

REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 07-05-2026

Møtedato Torsdag d. 07. maj 2026 kl. 08:45

Møtested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	6
Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 30.4.2026.....	7
Årsrapport 2025 - Avfallsplan for Kristiansand og Vennessla kommuner.....	9
Årsrapport for området By- og stedsutvikling 2025.....	11
Skibbuveien 2B - 2/122, riving og oppføring av ny bod med utgravd kjeller.....	19
1522 Detaljregulering, Marviksletta BKHF2 og BKHF3 - offentlig ettersyn.....	34
Industrigata 33 - 152/446 - dispensasjon fra plankrav - førstegangsbehandling.....	36
Herøya 285 - 93/14 - 70 m2 - Sjøbod og utvidelse av eksisterende brygge - Førstegangsbehandling.	44
1657 Detaljregulering, Strømme N4 og N5 - sluttbehandling.....	54
1520 E6 Detaljregulering, Endring av reguleringsplan for Benestad BB1 og BB5 - felt BBB4 og BI	56
1085 E7 Endring av reguleringsplan - Sørlandssenteret - Bergsenteret - Barstølveien 19- offentlig e	58
1689 Detaljregulering, Bergshei sol- og batteripark - offentlig ettersyn.....	61
Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 7.5.2026.....	63

Punkt .: Møtedokumenter

Bilag

Presentasjon Årsrapport 2025 [Lagret automatisk]

Sakliste Areal- og miljøutvalget 07.05.2026

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 07.05.2026



Møteinnkalling

Areal- og miljøutvalget

Møtedato: 07.05.2026 kl. 08:45

Møtested: Bystyresalen

Arkivsak: 2026000119

Innkalling gjelder bare medlemmer.

Forfall og eventuelle habilitetsspørsmål må meldes snarest til tlf 466 84 673 eller e-post Thore.Granheim@kristiansand.kommune.no.

Vararepresentanter møter etter innkalling fra møtesekretær.
Tidspunktene i programmet er relative, og befaringen kan starte inntil 15 minutter før oppsatt program.

Program

08:45 Befaringen starter fra Kirkegata v/Kiwi
09:10 - 09:25 Skibbuveien 2
09:50 - 10:10 Marviksletta BKHF2 og BKHF3 v/Kiwi Lund
10:10 - 10:25 Industrigata 33
10:40 Tømmerstø brygge
10:55 - 11:10 Herøya 285
11:25 Tømmerstø brygge
11:40 - 12:10 Lunsj i kantina
12:10 Møtet starter i bystyresalen
Orientering fra Avfall Sør Husholdning AS
v/daglig leder Linn Olsen Nordby og konsernsjef Arild Bjelland
Årsrapporten v/Byutviklingsdirektøren

SAKSKART	
81/26	Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 30.4.2026
82/26	Årsrapport 2025 - Avfallsplan for Kristiansand og Vennesla kommuner
83/26	Årsrapport for området By- og stedsutvikling 2025
84/26	Skibbuveien 2B - 2/122, riving og oppføring av ny bod med utgravd kjeller
85/26	1522 Detaljregulering, Marviksletta BKHF2 og BKHF3 - offentlig ettersyn
86/26	Industrigata 33 - 152/446 - dispensasjon fra plankrav - førstegangsbehandling

87/26	Herøya 285 - 93/14 - 70 m2 - Sjøbod og utvidelse av eksisterende brygge - Førstegangsbehandling
88/26	1657 Detaljregulering, Strømme N4 og N5 - sluttbehandling
89/26	1520 E6 Detaljregulering, Endring av reguleringsplan for Benestad BB1 og BB5 - felt BBB4 og BBH - sluttbehandling
90/26	1085 E7 Endring av reguleringsplan - Sørlandssenteret - Bergsenteret - Barstølveien 19 - offentlig ettersyn
91/26	1689 Detaljregulering, Bergshei sol- og batteripark - offentlig ettersyn
92/26	Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 7.5.2026

Sign.
Odd Nordmo
Leder i utvalg

Punkt .: Behandling av utvalgssak

Punkt 81/26: Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 30.4.2026

Bilag

Protokoll Areal- og miljøutvalget 30.04.2026



Dato 22. april 2026
Saksnr.: 2026000119-43
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
07.05.2026

Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 30.4.2026

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 30.4.2026.](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Punkt 82/26: Årsrapport 2025 - Avfallsplan for Kristiansand og Vennesla kommuner

Bilag

Årsrapport Avfallsplan 2025

Avfallsplan-2025-2028_Vedtatt-plan



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020083388
Saksbehandler Terje Lilletvedt

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	07.05.2026	82/26

ÅRSRAPPORT 2025 - AVFALLSPLAN FOR KRISTIANSAND OG VENNESLA KOMMUNER

**AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 07.05.2026 SAK
82/26**

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

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

08.05.2026

Punkt 83/26: Årsrapport for området By- og stedsutvikling 2025

Bilag

By- og stedsutvikling



Dato 14. april 2026
Saksnr.: 2024007743-12
Saksbehandler Marit Njerve Borgenvik
Godkjent av Tone Iglebæk

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
07.05.2026

Årsrapport for området By- og stedsutvikling 2025

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget tar årsrapport for området By- og stedsutvikling for 2025, til orientering.](#)

Vedlegg:
By- og stedsutvikling

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Årsrapporten for by- og stedsutvikling fremmes til orientering til kommunalutvalget og Areal- og miljøutvalget. I saksutredningen er det gitt en oppsummering av viktige hendelser og årsresultatet. Det er også gitt en opplisting av den vedlagte rapportens innhold.

Viktige hendelser/direktørens innledning

Aktivitet i byggemarkedet og plansituasjonen

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2024 med enkelte uavklarte innsigelser. I november 2025 forelå departementets beslutning der de fleste innsigelsene ble tatt til følge. Usikre tider med stor inflasjon og høyere renter enn på mange år har ført til redusert nyboligbygging og flere saker knyttet til endring av planer og reviderte byggesøknader. For å stimulere til økt aktivitet startet kommunen arbeidet med områdeplaner i 2024, herunder Tinnheia (1. gangs behandling i 2025), Randesund bydelssenter (planprogram vedtatt i 2025), revisjon Nodeland (sluttbehandles i 2026) og Lagmannsholmen (1. gangs behandling i 2025). Større eksterne planer som ble sluttbehandlet er Ytre Ring og ny fjellhall for Nikkelverket. Større private byggeprosjekter som er igangsatt er Fiskåtangen Fem, Vabua park, bygg C og D i Quadrum og byggetrinn 3 på Tangvall. Større veiprosjekter som er godt igang er Gartnerløkka og Kjoskrysset.

Kommunens egen byggeaktivitet

I 2024 ble det gjennomført felles konkurranse for Helsehus Eg (legevakt) og nytt akuttbbygg ved Sørlandet sykehus. Byggestart er planlagt i 2026 og prosjektene skal ferdigstilles i 2028. Andre større prosjekter som er igangsatt er utvidelse av Tordenskjoldsgate skole (byggestart i 2026), ny barneskole på Brattbakken for 600 elever er igangsatt (byggestart 2026/27) og utskifting av fasader på Valhalla omsorgsenter. Prosjekter som ble ferdigstilt i 2025 er rehabilitering av langtidsavdeling på Songdalstunet, Dvergsnesveien 5 – 6 boliger og personalbase, ombygging av Dvergsnes skole avdeling Valsvikveien og ombygging av Slettheia skole til barnehage.

Også i 2025 har det vært stor aktivitet med utskifting av gamle vann og avløpsrør. I Kvadraturen har de to siste årene vært spesielt krevende med graving i og ved Dronningensgate, samtidig som prosjekt i Rådhusgata pågår. Arbeidene i Dronningensgate ble ferdigstilt i høst. Det har også vært betydelig graveaktivitet på Lund for å bedre vann og avløpsforholdene i områdene. Det er avklart med Statsforvalter at traséen for sjøledning fra Høllen til Odderøya må reguleres og arbeidet er igangsatt.

I 2025 har det blitt arbeidet internt og sammen med de andre partene for å få i gang flest mulig tiltak med finansiering fra byvekstavtalen. De mest synlige tiltakene i kommunens regi har vært ferdigstilling av Tangvall kollektivterminal og opparbeidelse av Rådhusgata. Byvekstavtalen har et stort potensial for å få gjennomført gode tiltak for bussens fremkommelighet, gang og sykkelveier og trafikkisikkerhet. Hjertesoneprosjekter er godt i gang på minst 5 skoler, der arbeid med trafikkisikkerhet rundt skoler er hovedformålet.

Høsten 2025 ble reguleringsplan for ny bro på Haus vedtatt og finansiering avklart. Kommunen stengte gangbroene på både Haus og Hagen i juni 2025 av sikkerhetsmessige årsaker. I august ble det avklart teknisk løsning og bevilget ekstra midler til rehabilitering av Hagen bro. Arbeidet ble påbegynt høsten 2025 og forventes ferdig i løpet av vinteren 2026.

Kommunale boliger

I 2025 ble stiftelsene oppløst og innlemmet i Boligenhetens portefølje. Arbeidet med tilstandsregistrering av den kommunale boligmassen er prioritert og nesten gjennomført.

Kjøp og salg av eiendom

Det har arbeidet med en rekke kompliserte eiendomskjøp og salgsobjekter, deriblant Kilden P-hus som ble solgt i januar 2025. "EVA-senteret" på Kjøita, og "Helsehuset" på Tangvall ble lagt ut for salg i markedet høsten 2025. I løpet av 2025 har det også blitt solgt ca. 30 kommunale boliger som ikke lenger er egnet til formålet.

Attraktiv by

I sommerhalvåret var det mange festivaler og stor bruk av kommunens grøntområder. Det er positivt og bra for byens innbyggere og tilreisende, og styrker byens omdømme som et fint reisemål. Året ble avsluttet med en fin juleby, som er et positivt innslag i en mørk årstid.

Utviklingsprosjekter

Kristiansand har fått tilsagn om Klimasatsmidler fra Miljødirektoratet og støtte fra Agder fylkeskommune for å starte opp en to-årig pilot i FutureBuilt som er et innovasjonsprogram og utstillingsvindu for de mest ambisiøse aktørene i byggenæringen. Programmet har eksistert siden 2010.

Forskningsprosjektet Kart AI 2.0 som er et samarbeid med Kartverket, UiA og Norkart, har vekket nasjonal interesse, og samarbeidet med universitetet har ført til stor interesse blant studentene som tester ut løsninger for kommunal saksbehandling. Målet med prosjektet er å digitalisere og effektivisere byggesaksprosessen.

Årsresultat

Området hadde i 2025 et netto driftsbudsjett på 353,6 mill. kr og et mindreforbruk på 51,2 mill. kr etter bruk og avsetning til bundne fond, bruk av disposisjonsfond og overføring mellom drift og investering.

I 1. tertial ble det brukt 12,2 mill. kr fra områdets disposisjonsfond og 734 000 kr fra bundne fond. Det ble overført 7,68 mill. kr fra drift til investering, hvorav 1,40 mill. kr kom fra disposisjonsfond.

I 2. tertial ble det avsatt 2 mill. kr til disposisjonsfond, brukt 4,4 mill. kr fra bundne fond og samtidig avsatt 0,5 mill. kr. I tillegg brukt 27,4 mill. kr fra bundne selvkostfond på vann og avløp, samtidig som det avsettes 8,8 til bundet selvkostfond på avløp. Det ble overført 5,2 mill. kr fra drift til investering.

I årsoppgjøret ble det satt av 16,38 mill. kr til bundet driftsfond, brukt 4,1 mill. kr fra bundet driftsfond. Det ble satt av 2,52 mill. kr til sentralt disposisjonsfond samtidig som ble det tilført 873 910 kr fra sentralt disposisjonsfond (renter på bundne selvkostfond) Føringene mot sentralt disposisjonsfond er i sin helhet knyttet til selvkosttjenestene.

Byutviklingsdirektøren, Parkvesenet og Plan og bygg har alle merforbruk ved slutten av året. Ingeniørvesenet, Eiendom og Klima og areal har mindreforbruk. De største avvikene er knyttet til økte parkeringsinntekter, merforbruk gatelys, mindreforbruk midler til vedlikehold av A- bygg/driftsbygg, reduserte energiutgifter, inntektssvikt eiendomsdanning, ubrukte midler knyttet til tilskuddsordninger, merutgifter knyttet nye el-ferjer til Randøya og Ny Hellesund, reduserte utgifter knyttet til lønn og kjøp av varer og tjenester.

Resultat pr. kommunalsjefsområde etter bruk av/avsetning til bundne fond og disposisjonsfond:

Tall i 1000 kr	Regnskap 2025	Revidert budsjett 2025	Avvik 2025	Budsjettavvik i %	Regnskap året før
Eiendom	270 385	299 515	29 130	9,7 %	289 777
Ingeniørvesenet	-132 667	-114 557	18 111	15,8 %	-85 219
Klima og areal	42 500	49 973	7 473	15,0 %	33 661
Parkvesenet	74 133	73 755	-378	-0,5 %	71 195
Plan og bygg	29 493	27 202	-2 292	-8,4 %	26 228
Stab byutviklingsdirektør	18 570	17 747	-823	-4,6 %	144 440
Sum	302 414	353 635	51 221	14,5 %	480 083

Kommentarer til årsresultatet - mer-/mindreforbruk

Årsresultat pr kommunalsjefområde.

Byutviklingsdirektøren

Årsresultatet ble et merforbruk på 823 000 kr. Hele merforbruket er knyttet til økte utgifter for bestillingsbåtrutene i Søgne og Randøyene, som isolert sett har et merforbruk på 1,1 mill. kr, etter at det ble satt inn nye elektriske båter sommeren 2025. Andre besparelser har redusert merforbruket til 823 000 kr.

Ingeniørvesenet

Årsresultat ble et mindreforbruk på 18,1 mill. kr for Ingeniørvesenet. Overskudd for tjenester som er bykassefinansiert ble på 18,6 mill. kr, mens årsresultat for vann og avløp (gebyrfinansiert/selvkost) ble et merforbruk i forhold til budsjett på 500 000 kr.

Parkering har et mindreforbruk i forhold til budsjett på 8,43 mill. kr. Mindreforbruket skyldes i hovedsak merinntekter for parkeringstjenestene på 4,3 mill. kr. I tillegg er det sykelønnsrefusjon på 1,9 mill. kr, besparelser lønnskostnader på 1,3 mill. kr og lavere utgifter til vedlikehold.

Vinterdrift har et mindreforbruk på 5,9 mill. kr i forhold til justert budsjett 58,9 mill. kr. Mindreforbruket skyldes uvanlig milde temperaturer i november og desember.

Veilys har et merforbruk på 4,9 mill. kr som i hovedsak skyldes betydelige kostnader til reparasjon av akutte feil i kabelnett for veilys og noe merforbruk på nødvendig drift og vedlikehold. Veidrift sommer /administrasjon har et mindreforbruk på 1,4 mill. kr og skyldes i hovedsak besparelser på lønn (stilling ikke besatt - har kjøpt tjenester), samt noen merinntekter fra arbeider med investeringsprosjekter.

