

REFERAT Areal- og miljøudvalget d. 22-05-2025

Mødedato Torsdag d. 22. maj 2025 kl. 08:45

Mødested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	6
Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 8.5.2025.....	7
1571 Detaljregulering, Kvartal 71 - offentlig ettersyn.....	9
Marviksletta senterområde - delområde 1 og 2 - detaljregulering – endring – offentlig ettersyn.....	33
Hamresandveien 4, 98/13 - dispensasjon fra arealformål og pbl. angående høyder.....	35
Vragesløyfen 74A-C - 1/170 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for oppføring av levegg.....	38
Nestemyrveien 79, 2/720 - dispensasjoner - førstegangsbehandling.....	41
Skudeviga - 4/67 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for etablering av utriggere.....	44
Krossnesveien 136, avslag for brygge - Klagebehandling.....	47
1626 Detaljregulering, Gyldenløves gate 70 - sluttbehandling.....	50
1085 E6 - Sørlandssenteret og Bergsenteret - endring av reguleringsplan - sluttbehandling.....	53
Revidering av regler for bruk av byrom, torg og gater i Kristiansand kommune.....	56
Hestnestangen 7 - 37/389 - dispensasjon avstandsbestemmelser og maksimal størrelse på tilbygg - 1	62
Toftelandsveien 71, 474/2/0/0 - Vedtak om dispensasjon - driftsbygning.....	64
Oversikt over dyrkamark - svar på verbalvedtak nr 10.....	66
Referatsaker til areal- og miljøutvalget 22.5.2025.....	68

Punkt .: Møtedokumenter

Bilag

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 22.05.2025

Møteinnkalling med saksfremlegg Areal- og miljøutvalget 22.05.2025



Møteinnkalling

Areal- og miljøutvalget

Møtedato: 22.05.2025 kl. 08:45

Møtested: Bystyresalen

Arkivsak: 2025000195

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
08:50 - 09:20 Kvartal 71, v/Tordenskjolds skole
09:25 - 09:45 Marviksletta, v/Nye Teglverksvei 7
09:55 - 10:10 Hamresandveien 4
10:35 - 10:50 Vragesløyfen 74
10:55 - 11:10 Nestemyrveien 79
11:15 - 11:30 Skudeviga 4/67 v/Skudeviga 19
12:00 - 12:15 Krossnesveien 136
12:40 - 13:10 Lunsj på Rådhuset
13:10 Starter saksbehandlingen

SAKSKART	
113/25	Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 8.5.2025
114/25	1571 Detaljregulering, Kvartal 71 - offentlig ettersyn
115/25	Marviksletta senterområde - delområde 1 og 2 - detaljregulering – endring – offentlig ettersyn
116/25	Hamresandveien 4, 98/13 - dispensasjon fra arealformål og pbl. angående høyder
117/25	Vragesløyfen 74A-C - 1/170 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for oppføring av levegg
118/25	Nestemyrveien 79, 2/720 - dispensasjoner - førstegangsbehandling

119/25	Skudeviga - 4/67 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for etablering av utriggere
120/25	Krossnesveien 136, avslag for brygge - Klagebehandling
121/25	1626 Detaljregulering, Gyldenløves gate 70 - sluttbehandling
122/25	1085 E6 - Sørlandssenteret og Bergsenteret - endring av reguleringsplan - sluttbehandling
123/25	Revidering av regler for bruk av byrom, torg og gater i Kristiansand kommune
124/25	Hestnestangen 7 - 37/389 - dispensasjon avstandsbestemmelser og maksimal størrelse på tilbygg - førstegangsbehandling
125/25	Toftelandsveien 71, 474/2/0/0 - Vedtak om dispensasjon - driftsbygning
126/25	Oversikt over dyrkamark - svar på verbalvedtak nr. 10
127/25	Referatsaker til areal- og miljøutvalget 22.5.2025

Sign.
Odd Nordmo
Leder i utvalg

Punkt .: Behandling av utvalgssak

Punkt 113/25: Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 8.5.2025

Bilag

Protokoll Areal- og miljøutvalget 08.05.2025



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025000195
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	113/25

PROTOKOLL FRA MØTE I AREAL- OG MILJØUTVALGET 8.5.2025

**AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.05.2025 SAK
113/25**

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 8.5.2025.
(Enst.)

23.05.2025

Punkt 114/25: 1571 Detaljregulering, Kvartal 71 - offentlig ettersyn

Bilag

Kvartal 71 Planbeskrivelse 10.04.2025

Kvartal 71 Plankart_08.04.2025

Kvartal 71 Reguleringsbestemmelser_11.04.2025

Vedlegg A Illustrasjonshefte_K71

Vedlegg B Oppriss_Kv71_10.04.2025

Vedlegg C Fjernvirkninger_12.12.2024

Vedlegg D_Soldiagrammer_14.03.2025

Vedlegg E Illustrasjonsplan_20.12.2024

Vedlegg F Soltimer_Forma analyse_20.12.2024

Vedlegg 1 Innkomne merknader samlet_16.11.2020

Vedlegg 2 Oppsummering av merknader til varsel om oppstart_16.11.2020

Vedlegg 3 Kopi av varslingsbrev_29.09.2020

Vedlegg 5 Planprogram_20.11.2020, sist revidert 17.11.2022

Vedlegg 6 Medvirkningsrapport_17.12.2024

Vedlegg 7 Innkomne merknader, begrenset høring_10.10.2022

Vedlegg 8 Innkomne merknader, begrenset høring, oppsummering og kommentarer_31.10.2022

Vedlegg 9 ROS-analyse_20.12.2024

Vedlegg 10 Naturmangfold_14.12.2022

Vedlegg 11 Fagrapport vind_10.12.2024

Vedlegg 12 Registrering av trær_22.03.2021

Vedlegg 13_Endring av formål fra næring til bolig_22.11.2024

Vedlegg 14 Mobilitetsplan_20.03.2025

Vedlegg 15.1 Kvartal 71 - VA rammeplan - med vedlegg_17.01.2025

Vedlegg 15.2 Samleplan TI-Eksisterende situasjon_06.04.2021

Vedlegg 16 Støyutredning_17.12.2024

Vedlegg 17 Luftkvalitetsutredning_18.12.2024

Vedlegg 18.1 Datarapport fra grunnundersøkelse_08.10.2020

Vedlegg 18.2 Områdestabilitet_10.11.2022

Vedlegg 18.3 Byggegrep og fundamentering_14.03.2025

Vedlegg 19 Miljøteknisk grunnundersøkelse_19.12.2022

Vedlegg 20.1 Nettstasjon og omlegging av kabelanlegg_19.11.2024

Vedlegg 20.2 Plassering av nybygg 3A og konflikter mot eksisterende fjellhall_13.12.2024

Vedlegg 21 Klimagassutredning rehabilitering vs nytt bygg_05.12.2024

Vedlegg 21.1 Tilstandsvurdering_04.02.2022

Vedlegg 22 Gjenbruk av Fylkeshuset_17.12.2024

Vedlegg 23 Bærekraftsstrategi Kvartal 71_10.03.2025

Vedlegg 24 Byutvikling - Konseptskisse 2.0_20.01.2025



Dato 8. mai 2025
Saksnr.: PLAN-20/03870-105
Saksbehandler Elin Aabel Bergland
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
22.05.2025

1571 Detaljregulering, Kvartal 71 - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. Areal- og miljøutvalget legger vestre del av detaljregulering for Kvartal 71 (Felt B/T, SF8, SF9 og SF10 med omliggende samferdselsarealer) med plankart sist datert 08.04.2025 ut til offentlig ettersyn. Bestemmelsene må tilpasses dette. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må Lamellbygget i felt B/T reduseres med én etasje, til maks gesims cote 30.

Sammendrag

Kvartal 71 ligger nordvest for Kvadraturen, mellom Posebyen og Baneheia. Eksisterende bygningsmasse har tidligere vært sykehus, distriktshøyskole og kontorbygg for fylkeskommunen og statlige etater.

Hensikten med planarbeidet er å transformere eiendommene fra dagens bruk (kontorformål) til boligformål.

Det er krav om planprogram og konsekvensutredning fordi endring av formål fra kontor/tjenesteyting til boligformål er i strid med kommunedelplanen for Kvadraturen, som har avsatt arealet til tjenesteyting. Et planprogram er en plan for hvordan reguleringsplanen skal lages, hva som skal utredes og hvordan prosessen skal legges opp. Planprogram for Kvartal 71 ble enstemmig vedtatt i by- og stedsutviklingsutvalget den 10.12.2020.

Planprosessen for Kvartal 71 har foregått siden 2020, med to ulike forslagsstillere. I løpet av disse årene er det blitt diskutert og gjennomgått ulike konsepter og planforslag. Felles for dem er at det er foreslått for massive og høye bygg, og administrasjonen har gitt tilbakemeldinger om dette i flere omganger.

Planarbeid for Kvartal 71 ble varslet igangsatt høsten 2020, med Samhøllsbyggnadsbolaget som eier av området, og Kristin Jarmund arkitekter på arkitektensiden. Utgangspunktet for planarbeidet var å etablere boliger i hele kvartalet.

Sommeren 2021 skiftet planområdet eiere, til Solon Eiendom AS, som har med seg Alab og Code arkitekter. De nye eierne forkastet det tidligere planforslaget. Som en følge av

dette ble det utviklet et nytt konsept og helhetsgrep. Justert planprogram basert på et nytt utbyggingsalternativ ble fastsatt i by- og stedsutviklingsutvalget høsten 2022.

Planforslaget som ble sendt inn høsten 2023 hadde gode kvaliteter i uterom og en variert bebyggelse med tydelig begrunnelse i omliggende bygningsmiljø. Administrasjonen ga tilbakemelding på at konseptet var godt, men at bygningenes høyder måtte reduseres og detaljer på utformingen måtte justeres. Imidlertid ble planarbeidet lagt i bero og planforslaget som nå legges fram til politisk behandling er endret på flere punkter enn det Plan og bygg ba om i sin tilbakemelding i 2023, slik at helhetsgrepet endres vesentlig. Bebyggelsen som i tidligere forslag framsto som enhetlig og sammenhengende mht. utforming er endret, slik at bebyggelsen i de ulike delene av planområdet nå fremstår mindre sammenhengende, og som nærmest «selvstendige» prosjekt i prosjektet. Det utslagsgivende for endringene er at østfløyen på det gamle sykehusbygget er foreslått revet og bygget opp igjen på samme sted.

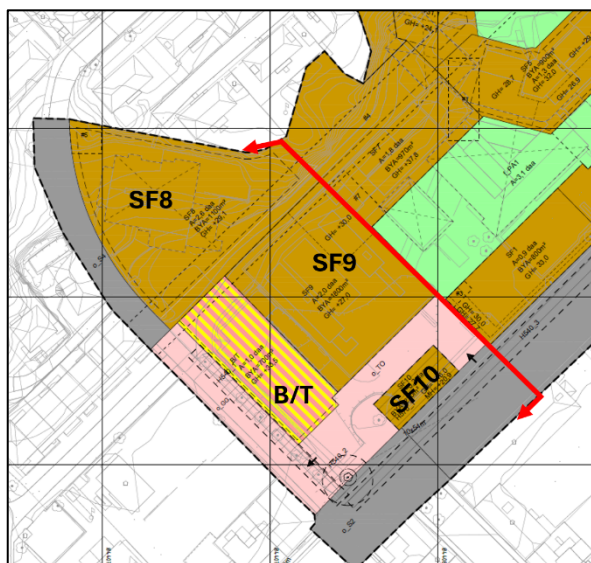
Plan og bygg har på side 14-19 i saksfremlegget vurdert de ulike bebyggelsesstrukturene i planforslaget.

Når det gjelder etterlikning av det tidligere sykehusbygget, så mener Plan og bygg at det har begrenset verdi å bygge opp en kopi av det tidligere bygget for å videreføre den opprinnelige arkitekturen og byens sykehushistorie. Kvartal 71 ligger verken i Riksantikvarens NB-register, i kommuneplanens temakart kulturmiljø (2024) eller kommunedelplan for Kvadraturens temakart bevaring (2014), nettopp fordi bygget er blitt så endret over tid, og har tapt sin opprinnelige kvalitet.

De punktene i planforslaget forslagsstiller og kommunen har ulike syn på, er såpass vesentlige for planforslaget som helhet, at plan- og bygningssjefen vurderer det som hensiktsmessig å få en politisk avklaring.

At det skjer en utvikling innenfor Kvartal 71 er udelt positivt i lys av områdesatsningen for Kvadraturen nordøst og Eg. I den sammenhengen er det viktig å legge inn riktig leilighetsfordeling i området. I planbeskrivelsen gis det en god beskrivelse av forhold knyttet til levekår, bostandard og tilgjengelige boligtyper, men i forslag til bestemmelser åpnes det for at inntil 25% av totalt antall leiligheter (totalt 415) kan være mindre enn 35 m² BRA, og inntil 50% av totalt antall leiligheter kan være mindre enn 50 m² BRA. Plan- og bygningssjefen vurderer at denne gir lite styring på leilighetssammensetningen og åpner for et altfor stort antall mindre leiligheter, som i liten grad vil være egnet for familier.

