Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 Nodeland
post.byggesak@kristiansand.kommune.no

KLAGE OVER INNVILGET RAMMETILLATELSE FOR VÅGSBYGDVEIEN 51A – 13/490

Vågsbygd vel og Vågsbygd bydelsråd påklager herved innvilget tillatelse for oppføring av nytt servicebygg på eiendommen Vågsbygdveien 51A – 13/490 av 27.08.2026.

Rammetillatelsen er innvilget ved dispensasjon fra Kommuneplanens arealdels bestemmelse i § 2, samt fra det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, pbl. § 1-8.

Klagen begrunnes i at lovens vilkår for dispensasjon på denne eiendommen ikke er oppfylt.

Nærmere begrunnelse av klagen:

Lovens vilkår for å dispensere er følgende (pbl. § 19-2):
Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Vågsbygd vel/Vågsbygd bydelsråd anfører at en dispensasjon i dette tilfellet står i strid med hensynet bak kommuneplanens bestemmelse § 2, samt med formålet med pbl. § 1-8.

Plankravet i Kommuneplanens arealdel, sist revidert 10.04.25:

Kommuneplanens arealdel har følgende bestemmelse i § 2.1:
Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, d, e, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Dette innebærer at det skal foreligge reguleringsplan ved riving og oppføring av bygning, konstruksjon eller anlegg.

Følgelig skal det ikke gis byggetillatelser i det aktuelle området før det er utarbeidet en reguleringsplan. Hensynet bak denne bestemmelsen er å sikre en helhetlig og hensiktsmessig utvikling av området, hvor man sikrer en grundig gjennomgang av behov og interesser, for deretter å balansere disse mot hverandre for å oppnå en best mulig løsning for alle parter. Dette får man bare ved en reguleringsplan som vurderer området som helhet.

I sin redegjørelse til Areal- og miljøutvalget den 27.08.26 innleder plan- og bygningssjef Venke Moe med å si at man i denne saken har mottatt mange e-poster og henvendelser til politikere. Hun fortsetter med å henvise til alle tiltak/interesser som i dag ligger i området. Dette tilsier at utviklingen av Auglandsbukta er av stor interesse blant Vågsbygds beboere. Til tross for dette - og for at området er det mest sentrale samlingssted i byens største bydel - så anser ikke administrasjonen det nødvendig å følge opp politikernes krav om reguleringsplan.

Vågsbygd vel/Bydelsrådet har som mål å gjøre Auglandsbukta til et sammensatt og attraktivt tilbud for bydelens innbyggere, uavhengig av om det etableres en ny energistasjon på aktuell

eiendom. Det sentrale er at energistasjonen eventuelt bygges på en måte hvor det oppstår minst mulig konflikt med andre interesser og brukere av parkområdet. Det vil man ikke oppnå uten en reguleringsplan, hvor hele området vurderes under ett.

To vedtatte/pågående mulighetsstudier:

Byvekstsekretariatet i Kristiansand kommune har nylig startet arbeidet med en mulighetsstudie for sykkelstamvei mellom dagens bensinstasjon og parken. Dette vil kreve arealer av nåværende park. Samtidig vil det være en utfordring å få til en trafikksikker sone for brukere av parken. Dette er pr. i dag uavklarte spørsmål som må løses i en reguleringsplan. Da kan det ikke dispenseres fra plankravet.

Ifm behandling av økonomiplan ble følgende verbalforslag vedtatt (2026 – 19):
«Bystyret ber administrasjonen om å gå i dialog med involverte aktører i Auglandsbukta, med mål om å gjennomføre en mulighetsstudie for området. Ansvar: Direktøren svarer saken ut.»