Produksjon har et mindreforbruk i forhold til budsjett på 6,7 mill. kr. Det var planlagt med et budsjettmessig mindreforbruk på 2,4 mill. kr for å dekke vedlikehold av driftsbyggene på Dalane sentralanlegg og i sonene. Som en følge av det ble timeprisene justert opp noe ekstra for 2025. Resultatet ble også bedre fordi arbeidsstokken har hatt høyere aktivitet (faktureringsgrad) enn budsjettet. Også utnyttingsgraden på maskinparken har vært høyere. Timeprisene er holdt uendrede i 2026.

Vann, Avløp og slam

Samlet budsjettavvik for vann, avløp og slam var et merforbruk på 500 000 kr.

Budsjettavviket er av regnskapsteknisk karakter. Avviket viser at budsjettert bidrag til bykassa var 500 000 kr for høyt.

Selvkostresultat

Selv om budsjettavviket i regnskapet var negativt, er selvkostresultatene positive for alle tre tjenestene. Både vann- og avløpstjenesten har positive selvkostfond ved utgangen av 2025 og slamtjenesten reduserer sitt fremførbare underskudd.

- Vann har et positivt selvkostresultat på 1,5 mill. kr inklusive renter og selvkostfondet øker fra 7,9 mill. kr til 9,4 mill. kr.
- Avløp har et positivt selvkostresultat på 11,3 mill. kr og sammen med oppgjør fra konkursboet i Goodtech (Odderøya Renseanlegg) på 28,7mill. kr, vil selvkostfondet øke fra -20,5 mill. kr til +19,4 mill. kr.
- Slam har et positivt resultat selvkostresultat på 2,5 mill. kr, det fremførbare underskuddet reduseres fra 3,0 mill. kr til 0,57 mill. kr.

Parkvesenet

Parkvesenet står fortsatt i et krevende utfordringsbilde, noe som gjenspeiles i årets resultat. Porteføljen av anlegg øker år for år uten en tilsvarende økning i tildelte driftsmidler. Dette innebærer at driftsmidlene kontinuerlig må omprioriteres mellom soner og anlegg. I praksis betyr dette at nye og større anlegg må prioriteres først, noe som går på bekostning av mindre, lokale anlegg. Disse får et økende vedlikeholdsetterslep og mangelfull oppfølging.

Parkvesenet melder om et merforbruk på 378 380 kroner ved årets slutt. Underskuddet skyldes primært et merforbruk på produksjonsenheten blant annet for gravplasser. Parkvesenet har disposisjonsfond til å dekke merforbruket.

Plan og Bygg

Årsresultatet for Plan og bygg er et merforbruk på 2,3 mill. kr. De største avvikene ligger i enhet for Byggesak og enhet for Eiendomsdanning og geodata.

Resultatet for Byggesak er et merforbruk på 1,6 mill. kr. Resultatet er etter at selvkostregnskapet er gjort opp, så merforbruket kan ikke dekkes selvkostfondet til byggesak. Merforbruket må dekkes på annen måte og en rammeøkning vil bli tatt opp ved rullering av økonomiplanen. Eventuelt merforbruk 2026 vil bli tatt opp i tertialene i løpet av året.

Resultatet for Eiendomsdanning og Geodata var et merforbruk på 1,5 mill. kr. Det største avviket var hos eiendomsdanning som har et merforbruk på 1,9 mill. kr, i forhold til budsjett når selvkosttjenesten er gjort opp. Merforbruket må dekkes på annen måte og en rammeøkning vil bli tatt opp ved rullering av økonomiplanen. Eventuelt merforbruk 2026 vil bli tatt opp i tertialene i løpet av året.

Enhet for plansaker er tilnærmet i balanse. Resultatet for plan vil variere fra år til år. Mindreforbruk som skyldes gebyrinntekter, er satt av til bundet driftsfond.

Eiendom

Årsresultatet for Eiendom i 2025 viser et overskudd på 29,1 mill. kr før årsoppgjørdisposisjoner.

I henhold til kommunens Eiendomsstrategi for kommunens A-bygg er ubrukte midler til vedlikehold, 13,4 mill. kr, satt av til framtidig vedlikehold.

Det er et mindreforbruk på energikostnader til kommunes formålsbygg på 4,7 mill. kr av et totalbudsjett på 70,9 mill. kr. Besparelsene på energi leveres tilbake til bykassa.

De kommunale småbåthavnene har et merforbruk på 1,18 mill. kr. Underskuddet skyldes

at det er gjennomført planlagte og nødvendige vedlikeholdstiltak i havnene, økte finanskostnader på grunn av høyere renter, samt at det er gjennomført en tilstandskartlegging av havnene. Resultatet dekkes av området eget driftsreguleringsfond.

Bolig har et mindreforbruk på 2,7 mill. kr som i hovedsak skyldes et forsikringsoppgjør som kom sent i året. Den ordinære driften viser både merforbruk til drift og vedlikehold samt reduserte leieinntekter grunnet flere branner.

Byggservice har et overskudd på 753 000 kr av et totalbudsjett på 180 mill. kr. Det er gjennom det siste året arbeidet med å tilpasse kostnadene til budsjetttrammen. Ved inngangen til 2025 hadde Byggservice et negativt disposisjonsfond på 489 000 kr, som nå kan utlignes som følge av årets resultat.

Bygg og eiendomsforvaltning har et mindreforbruk på 25,2 mill. kr. Korrigert for forholdene nevnt innledningsvis (energi, vedlikehold og småbåthavner) er mindreforbruket 8,3 mill. kr. Planlagt riving av Møvik fort, som det ble bevilget 1,9 mill. kr til i 2025, er utsatt til 2026. Det foreslås at midlene avsettes slik at tiltaket kan gjennomføres i 2026. En krevende bemanningssituasjon med mye fravær i 2025 har gjort det vanskelig å gjennomføre drifts- og vedlikeholdstiltak, og noe må skyves til 2026. Dette er årsaken til mindreforbruket i 2025. Sykepengerefusjon og noe høyere leieinntekter enn budsjettet, bidrar også til at resultatet er bedre enn budsjettet.

Klima og areal

Årsresultatet for Klima og areal ble et mindreforbruk på 7,5 mill. kr.

Enhet for Arealutvikling og samferdsel har et mindreforbruk på 1,75 mill. kr. Mindreforbruk er knyttet til reduserte kjøp av varer og tjenester, refusjon av sykepenge, mindreforbruk lønn og kostnadsfordeling mot investeringsregnskapet. I tillegg er ATP- prosjektet i sin tidligere form lagt ned og midlene tas ut av budsjettet over de tre neste årene og har derfor resultert i et mindreforbruk i 2025.

Enhet for Prosjekt og eiendomsutvikling har et mindreforbruk på 1,8 mill. kr. Mindreforbruket er knyttet til mindre kjøp av varer og tjenester, refusjoner og lønn og kostnadsfordeling mot investeringsregnskapet.

Administrasjon har et mindreforbruk på 0,5 mill. kr. Mindreforbruket er på lønn og ubrukte midler til oljevernberedskap.

Enhet for klima og miljø har et mindreforbruk på 3,4 mill. kr. Avviket er i stor grad knyttet til mindreforbruk av prosjekt / støtteordninger der det største avviket er på klima og omstillingsfondet og utgjør kr 1,8 mill.

Årsrapportens innhold

Årsrapporten inneholder følgende temaer:

- Direktørens innledning
- Kort om området
- Årsresultat - område
- Budsjettendringer fra bystyrebehandlingen
- Budsjettendringer fra 1. og 2. tertialrapport
- Områdets disposisjonsfond
- Innsparingstiltak
- Investeringsprosjekter – inndelt etter kommunalsjefsområder og i hovedsak prosjekter med avvik
- Sterkere sammen - resultat og måloppnåelse (periodemål)
- En attraktiv kommune å arbeide i – heltidskultur og sykefravær
- Styring ledelse og kontroll
- Årsresultat - kommunalsjefsområdene
- Statlige tilsyn og forvaltningsrevisjoner

- Verbalvedtak
- Plan- og utredningsoppgaver

Konklusjon

Det foreslås at saken tas til orientering

Vedlegg:

Årsrapport for By- og stedsutvikling

Punkt 84/26: Skibbuveien 2B - 2/122, riving og oppføring av ny bod med utgravd kjeller

Bilag

Skibbuveien 2B- 122 - råte og mugg

Uttalelse til søknad om dispensasjon for å rive sjøbod og oppføring av ny samt terrenginngrep på

Skibbuveien 2 - kommentar

Skibbuveien 2B 2/122/0/0, riving og oppføring av ny bod med utgravd kjeller - uttalelse fra byantikvaren

Ettrinnssøknad

Mugg Sjøbu Flekkerøy

SKM_C251i25121613430

situasjonsplan

20240326_124535 (1)

Søknad disp og tillatelse

20240430_130621

20240430_130702

Fasader

20240807_102800

Plan og snitt

20240827_104645

Screenshot_20251106_102019_Gallery

Skibbuveien 2B - 2-122 - vedtak påbygg-kvist og fasadeendring

Merknad-til-nabovarsel-1-20251201-SIGNE-TØRRESSEN

Merknad-til-nabovarsel-1-20251201-LILLIAN-TØRRESSEN

Merknad-til-nabovarsel-1-20251202-TORFINN-TØRRESSEN



Dato 27. april 2026
Saksnr.: BYGG-25/03544-17
Saksbehandler Linda Haraldstad
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
07.05.2026

Skibbuveien 2B, 2/122 –søknad om riving av eksisterende sjøbod og oppføring av ny sjøbod samt sprengning og tilbakeføring av terreng.

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8 byggeforbud i 100m-beltet, reguleringsplanens formål bevaring og reguleringsplanens § 3 avsnitt d vedrørende riving av sjøbod. Hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt da tiltaket innebærer store terrenginngrep i 100m-beltet og rivning av bygning i bevaringsverdig område. Dette vil stride mot planens intensjoner.

Sammendrag

Flatnes Bygg Consult AS søker, på vegne av tiltakshaver, om dispensasjon for riving av eksisterende sjøbod og oppføring av ny sjøbod på samme sted samt terrenginngrep i form av sprengning og tilbakeføring av terreng. Omsøkt tiltak avhenger av fire ulike dispensasjonsforhold. Etter plan- og bygnings sjefens syn er det omstridte dispensasjonsforholdet inngrep i et bevaringsverdig område i 100m-beltet som er irreversible. Plan- og bygnings sjefen vurderer at omsøkt dispensasjon som gjelder inngrep i strandsonen pbl §1-8 og formål bevaring samt bestemmelse i reguleringsplanen vedrørende riving bør avslås fordi det vil *vesentlig* tilsidesette de hensyn som bestemmelsen er ment å ivareta.

Det bemerkes at omsøkte tiltak er allerede utført, men at man skal vurdere saken som om tiltakene ikke er utført. Saksfremstillingen er fremstilt etter dette.

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

Skibbuveien 2B- 122 - råte og mugg

Uttalelse til søknad om dispensasjon for å rive sjøbod og oppføring av ny samt
terrenginngrep på

Skibbuveien 2 - kommentar

Skibbuveien 2B 2/122/0/0, riving og oppføring av ny bod med utgravd kjeller - uttalelse
fra byantikvaren

Ettrinnssøknad

att.gNIinntjWY1eqaBr4EU3CBXm8fMueUVx-bBhcYyuOrdM

Mugg Sjøbu Flekkerøy

SKM_C251i25121613430

situasjonsplan

20240326_124535 (1)

Søknad disp og tillatelse

20240430_130621

20240430_130702

Fasader

20240807_102800

Plan og snitt

20240827_104645

Screenshot_20251106_102019_Gallery

Skibbuveien 2B - 2-122 - vedtak påbygg-kvist og fasadeendring

Merknad-til-nabovarsel-1-20251201-SIGNE-TØRRESSEN

Merknad-til-nabovarsel-1-20251201-LILLIAN-TØRRESSEN

Merknad-til-nabovarsel-1-20251202-TORFINN-TØRRESSEN

SAKSFREMSTILLING

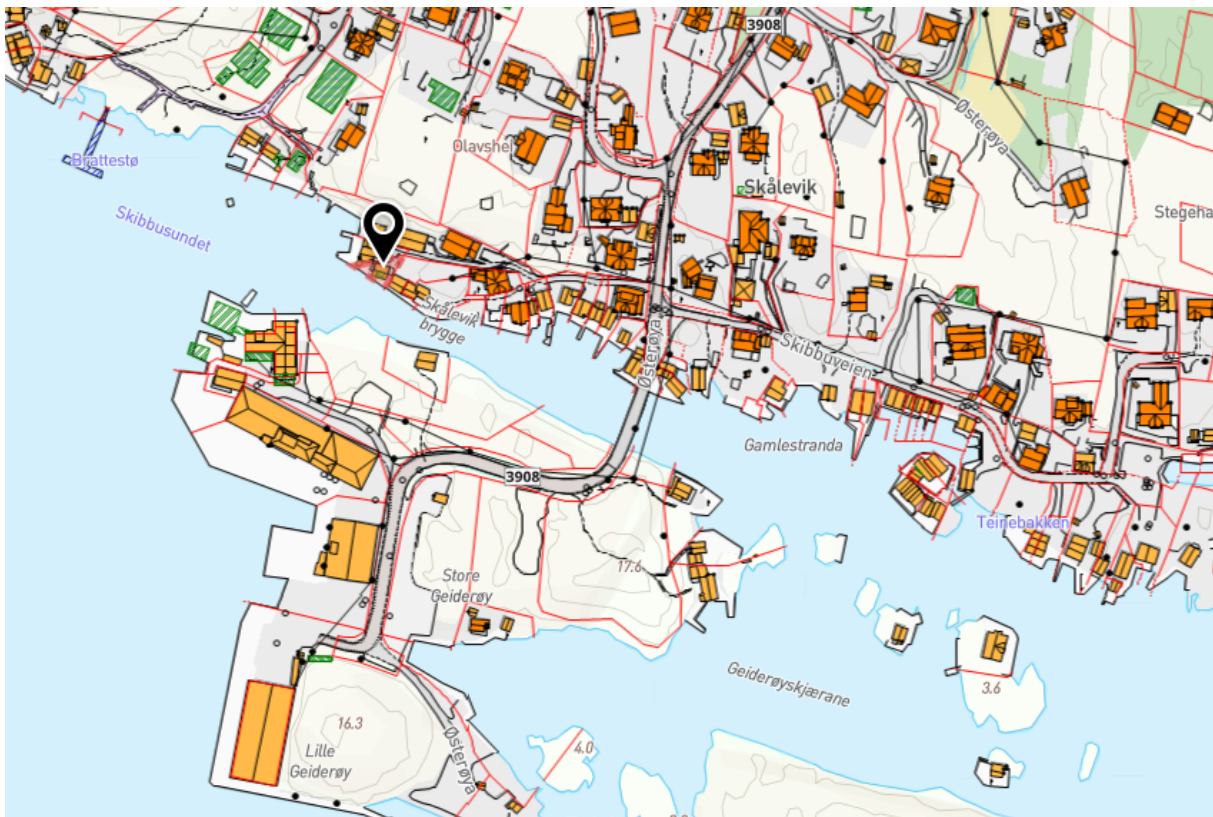
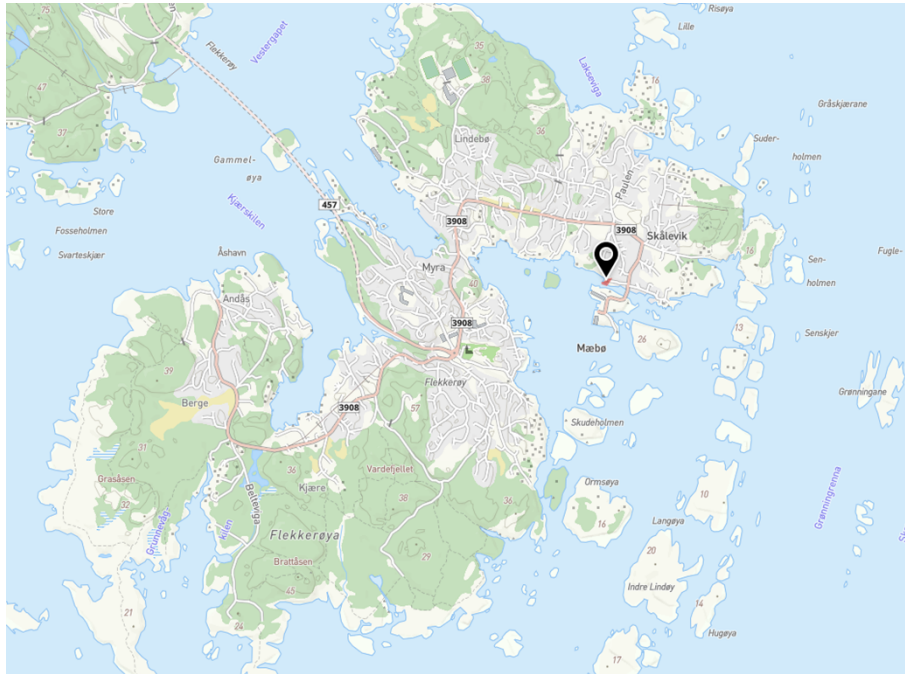
Saksparter

Ansvarlig søker – Flatnes Bygg Consult as v/Fredrik Sværd

Tiltakshaver – Eivind Sandvik

Nabomerknader – Torfinn Tørressen, Lillian Tørressen og Signe Tørressen.