Et svært positivt bidrag til områdesatsningen er at det legges til rette for etablering av skolefunksjoner i første etasje på felt B/T. Fra kommunens side er det viktig at det holdes fremdrift på denne delen av planområdet, da felt B/T inngår i utvidelsen av Tordenskjolds gate skole. På bakgrunn av vedtak i økonomiplanen for 2025-2028 har kommunen inngått intensjonsavtale med forslagsstiller om bruk av lokaler i felt B/T. På bakgrunn av dette anbefaler plan- og bygningssjefen at planområdet deles opp slik at området nærmest Tordenskjolds gate skole, markert med røde piler på kartillustrasjonen til høyre, kan fremmes som en egen plan uavhengig av fremdriften på den resterende delen av planområdet. Strukturen på denne delen av området vurderes som avklart. Dette grepet sørger for fremdrift på etablering av skoleutvidelsen, og gir grunnlag for en trafikksikker



løsning for Lømslands vei i den forbindelse. Samtidig vil også forslagsstiller komme i gang med utbyggingen på et tidligere tidspunkt enn å vente på planforslag for den øvrige delen av planområdet, som administrasjonen vurderer som mindre avklart. For felt SF8 viser illustrasjonene ca 3400 m² bruttoareal (847 m² i grunnflate på tre bygg i 4 etasjer) og for felt B/T vises ca 2400 m² bruttoareal (grunnflate ca 600 m² i 4 etasjer, iht. plan- og bygningssjefens forslag til høydereduksjon). Med utgangspunkt i ca 120 m² bruttoareal pr bolig, gir dette like i underkant av 50 leiligheter.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planområdet deles, og at vestre del av detaljregulering for Kvartal 71 (Felt B/T, SF8, SF9 og SF10 med omliggende samferdselsarealer) legges ut til offentlig ettersyn.

Venke Moe

Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens

Planleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

Kvartal 71 Planbeskrivelse 10.04.2025

Kvartal 71 Plankart_08.04.2025

Kvartal 71 Reguleringsbestemmelser_11.04.2025

Vedlegg A Illustrasjonshefte_K71

Vedlegg B Oppriss_Kv71_10.04.2025

Vedlegg C Fjernvirkninger_12.12.2024

Vedlegg D_Soldiagrammer_14.03.2025

Vedlegg E Illustrasjonsplan_20.12.2024

Vedlegg F Soltimer_Forma analyse_20.12.2024

Vedlegg 1 Innkomne merknader samlet_16.11.2020

Vedlegg 2 Oppsummering av merknader til varsel om oppstart_16.11.2020

Vedlegg 3 Kopi av varslingsbrev_29.09.2020

Vedlegg 5 Planprogram_20.11.2020, sist revidert 17.11.2022

Vedlegg 6 Medvirkningsrapport_17.12.2024

Vedlegg 7 Innkomne merknader, begrenset høring_10.10.2022

Vedlegg 8 Innkomne merknader, begrenset høring, oppsummering og kommentarer_31.10.2022

Vedlegg 9 ROS-analyse_20.12.2024

Vedlegg 10 Naturmangfold_14.12.2022

Vedlegg 11 Fagrapport vind_10.12.2024

Vedlegg 12 Registrering av trær_22.03.2021

Vedlegg 13 Endring av formål fra næring til bolig_22.11.2024

Vedlegg 14 Mobilitetsplan_20.03.2025

Vedlegg 15.1 Kvartal 71 - VA rammeplan - med vedlegg_17.01.2025

Vedlegg 15.2 Samleplan TI-Eksisterende situasjon_06.04.2021

Vedlegg 16 Støyutredning_17.12.2024

Vedlegg 17 Luftkvalitetsutredning_18.12.2024

Vedlegg 18.1 Datarapport fra grunnundersøkelse_08.10.2020

Vedlegg 18.2 Områdestabilitet_10.11.2022

Vedlegg 18.3 Byggegrep og fundamentering_14.03.2025

Vedlegg 19 Miljøteknisk grunnundersøkelse_19.12.2022

Vedlegg 20.1 Nettstasjon og omlegging av kabelanlegg_19.11.2024

Vedlegg 20.2 Plassering av nybygg 3A og konflikter mot eksisterende fjellhall_13.12.2024

Vedlegg 21 Klimagassutredning rehabilitering vs nytt bygg_05.12.2024

Vedlegg 21.1 Tilstandsvurdering_04.02.2022

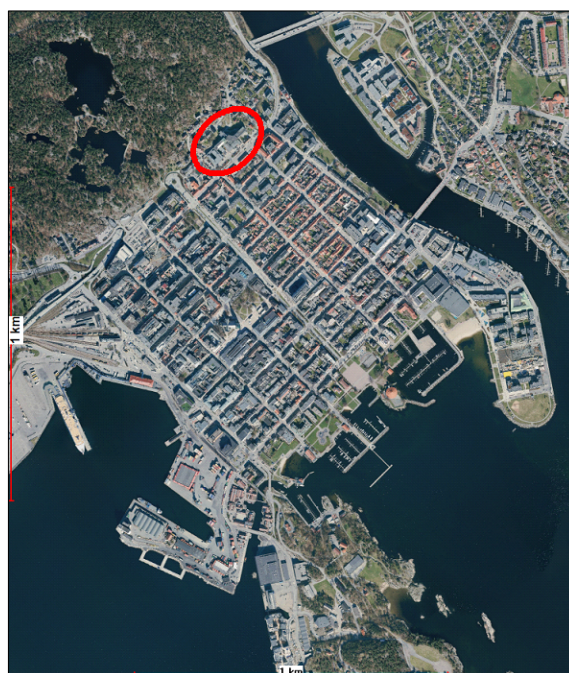
Vedlegg 22 Gjenbruk av Fylkeshuset_17.12.2024

Vedlegg 23 Bærekraftsstrategi Kvartal 71_10.03.2025

Vedlegg 24 Byutvikling - Konseptskisse 2.0_20.01.20

BAKGRUNN FOR SAKEN

Planområdet ligger nordvest for Kvadraturen, mellom Posebyen og Baneheia. Eksisterende bygningsmasse har tidligere vært sykehus, distriktshøyskole og kontorbygg for fylkeskommunen og statlige etater. Planområdet er nærmeste nabo til Tordenskjolds gate skole og blir å oppfatte som en del av utvidelsen av denne.



Planforslaget er utarbeidet av Henning Larsen AS, Acron, A-LAB og Code arkitekter på vegne av Solon Eiendoms utviklingselskap Kvartal 71 AS.

Det er krav om planprogram og konsekvensutredning fordi endring av formål fra kontor/tjenesteyting til boligformål er i strid med kommunedelplanen for Kvadraturen, som har avsatt arealet til tjenesteyting. Et planprogram er en plan for hvordan reguleringsplanen skal lages, hva som skal utredes og hvordan prosessen skal legges opp. Planprogram for Kvartal 71 ble enstemmig vedtatt i by- og stedsutviklingsutvalget den 10.12.2020.



Hensikten med planarbeidet er å transformere eiendommene fra dagens bruk (kontorformål) til boligformål. De overordnede målene for prosjektet er:

- Legge til rette for et attraktivt, blandet urbant område med nye arenaer for byliv
- Legge til rette for boligutvikling med høy utnyttelse, samtidig som kvalitet i boliger, byrom og uteoppholdsarealer er ivaretatt
- Skape en destinasjon i Kvadraturens randzone, som beriker både nærmiljø og bydelen som helhet.
- Bidra til å nå målsetning om 15 000 beboere i Kvadraturen.

Planprosessen for Kvartal 71 har foregått siden 2020, med to ulike forslagsstillere. I løpet av disse årene er det blitt diskutert og gjennomgått ulike konsepter og planforslag. Felles for dem er at det er foreslått for massive og høye bygg, og administrasjonen har gitt tilbakemeldinger om dette i flere omganger.

Planarbeid for Kvartal 71 ble varslet igangsatt høsten 2020, med Samhøllsbyggnadsbolaget som eier av området, og Kristin Jarmund arkitekter på arkitektsiden. Utgangspunktet for planarbeidet var å etablere boliger i hele kvartalet.

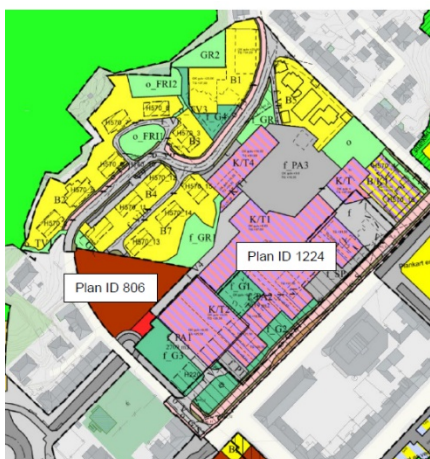
Sommeren 2021 skiftet planområdet eiere, til Solon Eiendom AS, som har med seg Alab og Code arkitekter. De nye eierne forkastet det tidligere planforslaget. Som en følge av dette ble det utviklet et nytt konsept og helhetsgrep. Justert planprogram basert på et nytt utbyggingsalternativ ble fastsatt i by- og stedsutviklingsutvalget høsten 2022.

Der vi har vært nærmest et akseptabelt resultat, var planforslaget som ble sendt inn høsten 2023. Dette hadde gode kvaliteter i uterom og en variert bebyggelse med tydelig begrunnelse i omliggende bygningsmiljø. Administrasjonen ga tilbakemelding på at konseptet var godt, men at bygningenes høyder måtte reduseres og detaljer på utformingen måtte justeres.

For å oppsummere diskusjonene administrasjonen har hatt med forslagsstillerne, gis det først en gjennomgang av historikken med de ulike konseptene/ planforslagene, og administrasjonens tilbakemeldinger før fremlagt planforslag vurderes.

Historikk – planprosess

Gjeldende reguleringsplan – 2001 (plan id 806) og 2014 (plan id 1224)



Gjeldende reguleringsplan for Kvartal 71 ble vedtatt i 2014, etter en planprosess gjennomført i regi av Entra eiendom. For «Vaskeritomta» gjelder fortsatt planen fra 2001, der tomten er regulert til «allmenntillegget formål».

Reguleringsformål for Kvartal 71 er hovedsakelig kontor/tjenesteyting. Det gamle sykehusbygget består, men «bygges inne» av nye fløyer både mot Tordenskjolds gate og mot Baneheia. Utnyttelsen økes fra dagens ca 27000 m² BRA til ca 40000 m² BRA.

Illustrasjonene under er hentet fra planbeskrivelsen til vedtatt plan, og viser hva gjeldende plan hjemler – og som kan bygges ut «i morgen», om eier skulle ønske det.



Planinitiativ og planprogram – 2020

Planarbeid for Kvartal 71 ble varslet igangsatt høsten 2020, med Samhallsbyggnadsbolaget som eier av området, og Kristin Jarmund arkitekter på arkitektsiden. Utgangspunktet for planarbeidet var å etablere boliger i hele kvartalet.

Det er krav om planprogram og konsekvensutredning fordi endring av formål fra kontor/tjenesteyting til boligformål er i strid med kommunedelplanen for Kvadraturen, som har avsatt arealet til tjenesteyting. Et planprogram er en plan for hvordan reguleringsplanen skal lages, hva som skal utredes og hvordan prosessen skal legges opp. Planprogram for Kvartal 71 ble enstemmig vedtatt i by- og stedsutviklingsutvalget den 10.12.2020.

Planprogrammets «nullalternativ», som nytt utbyggingsforslag skal sammenliknes med, er gjeldende plan, som beskrevet på forrige side.



Planprogrammets utbyggingsalternativ ble vist med en massiv bebyggelsesstruktur langs Tordenskjolds gate, der byggene nærmest Lømslands vei og St. Hans gate var vist i opptil 15 etasjer. Midt på kvartalet var bebyggelsen noe tilbaketrukket fra gata, med det bevaringsverdige Tordenskjolds gate 67 plassert midt på et nytt torv. Alternativet er omtalt med en utnyttelse på 60000 m² BRA og ca 600 boenheter. Utearealene var delt opp i flere mindre uterom, med tverrforbindelser mot Baneheia.



Planprogrammet viste også til at «Som en del av alternativ 1 skal det utforskes alternative høyder på bebyggelsen, blant annet høyder lavere enn det som regnes som høyhus (inntil 10 etasjer). Hvordan bebyggelsen avpasses mot tilstøtende bebyggelse og terreng skal utredes. Høyder/ struktur/ volumer skal vurderes i forhold til Posebyen som bevaringsverdig bygningsmiljø på den ene siden og Baneheia/ bevaringsverdig bebyggelse i Lømslands vei og på Fergefjellet i bakkant».

