberettiget. Vi vil mene at ikke det vil være tilfelle her, all den tid det er gjort forsvarlige vurderinger i flere ledd.

Kommunens adgang til å gi tillatelse på vilkår, jf. pbl. § 28-1:

I forarbeidene er det presisert at «Kommunen skal kunne stole på opplysninger gitt av tiltakshaver». Dette er for så vidt også grunnleggende for systemet etter plan- og bygningsloven.

Det kommunen kan gjøre, er å gi tillatelse til tiltak på vilkår, ved at det «stilles særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal», jf. pbl. § 28-1 andre avsnitt.

Dersom kommunens vurdering er at byggegrunnen ikke er «tilstrekkelig sikker» på grunn av fare for materielle skader ved eventuell flom, vil de likevel kunne gjøre en forsvarlig vurdering gjennom å tillate bruksendringen under forutsetning av at det gjennomføres tiltak som avhjelper skadeomfanget ved en eventuell flom. Denne adgangen går tydelig frem fra forarbeidene, Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 338-339.

Da må tiltakshaver engasjere den konsulenthjelpen som er nødvendig for å avklare hvilke tiltak som må iverksettes og hvordan de skal gjennomføres, slik de har gjort i dette tilfellet. Utgiftene ved dette må dekkes av tiltakshaver, slik de også har gjort, og som de vil fortsette å gjøre videre.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering ble Plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt 7 mot 3 stemmer, FRP, Høyre og Bernt Erik Olsen, KRF.

17.10.2025

# **Sak 192/25: Helgøya 2B - 401/10/0/2, klage på vedtak - Klagebehandling overtredelsesgebyr - Klage tas ikke til følge**

## **Vedlegg**

- ~ BYGG-22\_02347-9 Helgøya 2B, godkjent fjerning av trapper, to nye trapper og tilrettelegge stei 911006\_32\_1
- ~ KLAGE-25\_01917-5 Helgøya 2B 401\_10\_0\_2, klage på vedtak - klage tas delvis til følge 1473545\_5\_1
- ~ ULOV-24\_00166-1 Helgøya 2B 401\_10\_0\_2, trapp - stoppordre med øyeblikkelig virkning 1101924\_4\_1
- ~ ULOV-24\_00166-13 Helgøya 2B 401\_10\_0\_2, trapp - Vedtak om ileggelse av overtredelsesgebyr, jf. 1421317\_4\_1 første vedtak
- ~ KLAGE-25\_01917-4 Klage - vedtak om ileggelse av overtredelsesgebyr 1443317\_1\_1 - klage på første overtredelsesgebyr



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025013905  
Saksbehandler Svend Åge Strisland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	16.10.2025	192/25

### **HELGØYA 2B - 401/10/0/2, KLAGE PÅ VEDTAK - KLAGEBEHANDLING OVERTREDELSSESGBYR - KLAGE TAS IKKE TIL FØLGE**

---

#### **AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.10.2025 SAK 192/25**

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak om illeggelse av overtredelsesgebyr av 28.8.2025. Klagen fra tiltakshaver Arne Reinertsen datert 11.9.2025 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.  
(Enst)

17.10.2025

# **Sak 193/25: Kristian IVs gate 9 – 150/753, Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Kvartal 1**

## **Vedlegg**

Reguleringsbestemmelser

Plankart nivå 0

Plankart nivå 1

Plankart nivå 2

Svar\_ Sak nr.25\_00356- dagslysberegning

BYGG-25\_00356-2 - Kristian IVs gate 9 150\_753\_0\_0, bruksendring - etterlyser status i saken - tilbakemelding fra plan og bygg.

Søknad om dispensasjon fra næring til leilighet



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025003560  
Saksbehandler Morten Østerud

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	16.10.2025	193/25

### **KRISTIAN IVS GATE 9 – 150/753, SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR KVARTAL 1**

#### **AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.10.2025 SAK 193/25**

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

Areal- og miljøutvalget viser til saksutredningen og innvilger søknad om dispensasjon fra formålet forretning/ kontor/tjenesteyting/bevertning til boligformål fra gjeldende plan for Kvartal 1, og § 1.2.2, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse etter plan- og bygningsloven §19-2:

Hensynet bak den generelle bestemmelsen om at det skal være næring i 1. etasje, er å sikre areal til forretninger, aktivitet og publikumsrettede virksomheter i sentrumsområdene. Hensynet bak lovens formålsbestemmelse er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Dette er et lite lokale på ca. 77 m<sup>2</sup>, som ikke vil påvirke aktiviteten i sentrum i stor grad.