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

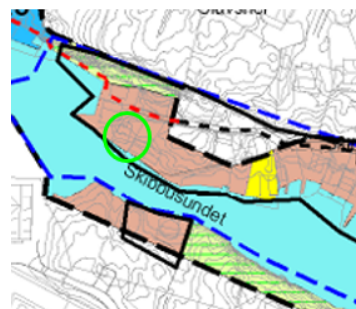
kommunedelplan for Flekkerøya

Formål annet byggeområde, Sjøbod/lager, brygge

Aktuelle bestemmelser for denne saken:

E. Annet byggeområde - Sjøbod/lager og brygge

Lager/sjøboder skal ikke være større enn 15 m² bruksareal (BRA) med maksimum gesimshøyde 3,0 m. De skal ha dør uten vindu, og ellers ikke mer enn 2 vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 m². Takvinkel skal være 33-45 grader. Ark, kvist, halvtak og overbygg tillates ikke.



Reguleringsplan for Geiderøy, Bro over Skibbusundet.

Plan nr. 491.

Vedtatt 29.04.1987.

Formål: bevaring

Aktuelle bestemmelser for denne saken:

a. Området som er vist med vertikal skravur på reguleringskartet er regulert til spesialområde bevaring etter bygningslovens § 25.6.

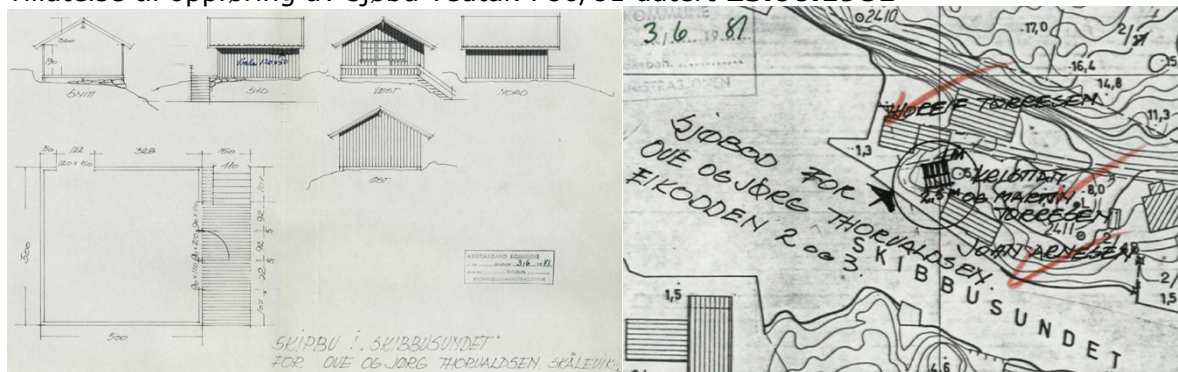


d. Eksisterende bygninger innen området tillates som regel ikke revet. Eksisterende bygninger som må rives p.g.a. brann eller annen skade, skal fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer det som var tidligere. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal man se til at bygningenes karakter med henhold til former, materialer, detaljer, farver o.a. blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere.

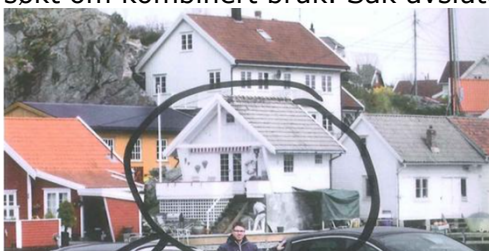
f. Nye bygninger kan tillates som fortetninger av eksisterende bebyggelse dersom de har naturlig tilknytning til områdets næringsvirksomhet eller eksisterende bruk, og i harmoni med den øvrige bebyggelse. Nybygg skal gis en plassering og utforming med henhold til former, materialer, detaljer o.a. som harmonerer med den eksisterende bebyggelsen i området. Byggemelding skal foruten plan, snitt og fasader i målestokk 1:100 og situasjonsplan i målestokk 1:1000, inneholde et fasadeoppriss i målestokk 1:200 som viser den nye bebyggelsen inntegnet i det eksisterende miljø.

Historikk

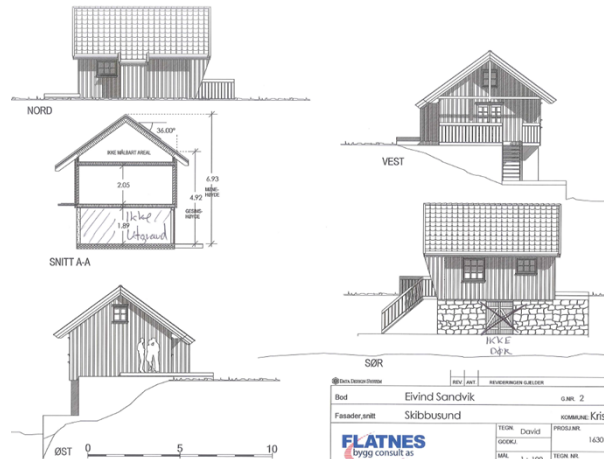
Tillatelse til oppføring av sjøbua vedtak 786/81 datert **23.06.1981**



Sjøbua **2012** hvor det ble søkt om kombinert bruk. Sak avsluttet pga. mangler



I vedtak BYGG-21/01845-9 datert **25.11.2021** er det gitt tillatelse til kombinert bruk



Nåværende sak:

Det ble den **10.10.2024** søkt om dispensasjon fra pbl 1-8 byggeforbud i 100m-beltet og reguleringsplanens formål bevaring for takopplett i sør og fasadeendring i form av innsetting av dør i grunnmur mot sør.

Det ble den **12.02.2025** gitt byggetillatelse til takopplett i sør og fasadeendring i form av innsetting av dør i grunnmur i sør.

Den **25.02.2025** ble det søkt om endring av gitt tillatelse for bortløfting av bua for fjerning av stein i kjelleren. Ansvarlig søker forklarer det slik: «Ifm godkjent tiltak må det fjernes stein fra kjelleren. For å gjøre dette effektivt og trygt vil man flytte bort bua, fjerne steinen og deretter få remontert bua på sin plass igjen.»

Den **25.02.2025** i vedtak BYGG-24/02226-14 ble det gitt tillatelse til endring av gitt tillatelse for: «endring av bærende konstruksjon».

Kort beskrivelse av byggesaken

Vi mottok søknad om endring av gitt tillatelse datert 12.02.2025 den 25.02.2025.

Endringen er:

I forbindelse med skjæring av grunnmur for innsetting av dør i tråd med godkjenning er det oppdaget at kjeller på sjøboden er fylt med stein og fjell. Ifm godkjent tiltak må det fjernes stein fra kjelleren. For å gjøre dette effektivt og trygt vil man flytte bort bua, fjerne steinen og deretter få remontert bua på sin plass igjen. Dette handler altså ikke om nye tiltak, men om å løse en utfordring man har møtt på i gjennomføringen av det godkjente tiltaket.

Arbeidene vil for øvrig gjøres på vinterstid, utenfor sesong.



Foto og beskrivelse mottatt 13.02.2025, ligger til grunn for vedtaket.

Den **29.10.2025** ble det gitt stoppordre på stedlig befaring med øyeblikkelig virkning. Etter bygningsmyndigheten befarte at det ble utført tiltak som ikke var søkt og godkjent.

Den **30.10.2025** utstedes tilsynsrapport. Hvor konklusjon var:



Funn / vurdering:

Tilsynet avdekket forhold som gir grunn til oppfølging fra kommunen.
List opp de funn som er avdekket.

- Riving av eksisterende skibbu –
- Søknadspliktig etter pbl § 20-4.
- I strid med reguleringsplanens §3 d (*Eksisterende bygninger innen området tillates som regel ikke revet. Eksisterende bygninger som må rives p.g.a. brann eller annen skade, skal fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer det som var tidligere.*)

- Flatsprengning av terreng på tomten –
- søknadspliktig etter pbl § 20-3 med ansvarsbelegging. I strid med reguleringsplanens §3 b, Formålet med reguleringen er å bevare det kulturhistorisk verneverdige bygningsmiljø- og kulturlandskap.

Videre saksgang:

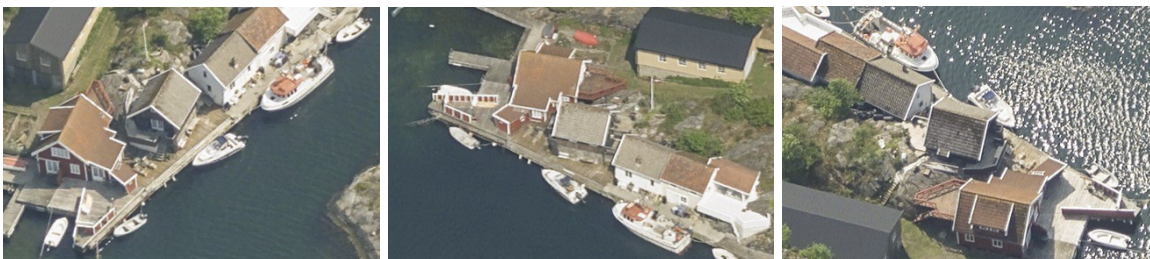
Det vurderes til at det er gjennomført tiltak som er søknadspliktig etter bestemmelser i og i medhold av plan- og bygningsloven samt reguleringsplan Geiderøy, Bro over Skibbusundet.

- Saken overføres til tilsynsavdelingen for videre ulovlighetsoppfølging.

Den **11.03.2026** sendes brev om at eksisterende sak avsluttes. Ny søknad sendes inn og saken fortsetter i BYGG-25/03544.

Eksisterende forhold

Eiendommen har et samlet areal på ca. 138.3 m². Eiendommen inneholder brygge foruten omsøkte bebyggelse.

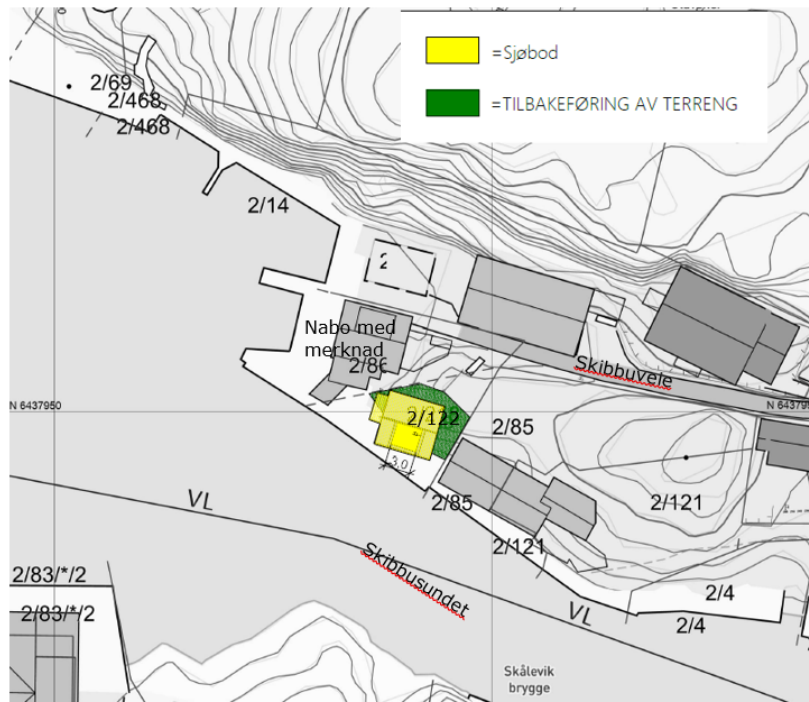


Eksisterende situasjon (2023). aktuelle tiltak i grått midt i bildet.

Søknaden

Søknad ble mottatt første gang den 04.12.2025 om riving av eksisterende sjøbod og oppføring av ny sjøbod iht tilsvarende tegninger, med utgravd kjeller og tilbakeføring av deler av terreng. Det søkes samtidig om dispensasjon fra pbl §1-8, byggeforbud i 100m-beltet og arealformål i reguleringsplan inkl tilhørende bestemmelser samt pbl § 29-4 avstandskrav på 4m til nabogrensen.