Planforslag 2021

Våren 2021 mottok kommunen et komplett planforslag. Bebyggelsen i planforslaget samsvarte i stor grad med bebyggelsesstrukturen som lå til grunn for planprogrammet, men noe justert etter diskusjoner med administrasjonen om høyder. I planforslaget var byggene vist i opptil 12 etasjer, men de høyeste byggene var nå trukket noe mer inn i kvartalet. Utnyttelsen ble foreslått på ca 65000 m² BRA, med 625 boenheter.



Illustrasjonsplan og 3D-illustrasjon fra planforslaget, 2021.



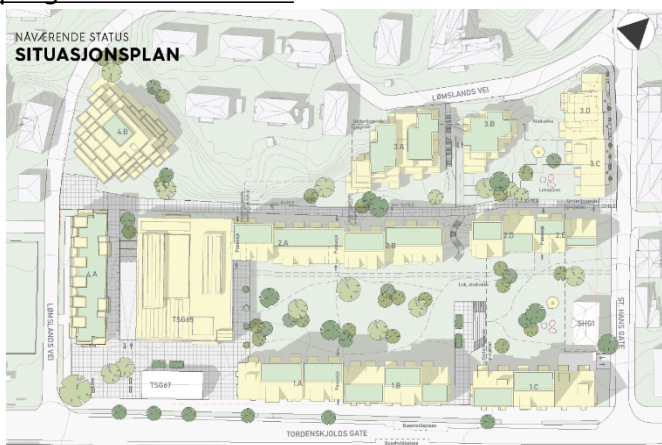
Planforslaget ble gjennomgått av administrasjonen, og forslagsstiller fikk en omfattende tilbakemelding, som bl.a gikk på at bebyggelsen var for høy og massiv, at form på uterom og bebyggelsens høyde ga begrensa kvaliteter mht. solforhold og uteoppholdskvalitet, at det foreslåtte grepet for feltet nærmest Lømslands vei/ Tordenskjolds gate skole var lite sannsynlig pga eksisterende byggs kvalitet, og at de presenterte utbyggingstrinnene var lite gjennomarbeida for en så stor utbygging i bysentrum.

Nye eiere, nytt konsept og revidert planprogram 2021 – 2022

Sommeren 2021 skiftet planområdet eiere, til Solon Eiendom AS, som har med seg Alab og Code arkitekter.

De nye eierne forkastet det tidligere planforslaget. Som en følge av dette ble det utviklet et nytt konsept og helhetsgrep. Justert planprogram basert på et nytt utbyggingsalternativ ble fastsatt i by- og stedsutviklingsutvalget høsten 2022.

Illustrasjonene til høyre og under er hentet fra revidert planprogram.



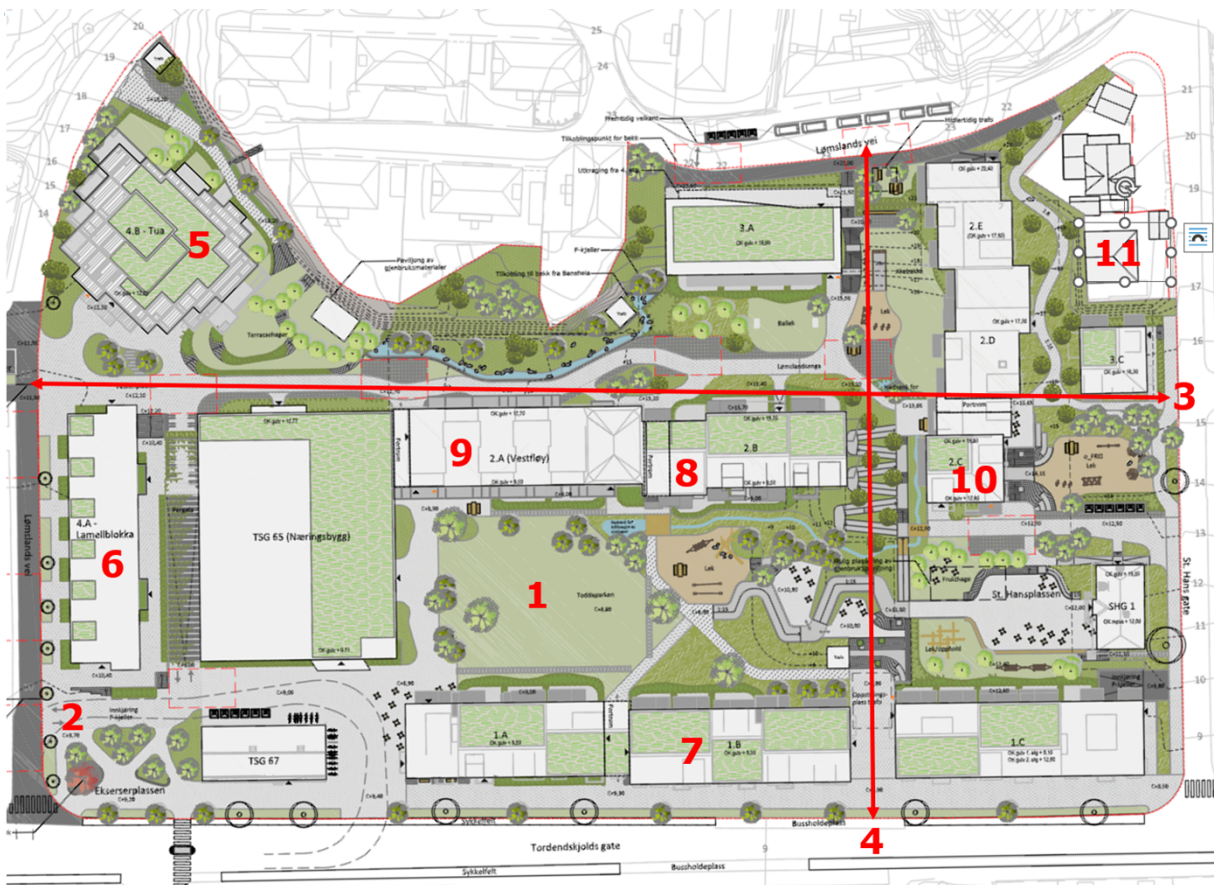
Hovedelementene og kvaliteten i det nye konseptet kan oppsummeres slik

- Hovedbebyggelsen er plassert mot Tordenskjolds gate og mot en ny nabolagsgate for gående som forbinder Lømslands vei/Fritz Jensens gate med St. Hans gate. Takform, utforming, fargesetting og gjennomganger mellom byggene begrunnes i form og struktur på eksisterende bygningsmiljøer i denne delen av byen.
- Imellom de to bygningsrekkene dannes et stort offentlig parkrom for bydelen. Parken ligger på «moder jord», hovedsakelig uten parkeringskjeller under, noe som gir stort potensial for en frodig bypark og naturlig overvannshåndtering.
- Eksisterende 4 etasjes kontorbygg mot Lømslands vei/ Todda beholdes, og det etableres et nytt lamellbygg mellom dette og Lømslands vei.
- På «Vaskeritomta» foreslås et bygg som fyller ut tomten, med en form og plassering som ser fremmed ut, både i forhold til annen ny bebyggelse og eks. bebyggelse.
- Langs St. Hans gate foreslås ny bebyggelse i skala og volum som svarer til eksisterende bebyggelse på motsatt side av gata.
- Det verneverdige bygget i Tordenskjolds gate 67 er foreslått flyttet mot sør, rett over gata for Ekserserhuset.
- Utnyttelsen er ca 37000 m² BRA ny boligbebyggelse, med inntil 400 boenheter

Administrasjonens vurdering ifm. fastsettelse av revidert planprogram var at konseptet svarte ut mange av de innvendingene kommunen hadde mot det forrige konseptet, men at det måtte justeres fram mot innsending av plan, spesielt høyden på noen av byggene og detaljering/formspråk på dem, med bakgrunn i hvordan ny bebyggelse forholder seg til nabobebyggelsen i området. I denne fasen startet også diskusjonen om etablering av skolefunksjoner innenfor den vestre delen av planområdet.

Planforslag 2023

Høsten 2023 ble det sendt inn et komplett planforslag, hovedsakelig basert på utbyggingsalternativet slik det fremkom av det reviderte planprogrammet i 2022.



Illustrasjonsplan fra 2023 – nummerering til administrasjonens tilbakemelding i neste avsnitt:

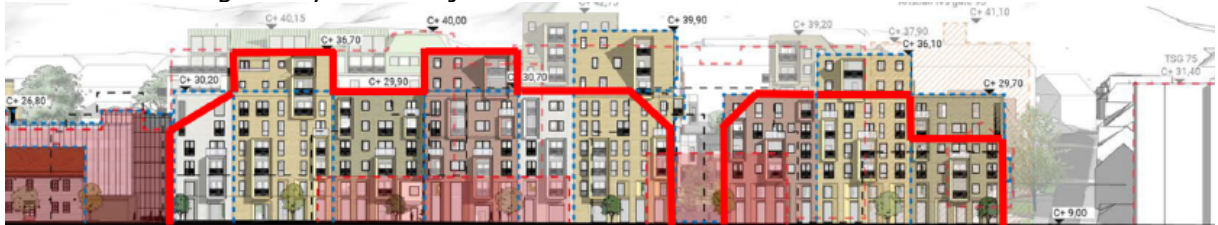
Administrasjonen mente dette planforslaget hadde mange gode kvaliteter i seg, og at hovedstrukturen i planforslaget var god. Det ble gitt positive tilbakemeldinger på at

- planens hovedgrep med bevaring av eksisterende og etablering av ny bebyggelse i en tilnærmet karréstruktur bygger opp rundt parken (1) og torvet (2) som to sentrale offentlige byrom. Dette gir kvaliteter og tilbud til både planområdet og nabolaget.

- nabolagsaksen (3) er positiv og gir mulighet til å ferdes mellom St. Hans gate og Lømslands vei.
- etablering av sikt- og gangakse i forlengelsen av Kronprinsens gate (4) gjenoppretter forbindelsen «hav til hei».
- det er gjort en god jobb med kartlegging av fargesetting på bygg og fasadelementer i Posebyen, og det ble anbefalt å hjemle fargepaletten i illustrasjonsvedlegget i bestemmelsene.

Plan og bygg ba om at at planforslaget ble bearbeidet mht. utforming og volum på enkelte deler av bebyggelsen:

- Bebyggelsen på «Vaskeritomta» (5) må endres mht. plassering/struktur, form og høyde, slik at den danner en bedre overgang mot firemannsboligene i Lømslands vei nordvest for tomte.
- Lamellbygget (6) skiller seg fra eksisterende bebyggelse i nabolaget og øvrig bebyggelse i planforslaget mht. høyde og fasader. Høyde må reduseres og fasadeutforming bør tilpasses bebyggelsen rundt skolegården til Tordenskjolds gate skole. Høyde bør ikke overstige høyden på eks. 4-etasjes kontorbygg på nabotomte.
- Bebyggelsen mot Tordenskjolds gate (7) må reduseres i høyde. Variasjonen i høyde og takform ligger for høyt til at den oppleves fra gateplan. Endebyggene mot St. Hans gate, torvet og åpning mot Kronprinsens gate må reduseres for å tilpasse seg eksisterende bebyggelse, og kan med fordel gis en skrå takflate. Plan og bygg illustrerte forslag til høydereduksjon slik:



- Også bakenforliggende bebyggelse (8) må reduseres tilsvarende i høyde, slik at de to bygningsrekkene rundt parkrommet har lik høyde.
- Vestfløyen til det opprinnelige sykehuset (9) inngår i planforslaget. I tillegg er det foreslått nye oppbygg over eksisterende gesims i to etasjer. Dersom gjenbruk av vestfløyen skal signalisere/hensynta tidligere bruk/arkitektur, bør de to øverste boligetasjene utgå for å fremheve det gamle takoppbygget.
- Høyde på bygget (10) nærmest det bevaringsverdige St. Hans gate 1 må reduseres vesentlig. Samtidig må hele feltet omarbeides av hensyn til eks. boliger langs St. Hans gate (11).

Revidert planforslag 2025 – politisk behandling

Etter tilbakemeldingen høsten 2023 har forslagsstiller revidert planforslaget. Det er endret på flere punkter enn det plan og bygg ba om i sin tilbakemelding, slik at helhetsgrepet endres vesentlig.

Den største endringen er at østfløyen på det gamle sykehusbygget er foreslått revet og bygget opp igjen på samme sted. Dette gir følgekonskvenser for strukturen ellers:

- Den store parken blir smalere og mister noe av den rause størrelsen og romlige kvaliteten fra det forrige forslaget.
- Åpningen av Kronprinsens gate «fra hav til hei» faller bort, og sykehusbygget vil fortsatt være det man ser som fondmotiv opp Kronprinsens gate.
- Forslagsstiller har tatt utgangspunkt i fotavtrykket på østfløyen, og introdusert en ny bygningstypologi som overgangsbebyggelse mot Lømslands vei og St. Hans gate.