Lokalet er ikke optimalt for næringsvirksomhet mot gateplan, da en må beholde fasaden med mindre vinduer av vernehensyn. Inngangen til lokalet går via felles trappegang med etablerte leiligheter.

Ved renovering av dette bygget i 2021, ble det er valgt materialer på guly, vegger, kjøkken og bad, tilsvarende boligstandard. Fordelen er derfor at lokalet kan tas i bruk til leilighet uten ombygginger. Ulempen med dispensasjonen er at andelen forretningslokaler i området går ned. Likevel er lokalet beskjedent i areal og en liten del av bygningsmassen i Kvartal 1, som nå er transformert og bygget ut. I denne utbyggingen er det etablert flere forretninger i kvartalet, enn det som har vært tidligere. Forretningslokalet er også beskjedent og har vist seg å ikke være av interesse til dette formålet. Etter at forrige leietaker flyttet ut og fant seg mer egnede lokaler for 1,5 år siden, har lokalet stått tomt. lokalet er bedre tilpasset en leilighet, enn for næring. Både på grunn av størrelse, planløsning og beliggenhet. Tilrettelegging for sentrumsnære leiligheter er med

på å tilrettelegge for økt aktivitet i sentrum, og sammenliknet med et kontor av denne størrelsen, er ikke aktiviteten nevneverdig høyere. Det ansees som mer bærekraftig å møte et behov for leilighet i sentrum, enn at lokalet står tomt på grunn av en bestemmelse i detaljreguleringsplanen.

Dispensasjonen gjør det mulig å møte boligbehovet i sentrale strøk raskt og effektivt, uten de økonomiske og miljømessige kostnadene. Tiltaket støtter også kommunens overordnede plan for bærekraftig byutvikling. Tiltaket medfører ingen negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Basert på en helhetlig vurdering, blir ikke hensyn i reguleringsbestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesatt og det er klart flere fordeler enn ulemper med tiltaket, dersom denne gis tidsbegrenset, og tilbakeføres til næringsformål etter utløp av tidsbegrensningen. Dispensasjon kan innvilges i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjonen gis midlertidig med en varighet på 5 år, og lokalet skal tilbakeføres til næring etter at tillatelsen går ut. Dersom det skal være aktuelt med en forlengelse, må det først gås bredt ut i markedet over lengre tid, herunder redusere leiepris, for å forsøke å få leietakere til arealet med næringsformål.

(7/3)

#### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon til boligformål fra gjeldende plan for Kvartal 1 og § 1.2.2, da 1. etasje er regulert til næringsformål, jfr. plan og bygningsloven § 19-2.

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

Høyre, FRP og PP fremmet følgende alternative fellesforslag:

«Areal- og miljøutvalget viser til saksutredningen og innvilger søknad om dispensasjon fra formålet forretning/ kontor/tjenesteyting/bevertning til boligformål fra gjeldende plan for Kvartal 1, og § 1.2.2, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse etter plan- og bygningsloven §19-2:

Hensynet bak den generelle bestemmelsen om at det skal være næring i 1. etasje, er å sikre areal til forretninger, aktivitet og publikumsrettede virksomheter i sentrumsområdene. Hensynet bak lovens formålsbestemmelse er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Dette er et lite lokale på ca. 77 m<sup>2</sup>, som ikke vil påvirke aktiviteten i sentrum i stor grad.

Lokalet er ikke optimalt for næringsvirksomhet mot gateplan, da en må beholde fasaden med mindre vinduer av vernehensyn. Inngangen til lokalet går via felles trappegang med etablerte leiligheter.