På møte 5. mars fulgte Areal- og Miljøutvalget opp Bystyrets vedtak i økonomiplanen 2026-29 ved behandling av sak 46/26. Administrasjonens svarte ut verbalvedtaket slik:
"Administrasjonen har hatt dialog med Vågsbygd bydelsråd vedrørende mulighetsstudie for Auglandsbukta. En mulighetsstudie vil kunne ta for seg arealene som i dag brukes til båtopplagsplasser, evt. vurdering av en omlegging av sykkelstamveien og fremtidig bruk av tidligere bensinstasjonstomt (arealet er ikke i kommunalt eie). Det vil også være naturlig å se på utvidelse av den delen av bydelsparken som ligger i bukta og kommunikasjonslinjene mot Storeneset. Det er regulert tomt for båtoppstillingsplasser i Aberdalen, Holskogen. Den kan sees i sammenheng med evt. fjerning av båtopplagsplassene i Auglandsbukta. Det må sikres finansiering av mulighetsstudien før den igangsettes. "Kostnadene for en mulighetsstudie er anslått til 250 000 kr."
Følgende tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt:
«Areal- og miljøutvalget ber om at man går i gang med arbeidet med mulighetsstudie og søker samarbeid med aktører med interesse i Auglandsbukta om finansiering og gjennomføring»

I sitt svar gjengitt over bekrefter administrasjonen hensikten med mulighetsstudien, herunder en *evt. vurdering av en omlegging av sykkelstamveien og fremtidig bruk av tidligere bensinstasjonstomt.* Ved den dispensasjon administrasjonen nå har gitt, gir man fra seg denne muligheten.

Vågsbygd bydelsråd har tidligere bedt om at disse mulighetsstudiene samordnes. Ved å utarbeide en reguleringsplan ville man nettopp sikre en helhetlig utvikling av dette svært sentrale og viktige området i Vågsbygd.

Riving og byggesøknad blir godkjent uten politisk behandling

Det vises til konsekvensutredning utarbeidet av Certas i forbindelse med kommuneplanens arealdel i 2025, hvor følgende framgår:

- *I reguleringsplan for sykkelekspressvei bør kryssing av sykkelekspressvei mellom bensinstasjon/gatekjøkken og friområdene langs sjø bli tema.*
- *Bensinstasjon innenfor området. Risiko vil avhenge av aktivitet som etableres. Må avklares ved regulering.*

Dette understreker forutsetningen om at reguleringsplan skal utarbeides før byggetiltak tillates.

Konflikt med sykkelekspressvei:

I sin redegjørelse til Areal- og miljøutvalget erkjenner Moe at det kan oppstå konflikter mellom brukere av en planlagt sykkelekspressvei og gående/brukere av parkområdet. Hun sier at administrasjonen legger til grunn at dette skal gå fint «*dersom syklistene tar hensyn til at de sykler i et tettbygd strøk».*

Videre, i saksframlegget skrives det følgende: *Tiltaket vil derfor heller ikke være til hinder for realisering av en eventuell fremtidig utvidelse av sykkelekspressveien.*

Dette er direkte feil og misvisende.

Hele formålet med en sykkelekspressvei er å legge til rette for at syklister kan holde et visst tempo uten at dette kommer i konflikt med mykere trafikanter. Med administrasjonens premiss vil dagens situasjon forbli den samme. Da vil det være bortkastede midler å etablere en sykkelekspressvei gjennom dette området. På den måten vil det også bli mindre attraktivt å bruke sykkel som framkomstmiddel, noe som er i strid med både Byvekstavtalen og kommunale og nasjonale føringer. Dette tilsier også nødvendigheten av en reguleringsplan.

Naturfarer og risikoforhold rundt bensinstasjonen:

I oppsummering av kommentarer til arealplanen skriver kommunen vedrørende denne eiendommen (Innspill nr. 399): "*De delene som endrer arealformål gjelder områder som enten er regulert til ulike samferdselsformål eller er bebygd. Det er plankrav for nye større tiltak. Detaljutforming og hensyn som naboer er opptatt av vil skje i egen reguleringsplanprosess. I konsekvensutredning av området er det skrevet at en eventuell reguleringsplan spesielt må avklare forhold avdekket i ROS-analysen (naturfarer og risikoforhold rundt bensinstasjonen), forurenset grunn, landskap, trafikksikkerhet og krysning av sykkelekspressvei.* (vår understreking) *Konsekvensutredningen oppdateres med at det også må tas hensyn til nærliggende bebyggelse i en evt. reguleringsplan"*

Her viser kommunen til behovet for en avklaring (i reguleringsplan) av naturfarer og risikoforhold rundt bensinstasjonen, forurenset grunn landskap, trafikksikkerhet og kryssing av sykkelekspressvei. Hva er årsaken til at administrasjonen nå helt ser bort fra dette for å hasteinnvilge søknad om ny bensinstasjon/servicebygg midt i ferietiden og unndra den fra politisk behandling? Dette framstår underlig all den tid politikere i forbindelse med revidering

av kommuneplanens arealdel i 2025 var klare på at uavklarte spørsmål skulle behandles nærmere i en reguleringsplan.