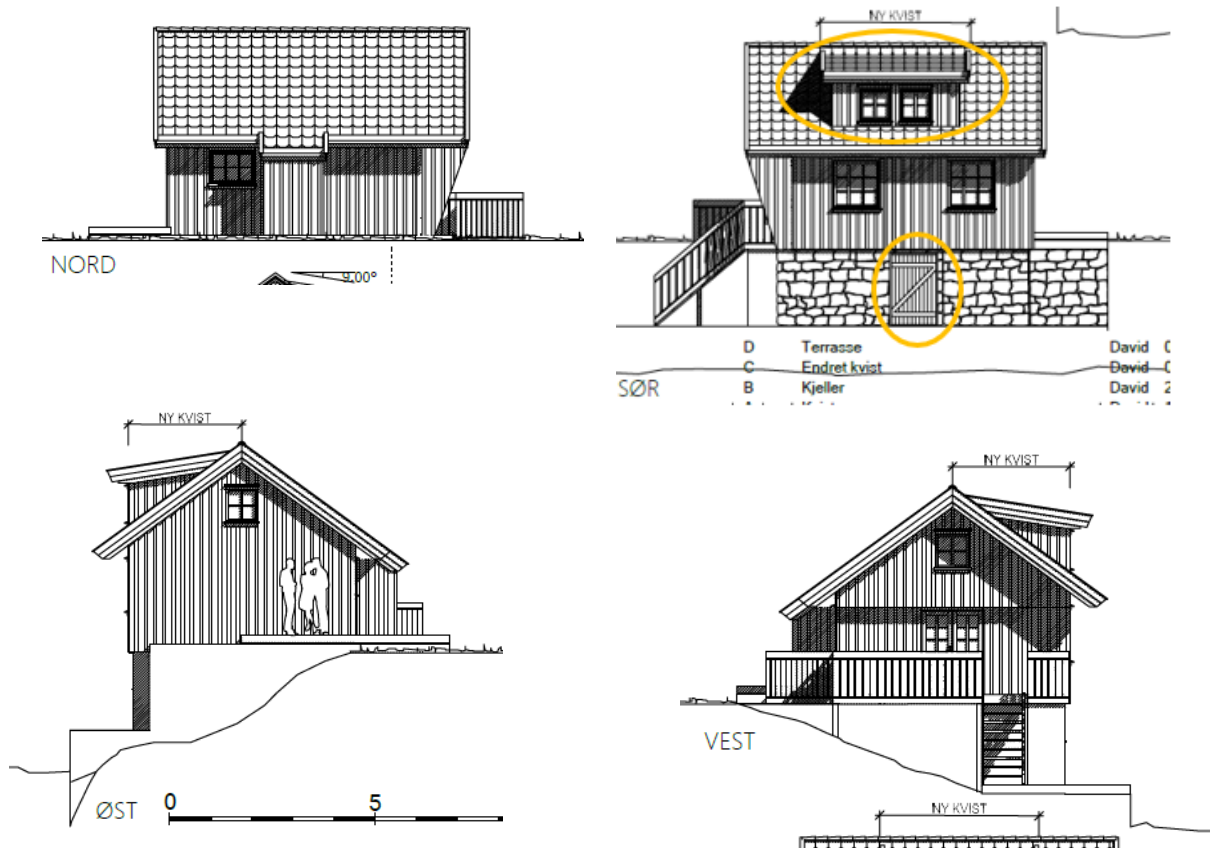
Det er redegjort for at man ønsker å bygge opp sjøboden lik som eksisterende sjøbod med unntak av at kjeller er utgravet. Sjøboden er opprinnelig plassert i nabogrensen.

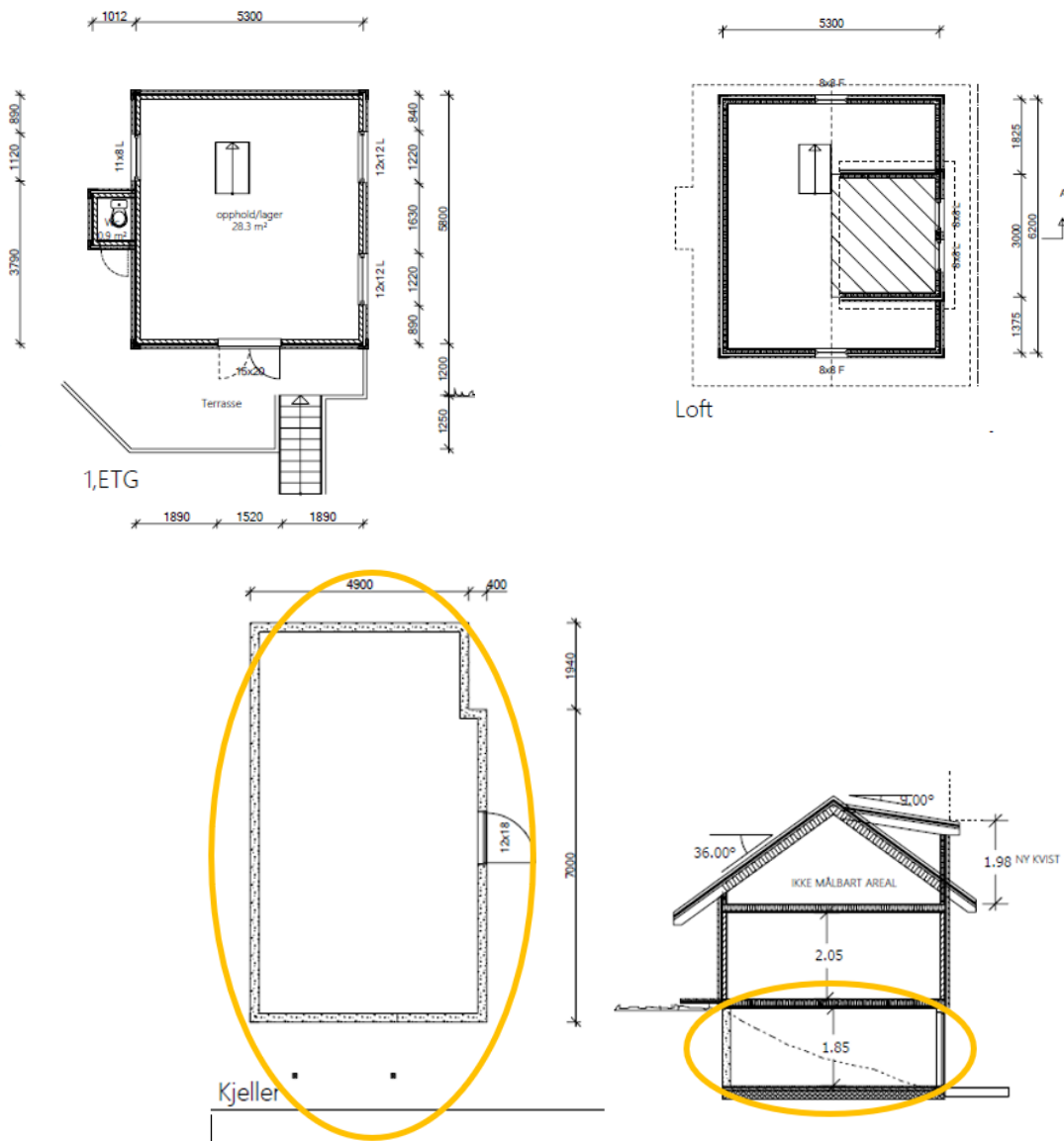


Situasjonskart

Tegninger

Tiltak markert med gult, er nye tiltak som avviker fra eksisterende sjøbod.





Uttalelser fra annen myndighet

Byantikvaren:

Oppsummering - anbefalinger

Sjøboden er regulert til bevaring. Med mindre det sendes inn en grunngitt søknad med utfyllende opplysninger om bygningens tilstand er det ikke mulig å ta stilling til en eventuell rivingssøknad.

Dersom innsendt dokumentasjon eller foto skulle vise at bygningen er i så dårlig stand (eller har fått så store skader under flytting) at det er tilrådelig med en kopi, må det sendes inn nærmere opplysninger om bygningen for å kunne sikre at kopien blir så antikvarisk korrekt som mulig, i henhold til reguleringsplanen.

Riving frarådes. Byantikvaren anbefaler en skånsom tilbakeflytting av sjøboden som ble tillatt flyttet, og stiller seg til rådighet for en befaring for å vurdere tilstand og mulige tiltak.

Statsforvalteren:

Slik vi forstår søknaden vil de omsøkte tiltakene ikke medføre økt fotavtrykk, men det er uklart om tiltaket økes i høyden i forhold til dagens sjøbod. Vår vurdering er at dagens begrensede muligheter for allmenn ferdsel langs sjøen på den aktuelle eiendommen fremstår som uendret etter gjennomføring av omsøkte tiltak. Samtidig må den samlede

virkingen av nye bygde elementer i 100-metersbeltet tillegges vekt, også der direkte ferdsel ikke berøres.

Vi finner det relevant å legge vekt på konsekvenshensyn. I denne forbindelse bemerkes at strandsonen er utsatt for et meget sterkt bygge-press. Vi kan ikke se at denne saken skiller seg vesentlig fra andre saker vedrørende oppgradering av sjøboder langs sjøen, og dersom det gis dispensasjon i aktuelle sak, vil dette kunne skape uheldige presedensvirkninger i forhold til senere liknende saker. I sum vil en rekke slike dispensasjoner kunne føre til en uheldig praksis, som igjen kan medføre at hensynene bak byggeforbudet i strandsonen blir skadelidende.

Dersom det søkes om endret bruk av sjøboden til opphold, som f.eks. bolig/fritidsbolig, vil dette medføre en ytterligere økt privatisering av området, hvilket er uheldig og frarådes.

Uttalene i sin helhet ligger vedlagt.

Avstand til nabogrense:

Det foreligger ikke underskrevet avstandserklæring for plassering av tiltak i felles grense mot Skibbuveien, gårds- og bruksnummer 2/86 i nordvest.

Tiltaket søkes plassert 0 (inntil vår felles grense) meter fra nabogrense. Det foreligger underskrevet erklæring fra nabo på eiendommen Skibbuveien, gårds- og bruksnummer 2/85.

Vi vurderer at riving, oppføring av sjøbod og terrenginngrep ikke vil føre til sjenanse eller ulemper for naboeiendommen ved å innvilge tillatelse etter pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav a). Vi legger vekt på at riving, oppføring av sjøbod og terrenginngrep blant annet ikke vil ha negativ innvirkning på naboeiendommens tilgang til lys og luft mellom byggene, og at ansvar for brannsikring er ivaretatt i erklæringen.

Merknader

Det foreligger nabomerknad fra hjemmelshavere av 2/86, Torfinn, Lillian og Signe Tørressen.

Det er kommet inn syv merknader og kommentarer mellom 01.12.2025 – 20.12.2025. disse fremstilles her tematisk.

1. Riving og grunnforhold

- Store deler av grunnfjellet er sprengt bort, og det står igjen et ødelagt fjellparti.
- Det uttrykkes bekymring for at sprengningen kan ha påført skade på den ca. 150 år gamle naboskibbua.
- Det protesteres mot ytterligere sprengning, og terrenget må gjenopprettes.

2. Avvik mellom opprinnelig skibbu og omsøkte sjøbod.

- Den nye tegningen viser en moderne bygning som avviker fra det tradisjonelle miljøet i Skibbusundet.
- Foreslått mønehøyde ligger ca. 80 cm over den opprinnelige bygningen, noe som kan påvirke lysforhold hos nabo.
- Ny tegning viser kvist/takopplett, som tidligere er avslått i området på grunn av bevaringsregulering.
- Arealutvidelser og endringer som tidligere ble gjort ulovlig på den revne skibbua, er nå innarbeidet i nye tegninger.

3. Krav om at nybygg må følge opprinnelig bygning

Flere naboer mener at hvis det gis dispensasjon, må ny skibbu bygges identisk med den som stod der i 2009.

4. Nabosamtykker og feil i dokumentasjon

- Ansvarlig søker opplyser at det foreligger signerte nabosamtykker, men:
 - Signaturen fra Arne Arnesen gjelder feil eiendom (2/86 i stedet for 2/85).

5. Adkomstforhold

- Dagens adkomst (trapper) til 2/122 ligger på eiendommen 2/86 og kan bli påvirket.

Tilsvar til merknader

Det er ikke sendt inn tilsvar til nabos merknad. Men det er søkt om dispensasjon fra pbl § 29-4 byggverkets plassering fra nabogrensen.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Da de tre nabomerknadene tar for seg mange av de samme punktene vurderes merknadene tematisk.

1 - Riving og grunnforhold-

- Arbeidene ble stoppet av kommunen ved stedlig befarings
- 29.10.2026 med øyeblikkelig virkning. Etter dette er det ikke gitt nye tillatelser til sprenging. Vedrørende skader på nabosjøbu er privatrettslig.

2 - Avvik mellom opprinnelig skibbu og omsøkte sjøbod-

- Innsendte tegninger til søknad om riving er samme tegninger som ble sendt inn til søknad om takopplett og fasadeendring dette er også samme tegninger som forelå ved søknad om kombinert bruk i 2021.

3 - Krav om at nybygg må følge opprinnelig bygning

- Nyoppføring er omsøkt likt som eksisterende sjøbod.

4 - Nabosamtykker og feil i dokumentasjon

- Riktig avstandserklæring med riktig gårds- og bruksnummer er sendt inn

5 - Adkomstforhold

- Problematikk vedrørende adkomst er privatrettslig og vil ikke være inkludert i denne saken.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Dispensasjonsgrunnlaget

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Tiltaket avhenger av følgende dispensasjoner:

1. pbl § 1-8, byggeforbud i 100m-beltet
2. Reguleringsplanens formål bevaring
3. Reguleringsplanens bestemmelse §3, avsnitt d.
4. Pbl § 29-4, byggverkets plassering fra nabogrensen.

Dispensasjon fra pbl §1-8.

Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

- Natur-, landskaps-, friluft- og kulturmiljøhensyn ivaretas
- Visuell påvirkning vurderes som liten og tilpasset eksisterende miljø ved at sjøboden oppføres likt som eksisterende.
- Selv om prosjektet innebærer noe mer arbeid og midlertidige ulemper (støy m.m.), vurderes dette som midlertidig og kan reduseres gjennom rask saksbehandling.
- Tiltakene skjer på eksisterende bygning og innenfor dagens fotavtrykk, er lite ekspansive og påvirker verken allmennhetens tilgang til eller bruk av strandsonen.

- Forbudet mot tiltak i strandsonen etter plan- og bygningsloven § 1-8 skal ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Tiltakene vurderes ikke å ha vesentlig negativ påvirkning på disse forholdene.
- Dør til kjeller under boden anses som lite kontroversiell og gir hensiktsmessig bruk av eksisterende restareal til lagring.
- Kvisten er av en type som finnes på lignende boder i området og er utformet for å underordne seg helheten. Den medfører ingen økning i totalhøyde og påvirker ikke sol- eller utsiktsforhold.

Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak bestemmelsen

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Ved søknad om riving av eksisterende sjøbod og terrenginngrep vil helt klart tilsidesette hensynet for natur- og kulturmiljø. Ved fjerning av terreng bevarer man ikke et naturlig miljø i området. Kulturmiljøet i området må sees som en helhet og vil derfor bli avbrutt som en helhet av et kulturmiljø. Selv om man gjenoppfører eksisterende sjøbu, vil i prinsippet gi et tilnærmet likt utsende kan verdier gå tapt og man burde først og fremst renovere på eksisterende bygningsmasse fremfor ren rivning. Det vil også ha en stor landskaps innvirkning i området å fjerne det naturlige terrenget. Selv om det er omsøkt å tilbakeføre deler av terrenget. Det vil bli spesielt synlig da dette er et sted med mye ferdsel. Kyststi ligger i bakkant av selve tomten mot nord. Man anser derfor at friluftsliv og fri ferdsel er sikret for allmennheten.

Bygningsmyndigheten vurderer derfor at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Dispensasjon fra reguleringsplanens formål bevaring.

Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

- Området består av små parseller med tett, historisk bebyggelse, noe som påvirker hvordan tiltak kan gjennomføres.
- Det er et klart hensyn at sjøboden gjenoppføres så lik den opprinnelige / tidligere godkjente bygningen som mulig.
- Kulturmiljøhensyn tilsier uendret plassering av tiltaket; flytting vil være i strid med områdets karakter og historiske sammenheng.
- Dagens situasjon hvor eksisterende sjøbu er revet fremstår som et svært synlig brudd med det omkringliggende kulturmiljøet.
- Et ferdigstilt tiltak er ment å gjenetablere tidligere uttrykk og fremstå i tråd med bevaringen i miljøet.
- Dispensasjon vurderes som et middel for å kunne ivareta kulturhistoriske og estetiske verdier, heller enn å opprettholde en midlertidig og lite heldig situasjon.
- Relevante vilkår i et dispensasjonsvedtak kan brukes som virkemiddel for å sikre god tilpasning til kulturmiljøet under gjennomføring.

Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak bestemmelsen

Kulturmiljø og historisk bebyggelse skal ivaretas. Karakteristiske trekk ved bebyggelse, struktur og kulturlandskap gir områdene særpreg og skal være styrende for utvikling. Innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø skal nye tiltak tilpasses eksisterende strukturer og stedegne, historiske karaktertrekk, slik at endringer og fortetting harmonerer med omgivelsene.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Formålet og planbestemmelsene etter bygningsloven § 25 nr. 6 er hjemlet i plan- og bygningsloven av 1985. Selv om denne reguleringsformen er erstattet av hensynssoner for kulturmiljø i gjeldende plan- og bygningslov, gjelder reguleringsformålet «spesialområde for bevaring» fortsatt for planer vedtatt etter gammel lov, inntil de eventuelt erstattes av ny plan.

Hovedprinsippet i tidligere lovgivning var å bevare, og eventuelt gjenopprette, områdets opprinnelige karakter og uttrykk. Bestemmelsene innebar også et generelt forbud mot riving av eksisterende bebyggelse innen området.

Den aktuelle sjøboden ble første gang godkjent i 1981 og er derfor ikke blant de sjøbodene som er markert med tykk strek, bevaringsverdige bygninger, i reguleringsplanen. Sjøboden utgjør likevel en viktig del av bygningsmiljøet i Skibusundet og inngår i planens bevaringsformål. Det omkringliggende landskapet er karakteristisk og har stor betydning for innseilingen til Skibusundet.

Planen fastslår at eksisterende bygninger som hovedregel ikke tillates revet, og åpner kun for riving i helt særlige tilfeller, som ved brann eller alvorlig skade. Dette tilsier en svært høy terskel for å tillate riving.

Selv ved gjenoppføre i samme utførelse vil viktige kulturhistoriske verdier som autentisitet, karaktertrekk og patina gå tapt, og dagens materialbruk og byggemetoder vil avvike fra den opprinnelige. Sprengning og reetablering av terreng er også i strid med bevaringshensynet, ettersom landskap og terreng er en integrert del av kulturmiljøet. Inngrep i fast fjell er irreversible og kan aldri gjenskape det opprinnelige kulturlandskapet.

Et grunnleggende bevaringsprinsipp er at bebyggelse skal tilpasses terreng og kulturlandskap, i tråd med stedets historiske byggeskikk. Nye tiltak skal underordne seg eksisterende strukturer og stedeegne historiske trekk.

Bygningsmyndigheten vurderer derfor at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Dispensasjon fra reguleringsplanens § 3 avsnitt d

Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

- Det åpnes for dispensasjon fra bevaringshensyn dersom det vurderes nødvendig, og slik dispensasjon er søkt der dette anses aktuelt.
- Tiltakene vurderes som lite inngripende og egnet til ikke å vesentlig tilsidesette relevante bevaringshensyn.
- Selve boden anses ikke å ha egen bevaringsverdi; reguleringsformålet er å ivareta det samlede kulturmiljøet.
- Kulturmiljøhensyn tilsier at ny bod bør plasseres og utformes så lik opprinnelig/godkjent løsning som mulig.
- Midlertidige ulemper i anleggsperioden vurderes som mindre alvorlige enn fordelene ved å gjenetablere et tiltak som harmonerer med kulturmiljøet.
- Et slutført prosjekt anses å være bedre for kulturmiljøet enn dagens situasjon, som fremstår som et visuelt brudd.
- Dispensasjon vurderes som et egnet virkemiddel for å sikre gjenoppbygging av en løsning som er i tråd med bevarings- og estetiske hensyn, eventuelt gjennom vilkår.

Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak bestemmelsen

Bestemmelsen har som hovedformål å begrense rivning av eksisterende bygninger for å sikre at etablerte bygningsmiljøer og strukturer opprettholdes over tid. Ved å nekte rivning som hovedregel, og kreve gjenoppføre med tilsvarende eksteriør ved brann eller skade, hindres utskifting av bebyggelse som ellers ville endret området karakter. Kravene til istandsetting og reparasjon skal samtidig motvirke at rivning skjer indirekte gjennom omfattende ombygginger, og sikre at utvikling skjer gjennom bevaring fremfor erstatning.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Bestemmelsen legger som hovedregel til grunn at rivning ikke skal tillates. Det åpnes imidlertid for unntak ved brann eller annen skade, men terskelen for å gi tillatelse til rivning av bygninger som omfattes av bestemmelsen er svært høy. Hensynet bak bestemmelsen er tydelig: bevaring skal prioriteres fremfor erstatning.

I foreliggende sak er det fremlagt noe dokumentasjon knyttet til byggets tilstand, men det foreligger ingen dokumentasjon som redegjør for hvilke deler av bygningen som eventuelt kan bevares. Bestemmelsen fastsetter videre at bygninger skal gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer det eksisterende. Dette lar seg vanskelig forene med tillatelse til omfattende terrenginngrep, herunder sprengning.

Det fremstår som lite sannsynlig at bygningens opprinnelige karakter kan opprettholdes når det gjelder form, materialbruk, detaljer og farger dersom eksisterende bygning rives fremfor å istandsettes. Å tillate rivning av bygg i Skibbusundet vil dessuten kunne være presedensskapende og over tid bidra til en uønsket endring av området karakter.

Bygningsmyndigheten vurderer derfor at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Dispensasjon fra pbl § 29-4 avstand til nabogrensen

Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

- Avstandskravet er av generell karakter.
- Området består av små tomter med tett bebyggelse, hvor krav om 4 m avstand til nabogrense er vanskelig å oppfylle.
- Det er viktig at sjøboden gjenoppføres så lik den opprinnelige og tidligere godkjente løsningen som mulig.
- Arbeid nærmere nabogrense enn 4 m anses nødvendig for å oppnå dette.
- Flytting av tiltaket er ikke mulig på grunn av tomtenes begrensninger og hensynet til kulturmiljøet.
- Tiltakshaver påtar seg fullt ansvar og kostnader for nødvendig brannsikring i eget prosjekt.

Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak bestemmelsen

Avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4 skal ivareta avstand mellom bygninger av hensyn til brannspredning. I tillegg skal avstandsbestemmelsene ivareta romfølelse på eiendommene slik at luft og lys mellom bygninger oppnås, samt tilpasning til terreng og eksisterende bebyggelse.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Avstanden mellom bygningene i Skibbusundet er generelt liten, og de fleste sjøbuene ligger tett inntil hverandre. I dette tilfellet ligger begge sjøbuene inntil nabogrensen, men ikke på samme punkt. Bygningene er forskjøvet i forhold til hverandre, noe som medfører at det likevel oppstår avstand mellom byggene – uavhengig av nabogrensen. På det nærmeste er avstanden mellom takutstikkene ca. 1,7 meter.

Det er usikkert hvilke brannspredningstiltak som finnes i bygningene per i dag. I dispensasjonssøknaden opplyser imidlertid ansvarlig søker at nødvendige branntiltak vil bli etablert på sjøboden gnr. 2 bnr. 122, Skibbuveien 2B.

Romfølelsen mellom byggene vurderes som god, blant annet fordi bygningene ikke treffer nabogrensen på samme sted. Sjøbodene er også etablert med egne uteplasser, terrasser og leegger, slik at hver eiendom får tydelig avgrensede og private uteoppholdsarealer. Sjøboden på gnr. 2 bnr. 86 har hovedsakelig sin uteplass etablert vest på tomten, samt en terrasse mot øst.

Begge eiendommene grenser mot sjøen og har tilknytning til brygge, noe som bidrar til gode lys- og luftforhold samt tilfredsstillende romfølelse på uteoppholdsarealene. Uteplassene er tilpasset terrenget og sjøen, og er plassert i det bratte landskapet slik at de ligger på ulike høyder. Dette bidrar til å skille uteoppholdsarealene både gjennom terrengformasjonene og bebyggelsens plassering.

Bygningsmyndigheten vurderer derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordeler og ulemper

Det må videre vurderes om fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene. Den mest tungtveiende fordelene ved å tillate gjenoppføring av sjøboden på eksisterende plassering, er at dette er i tråd med reguleringsplanens overordnede intensjon. Et sentralt hensyn i planen er bevaring av bygningsmiljøet. Reguleringsplanen legger strenge føringer for at bygninger som rives, som hovedregel skal gjenoppføres på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer det opprinnelige. Enkelte bygninger med særlig høy verneverdi er markert med tykk strek i plankartet. Den aktuelle sjøboden er ikke markert på denne måten, men i lys av planens intensjon er det naturlig å legge til grunn at man ønsker å bevare mest mulig av den eksisterende bebyggelsesstrukturen og opprinnelige plasseringer.

Det er videre en fordel at sjøboden gjenoppføres på samme sted, ettersom både bebyggelse og uteoppholdsarealer allerede er etablert i tilknytning til denne plasseringen. I tillegg er det tale om en sjøbod med begrenset oppholds og bruk, noe som reduserer de negative konsekvensene av tiltaket.

Det foreligger en ulempe for nabo ved at dispensasjonen medfører en plassering som nabo ikke samtykker til. I dette tilfellet må imidlertid hensynet til reguleringsplanens intensjon om bevaring av bygningsmiljøet tillegges avgjørende vekt og anses å veie tyngre enn ulempene for nabo.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre, og kommet frem til at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Konklusjon

Plan- og bygnings sjefen anbefaler at utvalget innvilger dispensasjon fra pbl § 29-4 avstand til nabogrensen for terrenginngrep og riving og gjenoppføring av sjøbod.

Plan- og bygnings sjefen anbefaler at utvalget avslår søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8 byggeforbud i 100m-beltet, reguleringsplanens formål bevaring og reguleringsplanens § 3 avsnitt d vedrørende riving av sjøbod. Dette med begrunnelse i at hensynene bak bestemmelsen vil bli vesentlig tilsidesatt da tiltaket innebærer en for stor overskridelse av inngrep i 100m-beltet og riving av bygning i bevaringsverdig område samt terrenginngrep/sprenging. Dette vil stride mot den tiltenkte funksjonen av planen intensjoner, bevaring og 100m-beltets vern.

Punkt 85/26: 1522 Detaljregulering, Marviksletta BKHF2 og BKHF3 - offentlig ettersyn

Bilag

- 1522_01 Plankart - 27.03.26
- 1522_02 Bestemmelser 27.03.2026
- 1522_03 Planbeskrivelse 27.03.2026
- 1522_04 Illustrasjonsvedlegg_27.03.26
- 1522_05 Soldiagrammer og sol-skyggeanalyse 27.03.2026
- 1522_06 Illustrasjonsplan_27.03.26
- 1522_07 Faseplaner_27.03.2026
- 1522_08 VA-Notat_rev.16.3.2026
- 1522_09 H01 VA-plan
- 1522_10 Veitegninger_sist rev. 16.04.2026
- 1522_11 ROS-sjekkliste
- 1522_12 Blågrønn faktor_rev26.02.2026
- 1522_13 Miljøgeologisk rapport 04.07.2025
- 1522_14 Klimagassrapport 30.09.25
- 1522_15 Luftkvalitetsutredning 02.04.2025
- 1522_16 Mikroklimaanalyse 08.09.2025
- 1522_17 Mobilitetsplan - 21.04.2026
- 1522_18 Støyrapport 27.03.2026
- 1522_19 Trafikkanalyse 20.12.2024
- 1522_20 Trafikkanalyse 20.12.2024 - Vedlegg - arealberegninger
- 1522_21 Inkomne merknader
- 1522_22 Referater fra medvirkning



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025002194
Saksbehandler Gisela Nilsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	07.05.2026	85/26

1522 DETALJREGULERING, MARVIKSLETTA BKHF2 OG BKHF3 - OFFENTLIG ETTERSYN

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 07.05.2026 SAK 85/26

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Marviksletta BKHF2 og BKHF3 med plankart sist datert 27.03.2026 og bestemmelser sist datert 27.03.2026, ut til offentlig ettersyn.
(Enst.)

08.05.2026

Punkt 86/26: Industrigata 33 - 152/446 - dispensasjon fra plankrav - førstegangsbehandling

Bilag

1. Situasjonkart
2. Tegninger
3. Søknad om dispensasjon
3. Uttalelse fra ingeniørvesenet
4. Uttalelse fra utbyggingstaben
5. Uttalelse fra parkvesenet



Dato 13. april 2026
Saksnr.: BYGG-26/00602-8
Saksbehandler Håkon Andre Arnesen
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang

Areal- og miljøutvalget

Møtedato

07.05.2026

**Industrigata 33 - 152/446 - dispensasjon fra plankrav -
førstegangsbehandling**

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra plankravet i reguleringsbestemmelsene pkt. 1.1.1, jamfør plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Sammendrag

Søknaden gjelder dispensasjon fra plankravet (krav om detaljregulering) i områdereguleringen for Marviksletta. Det søkes dispensasjon for å føre opp et påbygg i form av en ny fjerde etasje på eiendommen Industrigata 33. I søknaden vises det til at gjennomføring av en detaljregulering for tomten vil innebære et omfattende utviklings- og transformasjonsprosjekt som ligger lengre frem i tid.

Hjemmelshaver for Industrigata 33 valgte i forbindelse med nylig vedtatt detaljregulering for deler av delområde BKH6 å stå utenfor planarbeidet. Dette innebærer et aktivt valg om ikke å detaljregulere egen eiendom. Den mottatte dispensasjonssøknaden har vært forelagt ingeniørvesenet og utbyggingsstaben, som begge er negative til å innvilge dispensasjon. Det legges særlig vekt på rekkefølgekrav i områdereguleringen, herunder oppgradering av vei og etablering av fortau forbi eiendommen, og utbygging av øvrig infrastruktur i område.