I tillegg er planforslaget endret på følgende punkter:

- I nytt forslag er det foreslått parkeringskjeller under hele parken, med begrenset overdekning for beplantning. I forrige forslag lå parken på «moder jord», og hadde et stort potensial for å bli en grønn og frodig park.
- Bebyggelsen mot Tordenskjolds gate er gitt ny utforming. Bebyggelsens utforming mht. takform, variasjon av takhøyder, fargesetting, åpninger/gjennomganger som i tidligere forslag var en videreføring av nabolagets bebyggelse, er falt bort.
- Bebyggelsen på vaskeritomta er delt opp i tre volumer.

Innsendt illustrasjonsplan ser nå slik ut:



PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Plan og bygg har formidlet skepsis til det reviderte planforslaget, men forslagsstiller ønsker likevel at planforslaget som nå er utarbeidet skal legges fram for behandling. De punktene i planforslaget forslagsstiller og kommunen har ulike syn på, er såpass vesentlige for planforslaget som helhet, at Plan og bygg vurderer det som hensiktsmessig å få en politisk avklaring.

Det er utarbeidet et omfattende materiale med illustrasjoner, plankart, bestemmelser, planbeskrivelse med konsekvensutredning, samt underliggende fagrapporter. Utbyggingsalternativet vist i planforslaget avviker fra utbyggingsalternativet i fastsatt planprogram mht. bebyggelsesstruktur og den sentrale parken, men kan sies å følge opp planprogrammets utredningspunkt mht. gjenbruk av bygg, klimagassberegning og vurdering av kulturminner.

Plan og bygg vurderer likevel at plan med konsekvensutredning hovedsakelig er i samsvar med vedtatt planprogram.

Bebyggelsesstruktur/arkitektur og stedstilpassing

Bebyggelsen rundt parkrommet og nabolagsaksen i tidligere forslag framsto som enhetlig og sammenhengende mht. utforming. Dette er endret, slik at bebyggelsen i de ulike delene av planområdet nå fremstår mindre sammenhengende, og som nærmest «selvstendige» prosjekt i prosjektet.

Plan og bygg vil i det følgende vurdere de ulike bebyggelsesstrukturene i planforslaget.

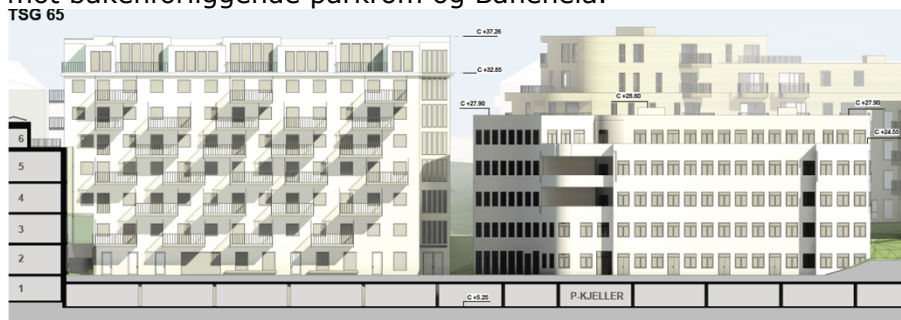
Østfløyen (SF5) – det sentrale parkrommet

I 2023-utgaven av planforslaget ble det lagt til grunn at østfløyen kunne rives. Det ble fremholdt at kvalitet og alder på bygget tilsa at det var henimot umulig å bygge det om til boliger. I tillegg ble det i planbeskrivelsen/konsekvensutredningen til planforslaget i 2023 argumentert slik:

Planforslagets viktigste grep er å etablere en stor, offentlig tilgjengelig park, som kan bli en ny destinasjon i Kvadraturen, berikelse for nærmiljøet og en formidler av forbindelser og akser inn i og igjennom kvartalet. Ved riving av østfløyen gjenåpnes i tillegg en viktig akse i forlengelsen av Kronprinsensgate, mellom hav og hei.

Gjenbruk av Fylkeshusets østfløy vil medføre at muligheten for å oppnå viktige kvaliteter i parken og uteområdene som offentlige rom går tapt. Kvartalet vil i mindre grad oppleves som åpent og tilgjengelig for allmennheten og uterommene i mye større grad oppleves som private gårdsrom. Parkens bidrag til berikelse av nærmiljøet og funksjon som destinasjon for hele kvadraturen vil i all hovedsak bli borte.

I det nye planforslaget foreslås det fortsatt å rive østfløyen – men å gjenoppbygge den på samme sted som i dag. Illustrasjonene til planforslaget viser en tilnærmet «kopi» av det opprinnelige bygget. Nytt bygg er vist med 5 meter lavere gesimshøyde enn eks. bygg, for at det i større grad skal fremstå som det opprinnelige bygget fra 30-tallet. Det er vist en åpning mellom vest- og østfløyen, slik at det blir en gangforbindelse videre opp mot bakenforliggende parkrom og Baneheia.



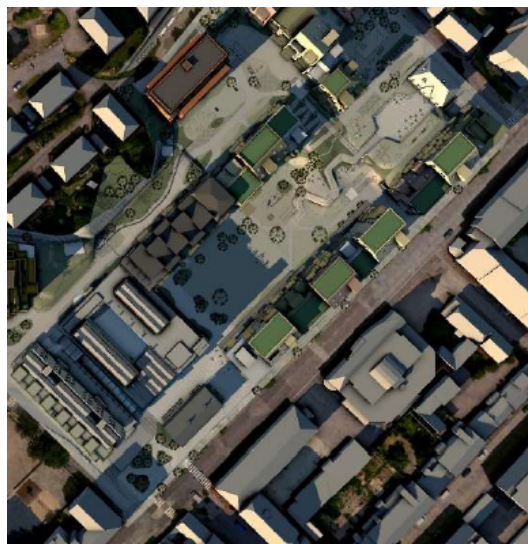
Oppriss fra planforslaget - vestfløyen bevares og bygges om – østfløyen gjenoppbygges

Iht. klimagassvurderingen (vedlegg 21) er det beregnet at det kun vil være 8 % besparelse av klimagassutslipp ved bevaring av bygget. Fordi eksisterende byggs materialkvalitet og alder tilsier at dette tåler en ombygging dårlig, så har både forslagsstiller og administrasjonen vært inneforstått med at bygget kunne rives.

Plan og bygg vil fremheve at den store kvaliteten som ble «solgt inn» i det forrige planforslaget, er den store parken. I nytt forslag er parken smalnet kraftig inn, og på det smaleste vil den nå tilsvare en Kvadratur-gate i bredde, og grenser inntil 7 og 5 etasjes bygg. Sol- og skyggeanalysene viser at det forrige planforslaget hadde sol på et større sammenhengende parkareal enn det nye planforslaget, hvor parkarealene i større grad er oppdelte. I nytt forslag er det i tillegg vist parkeringskjeller under hele parken. I det forrige forslaget var det kun den østre delen at det var vist parkeringskjeller under.



Nytt forslag – 21. mars kl 15



Tidligere planforslag, 21. mars kl 15



Nytt forslag – 21. juni kl 12



Tidligere planforslag, 21. juni kl 12

Det bevaringsverdige bygget i St. Hans gate 1 lå i det forrige planforslaget som et midtstilt fondmotiv i parken, og kom godt til sin rett. I nytt forslag ligger bygget litt sideforskjøvet i rommet, inntil et ruvende bygg mot Tordenskjolds gate. Kvaliteten på parkrommet og for dette bygget spesifikt, er redusert i det nye planforslaget.



Planforslag til behandling



Tidligere planforslag

Når det gjelder etterlikning av det tidligere sykehusbygget, så mener Plan og bygg at det har begrenset verdi å bygge opp en kopi av det tidligere bygget for å videreføre den opprinnelige arkitekturen og byens sykehushistorie. Kvartal 71 ligger verken i Riksantikvarens NB-register, i kommuneplanens temakart kulturmiljø (2024) eller kommunedelplan for Kvadraturens temakart bevaring (2014), nettopp fordi bygget er blitt så endret over tid, og har tapt sin opprinnelige kvalitet.

Plan og bygg mener at når østfløyen først rives, så bør man bygge opp igjen noe som gir størst mulig kvalitet. Plan og bygg vurderer at kvaliteten i det store parkrommet og bebyggelsen rundt i det forrige planforslaget, i større grad ivaretok dette.

Overgangsbebyggelsen mot Lømslands vei og St. Hans gate (SF4 og SF6)

I stedet for å se til området rundt og ta opp struktur, volumer og form på omliggende bebyggelse for å danne en overgangsbebyggelse mot St. Hans gate, Fergefjellet og Lømslands vei, tas det i nytt planforslag utgangspunkt i formen på det gamle sykehusbygget.



Gjennom hele prosessen har administrasjonen gjentatt at tilpasning til eksisterende tilstøtende bygningsmiljøer er svært viktig. Bygningsmiljøene både i Posebyen, på Fergefjellet og i Lømslands vei inngår i

kommuneplanens temakart for viktige kulturmiljøer. Mot St. Hans gate trappes riktignok bygningsfløyen ned slik at den skal tilpasses volumene på eksisterende bebyggelse langs St. Hans gate. Bebyggelsens form og uttrykk tar lite inn over seg det miljøet den foreslås i. Med forventninger om høy utnyttelse på et begrenset område er det imidlertid utfordrende å tilpasse nybygg til eksisterende nabobebyggelse, med eneboliger/ tomannsboliger/ firemannsboliger.

Men: Plan og bygg mener dette burde løses mer nennsomt. Den nye bygningstypologien passer kanskje sammen med det gamle sykehusbygget, men vender man blikket mot Lømslands vei og St. Hans gate, ser disse nye bygningsstrukturene fremmede ut.

Bebyggelsen mot Tordenskjolds gate

I planforslaget som ble sendt inn høsten 2023 var bebyggelsen mot Tordenskjolds gate illustrert som på figuren under. Dessverre viser ikke opprissene overgangen mellom nytt lamellbygg og skolegården på Tordenskjolds gate skole:

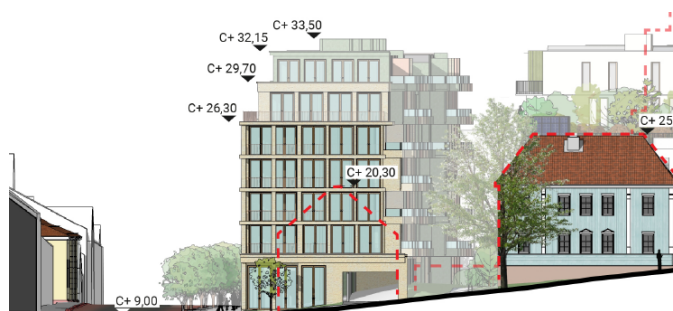


Som vist på snittet over og 3D-illustrasjon på s. 10 var bebyggelsen utformet med varierte takhøyder, skrå takflater, fargesetting og gjennomganger som var begrunnet i omkringliggende bebyggelse. Balkonger og karnapper etableres punktvis, ut. Plan og bygg ga imidlertid tilbakemelding om at deler av bebyggelsen var for høy mot gata, og måtte reduseres og tilpasses mot verneverdig bebyggelse, både i St. Hans gate 1 og Tordenskjolds gate 67.

I revidert planforslag er bebyggelsen mot Tordenskjolds gate nå illustrert slik:



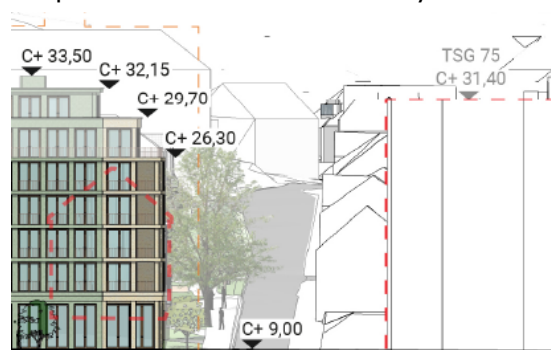
Bebyggelsen er nå utformet med flate tak, med gjennomgående gesims mot gate på 5 etasjer, og de to øverste etasjene inntrukket 1,25 m hver. Mot gårdsrommet har bebyggelsen 7 etasjer. I tillegg hjemler reviderte bestemmelser at det kan etableres uteoppholdsarealer på tak med rekkverk, levegger, støyskjermer og pergolaer på alle takflater over maks.



angitt gesimshøyde, uten at det er illustrert på noe mer enn det 4 etasjes kontorbygget i SF9. Balkongene ligger innenfor vegglivet som er utformet i et repetitivt gridmønster.