Mulig serveringssted:

For Vågsbygds beboere har det vært et ønske om å legge til rette for et serveringssted ved bensinstasjonen. I dag står det flere frittstående mattilbydere i vogner på området, som er mye brukt av beboerne.

Basert på informasjonen fra Venke Moe til Areal- og miljøutvalget den 27.08.26 forlater man nå denne muligheten. Hun viser til at det i stedet kan etableres et spisested/pub på Lumber. Bydelsrådet peker på at en slik plassering vil være langt dårligere for de fleste av bydelens beboere enn en plassering i Auglandsbukta. Dette viser også behovet for en grundig og helhetlig vurdering gjennom en reguleringsprosess. I ethvert tilfelle er dette en form for byutvikling som ikke bør tas som en orientering under «Eventuelt» til Areal- og miljøutvalget.

Dispensasjon fra 100-metersbeltet:

En dispensasjon omfatter også bygging innenfor 100 metersbeltet. Nasjonale føringer angir i dag en langt strengere praksis for slike tillatelser enn tidligere. Kommunen viser også til at Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser. Kommunen konkluderer med at hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side ved å tillate omsøkte tiltak. Vågsbygd vel/Vågsbygd bydelsråd anfører at dette ikke er riktig, og at det også av denne grunn er behov for en grundigere planlegging i form av reguleringsplan.

Øvrig dispensasjonsvurdering:

Administrasjonen viser til kommuneplanens arealdel, hvoretter denne eiendommen fortsatt skal benyttes til næring. Dette er ikke et argument godt nok for dispensasjon fra plankravet.

Bydelsrådet viser for øvrig til at kommunens egen fagetat på dette feltet, Parkvesenet, anbefaler at en utvikling av området avklares gjennom en reguleringsplan.

Administrasjonen skriver i saksframlegget for vedtaket følgende:
Vi kan ikke se at tiltaket det her søkes om vil kunne vanskeliggjøre et eventuelt fremtidig planarbeid i dette området.

Ovenstående viser at dette ikke er riktig. Tvert imot vil omsøkte tiltak hindre en framtidig utvikling.

Å opprettholde kravet om reguleringsplan vil være det eneste forsvarlige i et område av så sentral betydning. Dette er i kjerneområdet av de hensyn plankravet skal ivareta.

For Vågsbygd vel/Vågsbygd bydelsråd framstår det også som uforståelig at ikke kommunen selv vil sikre seg styring over utviklingen av et så viktig område ved å utarbeide en

reguleringsplan. Basert på den kontakt bydelsrådets representanter har hatt med administrasjonen i denne saken er det også uforståelig at kommunen behandler omsøkte tiltak i et av bydelens viktigste treffsteder så lettvint/lemfeldig.

Som det framgår av vedlagte historikk/tidslinje (vedlegg 1) har bensinstasjonstomten stadig blitt større på bekostning av parken.

For øvrig vises det til video fra møtet i Areal- og miljøutvalget den 27.08.26 på kommunens nettsider, hvor denne saken behandles.

Det anmodes om at Kristiansand kommune omgjør sitt vedtak om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdels § 2 og fra pbl. § 1-8, slik at det her utarbeides en reguleringsplan før det tas stilling til omsøkte tiltak.

Det bes om at vedtaket gis oppsettende virkning i medhold av fvl. § 42 inntil endelig vedtak foreligger.

Kristiansand, den 10. september 2026

Per Bård Torvik(sign)
Leder Vågsbygd bydelsråd

Eva Albert(sign)
Leder Vågsbygd vel

Solrun Vik (sign)
Vågsbygd bydelsråd, arealgruppa

Vemund Gulbrandsen(sign)
Vågsbygd bydelsråd, arealgruppa

Morten Leuch Elieson(sign)
Vågsbygd bydelsråd, arealgruppa

VEDLEGG:
Auglandsbukta, oppsumert tidslinje