Ved renovering av dette bygget i 2021, ble det er valgt materialer på gulv, vegger, kjøkken og bad, tilsvarende boligstandard. Fordelen er derfor at lokalet kan tas i bruk til leilighet uten ombygginger. Ulempen med dispensasjonen er at andelen forretningslokaler i området går ned. Likevel er lokalet beskjedent i areal og en liten del av bygningsmassen i Kvartal 1, som nå er transformert og bygget ut. I denne utbyggingen er det etablert flere forretninger i kvartalet, enn det som har vært tidligere. Forretningslokalet er også beskjedent og har vist seg å ikke være av interesse til dette formålet. Etter at forrige leietaker flyttet ut og fant seg mer egnede lokaler for 1,5 år siden, har lokalet stått tomt. lokalet er bedre tilpasset en leilighet, enn for næring. Både på grunn av størrelse, planløsning og beliggenhet. Tilrettelegging for sentrumsnære leiligheter er med

på å tilrettelegge for økt aktivitet i sentrum, og sammenliknet med et kontor av denne størrelsen, er ikke aktiviteten nevneverdig høyere. Det ansees som mer bærekraftig å møte et behov for leilighet i sentrum, enn at lokalet står tomt på grunn av en bestemmelse i detaljreguleringsplanen.

Dispensasjonen gjør det mulig å møte boligbehovet i sentrale strøk raskt og effektivt, uten de økonomiske og miljømessige kostnadene. Tiltaket støtter også kommunens overordnede plan for bærekraftig byutvikling. Tiltaket medfører ingen negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Basert på en helhetlig vurdering, blir ikke hensyn i reguleringsbestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesatt og det er klart flere fordeler enn ulemper med tiltaket. Dispensasjon kan innvilges i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.»

KRF fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget viser til saksutredningen og innvilger søknad om dispensasjon fra formålet forretning/ kontor/tjenesteyting/bevertning til boligformål fra gjeldende plan for Kvartal 1, og § 1.2.2, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse etter plan- og bygningsloven §19-2:

Hensynet bak den generelle bestemmelsen om at det skal være næring i 1. etasje, er å sikre areal til forretninger, aktivitet og publikumsrettede virksomheter i sentrumsområdene. Hensynet bak lovens formålsbestemmelse er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Dette er et lite lokale på ca. 77 m<sup>2</sup>, som ikke vil påvirke aktiviteten i sentrum i stor grad.

Lokalet er ikke optimalt for næringsvirksomhet mot gateplan, da en må beholde fasaden med mindre vinduer av vernehensyn. Inngangen til lokalet går via felles trappegang med etablerte leiligheter.

Ved renovering av dette bygget i 2021, ble det er valgt materialer på gulv, vegger, kjøkken og bad, tilsvarende boligstandard. Fordelen er derfor at lokalet kan tas i bruk til leilighet uten ombygginger. Ulempen med dispensasjonen er at andelen forretningslokaler i området går ned. Likevel er lokalet beskjedent i areal og en liten del av bygningsmassen i Kvartal 1, som nå er transformert og bygget ut. I denne utbyggingen er det etablert flere forretninger i kvartalet, enn det som har vært tidligere. Forretningslokalet er også beskjedent og har vist seg å ikke være av interesse til dette formålet. Etter at forrige leietaker flyttet ut og fant seg mer egnede lokaler for 1,5 år siden, har lokalet stått tomt. lokalet er bedre tilpasset en leilighet, enn for næring. Både på grunn av størrelse, planløsning og beliggenhet. Tilrettelegging for sentrumsnære leiligheter er med på å tilrettelegge for økt aktivitet i sentrum, og sammenliknet med et kontor av denne størrelsen, er ikke aktiviteten nevneverdig høyere. Det ansees som mer bærekraftig å møte et behov for leilighet i sentrum, enn at lokalet står tomt på grunn av en bestemmelse i detaljreguleringsplanen.

Dispensasjonen gjør det mulig å møte boligbehovet i sentrale strøk raskt og effektivt, uten de økonomiske og miljømessige kostnadene. Tiltaket støtter også kommunens overordnede plan for bærekraftig byutvikling. Tiltaket medfører ingen negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Basert på en helhetlig vurdering, blir ikke hensyn i reguleringsbestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesatt og det er klart flere fordeler enn ulemper med tiltaket, dersom denne gis tidsbegrenset, og tilbakeføres til næringsformål etter utløp av tidsbegrensningen. Dispensasjon kan innvilges i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjonen gis midlertidig med en varighet på 5 år, og lokalet skal tilbakeføres til næring etter at tillatelsen går ut. Dersom det skal være aktuelt med en forlengelse, må det først gås bredt ut i markedet over lengre tid, herunder redusere leiepris, for å forsøke å få leietakere til arealet med næringsformål.»

**Voteringer:**

Fellesforslaget fra Høyres, FRP og PP falt med 7 mot 3 stemmer, FRP, Høyre og PP.

Ved alternativ votering ble KRFs forslag vedtatt med 7 mot 3 stemmer, Robin Hansson, AP, Marte Rostvåg Ulltveit-Moe, MDG og Christine Alveberg, V.

17.10.2025

# **Sak 194/25: Unn Løvlands vei 39 - GB 12/18 - enebolig og tomteopparbeidelse - dispensasjon - førstegangsbehandling**

## **Vedlegg**

Situasjonsplan

A40-01 Fasader 1

A40-04 Perspektiv 2

teknisktegning\_Snitt

A40-03 Perspektiv 1

A40-05 Perspektiv 3

A40-02 Fasader 2

A20-01 Underetasje

A20-02 1.etasje

Snitt

Søknad om dispensasjon

BYGG-25\_00708 kommentar til uttalelsen fra parkvesenet

SV\_ Unn Løvlands vei 39 uttalelse fra Parkvesenet

IMG\_8535

IMG\_8536

IMG\_8539

IMG\_8540

IMG\_8541

IMG\_8542

IMG\_8546

IMG\_8549

IMG\_8552

IMG\_8605

IMG\_8607

IMG\_8608

IMG\_8609

IMG\_8612

IMG\_8613

IMG\_8614

IMG\_8615

nord

IMG\_8617



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025007102  
Saksbehandler Mette Erklev

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	16.10.2025	194/25

## UNN LØVLANDS VEI 39 - GB 12/18 - ENEBOLIG OG TOMTEOPPARBEIDELSE - DISPENSASJON - FØRSTEGANGSBEHANDLING

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.10.2025 SAK 194/25

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

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

Utvalget fremhever i denne forbindelse at saken gjelder riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig. Det blir ikke flere boenheter på eiendommen. Det anses som uhensiktsmessig å utarbeide plan for en bebygd eiendom, hvor det ikke skal innpasses flere boenheter. Eiendommen er allerede privatisert, og tiltaket vil ikke påvirke allmennhetens rekreasjonsmuligheter eller tilgang til sjøen. Kun en mindre del av regulert friområde blir berørt, og denne delen ligger inne på privat eiendom, og denne delen av friområdet fremstår ikke som attraktivt for allmennhetens bruk.

Utvalget finner også at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Riving av eksisterende bolig og oppføringen av ny og større bolig medføre noe økt bebyggelse i 100-metersbeltet. Området er imidlertid allerede tett bebygd. Utvalget vurderer det som en fordel at tiltakshaver kan realisere planer om å oppgradere og utnytte tomten på en hensiktsmessig måte. Utvalget peker på at en ved utnyttelse av tomten kan benytte allerede eksisterende infrastruktur. Utvalget finner videre at prosjektet er godt tilpasset landskapet og de naturgitte omgivelsene på eiendommen.

Utvalget vurderer at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og at dispensasjon kan innvilges. Utvalget kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner som taler mot dispensasjon, og utvalget finner derfor å kunne godkjenne søknad om dispensasjon.  
(6/5) leders dobbeltstemme.

#### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon i medhold av plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak plankravet og bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

FRP, Høyre, KRF og PP fremmet følgende alternative fellesforslag:

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

Utvalget fremhever i denne forbindelse at saken gjelder riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig. Det blir ikke flere boenheter på eiendommen. Det anses som uhensiktsmessig å utarbeide plan for en bebygd eiendom, hvor det ikke skal innpasses flere boenheter. Eiendommen er allerede privatisert, og tiltaket vil ikke påvirke allmennhetens rekreasjonsmuligheter eller tilgang til sjøen. Kun en mindre del av regulert friområde blir berørt, og denne delen ligger inne på privat eiendom, og denne delen av friområdet fremstår ikke som attraktivt for allmennhetens bruk.