Plan og bygg vurderer at den foreslåtte bebyggelsen oppleves som for massiv mot gata, og at «lekenheten» i utformingen i det forrige konseptet er erstattet med en mye

«tyngre» bebyggelse. Utsnitt av opprisset mot Tordenskjolds gate (til høyre) viser at den sammenhengende bebyggelsen ligger 2 m høyere enn eksisterende 8 etasjes blokker i Tordenskjolds gate 75, 79 og 81. Som punktbygg oppleves disse relativt høye. Med et sammenhengende volum 2 m høyere vil foreslått bebyggelse mot Tordenskjolds gate oppleves som for massiv. Det er heller ingen variasjon i gesimshøyder, og variasjon i fasadeutforming og -oppdeling er gjort i et gjentakende mønster, slik at bygningsvolumet



mot gate vil kunne oppleves som monoton. Inn trekking av de øverste etasjene er minimal, så de blir fortsatt synlige mot gaten. I andre prosjekter i Kvadraturen stilles det krav om at øverste etasje skal være inntrukket innenfor en vinkel av 45 grader, for at de ikke skal fremstå så fremtredende mot gate.

Nedtrapping mot bevaringsverdig bebyggelse i St. Hans gate 1 og Tordenskjolds gate 67 er også gjort med et minimum av tilpasning, og dette mener plan og bygg bør gjøres med større hensyn til bevaringsverdige bygg.

Åpningen i bebyggelsen med inngang til gårdsrommet fra Tordenskjolds gate er vist i 8 meters bredde (Kvadraturens gater er normalt ca 15 m brede), omkranset av bygg som går opp i 7 etasjer. Plan og bygg har tidligere bedt om at åpningen utvides til samme bredde som Kronprinsens gate. Dette er ikke fulgt opp.



Samlet sett vurderer plan og bygg bebyggelsen mot Tordenskjolds gate som for høy og massiv, med et formspråk som ikke er tilpasset omgivelsene.

Øvrig bebyggelse i planforslaget

Vestfløyen (SF7): Vestfløyen bevares og bygges om. Her har plan og bygg tidligere gitt tilbakemelding om at dersom gjenbruk av det gamle sykehusets vestfløy skal signalisere og hensynta tidligere bruk og arkitektur, så bør viste takoppbygg utgå for å fremheve det gamle kobberkleddede takoppbygget (som i nytt forslag er helt bygget om).



Bebyggelsen på «Vaskeritomta» (SF8)

Forslagsstiller har fulgt Plan og byggs tilbakemelding om å dele opp bebyggelsen i flere bygg. Dette er vist på en god måte på den nært trekantforma tomte, med byggehøyder som ligger under gesimshøyden på firemannsboligene i bakkant, og med den buede Lømslands vei som formgivende element mot sørvest.



Lamellbygget mot Lømslands vei (BT) - forholdet til Tordenskjolds gate skole

Mellom Tordenskjolds gate 65 og Lømslands vei/Tordenskjolds gate skole er det tegnet inn et bygg som i planbeskrivelse er omtalt som «lamellbygget». Det har fått sin form ut fra tilgjengelig areal mellom gata og det eksisterende kontorbygget som skal beholdes.



Bygget er foreslått i 6 etasjer, med maks gesims på cote 33,5, og med en utforming som ikke henger sammen med noe annet i området. Underveis i planprosessen har Plan og bygg gitt tilbakemelding om at byggets høyde må reduseres, og at utforming må bearbeides. Forslagsstiller har gitt tilbakemelding om at det arbeides med en ny fasadeutforming av bygget.

Fremlagte oppriss og snittillustrasjoner viser ikke forholdet mellom lamellbygget og bebyggelsen på skoletomta. Til informasjon ligger mønehøyden på hjørnebygget på skoletomta (Lømslands vei 1) på cote 22,4. Lamellbygget ligger 11 m over. Plan og bygg mener det er viktig at man sikrer gode romlige forhold for skolegården på Tordenskjolds gate skole, og vurderer at bygget må reduseres med min. 1 etasje, til ca cote 29.

Vurdering av øvrige tema i planforslaget

Endring av formål fra kontor/tjenesteyting til boligformål

Endring av formål fra kontor/tjenesteyting til boligformål medfører krav om konsekvensutredning fordi endringen er i strid med formål tjenesteyting i kommunedelplanen for Kvadraturen.

I vedlegg 13 er endringen av formål vurdert, og oppsummert i planbeskrivelsen/ konsekvensutredningen kap. 4.4.1. Med hensyn til tilgjengelige kontorareal, så viser konsekvensutredningen at det vil være en liten negativ konsekvens at antall m² kontorarealer reduseres fra dagens 28800 m² til planforslagets 7500-12000 m² kontor/næring. Samtidig sies det at det vil gi en stor positiv konsekvens å etablere et relativt høyt antall boliger som kan dra nytte av tjenestetilbudet i Kvadraturen, og dermed bidra til byliv i større grad enn det kontorformål bidrar med.

Boligtilbud og bomiljø

I planbeskrivelsen kap. 5.4.2 beskrives boligbehov for ulike befolkningsgrupper. Det gis en god beskrivelse av forhold knyttet til levekår, bostandard og tilgjengelige boligtyper i bydelen. Likevel er forslagsstillers svar at etterspørsel i markedet skal styre størrelsen på leiligheter og fordeling. Forslagsstiller påpeker at en del av leilighetene (anslagsvis 50-100) enheter vil kunne etableres som *Solon Neste – konseptet* med større andel innendørs fellesareal. Dette er ikke utdypet videre.

Selv om planbeskrivelsen og øvrige grunnlagsrapporter tar utgangspunkt i 400 boenheter, legges det inn hjemmel for 415 boenheter i reguleringsbestemmelsene. I tillegg reguleres ikke fordeling av leilighetsstørrelser, ut over at det skal være variert leilighetssammensetning i planområdet som helhet. Forslag til bestemmelser åpner også for at inntil 25% av totalt antall leiligheter kan være mindre enn 35 m² BRA, og inntil 50% av totalt antall leiligheter kan være mindre enn 50 m² BRA.

Plan og bygg vurderer at bestemmelsen i punkt 4.1.1.a om leilighetsfordeling er problematisk. Den gir lite styring på leilighetssammensetningen og åpner for et altfor stort antall mindre leiligheter. Plan og bygg vurderer at bestemmelsen må endres.

Mobilitet – trafikk – logistikk

Det er utarbeidet en mobilitetsplan (vedlegg 14). Temaet er omtalt i planbeskrivelsen: dagens situasjon (kap 2.2.11), konsekvensutredning (kap 4.4.2) og i beskrivelsen av planforslaget (kap 5.5)

Hovedkonseptet er at området skal være bilfritt og skal være trygt å ferdes i for gående og syklende. All innkjøring til parkering går via innkjøring nederst i St. Hans gate, i vegglivet til SF3. Dette er anbefalt for å redusere antall kryssinger over sykkelfelt/konflikt med busstopp, og fordi Lømslands vei ligger så nært opp mot skolen.

Det er avklart at Lømslands vei kan stenges i overgangen mellom o_GG og o_S4, slik at forbindelsen mellom eksisterende skoletomt og ny skolefunksjon i felt B/T blir god og trafikksikker.

Det tillates varelevering og nyttekjøretøy over torvet ved Lømslands vei/ Tordenskjolds gate (o_TO). Avgrensning av offentlig torvareal må vurderes, da kommunen ikke bør eie areal over privat parkeringskjeller. Torvarealet for øvrig vil sammen med regulert gågate på nedre del av Lømslands vei utgjøre en trafikksikker og hyggelig atkomst inn i både skole- og byutviklingsområdet.

Administrasjonen vurderer at planens foreslåtte løsninger vil fungere godt.

Overvannshåndtering og VA-anlegg/teknisk infrastruktur

Administrasjonen har sett det som hensiktsmessig å få en avklaring på de store byplanmessige grepene før det gis detaljert tilbakemelding på foreslåtte løsninger for overvannshåndtering og VA-anlegg/teknisk infrastruktur. Så langt kan det nevnes at kommunen er negativ til privat overvannsanlegg under offentlig fortau, at plassering av spillvanns-/overvannsledninger gjennom området er utfordrende pga. manglende fall på ledningene, og at atkomst for drift og vedlikehold av disse blir vanskelig. Det er også flere andre tekniske løsninger som må justeres. Dette må drøftes mer inngående når overordnet byplanstruktur er avklart.

Kulturminner

Temaet er omtalt flere steder i planbeskrivelsen, både i beskrivelsen av dagens situasjon (kap. 2.2.5 – kulturminner og kulturmiljø), konsekvensutredning (kap 4.4.3.8 – gjenbruk av eksisterende bygg) og beskrivelse av planforslaget (kap 5.12 – kulturmiljø) samt i vedlegg 22 – gjenbruk av fylkeshuset.

Det gamle sykehusbyggets bevaringsverdi, og hvorvidt det er interessant å gjenoppbygge østfløyen, samt tilpasning til kulturmiljøer på alle sider er den viktigste diskusjonen i plansaken, og er vurdert i punkt om bebyggelsesstruktur/arkitektur og stedstilpassing.

Barn og unges interesser

Forslagsstiller har gjennomført flere møter/ befaringer med barn og unge. Et tema som har blitt diskutert, og som er viktige innspill fra både barn og unge og velforeningen er lekeplassen ved St. Hans gate. Her har administrasjonen akseptert at terrenget bearbejdes for fremføring av «nabolagsaksen» fra St. Hans gate til Fritz Jensens gate, mot at det etableres en ny akebakke som er allment tilgjengelig inne i området.

I gjeldende reguleringsplan er lekeplassen regulert med 735 m² offentlig friområde, i innsendt planforslag i 2023 var den vist med 465 m², og i revidert planforslag til politisk behandling nå i 2025 er den ytterligere redusert til 265 m².

Innenfor planområdet vil arealer som i dag er utilgjengelige ved at de er benyttet til bygg eller parkeringsplasser, etableres som felles parkarealer i felt f_PA1 og f_PA2. Disse utgjør til sammen 4083 m². Iht. bestemmelsene skal disse parkarealene være allment tilgjengelige, men de bør eies privat fordi de i all hovedsak ligger oppå parkeringskjeller.

Innenfor parkarealene skal det etableres møteplasser iht. krav i landskapsnormen, og i felt f_PA2 skal det etableres akebakke. Plan og bygg mener det er problematisk at arealet til den eksisterende lekeplassen er blitt såpass redusert i planprosessen, men vil samtidig vise til at det legges til rette. Dersom det vedtas at bebyggelsen i SF4, SF5 og SF6 må endres, må også lekeplassarealet mot St. Hans gate justeres.

I rekkefølgebestemmelsene er det i tillegg krav om at møteplass/lokalparkfunksjon i Nybyen skal være sikret gjennomført iht. godkjent landskapsplan før igangsettingstillatelse kan gis.

Universell utforming

Universell utforming omtales i kap 5.11 i planbeskrivelsen. Alle publikums- og arbeidsbygg skal være universelt utformet iht. teknisk forskrift. Iht. teknisk forskrift er det «...tilstrekkelig at minst 50 prosent av boenhetene på inntil 50 m² BRA oppfyller kravet om tilgjengelig boenhet» Ref. punkt om boligtilbud, vil det med foreslåtte bestemmelser kunne bli et høyt antall små leiligheter som ikke vil tilfredsstillende krav til tilgjengelighet.

Vedlegg E – illustrasjonsplan viser hvordan universell utforming ivaretas i utearealer. Utearealene i f_PA1 ligger på tilnærmet samme nivå som Tordenskjolds gate, og har trinnfrie ganglinjer på kryss og tvers. Nabolagsaksen ligger et høydenivå over, og har en trinnfri forbindelse fra Lømslands vei/Fritz Jensens gate til St. Hans gate/Thistedahls gate. På grunn av terrengforskjeller i planområdet, er det ikke mulig å gi alle tverrforbindelsene universell utforming. Flere tverrforbindelser løses med trapp, men det er også trinnfrie alternativer.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (vedlegg 9) som er omtalt i planbeskrivelsen kap. 2.2.20 og 5.14. Det er ikke identifisert hendelser/risikoforhold som tilsier at planlagt arealbruk ikke er egnet til planlagte formål.

Klima- og miljøkonsekvenser

Transformasjon og fortetting i overgangen til Kvadraturen anses å gi gode klima- og miljøkonsekvenser i forhold til arealbruk og transportomfang som utbyggingen medfører. I forbindelse med vurdering av riving eller gjenbruk av bygningsmassen på tomten, er det gjennomført en klimagassberegning (vedlegg 20.1). Sammenliknet med riving og nybygg kommer rehabilitering av bygg ca 8 % bedre ut mht. totalt klimagassutslipp fra materialer og energibruk.

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og det er lagt inn en bestemmelse som sikrer at planområdet tilkobles dette.