Plan- og bygningssjefen har etter en samlet vurdering kommet til at hensynene bak plankravet vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

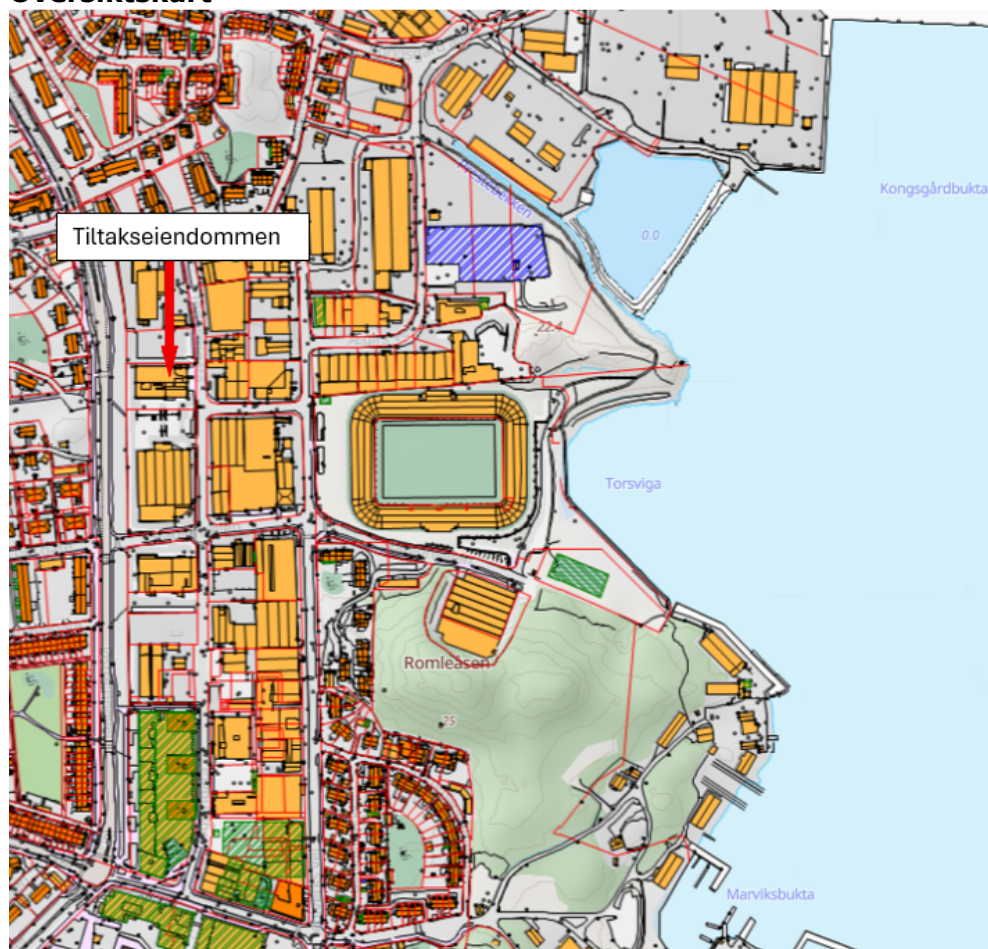
Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

1. Situasjonsskart
2. Tegninger
3. Søknad om dispensasjon
3. Uttalelse fra ingeniørvesenet
4. Uttalelse fra utbyggingstaben
5. Uttalelse fra parkvesenet

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

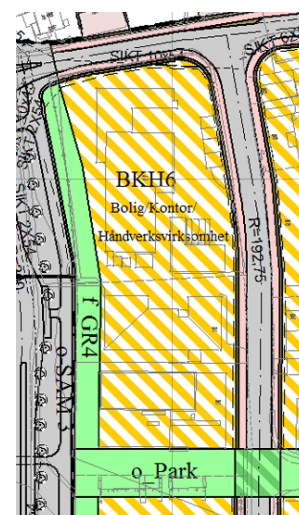
Eiendommen er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen for Kristiansand kommune.

Eiendommen omfattes av områderegeringsplan for Marviksletta. Plan nr. 4204_1247. Vedtatt 16.09.2015. Formål: Bolig/kontor/håndverksvirksomhet – delområde BKH6.

Aktuelle bestemmelser for denne saken:

1.1.1 Krav om detaljregulering

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter § 20-1 skal det foreligge godkjent detaljregulering. Detaljreguleringen skal omfatte hele det aktuelle feltet og tilstøtende veiareal, grøntstruktur og torg.



Eksisterende forhold

Eiendommen er i dag bebygget med et næringsbygg over tre etasjer, med innkjøring fra Industrigata i hele eiendommens bredde.

Nordre del av delområde BKH6 er detaljregulert i tråd med reguleringsbestemmelsene pkt. 1.1.1. Tiltakshaver har ikke ønsket å være en del av den godkjente detaljreguleringen.



Eksisterende bygg sett i fra Industrigata



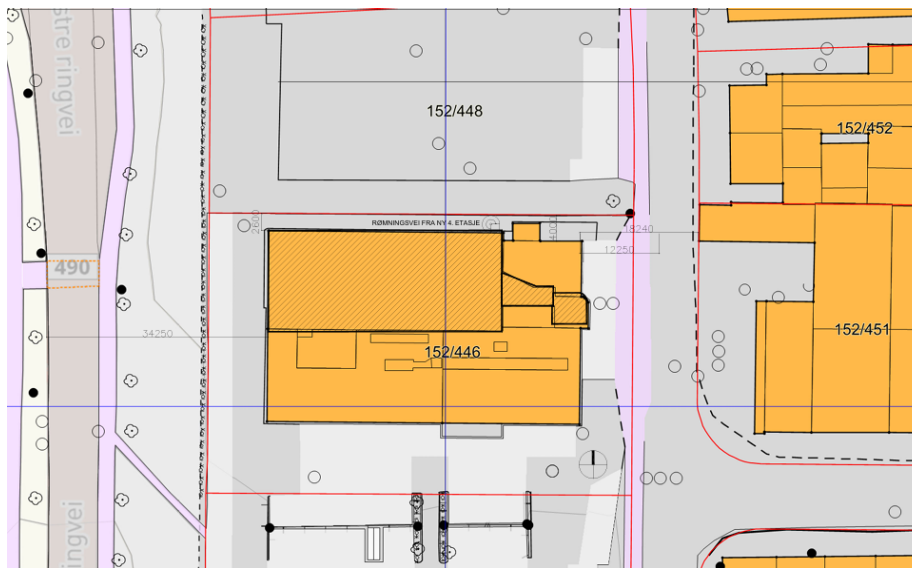
Eksisterende bygg sett i fra Østre ringvei

Søknaden

Søknad om dispensasjon fra plankravet i områdereguleringen for Marviksletta er mottatt den 23.02.2026.

Det søkes dispensasjon fra plankravet for å føre opp nytt påbygg i form av ny 4. etasje på det eksisterende næringsbygget.

Situasjonskart



Tegninger



Fasade nord



Fasade sør



Fasade vest

Fasade øst

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har vært oversende ingeniørvesenet, parkvesenet og utbyggingstaben for uttalelse.

Ingeniørvesenet har inngitt uttalelse den 18.03.2026

«Ingeniørvesenet fraråder at det gis dispensasjon fra plankravet i områdereguleringsplanen for Marviksletta.

En dispensasjon vil uthule planens intensjoner og svekke en helhetlig og forutsigbar utvikling av området.

Dersom dispensasjon likevel vurderes, må kravene i områdeplanen til tekniske planer og opparbeidelse av gate, fortau og andre trafikksikkerhetstiltak, fullt ut ivaretas.

Økt utnyttelse utløser også behov for bidrag til opparbeidelse av VA-anlegg og sikring av nødvendig oppgradering av hovedanleggene i området.»

Utbyggingstaben har inngitt uttalelse den 17.03.2026

Utbyggingstaben stilt seg negativ til at det innvilges dispensasjon fra plankravet. Dette fordi tiltaket kan svekke gjennomføring av områdeplanen, utsette finansiering og etablering av hovedanlegg. De mener endringen heller burde håndteres gjennom en full planprosess.

Parkvesenet har inngitt uttalelse den 15.04.2026

«Parkvesenet har ingen kommentar til søknad om disp. fra plankrav. Tiltaket med en 4.etasje berører ikke direkte forhold som angår Parkvesenet.

Likevel vil det være slik at en dispensasjon kan forsinke utviklingen på en del av området som er omfattet av områdereguleringen for Marviksletta og dermed redusere kvaliteten i området.»

Uttalelsene i sin helhet ligger som vedlegg.

Plan- og bygningssejens vurdering

Dispensasjonsgrunnlaget:

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra:

- Reguleringsbestemmelsene pkt. 1.1.1 – krav om detaljregulering

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver:

- Tiltaket innebærer et påbygg på deler av eksisterende bygg, tilsvarende tidligere godkjent 3. etasje fra 2016, med et samlet areal på ca. 560 m² BTA og økt byggehøyde til ca. +15,70 m. https://krikom-my.sharepoint.com/personal/hakon_andre_arnesen_kristiansand_kommune_no/_layouts/15/Doc.aspx?sourcedoc=%7B0A79573A-2719-4FEC-95A0-663386D42097%7D&file=S%C3%B8knad%20om%20dispensasjon.docx&action=default&mobileredirect=true
- Påbygget er ment å gi flere kontor- og arbeidsplasser i et etablert næringsbygg som i dag benyttes til kontor-, håndverks- og produksjonsvirksomhet.
- Det vurderes ikke å være behov for detaljreguleringsplan, da tiltaket ikke gir planmessige konsekvenser for området eller naboeiendommer, blant annet på grunn av eksisterende grøntdrag.
- Tekniske forhold som konstruksjon, vindlaster, brann- og rømningsveier, tilgjengelighet, heis og trapp er prosjektert og ivaretatt innenfor tiltaket.
- Det konkluderes med at fordelene ved dispensasjon er større enn ulempene, og at tiltaket er bærekraftig, samfunnsnyttig og i tråd med kommunens arealstrategier, uten negative konsekvenser for helse, miljø eller sikkerhet.

Hensynet bak plankravet

Hensynet bak plankravet i områdereguleringen er å sikre helhetlig avklaring før utbygging. Plankravet skal ivareta samordning mellom bebyggelse, infrastruktur og uterom. Detaljregulering sikrer nødvendige utredninger av miljø, risiko og tekniske forhold. Dette reduserer konflikter og uforutsette problemer i gjennomføringen. Plankravet gir forutsigbare rammer og god kvalitet i områdets utvikling.

Vurdering:

I plan- og bygningsloven § 19-2, annet ledd er det to likeverdige vilkår som må oppfylles for å kunne innvilge dispensasjon: Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra og/eller lovens formålsparagraf må ikke bli tilsidesatt, og fordelene med en dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt:

Søknaden gjelder dispensasjon fra plankravet i områderegulering for Marviksletta for oppføring av påbygg på eksisterende næringsbygg i Industrigata 33. Eiendommen ligger innenfor delfelt BKH6, der områdereguleringen stiller krav om at tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 forutsetter at det foreligger detaljregulering som omfatter hele det aktuelle delfeltet samt tilgrensende veiareal, grønstruktur og teknisk infrastruktur. Formålet med plankravet er å sikre en helhetlig og forutsigbar utvikling av området, hvor bebyggelse, samferdselstiltak og tekniske hovedanlegg gjennomføres i riktig rekkefølge og etter en felles plan.

For den nordlige delen av delfelt BKH6 er det den 26.11.2025 vedtatt en detaljreguleringsplan. Tiltakshaver for Industrigata 33 har hatt anledning til å delta i dette planarbeidet, men har valgt å ikke være en del av detaljreguleringen. Etter plan- og bygningssejens vurdering er dette et vesentlig forhold i saken, dette fordi en dispensasjon vil kunne innebære at tiltakshaver kan oppnå økt utnyttelse uten å bidra gjennom en ordinær planprosess der det stilles krav til gjennomføring av tiltaket. Dette vil kunne svekke intensjonene bak områdereguleringen og undergrave prinsippet om

likebehandling av øvrige grunneiere som har deltatt i og innrettet seg etter områdereguleringen.

Ingeniørvesenet har i sin uttalelse frarådet at det gis dispensasjon fra plankravet. Det vises til at en slik dispensasjon vil uthule områdereguleringens intensjoner og bidra til en mindre helhetlig og forutsigbar utvikling av Marviksletta. Ingeniørvesenet peker på at økt utnyttelse på eiendommen utløser behov for opparbeidelse av gate, fortau og trafikksikkerhetstiltak, samt bidrag til VA-anlegg og nødvendig oppgradering av hovedinfrastruktur i området. Det understrekes i uttalelsen at dersom dispensasjon likevel vurderes, må kravene i områdeplanen til tekniske planer og opparbeidelse av Industrigata med fortau, oppgradering av vei og infrastruktur ivaretas i sin helhet.

Utbyggingsstaben, ved arealutvikling og samferdsel, har også stilt seg negativ til at det innvilges dispensasjon. Det vises i uttalelsen til at områdeplanen stiller en rekke krav til tiltak i området, og at særlig opparbeidelse av o_Park og fortau langs Industrigata er viktige elementer som må sikres for å ivareta både vedtatte planer for resterende del av BKH6 og fremtidig utvikling av tilgrensende felt, deriblant BKHF4. Utbyggingsstaben peker på at områdeplanen og detaljreguleringene legger grunnlaget for utbyggingsavtaler, og at det er en forutsetning at hvert delfelt bidrar til hovedanleggene i området og opparbeider tiltak innenfor eller inntil eget felt. Det vises til at å tillate dispensasjon for økt utnyttelse av eksisterende bebyggelse kan redusere incentivet til å gjennomføre nødvendig planprosess, og dermed også forsinke etableringen av hovedanlegg, som er avhengig av finansiering fra de ulike delfeltene. Utbyggingsstaben viser i sin uttalelse til tidligere praksis i området, blant annet en sak fra 2016 om dispensasjon fra plankrav i Industrigata 4 som ble satt på vent av by- og miljøutvalget, for å avvente utbyggingsavtale og helhetlig planlegging.

Plan- og bygningssjefen vurderer at hensynene bak plankravet i områdereguleringen vil bli vesentlig tilsidesatt som følge av omsøkt dispensasjon. Tiltaket representerer en økt utnyttelse som har betydning for områdets samlede utvikling, ivaretagelse av plankravet og gjennomføring av nødvendig infrastruktur. Ved å innvilge dispensasjon vanskeliggjør man en helhetlig utbygging langs industrigata som ivaretar alle formålene i planen og en sammenhengende opparbeidelse av veier og grønnstruktur. Dette har betydning for bl.a. trafikksikkerheten. Kravene i planen til opparbeidelse av VA-anlegg og nødvendig oppgradering av tekniske hovedanlegg i området svekkes også. Fordelene ved tiltaket er i hovedsak knyttet til private interesser, mens ulempene er knyttet til planhensyn, trafikksikkerhet, samordning, oppfyllelse av rekkefølgekrav og forutsigbarhet for øvrige aktører i området. Plan- og bygningssjefen vurderer at søknaden om dispensasjon må avslås.

Dersom Areal- og miljøutvalget likevel skulle komme til at dispensasjon kan innvilges, er det viktig at det stilles klare og bindende vilkår. Dette innebærer blant annet at kravene i områdeplanen til tekniske planer og opparbeidelse av gate, fortau og andre trafikksikkerhetstiltak, fullt ut må ivaretas. Industrigata må etableres i samsvar med gjeldende områdereguleringsplan når det gjelder trasé, utforming av vei-/fortau og teknisk standard.

Punkt 87/26: Herøya 285 - 93/14 - 70 m2 - Sjøbod og utvidelse av eksisterende brygge - Førstegangsbehandling

Bilag

Statsforvalterens uttalelse

Søknad om tiltak uten ansvarsrett

D-Situasjonskart - 2025-12-09

E-Tegninger - sjøbod - revidert

B-Søknad om dispensasjon

Q1-Vedrørende høyvann

C2-Nabovarsel - kvitteringsliste

C1-Nabovarsel - gjenpart

Herøya 285 - Nabovarsel

C1-Nabovarsel - gjenpart

C2-Nabovarsel - kvitteringsdel



Dato 22. april 2026
Saksnr.: BYGG-26/00159-8
Saksbehandler Lene Sørensen
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang

Areal- og miljøutvalget

Møtedato

07.05.2026

Herøya 285, 93/14 - Sjøbod og utvidelse av eksisterende brygge - Førstegangsbehandling

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø i pbl. § 1-8, kommuneplanen § 14 nr. 1 b) om maksimal størrelse på brygge og planbestemmelsene § 2 e) om at området er ferdig utbygd for oppføring av sjøbod og utvidelse av eksisterende brygge, jamfør 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.