Utvalget finner også at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Riving av eksisterende bolig og oppføringen av ny og større bolig medføre noe økt bebyggelse i 100-metersbeltet. Området er imidlertid allerede tett bebygd. Utvalget vurderer det som en fordel at tiltakshaver kan realisere planer om å oppgradere og utnytte tomten på en hensiktsmessig måte. Utvalget peker på at en ved utnyttelse av tomten kan benytte allerede eksisterende infrastruktur. Utvalget finner videre at prosjektet er godt tilpasset landskapet og de naturgitte omgivelsene på eiendommen.

Utvalget vurderer at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og at dispensasjon kan innvilges. Utvalget kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner som taler mot dispensasjon, og utvalget finner derfor å kunne godkjenne søknad om dispensasjon.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering ble fellesforslaget vedtatt med leders dobbeltstemme 6 mot 5 stemmer, AP, MDG og Venstre.

17.10.2025

# **Sak 195/25: Fruens alle 6B - 9/434 - Bruksendring av sjøbod til anneks og oppføring av frittliggende bygning**

## **Vedlegg**

Vedleggsbrev søknad ett trinn

A-40.01 - Fasade Øst og Sør

A-40.02 - Fasade Vest og Nord

A-41.01 - Snitt A

A-41.02 - Snitt B

A-10.01 - Utomhus

A-20.04 - Sjøbod

Samtykkeerklæring Fruens Alle 6



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025011716  
Saksbehandler Dijana Bozic

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	16.10.2025	195/25

## **FRUENS ALLE 6B - 9/434 - BRUKSENDRING AV SJØBOD TIL ANNEKS OG OPPFØRING AV FRITTLIGGENDE BYGNING**

### **AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.10.2025 SAK 195/25**

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

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. plan- og bygningsloven § 1-8 for utvidelse av sjøbod og bruksendring til anneks, og oppføring av frittliggende bygning (bad/dusjhus). Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget fremhever i denne forbindelse at tiltaket gjelder utvidelse og bruksendring av eksisterende anneks, samt oppføring av mindre frittliggende bygning. Tiltaket skjer på privat eiendom, som må anses som innmark. Allmennhetens ferdselsmuligheter påvirkes derfor ikke av tiltaket. Utvalget kan heller ikke se at tiltaket påvirker landskapshensyn, naturinteresser eller at tiltaket vil virke dominerende sett fra sjøen. Utvidelsen av sjøboden skjer i bakkant, vekk fra sjøen.

Utvalget finner også at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Utvalget anses det som en fordel at en eldre eiendom oppgraderes, og at man får en kvalitetsheving av eiendommen.

Utvalget vurderer at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og at dispensasjon kan innvilges. Utvalget kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner som taler mot dispensasjon, og utvalget finner derfor å kunne godkjenne søknad om dispensasjon. (6/5) leders dobbeltstemme.

#### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. plan- og bygningsloven § 1-8 for utvidelse av sjøbod og bruksendring til anneks, og oppføring av frittliggende bygning (bad/dusjhus). Areal- og miljøutvalget finner at vilkårene for dispensasjon ikke foreligger. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

FRP, Høyre, KRF og PP fremmet følgende alternative fellesforslag:  
«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. plan- og bygningsloven § 1-8 for utvidelse av sjøbod og bruksendring til anneks, og oppføring av frittliggende bygning (bad/dusjhus). Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget fremhever i denne forbindelse at tiltaket gjelder utvidelse og bruksendring av eksisterende anneks, samt oppføring av mindre frittliggende bygning. Tiltaket skjer på privat eiendom, som må anses som innmark. Allmennhetens ferdselsmuligheter påvirkes derfor ikke av tiltaket. Utvalget kan heller ikke se at tiltaket påvirker landskapshensyn, naturinteresser eller at tiltaket vil virke dominerende sett fra sjøen. Utvidelsen av sjøboden skjer i bakkant, vekk fra sjøen.