Det er utarbeidet en egen bærekraftstrategi for prosjektet (vedlegg 23). Her vises det til at sirkulærtankegang, materialeeffektivitet og ombrukbarhet skal være i fokus, og at prosjektet skal jobbe aktivt med klimareduksjonstiltak og klimatilpasning.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Det er utarbeidet en egen fagrapport om naturmangfold (vedlegg 10), og en kartlegging av trærne i planområdet (vedlegg 11), oppsummert i planbeskrivelsen kap. 2.2.9 og 5.19. Verdifulle trær er regulert med hensynssone grønnstruktur. Reguleringsbestemmelsene sikrer at spredning av plantearter på fremmedartlista skal unngås, og at fremmede arter skal behandles etter forskrift om fremmede organismer. I planbeskrivelsen vurderes planforslaget opp mot naturmangfoldloven § 8-12. Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Dette punktet er ikke vurdert på nåværende tidspunkt. Temaet må tas opp når overordnet byplanstruktur er avklart.

Ekstern medvirkning

Fastsatt planprogram kap. 7.2 inneholder medvirkningsplan for planprosessen. Forslagsstiller har gjennomført møter og medvirkning med ulike grupper og interessenter. Vedlegg 6 og planbeskrivelsen kap. 7.2 oppsummerer medvirkning som er gjennomført med ulike instanser på ulike tidspunkter i planprosessen så langt.

Intern medvirkning

Planprogram for Kvartal 71 ble tatt opp i samarbeidsgruppa samtidig med drøfting av planinitiativet i 2020. Innspill fra andre kommunalsjefområder ble tatt inn i planprogrammet før fastsettelse i 2020.

Nytt plankonsept og planprogram ble presentert for samarbeidsgruppa i juni 2022. Komplette planforslag ble gjennomgått i samarbeidsgruppa i november 2023. Nytt revidert planforslag ble gjennomgått i samarbeidsgruppa i februar 2025.

Forrige forslagsstiller presenterte planen for alle de kommunale rådene i 2021. Nytt plangrep er tatt opp med Råd for personer med funksjonsnedsettelse i desember 2022. Alle rådene vil involveres ved offentlig ettersyn.

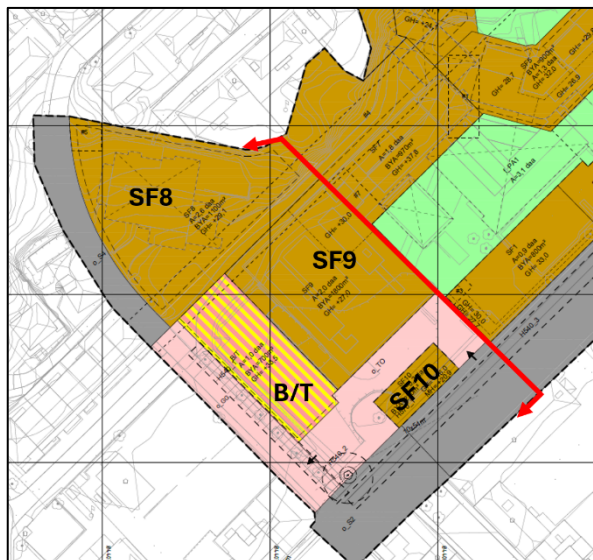
Oppsummering

At det skjer en utvikling innenfor Kvartal 71 er udelt positivt i lys av områdesatsningen for Kvadraturen nordøst og Eg. Innenfor planområdet legges det konkret til rette for etablering av skolefunksjoner i første etasje på felt B/T. Fra kommunens side er det viktig at det holdes fremdrift på denne delen av planområdet, da felt B/T inngår i utvidelsen av Tordenskjolds gate skole. På bakgrunn av vedtak i økonomiplanen for 2025-2028 har kommunen inngått intensjonsavtale med forslagsstiller om bruk av lokaler i felt B/T

Som det fremgår av vurderingen av bebyggelsen på s. 14-19, mener Plan og bygg at bebyggelsen på østre del av planområdet bør bearbeides.

På planområdets vestre del vurderer Plan og bygg at «Vaskleriomta» (SF8) er delt opp og gitt volumer som passer inn med bakenforliggende bebyggelse og Lømslands vei, og gir en hensiktsmessig utbygging på ei trekantforma tomt. Felt B/T har et fotavtrykk tilpasset tilgjengelig areal. Her vurderer vi at bygget er for høyt og må reduseres til cote + 30, samtidig som vist utforming av fasadene endres.

Plan og bygg vurderer at bebyggelsen på den vestre delen av planområdet, «Vaskeritomta» (SF8), lamellbygget (B/T), det eksisterende kontorbygget (SF9) og ev. flytting av Tordenskjolds gate 67 (SF10), kan etableres før den øvrige delen av planområdet. På bakgrunn av dette anbefaler Plan og bygg primært at planområdet deles i to slik at området nærmest Tordenskjolds gate skole, markert med røde piler på kartillustrasjonen kan fremmes som en egen plan uavhengig av fremdriften på det resterende området.



Hvis ikke planen deles, vurderer Plan og bygg at det må jobbes mye mer med plangrepet, både i illustrasjoner og kart, og planforslaget må da endres på enkelte

punkter før den legges ut til offentlig ettersyn. Bestemmelsene må justeres tilsvarende. Areal- og miljøutvalget kan da vurdere følgende formulering av vedtaket:

Alternativt vedtak:

1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Kvartal 71 med plankart sist datert 08.04.2025 og bestemmelser sist datert 11.04.2025 ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må planforslaget endres slik at:
 - a. Lamellbygget i felt B/T reduseres med én etasje, til maks gesims cote 30.
 - b. Ny toppetasje/takoppbygg på felt SF7 (vestfløyen) tas ut. Maks. gesims cote 35 (litt høyere enn dagens hovedgesims)
 - c. Østfløyen (SF5) gjenoppbygges ikke med dagens fotavtrykk. Bredden på parken økes tilsvarende vestre del av f_PA1. Felt SF4, SF5 og SF6 gis ny plassering og utforming.
 - d. Bygg mot Tordenskjolds gate i felt SF1, SF2 og SF3 reduseres i høyde, og tilpasses bedre mot bevaringsverdige bebyggelse i nordøst-Kvadraturen, bl.a mer oppbrutte fasader og variasjon i høyder.
 - e. Bredden på forlengelsen av Kronprinsens gate (f_PA1) mellom SF2 og SF3 økes fra 8 til 10 m.
3. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene tilpasses endringene i vedtakspunkt 2.

Elin Aabel Bergland, 05.05.2025

Punkt 115/25: Marviksletta senterområde - delområde 1 og 2 - detaljregulering – endring – offentlig ettersyn

Bilag

1. Plankart, datert 25.04.25
2. Bestemmelser, datert 25.04.25
3. Planbeskrivelse, datert 02.05.25
4. Illustrasjonsplan med snitt
5. Sol/skygge analyse
6. Transportanalyse
7. Sjekkliste for risiko og sårbarhet
8. Referat fra medvirkning
9. Innkomne innspill og merknader
10. Gjeldende plan
11. Gjeldende bestemmelser



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024007755
Saksbehandler Jøran Syversen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	115/25

MARVIKSLETTA SENTEROMRÅDE - DELOMRÅDE 1 OG 2 - DETALJREGULERING – ENDRING – OFFENTLIG ETTERSYN

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.05.2025 SAK 115/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Marviksletta senterområde – delområde 1 og 2 – endring med plankart sist datert 25.04.2025 og bestemmelser sist datert 25.04.2025, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres slik at: offentlig grøntstruktur skal ha en overdekning på 1 meter for beplantning og drift.
3. Det skal høres en høyere næringsandel for bygg i nordvest.
(Enst.)

23.05.2025

Punkt 116/25: Hamresandveien 4, 98/13 - dispensasjon fra arealformål og pbl. angående høyder

Bilag

SV_BYGG-24_01010-1 - Hamresandveien 4 - 98_13 - lager - anmodning om uttalelse

Application

Dispensasjon høyde - Hamresandveien 4

2_KORR_AndreRedegjoerelser_0_Q1- Hamresandveien 4-Kristiansand-Notat 01-20240522-PRO geoteknikk beskrivelse-am

E1- Plan Hovedetasje-rev 24.08.24

E2- Plan Loft

E3- Fasade Nord-rev 24.08.24

E4- Fasade Syd-rev 24.08.24

E5- Fasade Vest-rev 24.08.24

E6- Fasade Øst-rev 24.08.24

E7- Snitt-S01-rev 24.08.24

13_KORR_Folgebrev_Søknad dispensasjon- Hamresandveien 4

16_KORR_SamtykkePlassering_Erklæring vedr nabogrense - 98-166-signert

14_KORR_AndreRedegjoerelser_K1-bilde

15_KORR_AndreRedegjoerelser_K2-bilde

16_KORR_SamtykkePlassering_Erklæring vedr nabogrense - 98-166-signert



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024009642
Saksbehandler Mari Gunnerud Haus

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	116/25

HAMRESANDVEIEN 4, 98/13 - DISPENSASJON FRA AREALFORMÅL OG PBL. ANGÅENDE HØYDER

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.05.2025 SAK 116/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealformål og plan- og bygningslovens § 29-4, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for riving av driftsbygning og oppføring av omsøkt lagerbygning for campingvirksomhet. Utvalget finner at hensynene bak arealformål LNF og avstandsbestemmelser til naboeiendom ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at næringsbygget ikke vil få negative konsekvenser for dyrket mark eller nabointeresser, samt at eksisterende grusvei som avgrenser eiendommen mot dyrket mark beholdes. Videre vises til at arealbruken av omsøkte bygg som lagringsplass vil være tilsvarende som nåværende bygg, og at lagringsplass er nødvendig for driften av campingplassen.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealformål og plan- og bygningslovens § 29-4, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

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

KRF, Høyre og FRP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealformål og plan- og bygningslovens § 29-4, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for riving av driftsbygning og oppføring av omsøkt lagerbygning for campingvirksomhet. Utvalget finner at hensynene bak

arealformål LNF og avstandsbestemmelser til naboeiendom ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at næringsbygget ikke vil få negative konsekvenser for dyrket mark eller nabointeresser, samt at eksisterende grusvei som avgrenser eiendommen mot dyrket mark beholdes. Videre vises til at arealbruken av omsøkte bygg som lagringsplass vil være tilsvarende som nåværende bygg, og at lagringsplass er nødvendig for driften av campingplassen.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra KRF, Høyre og FRP vedtatt med 10 mot 1 stemme (Venstre).

23.05.2025

Punkt 117/25: Vragesløyfen 74A-C - 1/170 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for oppføring av levegg

Bilag

VS_ Vragesløyfen 74

VS_ Vragesløyfen 74 - supplerende tegninger

VS_ Uttalelse -Vragesløyfen 74

Ettrinnsøknad

scanner_20250318_124207

10_KORR_Nabovarsel_Nabovarsel-1-20241010-1436

VS_ Vragesløyfen - foto fra turveien

Vragesløyfen - foto fra turveien



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025008752
Saksbehandler Dijana Bozic

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	08.05.2025	107/25
2 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	117/25

VRAGESLØYFEN 74A-C - 1/170 - SØKNAD OM DISPENSASJON OG TILLATELSE FOR OPPFØRING AV LEVEGG

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.05.2025 SAK 117/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet og avstandskrav til naboeiendom i pbl. § 29-4, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for oppføring av levegg. Utvalget finner at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og avstandskrav til naboeiendom ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at området allerede er tett utbygd, at levegg vil gjøre avgrensingen mellom privat eiendom og kyststi enklere, og at leveggen ikke vil ha negative virkninger for allmennheten. Dispensasjonen gis på vilkår om at leveggen oppføres inntil kantsteinen/eiendomsgrensen, og fra der kantsteinen slutter på det minste 0,5 meters avstand fra gangbrua.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon og tillatelse fra byggeforbudet i 100-metersbeltet. Areal- og miljøutvalget finner at vilkårene for dispensasjon ikke foreligger jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

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

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet og avstandskrav til naboeiendom i pbl. § 29-4, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for oppføring av levegg. Utvalget finner at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og avstandskrav til naboeiendom ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at området allerede er tett utbygd, at

levegg vil gjøre avgrensingen mellom privat eiendom og kyststi enklere, og at leveggen ikke vil ha negative virkninger for allmennheten. Dispensasjonen gis på vilkår om at leveggen oppføres inntil kantsteinen/eiendomsgrensen, og fra der kantsteinen slutter på det minste 0,5 meters avstand fra gangbrua.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble det alternative forslaget fra KRF, Høyre, FRP, AP og SP enstemmig vedtatt.

23.05.2025

Punkt 118/25: Nestemyrveien 79, 2/720 - dispensasjoner - førstegangsbehandling

Vedlegg

Situasjonsplan

Mur

Søknad om dispensasjon for oppføring av forskalingsmur og pergola - Nestemyrveien 79

image013

image010

image011

image007

image006

image005

1. mail fra nabo - revemyrveien 89

2. mail fra nabo - revemyrveien 89

Mail fra Ingeniørvesenet



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024021518
Saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	08.05.2025	108/25
2 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	118/25

NESTEMYRVEIEN 79, 2/720 - DISPENSASJONER - FØRSTEGANGSBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.05.2025 SAK 118/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan, maksimal høyde på støttemur i kommuneplan og avstandskrav til naboeiendom i pbl. § 29-4, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for oppføring av omsøkt støttemur. Utvalget finner at hensynene bak byggegrense i reguleringsplan, maksimal høyde på støttemur i kommuneplan og avstandskrav til naboeiendom ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at andre naboeiendommer har tilsvarende murer, og at nivået i terrenget vil være tilsvarende nåværende terreng på naboeiendommen. Dersom muren oppføres i stablestein og ikke betong, vil dette sikre et helhetlig og mindre massivt uttrykk. Dispensasjonen gis på vilkår om at støttemuren oppføres i naturstein/stablestein.
(9/2)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense, fra maksimal høyde på støttemur i kommuneplanen, samt avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4, 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.»

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

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan, maksimal høyde på støttemur i kommuneplan og avstandskrav til naboeiendom i pbl. § 29-4, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for oppføring av omsøkt støttemur. Utvalget finner at hensynene bak byggegrense i reguleringsplan, maksimal høyde på støttemur i kommuneplan og avstandskrav til naboeiendom ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at andre naboeiendommer har tilsvarende murer, og at nivået i terrenget vil være tilsvarende nåværende terreng på naboeiendommen. Dersom muren oppføres i stablestein og ikke betong, vil dette sikre et helhetlig og mindre massivt uttrykk. Dispensasjonen gis på vilkår om at støttemuren oppføres i naturstein/stablestein.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble det alternative forslaget fra KRF, Høyre, FRP og SP vedtatt med 9 mot 2 stemmer (MDG, Venstre).

23.05.2025

Sak 119/25: Skudeviga - 4/67 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for etablering av utriggere

Vedlegg

sak 24_02423-2

SKM_C300i25011408540

Dispensasjon

Oversiktsbilde 2 skudevika sydover

Situasjonsplan utriggere 1-500

skudeviga innerst

kopi mail kystverket

20240903_204604

Brygge 2024

bilder

Skudeviga – 4/67 - Foreløpig tilbakemelding på søknad om utriggere

Bygg-24_02423-1

BYGG-24_02423-1 - Skudeviga 4_67_0_0, søknad om dispensasjon for oppføring av utriggere - anmodning om uttalelse

20250120_210254



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024021080
Saksbehandler Dijana Bozic

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	08.05.2025	106/25
2 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	119/25

SKUDEVIGA - 4/67 - SØKNAD OM DISPENSASJON OG TILLATELSE FOR ETABLERING AV UTRIGGERE

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.05.2025 SAK 119/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og arealformål på land og i sjø, for, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for oppføring av omsøkte 5 stykker utriggere. Utvalget finner at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og arealformål på land og i sjø ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at utriggere vil sørge for bedre og sikrere fortøyning for båter, bedre og sikrere ilandstigning, samt at utriggerne ikke vil forringe ferdselsrett for allmennheten. Utvalget er også positive til ettergodkjenning av to utelys og ett vann-/el-skap. (7/4)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen jf. plan- og bygningsloven § 1-8 og fra arealformål på land og i sjø slik disse følger av kommunedelplanen for Flekkerøya for etablering av 5 stykker utriggere. Areal- og miljøutvalget finner at vilkårene for dispensasjon ikke foreligger fordi de sentrale hensyn bak byggeforbudet og arealformålene blir vesentlig tilsidesatt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det vises til begrunnelsen i sin helhet.»

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

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og arealformål på land og i sjø, for, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for oppføring av omsøkte 5 stykker utriggere. Utvalget finner at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og arealformål på land og i sjø ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at utriggere vil sørge

for bedre og sikrere fortøyning for båter, bedre og sikrere ilandstigning, samt at uttriggerne ikke vil forringe ferdselsrett for allmennheten. Utvalget er også positive til ettergodkjenning av to utelys og ett vann-/el-skap.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble det alternative forslaget fra KRF, Høyre, FRP og SP vedtatt med 7 mot 4 stemmer (AP, MDG, Venstre, SV).

23.05.2025

Sak 120/25: Krossnesveien 136, avslag for brygge - Klagebehandling

Vedlegg

BYGG-24_02989 - Krossnesveien 136 - klage på vedtak

Krossnesveien 136 420/148/0/0, riving av fritidsbolig og bod, oppføring av ny fritidsbolig med anneks, utvidelse av brygge og legging av VA-ledninger - Dispensasjon, delvis avslag

Situasjonsplan

Dispensasjonssøknad



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025006441
Saksbehandler Dalibor Premovic

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	08.05.2025	109/25
2 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	120/25

KROSSNESVEIEN 136, AVSLAG FOR BRYGGE - KLAGEBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.05.2025 SAK 120/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget omgjør plan- og bygningssjefens vedtak av 25.02.2025. Klage fra tiltakshaver datert 06.03.2025 tas til følge. Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og kommuneplanens bestemmelser om maks lengde og areal på brygger § 14 nr 1 b), jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for omsøkte utvidelse av brygge. Utvalget finner at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og kommuneplanens bestemmelse om størrelse på brygge ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at det dreier seg om en begrenset utvidelse av brygga som ikke vil være til ulempe for allmennheten, naturinteresser eller nabointeresser. Videre vises til at utvidelsen i liten grad vil gjøre at eiendommen blir ytterligere privatisert, at det ikke skal utføres terrenginngrep, samt at fritidsboligen ikke har båt plass, og at utvidelsen er nødvendig for at bryggen skal kunne benyttes til fritidsformål.

(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 25.02.2025. Klagen fra tiltakshaver datert 06.03.2025 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.

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

«Areal- og miljøutvalget omgjør plan- og bygningssjefens vedtak av 25.02.2025. Klage fra tiltakshaver datert 06.03.2025 tas til følge. Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og kommuneplanens bestemmelser om maks lengde og areal på brygger § 14 nr 1 b), jf. plan- og bygningslovens § 19-2, for omsøkte utvidelse av brygge.

Utvalget finner at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og kommuneplanens bestemmelse om størrelse på brygge ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til at det dreier seg om en begrenset utvidelse av brygga som ikke vil være til ulempe for allmennheten, naturinteresser eller nabointeresser. Videre vises til at utvidelsen i liten grad vil gjøre at eiendommen blir ytterligere privatisert, at det ikke skal utføres terrenginngrep, samt at fritidsboligen ikke har båt plass, og at utvidelsen er nødvendig for at bryggen skal kunne benyttes til fritidsformål.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble det alternative forslaget fra KRF, Høyre, FRP og SP vedtatt med 10 mot 1 stemmer (Venstre).

23.05.2025

Sak 121/25: 1626 Detaljregulering, Gyldenløves gate 70 - sluttbehandling

Vedlegg

Vedtak byst, 18062025, Sak 60/25, 1626 Detaljregulering, Gyldenløves gate 70 - sluttbehandling

1. Gyldenløves gate 70 - plankart, sist datert 08.05.2025
2. Gyldenløves gate 70 - reguleringsbestemmelser, sist datert 17.12.24
3. Gyldenløves gate 70 - planbeskrivelse, sist datert 17.12.24
4. Gyldenløves gate 70 - ROS-sjekkliste
5. Saksprotokoll BSU, 18.03.2021, Sak 53_21
6. Landskapsplan til møteplass i Elveparken, sist datert 26.02.2024
- 7.1. Medvirkning Elveparken 28.6.2022 - visuell fasilitering av innspill
- 7.2. Innspill fra åpningen av Elveparken 28.06.2022
- 7.3. Elveparken - referat fra medvirkning 30.4.24
- 7.4. Kommentarer til referat fra medvirkning 30.4.24
- 7.5. Gyldenløves gate 70 - referat fra medvirkning med Tordenskjolds gate skole 05.12.24
8. Saksprotokoll ARMU, 23.01.2025 sak 17_25
9. Gyldenløves gate 70 - alle høringsinnspill samlet



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022025683
Saksbehandler Gisela Nilsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	121/25
2 Bystyret	18.06.2025	

1626 DETALJREGULERING, GYLDENLØVES GATE 70 - SLUTTBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.05.2025 SAK 121/25

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Gyldenløves gate 70 med plankart sist datert 08.05.2025 og bestemmelser sist datert 17.12.2024.
2. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunal teknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.
(8/3)

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Bystyret vedtar detaljregulering for Gyldenløves gate 70 med plankart sist datert 08.05.2025 og bestemmelser sist datert 17.12.2024.
2. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunal teknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.»

MDG fremmet følgende alternative forslag:

«Saken avvises. Areal og miljøutvalget ber om at det legges fram et nytt planforslag, med erstatningslekeplass på arealer som i dag er grå, for eksempel på gateareal og/eller parkeringsplasser.»

Voteringer:

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

23.05.2025

Sak 122/25: 1085 E6 - Sørlandssenteret og Bergsenteret - endring av reguleringsplan - sluttbehandling

Vedlegg

Vedtak byst, 18062025, Sak 61/25, 1085 E6 - Sørlandssenteret og Bergsenteret - endring av reguleringsplan - sluttbehandling

1. Reguleringsbestemmelser datert 02.05.2025
2. Planbeskrivelse datert 23.10.2024
3. Arealoversikt
4. Konsekvenser mht. øvrige sentra - Civitas
5. Sørlandssenteret - konsekvensanalyse for økt tjenesteyting_Oppfølgingsnotat 210125
6. Trafikkanalyse - Vianova
7. Vedlegg til trafikkanalyse
8. Høringsinnspill
9. Søkers tilsvare til høringsinnspill
10. Saksfremlegg offentlig ettersyn
11. Saksprotokoll aral og miljøutvalget 06.02.2025



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024005986
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	122/25
2 Bystyret	18.06.2025	

1085 E6 - SØRLANDSSENTERET OG BERGSENTERET - ENDRING AV REGULERINGSPLAN - SLUTTBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.05.2025 SAK 122/25

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar endring av reguleringsplan for Sørlandssenteret og Bergsenteret med bestemmelser sist revidert 02.05.2025.
(7/4)

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

«Bystyret vedtar endring av reguleringsplanen for Sørlandssenteret og Bergsenteret med bestemmelser sist revidert 02.05.2025 med følgende endring:

§4.1 endres slik at areal til tjenesteyting reduseres til maksimum 3500m² BRA.»

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

«Bystyret vedtar endring av reguleringsplan for Sørlandssenteret og Bergsenteret med bestemmelser sist revidert 02.05.2025.»

MDG fremmet følgende alternative forslag:

«Bystyret vedtar ikke endring av reguleringsplan for Sørlandssenteret og Bergsenteret med bestemmelser sist revidert 02.05.2025.»

Voteringer:

MDG sitt alternative forslag falt med 9 mot 2 stemmer (MDG, SV).

KRF, Høyre, FRP, SP og PP sitt fellesforslag vedtatt med 7 mot 4 stemmer (AP, MDG, SV, Venstre).

Byutviklingsdirektøren innstilling ble ikke votert over.

23.05.2025

Sak 123/25: Revidering av regler for bruk av byrom, torg og gater i Kristiansand kommune

Vedlegg

Regler for bruk av byrom, torg og gater i Kristiansand kommune



Dato 7. april 2025
Saksnr.: 2023002001-26
Saksbehandler Tore Løvland
Godkjent av Aase Margrethe Hørdsdal
Tone Iglebæk

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
22.05.2025

Revidering av regler for bruk av byrom, torg og gater i Kristiansand kommune

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget vedtar endring av regler for bruk av byrom, torg og gater i Kristiansand kommune.](#)

Sammendrag

20. september 2023 godkjente bystyret i Kristiansand kommune nye regler for bruk av byrom, torg og gater.

Administrasjonen ønsker å gjøre noen justeringer i dokumentet basert på erfaringer siden dokumentet ble politisk godkjent.

Vedlegg:
Regler for bruk av byrom, torg og gater i Kristiansand kommune

Saksutredning

Bakgrunn for saken

20. september 2023 godkjente bystyret i Kristiansand kommune nye regler for bruk av byrom, torg og gater.

Administrasjonen ønsker å gjøre noen justeringer i dokumentet på bakgrunn av erfaringer vi har gjort siden dette ble godkjent.

Den første justeringen som gjøres gjelder uteservering på kommunal grunn. Det presiseres nå at det må være en klar avgrensning mellom uteserveringen og arealet som ikke er skjenkeareal.

Gatesalg på torgene

De vognene som i dag har fast salgsplass på Torvet i Kvadraturen, får automatisk fornyet sin avtale når nåværende avtale går ut. Vi ønsker nå å endre denne praksisen, slik at tildeling av torgplass følger reglene vi benytter for andre salgsplasser.

Sommeren 2024 ble reglene for salg fra mobil enhet utfordret av en mobil sykkel som solgte iskrem i bybildet. Det har tidligere aldri vært et slikt tilbud, og ifølge gjeldende regler har ikke slik aktivitet vært ønskelig. De politiske signalene har imidlertid gjort at vi nå foreslår å endre reglene, og åpne opp for slikt salg i et begrenset området.