Sammendrag

Det er søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø etter pbl. § 1-8, planbestemmelsene § 2 e) om at området er ferdig utbygd og maksimal størrelse på brygge i kommuneplanen § 14 nr. 1 b) for oppføring av sjøbod og utvidelse av eksisterende brygge.

Plan- og bygningssjefen vurderer at hensynene bak pbl. § 1-8 gjør seg gjeldende med styrke. Det vises til at Statsforvalteren i sin uttalelse har frarådet at det gis dispensasjon. Utvalget anbefales å avslå søknaden om denne dispensasjonen.

Sjøboden er også avhengig av dispensasjon fra planbestemmelsene § 2 e) om at det ikke åpnes for flere bygninger enn det som eksisterte da planen ble vedtatt. Sjøboden rammes derfor av et dobbelt byggeforbud. Det er vurdert konkret i planprosessen at området ikke skal bebygges ytterligere. Utvalget anbefales å avslå søknaden om denne dispensasjonen.

Etter utvidelsen av brygga på cirka 8 m² som det søkes om vil samlet størrelse på brygga være 58,8 m². Dette er nesten det dobbelte av det kommuneplanen § 14 nr. 1 b) åpner for. Utvalget anbefales også å avslå denne dispensasjonen.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

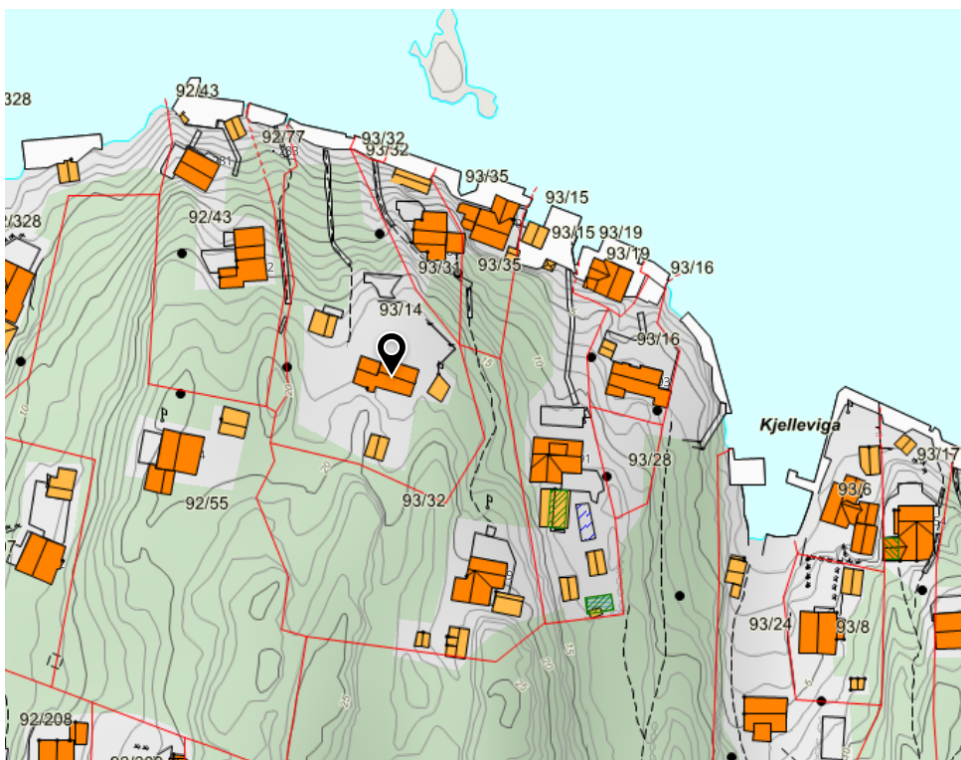
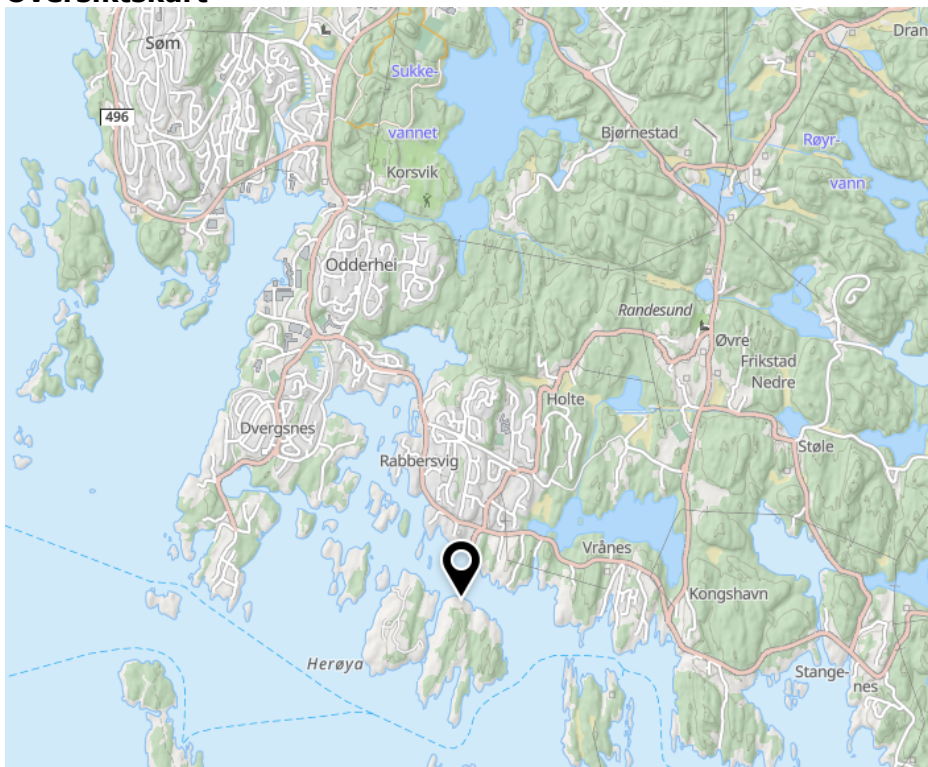
Arne Kjell Brunos
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
Søknad om tiltak uten ansvarsrett
D-Situasjonskart - 2025-12-09
E-Tegninger - sjøbod - revidert
B-Søknad om dispensasjon
Q1-Vedrørende høyvann
C2-Nabovarsel - kvitteringsliste
C1-Nabovarsel - gjenpart
Herøya 285 - Nabovarsel
C1-Nabovarsel - gjenpart
C2-Nabovarsel - kvitteringsdel
Statsforvalterens uttalelse

SAKSFREMSTILLING

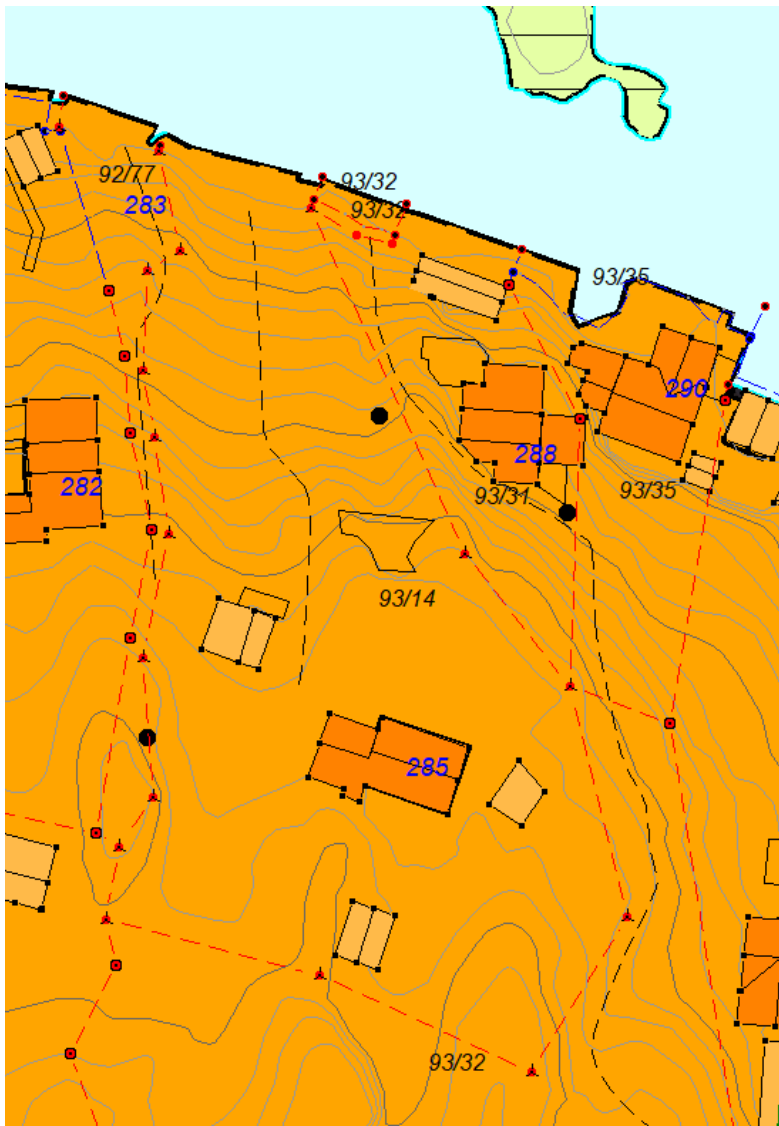
Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg nåværende i kommuneplanen for Kristiansand kommune.

Området omfattes av reguleringsplan for Herøya. Plan nr. 353. Vedtatt 03.10.1979. Formål: Fritidsbebyggelse.



I planbestemmelsene § 2e) står det at:

«Byggeområde som ikke er gitt sonebetegnelse skal disponeres til bestående bebyggelse, d.v.s. bestående hytter + uthus og/eller bu. Innenfor dette byggeområde tillates ikke oppført ytterligere bebyggelse.»

Denne eiendommen ligger innenfor denne sonen (uten sonebetegnelse). Det vil si at området regnes som ferdig utbygd. Sjøboden er avhengig av dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Det er ikke gitt bestemmelser om maksimal størrelse på brygger, så på dette punktet fylles reguleringsplanen ut med kommuneplanen § 14 nr. 1 b). I bestemmelsen står det at:

«Brygger skal ikke ha kaifronter lenger enn 12 meter. Arealet skal maksimalt være 30 m².»

Eksisterende brygge har allerede en lengde på kaifronten på 13 m. Tiltaket medfører ikke en økning i denne lengden og tiltaket trenger derfor ikke dispensasjon fra maksimal lengde på kaifront i kommuneplanen.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra maksimal størrelse på brygge i kommuneplanen.

Eksisterende forhold

Eiendommen er bebygd med en fritidsbolig fra 1949 og en frittliggende bod.

Søknaden

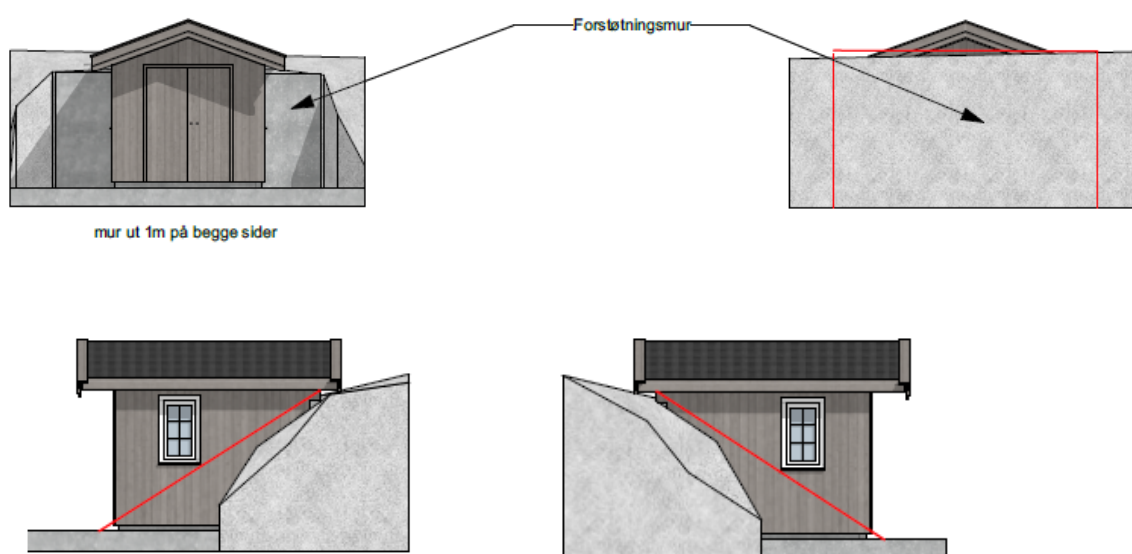
Søknaden om dispensasjon for utvidelse av eksisterende brygge og oppføring av sjøbod er mottatt 16.01.2026. Søknaden var komplett 31.03.2026.

Eksisterende brygge har et areal på 51,9 m². Det søkes om en utvidelse av brygga på cirka 8 m² for å rette opp eksisterende bryggekant og å sette opp en sjøbod på 6,2 m² BRA og 7,5 m² BYA for lagring av utstyr. Det vises til at det er mange høydemetre ned fra fritidsboligen til sjøboden.

Situasjonskart



Tegninger



Uttalelser fra annen myndighet

Statsforvalteren i Agder skriver at:

«I denne saken vurderer vi særlig at sjøboden med mur er uheldig. Omsøkte sjøbod innebærer nye terrenginngrep i strandsonen. Selv om området allerede er preget av bygningstiltak langs sjøen, vurderer vi at omsøkte sjøbod vil bidra til en ytterligere bit-for-bit-nedbygging og privatisering av strandsonen, og er således i strid med målsettingene i statlige plantegningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027.

Vi finner det særlig relevant å legge vekt på konsekvenshensyn. I denne forbindelse bemerkes at strandsonen er utsatt for et meget sterkt byggepress. Vi kan ikke se at denne saken skiller seg vesentlig fra andre saker vedrørende tiltak på bebygd eiendom i strandsonen, og dersom det gis dispensasjon i aktuelle sak, vil dette kunne skape uheldige presedensvirkninger i forhold til senere liknende saker. I sum vil en rekke slike dispensasjoner kunne føre til en uheldig praksis, som igjen kan medføre at hensynene bak byggeforbudet i strandsonen bli skadelidende.

På bakgrunn av vurderingen over, fraråder vi kommunen å gi dispensasjon for omsøkte tiltak.»