Utvalget finner også at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Utvalget anses det som en fordel at en eldre eiendom oppgraderes, og at man får en kvalitetsheving av eiendommen.

Utvalget vurderer at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og at dispensasjon kan innvilges. Utvalget kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner som taler mot dispensasjon, og utvalget finner derfor å kunne godkjenne søknad om dispensasjon.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering ble fellesforslaget vedtatt med leders dobbeltstemme 6 mot 5 stemmer, AP, MDG og Venstre.

17.10.2025

# **Sak 196/25: Østerøya 92 - 3/46 - søknad om dispensasjon for riving av 2 fritidsboliger og oppføring av av bolig**

## **Vedlegg**

E2-Terrengsnitt - 2025-09-03

D-Situasjonskart-2025-09-03

E3-Terrengsnitt - murer - 2025-09-03

Østerøya 92 - Søknad om dispensasjon - utfyllende dokumentasjon

Østerøya 92 - foreløpig tilbakemelding på søknad om riving av fritidsboliger og oppføring av ny bolig med murer og terrenginngrep - etterspør tilleggsdokumentasjon

C3b-Tiltakshavers kommentar til merknad

Q2-Erklæring om avstand - 3-301

B-Søknad om dispensasjon

C4a-Merknad til nabovarsel 02

E1-Tegninger

D-Situasjonskart - 2025-06-05

E2-Terrengsnitt - 2025-06-05

01-Følg brev til søknad om dispensasjon

C3a-Merknad til nabovarsel 01



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025014960  
Saksbehandler Jan Inghard Thorsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	16.10.2025	196/25

### **ØSTERØYA 92 - 3/46 - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR RIVING AV 2 FRITIDSBOLIGER OG OPPFØRING AV AV BOLIG**

#### **AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.10.2025 SAK 196/25**

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

Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon fra kommuneplanens § 2 – plankrav for riving av to eksisterende fritidsboliger og oppføring av en ny bolig. Det gis også dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 14 nr. 3 om maks høyde på forstøtningsmurer.

Vilkår for dispensasjonen:

Høydeplasseringen av ny bolig og murer må senkes med minimum 0,5 meter i forhold til slik det er omsøkt. Topp laveste gulv for bolig skal ikke overstige kote +21,7.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget er positive til riving av hytter og oppføring av bolig, med lavere plassering, som er bedre tilpasset tomtens beskaffenhet og i større grad tar hensyn til naboenes interesser.  
(Enst.)

##### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon fra kommuneplanens § 2 - plankrav for riving av to eksisterende fritidsboliger og gjenoppføring av en ny bolig.

Vilkår for dispensasjonen:

- Høydeplasseringen av ny bolig må senkes med minimum en meter i forhold til slik det er omsøkt. Topp laveste gulv skal ikke overstige kote +21,2.

I samme vedtak avslås søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 14, punkt 3 – høyde på forstøtningsmurer.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og

dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Utvalget er positive til riving av hytter og gjenoppføring av bolig, på eiendommen, med lavere plassering, som er bedre tilpasset tomtens beskaffenhet og i større grad tar hensyn til naboenes interesser.»

FRP, Høyre, AP og KRF fremmet følgende alternative fellesforslag:

«Areal- og miljøutvalget gir dispensasjon fra kommuneplanens § 2 – plankrav for riving av to eksisterende fritidsboliger og oppføring av en ny bolig. Det gis også dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 14 nr. 3 om maks høyde på forstøtningsmurer.

Vilkår for dispensasjonen:

Høydeplasseringen av ny bolig og murer må senkes med minimum 0,5 meter i forhold til slik det er omsøkt. Topp laveste gulv for bolig skal ikke overstige kote +21,7.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget er positive til riving av hytter og oppføring av bolig, med lavere plassering, som er bedre tilpasset tomtens beskaffenhet og i større grad tar hensyn til naboenes interesser.»

(Enst.)

**Voteringer:**

Ved alternativ votering ble fellesforslaget enstemmig vedtatt.

17.10.2025

# **Sak 197/25: 1363 E1 Detaljregulering, Marviksletta senterområde - delområde 1 og 2 - endring. Sluttbehandling**

## **Vedlegg**

1. Plankart, datert 22.09.2025
2. Bestemmelser, datert 22.09.2025
3. Planbeskrivelse, datert 22.09.2025
4. Illustrasjonsplaner med snitt
5. Sol/skygge analyse
6. Transportanalyse
7. Sjekkliste for risiko og sårbarhet
8. Referat fra medvirkning
9. Alle høringsinnspill til offentlig ettersyn
10. Svar på innspill fra tiltakshaver
- 11.. Gjeldende plan
12. Gjeldende bestemmelser



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024007755  
Saksbehandler Jøran Syversen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	16.10.2025	197/25
2 Bystyret	29.10.2025	97/25

### **1363 E1 DETALJREGULERING, MARVIKSLETTA SENTEROMRÅDE - DELOMRÅDE 1 OG 2 - ENDRING. SLUTTBEHANDLING**

---

#### **AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.10.2025 SAK 197/25**

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

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Marviksletta senterområde – delområde 1 og 2 – endring, med plankart sist datert 22.09.2025 og bestemmelser sist datert 22.09.2025.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.  
(Enst)

##### Inhabilitet:

Repr. Odd Nordmo, Høyre, erklærte seg inhabil da datteren til hans ektefelle er med i styret i Marvika vel.

##### Votering:

Repr. Odd Nordmo, Høyre, ble enstemmig erklært inhabil, Igjen vararepr. tiltrådt. Kommuneloven § 11-10 første ledd jf. forvaltningsloven § 6 første ledd b.

17.10.2025

# **Sak 198/25: 1622 Detaljregulering, Veslegard 57/2 m.fl. - sluttbehandling**

## **Vedlegg**

Vedtak byst, 29102025, Sak 97/25, 1622 Detaljregulering, Veslegard 57/2 m.fl. - sluttbehandling

1 Plankart datert 25.08.2025

2 Veslegard reguleringsbestemmelser 250825

3 planbeskrivelse Veslegard 090925

4 Illustrasjonsplan og uteoppholdsareal 25.08.2025

5 Illustrasjonsplan 25.08.2025

6 Snitt 25.08.2025

7 Sol- og skyggeanalyser 25.08.2025

8 Støyanalyse vegtrafikk 18.10.2024

9 Veitegninger 10.04.2025

10 ROS sjekklister 24.04.2024

11 Områdeskredfarevurdering 23.08.2023

12 Kartlegging av biologisk mangfold 2023

13 Overvannsnotat 18.10.2024

14 oppsummerte og kommenterte merknader off ettersyn

15 merknader ved offentlig ettersyn



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022012646  
Saksbehandler Frode Solheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	16.10.2025	198/25
2 Bystyret	29.10.2025	96/25

## 1622 DETALJREGULERING, VESLEGARD 57/2 M.FL. - SLUTTBEHANDLING

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.10.2025 SAK 198/25

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

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Veslegard med plankart og bestemmelser sist datert 25.08.2025.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.  
(6/3)

#### **Forslag:**

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

1. «Bystyret vedtar detaljregulering for Veslegard med plankart og bestemmelser sist datert 25.08.2025.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

MDG fremmet følgende forslag:

«Saken sendes tilbake for bearbeiding, for å sikre bevaring av 90 år gammelt lerketre.»

#### **Voteringer:**

Ved alternativ votering ble Byutviklingsdirektørens innstilling vedtatt med 6 mot 3 stemmer, Robin Hansson, AP, MDG og Venstre.

17.10.2025

# **Sak 199/25: Oversikt over driftstilskudd og tilskuddsordninger 2025 i Kristiansand kommune**

## **Vedlegg**

Vedtak HELSEUTV, 14102025, Sak 34/25, Oversikt over driftstilskudd og tilskuddsordninger 2025 i Kristiansand kommune

Vedtak OPPV, 14102025, Sak 36/25, Oversikt over driftstilskudd og tilskuddsordninger 2025 i Kristiansand kommune

Vedtak Form, 22102025, Sak 77/25, Oversikt over driftstilskudd og tilskuddsordninger 2025 i Kristiansand kommune

Vedtak KULT, 16102025, Sak 50/25, Oversikt over driftstilskudd og tilskuddsordninger 2025 i Kristiansand kommune

Oversikt over vedtatte retningslinjer



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025017143  
Saksbehandler Phally Long Prum

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Helseutvalget	14.10.2025	34/25
2 Oppvekstutvalget	14.10.2025	36/25
3 Areal- og miljøutvalget	16.10.2025	199/25
4 Kultur- og idrettsutvalget	16.10.2025	50/25
5 Formannskapet	22.10.2025	77/25

## OVERSIKT OVER DRIFTSTILSKUDD OG TILSKUDDSDORDNINGER 2025 I KRISTIANSTAD KOMMUNE

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.10.2025 SAK 199/25

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

Saken tas til orientering.  
(Enst)

**Forslag:**

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:  
«Saken tas til orientering.»

AP fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget viser til vedtak i kontrollutvalget i sak 60/24 og deler deres bekymring. I økonomiplanen 2024-2027 står det at «forvaltning av tilskuddsordninger skal baseres på åpenhet og likebehandling, alle potensielle søkere skal ha en reell mulighet til å konkurrere på lik linje med andre søkere». Det bes derfor om en vurdering av om bystyrets tildelingspraksis er i tråd med vedtatte retningslinjer og overordnet intensjon med tilskuddsordningene.»

**Voteringer:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.  
APs forslag falt med 5 mot 4 stemmer, AP, MDG og PP.

17.10.2025

# **Sak 200/25: Fremtidig skolestruktur Randesund - høring**

## **Vedlegg**

Vedtak OPPV, 14102025, Sak 37/25, Fremtidig skolestruktur Randesund - høring

Vedtak Form, 22102025, Sak 75/25, Fremtidig skolestruktur Randesund - høring

Tilleggsutredning\_Randesund\_20250930



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025016186  
Saksbehandler Svein Tore Kvernes

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Ungdommens bystyre - arbeidsutvalget 2025-26	07.10.2025	2/25
2 Oppvekstutvalget	14.10.2025	37/25
3 Areal- og miljøutvalget	16.10.2025	200/25
4 Formannskapet	22.10.2025	75/25

## FREMTIDIG SKOLESTRUKTUR RANDESUND - HØRING

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.10.2025 SAK 200/25

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

1. Utredningsrapport «Tilleggsutredning Randesund» sendes på høring til instanser som fremgår av saken.
2. Høringsfristen settes til 31.12.2025.  
(Enst)

#### **Forslag:**

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

1. «Utredningsrapport «Tilleggsutredning Randesund» sendes på høring til instanser som fremgår av saken.
2. Høringsfristen settes til 31.12.2025.»

MDG fremmet følgende forslag:

«Før saken sendes på høring endres "Hjertetomta" til "Hjerteskogen" i alle dokumentene.»

#### **Voteringer:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

MDGs forslag falt med 5 mot 4 stemmer, Robin Hansson, AP, Sigrid Moseid Øverland, KRF, MDG og Venstre.

17.10.2025

## **Sak 201/25: Referatsaker til areal- og miljøutvalget 16.10.2025**

### **Vedlegg**

1610 Detaljregulering, Dronningens gate - varsel om at planarbeidet tas opp igjen

201601 E3 Områderegulering, Øygardsheia nord - mindre endring - Felt BKS103 og BKS104 - vedtak

Andåsveien 60 og 62 - 6\_159 og 89 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om forstøtningsmur

Nedre Hånes 11 - 52\_66 - Statsforvalterens behandling av klage over dispensasjon for oppføring av basseng

Svanedamsveien 60 - 14\_563 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om dispensasjon

Voiebyen II - Sjekteveien 30, 32, 34, 36 og 64 - mindre endring - høring



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025000195  
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	16.10.2025	201/25

## REFERATSAKER TIL AREAL- OG MILJØUTVALGET 16.10.2025

### **AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.10.2025 SAK 201/25**

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

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

17.10.2025