Et annet punkt vi ønsker å gjøre en mindre justering på, er tilfeldig gatesalg på torgene. Her ønsker vi å redusere størrelse på hver salgsplass fra 15 til 9 m². Bakgrunnen for endringen er at administrasjonen ser at 15 m² blir for stort for hver salgsplass. Ved å redusere størrelsen blir det tilgjengelig flere salgsplasser og flere aktører vil dermed få mulighet til å få plass. Dersom det viser seg at det er god plass på torget, kan en selger kjøpe flere plasser.

En av selgerne som kjøper tilgang til en slik plass, har spilt inn at han mener en reduksjon i tildelt areal vil gå utover hans business. Han er en av de mest aktive selgerne som kjøper slik dagsplass, men er også den selgeren som bruker størst areal da han setter opp flere telt som til sammen blir mer enn dagens regler som sier 15 m². Administrasjonen anser det som uheldig at en selger opptar så mye av dette begrensede området til tilfeldig gatesalg.

Issalg

Salg av is om sommeren på kommunens badeplasser har de siste årene vært etterspurt fra flere parter, både fra firmaer og gjennom politiske intitativ.

Administrasjonen har fått henvendelse om å etablere isvogn både i Høllen og i Bertes.

Når det gjelder Bertes, anbefaler ikke administrasjonen å gjøre noen endringer i reglene denne gang. Etter at Statsforvalteren gikk imot å etablere badstuer på statlige sikrede friområder, mener administrasjonen at samme begrensning vil ligge på slike salgsvogner. Dette berører i første omgang Bertes, og vil føre til at en slik salgsvogn vil bli plassert så langt fra badeplassen, at tilbudet som allerede finnes på campingplassen vil være tilfredsstillende.

Når det gjelder Høllen, så ønsker administrasjonen å teste ut en slik vogn i sommer, for å danne seg erfaring før man eventuelt legger dette inn som en permanent endring.

Matvogner

De siste årene har kommunen stadig fått henvendelser knyttet til plass for å plassere ut matvogner på kommunal grunn.

I dag har vi kun to slike tilbud i Kvadraturen, og det er på Torvet og såkalte nattsalgs plasser i Markens gate. Samtlige av disse plassene er utleid, og kommunen har per i dag derfor ingen slike arealer tilgjengelig. Kommunen ønsker å legge til rette for noen slike plasser i Kvadraturen, og har vurdert området ved Gravane som det beste i forhold til infrastruktur.

Fordelen med dette området er at det vil være mulig for kundene å kjøre helt fram til vognene, noe som har vist seg å være en utfordring for de som har hatt matvogner på Torvet.

Sosialt entreprenørskap

De siste årene har kommunen stadig fått henvendelser knyttet til å plassere ut mindre vogner som et tiltak for sosialt entreprenørskap. Tanken bak et slikt tiltak er å løse samfunnsmessige utfordringer som utenforskap, fattigdom og urettferdig fordeling. Det er spesielt organisasjoner med fokus på ungdom som har henvendt seg til kommunen angående slike plasser.

Kristiansand kommune ønsker å legge forholdene til rette for at slike tiltak kan utprøves, og setter av et mindre område på Jens Bjerneboes plass til dette. Det er en forutsetning for tiltaket at vognene ikke er større enn 2x3 meter, og at tiltaket går under benevnelsen sosialt entreprenørskap.

Flagging

Helt til slutt i dokumentet, har vi gjort en justering på flagging på kommunale arrangementsstenger. Det er et ønske at man ikke benytter nasjonale flagg (bortsett fra det norske flagget) på disse arrangementsstengene, og teksten justeres derfor for å tilpasse dette.

Justeringene som foreslås listes nå opp i kronologisk rekkefølge.

4. Uteservering på kommunal grunn

Pkt. 4.7 «utforming om møblering av serveringsområde»: (tilføyes på slutten av avsnitt 8)

«Skjenkearealet på uteserveringen skal være klart avgrenset mot det arealet som ikke er skjenkeareal.»

5. Regler for salgsmål, opptredener, demonstrasjoner og tilsvarende

Pkt. 5.4.1 «Salg fra mobile salgsvogner»

Det tilbys plass for salgsvogner på torgene i Kvadraturen og bydelsstrene. Kristiansand kommune ved Innbyggertorget leier ut og inngår kontrakt med aktuelle leietakere.

Leiekontraktene vil gjelde for tre år av gangen, og den årlige leien fastsettes i betalingsbudsjetten som politisk godkjennes hvert år.

Fra medio november og hele desember vil det ikke være mulig å stå på Torvet i Kvadraturen på grunn av Julemarkedet. Det samme gjelder for 17. mai og eventuelt andre kommunale arrangementer på Torvet.

Det tillates inntil fire salgsvogner på Torvet i Kvadraturen, og størrelsen på hver salgsplass avtales i hvert enkelt tilfelle med utleier. Det er tillatt å plassere ut bord og stoler innenfor tildelt areal. Enhetene skal være mobile og skal ikke være større enn 3x5 meter (draget og hengerfestet er ikke medregnet i denne størrelsen), og ikke overstige 3 meters høyde (inkludert takoverbygg/reklame).

Utsalgstedene bør minimum følge butikkenes kjernetid.

Tildelingskriterier: Siden kontraktene gjelder for tre år av gangen, vil det hvert tredje år være mulig å søke om salgsplass. Kristiansand kommune vil prioritere søknader som har egnet driftsmodell med budsjett og gjennomføringsplan. Kommunen vil vektlegge variasjon i det som selges. Tradisjonell torghandel som selger lokalprodusert mat, vil bli prioritert.

Alle søkere må være registrert i Brønnøysundregisteret, og ved salg av mat kreves det serveringsbevilling.

Punkt 5.4.3 «Tilfeldig gatesalg på torgene» (5 avsnitt)

Maks tildelt areal er 9 m². Ved salg fra større mobile enheter (over 5 meter) i Kvadraturen, tildeles plass på øvre del av Torvet.

Punkt 5.4.7 «Salg fra mobil enhet og ambulerende salg».

I Kristiansand kommune åpnes det opp for salg fra mobil enhet.

Med mobil enhet menes det sykkel hvor salgsplassen er integrert i enheten.

Det tillates inntil tre salgsbevillinger, som tildeles årlig. Leien fastsettes i betalingsbetingelsene som politisk godkjennes hvert år.

Tidspunktet for disse bevillingene er fra 1.4. til 1.10. og vil gjelde på Strandpromenaden fra Tangen til Gravane.

Ambulerende salg, hvor personer går rundt i bybildet og henvender seg til tilfeldige for å selge produkter eller abonnementer er ikke tillatt.

Tildelingskriterier: Kristiansand kommune vil prioritere søknader som har egnet driftsmodell med budsjett og gjennomføringsplan. Kommunen vil vektlegge variasjon i det som selges.

5.4.9 «Matvogner i Kvadraturen» (nytt punkt)

Det etableres fire plasser for matvogner i Kvadraturen, nærmere bestemt i Gravane, like ved portalen inn til Odderøya.

Enhetene skal være mobile, og de skal ikke være større enn 3x5 meter (draget/hengerfestet er ikke medregnet i denne størrelsen) og ikke overstige 3 meters høyde inklusiv takoverbygg/reklame.

Plassene som tilbys er helårlige. Leiekontraktene vil gjelde for tre år av gangen, og leien fastsettes i betalingsstatsene som politisk godkjennes hvert år.

Tildelingskriterier: Siden kontraktene gjelder for tre år av gangen, vil det hvert tredje år være mulig å søke om salgsplass. Kristiansand kommune vil prioritere søknader som har egnet driftsmodell med budsjett og gjennomføringsplan. Kommunen vil vektlegge variasjon i det som selges.

Alle søkere må være registrert i Brønnøysundregisteret, og ved salg av mat kreves det serveringsbevilling.

5.4.10 «Sosialt entreprenørskap» (nytt punkt)

Det tilbys to plasser for mindre salgsvogner på Jens Bjørneboes plass i Kvadraturen.

Kristiansand kommune ved Innbyggertorget leier ut og inngår kontrakt med aktuelle leietakere.

Leiekontraktene vil gjelde for en sesong av gangen, og leien fastsettes i betalingsstatsene som politisk godkjennes hvert år.

Tidspunktet for aktiviteten og størrelsen på hver salgsplass avtales i hvert enkelt tilfelle med utleier. Det er tillatt å plassere ut bord og stoler innenfor tildelt areal.

Enhetene skal være mobile og skal ikke være større enn 2x3 meter (draget og hengerfestet er ikke medregnet i denne størrelsen), og ikke overstige 3 meters høyde (inkludert takoverbygg/reklame). Utsalgstedene kan være åpne alle dager, men må stenge innen kl. 20.00 hver dag.

5.11 «Flagging på kommunens arrangementstenger»

Ved flagging på kommunens arrangementsstenger tillates organisasjonsflagg, men ingen nasjonale flagg bortsett fra det norske.

Søknad om bruk av stengene sendes til Kristiansand kommune ved Innbyggertorget.

Arrangøren må selv bekoste opphenging og nedtaking av flagg.

Den/de som skal henge opp flagg på den gamle Lundsbroa, må sørge for at dette foregår på en forsvarlig måte i henhold til egnet sikkerhetstiltak.

Sak 124/25: Hestnestangen 7 - 37/389 - dispensasjon avstandsbestemmelser og maksimal størrelse på tilbygg - førstegangsbehandling

Vedlegg

SV_ Dispensasjonssøknad - Hestnestangen 7

Fwd_ Dispensasjonssøknad

Avklaring planforhold - 37/389, Hestnestangen 7

Neighbor remarks

1739450514145_Avklaring planforhold - 37-389, Hestnestangen 7

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning nytt snitt

Dispensation

E Tegning bolig 1993

Comments to neighbor remarks

F Grad av utnyttning

Merknad-til-nabovarsel-1-20241030-KENNETH-ABRAHAMSEN

Merknad-til-nabovarsel-1-20241020-TOM-RAINER-FREDRIKSEN

Merknad 1 - Felles 5 naboer

Nabomerknad 2



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024031228
Saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	124/25

HESTNESTANGEN 7 - 37/389 - DISPENSASJON AVSTANDSBESTEMMELSER OG MAKSIMAL STØRRELSE PÅ TILBYGG - FØRSTEGANGSBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.05.2025 SAK 124/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget innvilger dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 avstandskrav, samt fra kommuneplanens maksimale begrensning på tilbygg, i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordeler ved innvilgelse av dispensasjoner er større enn ulemper.

Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.
(Enst.)

23.05.2025

Sak 125/25: Toftelandsveien 71, 474/2/0/0 - Vedtak om dispensasjon - driftsbygning

Vedlegg

G-not-001, Toftelandsveien 71

E3.Snittogfasade10.09.2024

D1.Situasjonsplan10.09.2024

Situasjonsplan overvannsledning

Asulv Tofteland

Kjetil Pettersen -merknad side 1

Kjetil Pettersen -merknad side 2

Søknad uten ansvarsrett 474_2

Fylkeskommunen- Dispensasjon fra vegens byggegrense

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



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023032189
Saksbehandler Elin Pettersen

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

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

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.05.2025 SAK 125/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befaring, dette er ønsket både av tiltakshaver og naboer.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

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

Høyre fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Saken utsettes for befaring, dette er ønsket både av tiltakshaver og naboer.»

Voteringer:

Høyres forslag til utsettelse ble enstemmig vedtatt.

23.05.2025

Sak 126/25: Oversikt over dyrkamark - svar på verbalvedtak nr 10



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025010108
Saksbehandler Ann Elin Teksdal

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	126/25

OVERSIKT OVER DYRKAMARK - SVAR PÅ VERBALVEDTAK NR 10

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.05.2025 SAK 126/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

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

Areal- og miljøutvalget ber kommunen følge opp driveplikten, herunder vurdere om noe areal kan selges som tilleggsjord til aktive bønder, eller eventuelt tilby kontrakter som kan godkjennes av relevante landbruksmyndigheter.
(Enst.)

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:
«Areal- og miljøutvalget tar saken til orientering.»

SP fremmet følgende tilleggsforslag:

«Areal- og miljøutvalget ber kommunen følge opp driveplikten, herunder vurdere om noe areal kan selges som tilleggsjord til aktive bønder, eller eventuelt tilby kontrakter som kan godkjennes av relevante landbruksmyndigheter.»

Voteringer:

Byutviklingsdirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.
SP sitt tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

23.05.2025

Sak 127/25: Referatsaker til areal- og miljøutvalget 22.5.2025

Vedlegg

1520E6 - Benestad BB1 og BB5 - felt BBB4 og BBH - endring av plan - varsel om oppstart

Ospeveien 29 - 12_519, hagestue - Klagesak direkte til Statsforvalteren

Trolldalstien 11 - varsel om oppstart av detaljregulering



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025000195
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	22.05.2025	127/25

REFERATSAKER TIL AREAL- OG MILJØUTVALGET 22.5.2025

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.05.2025 SAK 127/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

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

23.05.2025