Plan- og bygningssjefens vurdering

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og reguleringsplanen og er avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, bystyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at

tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø i pbl. § 1-8

Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon

Det vises til at i reguleringsplanen er området regulert til brygge. Dette forholdet er derfor allerede vurdert gjennom reguleringsplanen. Tiltakene det søkes om dispensasjon for er kun en mindre tilpasning på stedet hvor det føres opp en sjøbod og brygga utvides noe for å rette opp bryggekannten. Ansvarlig søker mener at tiltakene ikke berører hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø.

Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak bestemmelsen

Plan- og bygningslovens § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, skal ivareta forhold som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Bestemmelsen skal videre hindre nedbygging og privatisering av strandsonen, samt sikre tilgjengelighet til sjønære arealer for allmennheten.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Eiendommen ligger i et etablert hytteområde og området er allerede forholdsvis tett bebygd. Det vil si at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet er allerede i stor grad tilsidesatt i området. Vi vurderer at å åpne for å utvide eksisterende brygge og sjøbod i ytterligere grad vil tilsidesette hensynet til natur- og kulturmiljø. Disse tiltakene vil i ytterligere grad tilrettelegge for en økt bruk av brygga og området rundt og dermed i ytterligere grad privatisere området.

Utvidelsen av brygga ligger helt i vannkanten og sjøboden skal plasseres vel 3,4 m fra sjø. Tiltakenes plassering i umiddelbar nærhet til sjø gjør at disse blir svært synlige.

Vi viser også til Statsforvalterens uttalelse til søknaden, hvor de har argumentert for at å gi dispensasjon i denne saken vil bidra ytterligere til en bit-for-bit-nedbygging av strandsonen. At Statsforvalteren fraråder kommunen å gi dispensasjon taler for at hensynene bak bestemmelsen gjør seg gjeldende med styrke og at det er gode grunner til at dispensasjon som omsøkt ikke bør gis.

Vi konkluderer med at dispensasjonen setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Siden vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke nødvendig å vurdere fordelene og ulempene i denne saken. Dette er fordi begge vilkårene må være oppfylte for at vi skal kunne gi dispensasjon. Når et vilkår ikke er oppfylt, er det ikke nødvendig å vurdere det andre vilkåret.

Dispensasjon fra planbestemmelsene § 2 e) om at området allerede er ferdig utbygd i reguleringsplanen

Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon

«Omsøkte bod ved sjøen ønskes oppført for å ha mulighet til å lagre sjørelatert utstyr nede ved sjøen og båten. Eiendommen har i dag ganske mange høydemeter opp til fritidsboligen så det er behov for mulighet til oppbevaring av utstyr innendørs, både i forhold til at utstyret kan stjeles og i forhold til å beskytte det mot vær og vind. Boden er en mindre bod som legges inni terrenget. Reguleringsplanens § 2e, som er fra 1979, angir i utgangspunktet at området er utbygd slik at det ikke skal oppføres flere bygninger. Likevel ser vi at det i området er oppført mange bygninger som ikke vises på reguleringsplanen. Ut fra dette er ikke intensjonen med planen fulgt og praksis i området ser ut til å være at hver eiendom får oppføre en bod ved sjøen. Dette er også et naturlig behov i et fritidsboligområde som dette.»

Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak bestemmelsen er at hytteområdet skal forbli som det var da planen ble vedtatt, uten at det åpnes for ytterligere bebyggelse.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

I tillegg til å skulle ligge innenfor 100-metersbeltet skal sjøboden også plasseres innenfor et område som ifølge planen allerede er ferdig utbygd, det åpnes ikke for flere bygninger enn det som eksisterte da planen ble vedtatt. Sjøboden er derfor i strid med et dobbelt byggeforbud.

I forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen er området vurdert konkret, som at det allerede var ferdig utbygd. I planprosessen har blant annet hensynet til den enkelte hytteeier og hvor mye disse skal kunne bygge ut den enkelte eiendom, veid opp mot blant annet hensynet til området skulle forbli som det var, uten ytterligere bebyggelse. Å ikke tillate flere bygg vil også begrense den privatiserte effekten den enkelte hytteeiendom har på omgivelsene. Selv om ikke Statsforvalterens uttalelse spesifikt tar for seg dette dispensasjonsforholdet, gjør betraktningen til Statsforvalteren om at å gi dispensasjon som omsøkt vil føre til en bit-for-bit-utbygging seg også gjeldende også etter denne bestemmelsen.

Vi konkluderer med at dispensasjonen setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Siden vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke nødvendig å vurdere fordelene og ulempene i denne saken. Dette er fordi begge vilkårene må være oppfylte for at vi skal kunne gi dispensasjon. Når et vilkår ikke er oppfylt, er det ikke nødvendig å vurdere det andre vilkåret.

Dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om maksimal størrelse på brygge

Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon

Det ønskes å utvide eksisterende brygge for at kaifronten skal flukte med kaifrontene til bryggene på naboeiendommene. Brygga vil dermed bli mer brukbar til sitt formål, både i forhold til å legge til og komme ut fra brygga med båt.

Det søkes om en utvidelse av bryggearealet på cirka 8 m² så samlet areal av brygga etter denne er utvidet bli cirka 58,8 m². Ansvarlig søker viser til at utvidelsen av brygga i det store bildet kan anses som en mindre økning som er lite merkbar for omgivelse og vil gjøre brygga mer anvendelig.

Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak bestemmelsen om maksimal størrelse på brygge

Hensynet bak bestemmelsen om maksimal størrelse på brygge er å sette rammer for størrelsen på brygger for den enkelte eiendom.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Kommuneplanen åpner for brygger med et areal på inntil 30 m². Etter utvidelsen på cirka 8 m² vil brygga ha et areal på 58,8 m². Dette da eksisterende brygge har et areal på 51,9 m² Etter plan- og bygningssjefens syn er ikke det sentrale her hva som er størrelsen på utvidelsen, men den samlede størrelsen på brygga etter utvidelsen. Etter utvidelsen vil bryggas størrelse være nesten det dobbelte av det kommuneplanen tillater.

Vi konkluderer med at dispensasjonen setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Siden vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke nødvendig å vurdere fordelene og ulempene i denne saken. Dette er fordi begge vilkårene må være oppfylte for at vi skal kunne gi dispensasjon. Når et vilkår ikke er oppfylt, er det ikke nødvendig å vurdere det andre vilkåret.

Punkt 88/26: 1657 Detaljregulering, Strømme N4 og N5 - sluttbehandling

Bilag

Vedtak byst, 27052026, Sak 50/26, 1657 Detaljregulering, Strømme N4 og N5 - sluttbehandling

- 1 Plankart 21.11.2025
- 2 Bestemmelser 16.04.2026
- 3 Planbeskrivelse 16.04.2026
- 4 Illustrasjonsplan 21.11.2025
- 5 Stier
- 6 Sol-skygge diagrammer
- 7 Terrengprofiler_B1a-B1c
- 8 Lengdeprofiler vei
- 9 Undersøkelse Sulfid N4-N5 Vestre Strømme 20.11.2025
- 10 VAO-Rammeplan 25.02.2026
- 11 ROS sjekklister
- 12 Delrapport Landskapsanalyse
- 13 Delrapport Naturmangfold
- 14 Oppsummerte og kommenterte merknader offentlig ettersyn
- 15 Notat - Geoteknikk
- 16 Merknader kommet inn under offentlig ettersyn
- 17 Saksprotokoll ARMU, 11.12.2025.



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023021676
Saksbehandler Frode Solheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	07.05.2026	88/26
2 Bystyret	27.05.2026	

1657 DETALJREGULERING, STRØMME N4 OG N5 - SLUTTBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 07.05.2026 SAK 88/26

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for 1657 Detaljregulering, Strømme N4 og N5, med plankart sist datert 21.11.2025 og bestemmelser sist datert 16.04.2026.
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 1657 Detaljregulering, Strømme N4 og N5, med plankart sist datert 21.11.2025 og bestemmelser sist datert 16.04.2026.
2. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.»

Voteringer:

Byutviklingsdirektørens innstilling ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer (MDG)

08.05.2026

Punkt 89/26: 1520 E6 Detaljregulering, Endring av reguleringsplan for Benestad BB1 og BB5 - felt BBB4 og BBH - sluttbehandling

Bilag

Vedtak byst, 27052026, Sak 51/26, 1520 E6 Detaljregulering, Endring av reguleringsplan for Benestad BB1 og BB5 - felt BBB4 og BBH - sluttbehandling

0. Plankart, revidert 15.04.2026
1. Reguleringsbestemmelser, sist revidert 15.04.2026
2. Planbeskrivelse, revidert 23.03.2026
- 3a. Saksfremlegg til offentlig ettersyn
- 3b. Saksprotokoll ARMU - offentlig ettersyn
4. Foreløpige tegninger
5. Landskapsplan
6. Teknisk plan
7. Overordnet VA-notat -Nybygg Drangsvann
8. Geoteknisk notat
- 9a. Støyrapport, revidert 27.03.2026
- 9b. Notat bygge- og anleggsstøy, revidert 14.04.2026
10. Luftkvalitet
11. Mobilitetsplan
12. Klimagassnotat
13. Sulfidvurderinger
14. Sjekkliste ROS
15. Referat fra medvirkningsmøte
16. Uttalelse fra Miljøretta helsevern til størrelse på lekeareal
17. Alle innkomne merknader til offentlig ettersyn



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025002473
Saksbehandler Linn Kristine Kvammen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	07.05.2026	89/26
2 Bystyret	27.05.2026	

1520 E6 DETALJREGULERING, ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR BENESTAD BB1 OG BB5 - FELT BBB4 OG BBH - SLUTTBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 07.05.2026 SAK 89/26

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar endring av detaljregulering for Benestad BB1 og BB5 - felt BBB4 og BBH med plankart og bestemmelser sist datert 15.04.2026.
(9/2)

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

«Bystyret vedtar endring av detaljregulering for Benestad BB1 og BB5 - felt BBB4 og BBH med plankart og bestemmelser sist datert 15.04.2026.»

MDG fremmet følgende alternative forslag:

«Bystyret vedtar ikke endring av detaljregulering for Benestad BB1 og BB5 - felt BBB4 og BBH med plankart og bestemmelser sist datert 15.04.2026.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble Byutviklingsdirektørens innstilling vedtatt med 9 mot 2 stemmer (MDG).

08.05.2026

Punkt 90/26: 1085 E7 Endring av reguleringsplan - Sørlandssenteret - Bergsenteret - Barstølveien 19- offentlig ettersyn

Bilag

Vedtak Form, 20052026, Sak 43/26, 1085 E7 Endring av reguleringsplan - Sørlandssenteret - Bergsenteret - Barstølveien 19 - offentlig ettersyn

1. Forslag til plankart datert 13.04.2026
2. Forslag til reguleringsbestemmelser datert 14.04.2026
3. Planbeskrivelse datert 16.04.2026
4. ROS analyse
5. Fagrapport - konsekvenser
6. Mobilitetsplan
7. Illustrasjon_Plantegning
8. Illustrasjoner og profiler
9. Høringsinnspill til oppstart
10. Oppsummering av merknader med kommentar
11. Gjeldende reguleringsbestemmelser for Sørlandssenteret - Bergsenteret
12. Gjeldende reguleringsplankart
13. Referat fra oppstartsmøte
14. Sluttbehandling 2015
15. Bystyrets vedtak 2015



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025012842
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	07.05.2026	90/26
2 Formannskapet	20.05.2026	43/26

1085 E7 ENDRING AV REGULERINGSPLAN - SØRLANDSSENTERET - BERGSENERET - BARSTØLVEIEN 19- OFFENTLIG ETTERSYN

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 07.05.2026 SAK 90/26

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Formannskapet legger endring av detaljregulering for Sørlandssenteret - Bergsenteret med plankart datert 13.04.2026 og bestemmelser datert 22.04.2026, ut til offentlig ettersyn.
(7/4)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«Formannskapet legger endring av detaljregulering for Sørlandssenteret - Bergsenteret med plankart datert 13.04.2026 og bestemmelser datert 22.04.2026, ut til offentlig ettersyn.»

MDG fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget legger ikke endring av detaljregulering for Sørlandssenteret - Bergsenteret med plankart datert 13.04.2026 og bestemmelser datert 22.04.2026, ut til offentlig ettersyn. Saken avsluttes.»

Voteringer:

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

08.05.2026

Punkt 91/26: 1689 Detaljregulering, Bergshei sol- og batteripark - offentlig ettersyn

Bilag

1. Plankart, sist datert 25.03.2026
2. Bestemmelser, sist datert 19.03.2026
3. Planbeskrivelse, sist datert 25.03.2026
4. Illustrasjoner og snitt
5. Overordnet konsekvensutredning, sist datert 24.03.2026
6. Konsekvensutredning - naturmangfold, sist datert 25.03.2026
7. Konsekvensutredning - landskap, sist datert 24.03.2026
8. Konsekvensutredning - friluftsliv, sist datert 24.03.2026
9. Støyvurdering, sist datert 17.03.2026
10. Arkeologisk registrering, sist datert 21.08.2025
11. Beredskapsplan for Bergshei, sist datert 25.03.2026
12. Arealstrategi og alternative områder, sist datert 19.03.2026
13. Detaljert plan for nedmontering, istandsetting og tilbakeføring av natur, sist datert 17.03.2026
14. Rapport vannmiljø, sist datert 04.11.25
15. Klimabudsjett, sist datert 31.01.2026
16. Arealregnskap, sist datert 07.04.2026
17. ROS-analyse, inkludert brann, sist datert 25.03.2026
18. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken - prinsippavklaring
19. Samtlige innspill ifm. varsel om oppstart
19. Samtlige innspill ifm. varsel om oppstart



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025009547
Saksbehandler Nina Malo

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	07.05.2026	91/26

1689 DETALJREGULERING, BERGSHEI SOL- OG BATTERIPARK - OFFENTLIG ETTERSYN

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 07.05.2026 SAK 91/26

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Bergshei sol- og batteripark plankart sist datert 25.03.2026 og bestemmelser sist datert 19.03.2026, ut til offentlig ettersyn.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Bergshei sol- og batteripark plankart sist datert 25.03.2026 og bestemmelser sist datert 19.03.2026, ut til offentlig ettersyn.»

Voteringer:

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

08.05.2026

Punkt 92/26: Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 7.5.2026

Bilag

1149E3 Detaljregulering, Mindre endring av reguleringsplan for Sørskauen - øst for Holteveien BFS2 - høring

1630 E1 Detaljregulering, Lauvåsen B7 og F1 - mindre endring - vedtak

19891019-1 E1 Detaljregulering, del av gnr 16, bnr 2 mfl. Øygardsheia - mindre endring - høring



Dato 22. april 2026
Saksnr.: 2026000119-44
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
07.05.2026

Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 7.5.2026

Forslag til vedtak

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

- R-43/26 1149E3 Detaljregulering, mindre endring av reguleringsplan for Sørskauen – øst for Holteveien – BFS2 - høring. Plan- og bygningssejens skriv 21.4.2026.
- R-44/26 1630E1 Detaljregulering, Lauvåsen B7 og F1, mindre endring – vedtak. Plan- og bygningssejens skriv 20.4.2026
- R-45/26 19891019-1 E1 Detaljregulering, del av GNR 16, BNR 2 m.fl. Øygardsheia – mindre endring – høring. Plan- og bygningssejens skriv 17.4.2026

Venke Moe
Plan- og bygningssejef
Sign.

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift