CHRISTIANSSANDS BYSELSKAB
STIFTET 1830

Kronprinsensgate 59
4614 Kristiansand
E-post: post@byselskabet.no
Web: byselskabet.no
Org.nr. 988 973 564

Kristiansand, 07.07.2026

Kristiansand kommune
By- og stedsutvikling
Postboks 4
4685 Nodeland
post@kristiansand.kommune.no

Deres ref.: 2025016678-5

## Endring av kommuneplanens arealdel for Trysnes-Selskjær-Tømmervigodden-Lamholmen – melding om oppstart av planprosess og utlegging av forslag til planprogram

**Christianssands Byselskab slutter seg til at det gjennomføres et pilotprosjekt for å fastsette byggegrense mot sjøen. Vi etterlyser imidlertid en nærmere omtale og vurdering av fordeler og ulemper ved å fastsette slik byggegrense. Dette bør framgå av planprogrammet.**

Vi viser til deres brev av 13.05.2026 med vedlegg.

**Om Christianssands Byselskab og våre rammer for høringsuttalelsen**
Christianssands Byselskab arbeider for vern av kulturhistoriske og verneverdige verdier i Kristiansand, og for å skape forståelse for byens og bydelenes historiske egenart. Selskapet bidrar også til å bevare og utvikle kulturelt og fysisk miljø; det omfatter viktige bygninger og bygningsmiljø, grøntområder, natur og vegetasjon.

Det er med bakgrunn i dette formålet vi har utformet vår uttalelse i denne saken. Vårt hovedfokus har vært hvordan arbeidet med å fastsette en ev. byggegrense kan ivareta viktige allmenne interesser knyttet til bevaring av natur- og kulturverdier og allmennhetens tilgang til strandsonen.

**Bakgrunn for planarbeidet**
I 100-metersbeltet langs sjøen er det et generelt byggeforbud. Dette framgår av § 1-8 i pbl. (pbl.). Dette byggeforbudet gjelder ikke dersom det er fastsatt en annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. pbl. § 1-8, tredje ledd. Kristiansand kommune ønsker nå å gjennomføre en prosess med målsetting om å fastsette byggegrense mot sjø i eksisterende byggeområder. Som pilotområde for dette prosjektet har kommunen valgt området Trysnes-Selskjær-Tømmervigodden-Lamholmen i vestre del av kommunen. Det er utarbeidet forslag til

Kronprinsensgate 59
4614 Kristiansand
E-post: post@byselskabet.no
Web: byselskabet.no
Org.nr. 988 973 564

planprogram som bl.a. skisserer målsettinger og føringer for arbeidet og hvilke fagtemaer som skal konsekvensutredes.

**Vurdering av forslaget til planprogram**

*Generelle kommentarer*

Pbl. § 1-8 fastsetter et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Formålet er å ivareta natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser. Selv om kommunen kan fastsette en annen byggegrense gjennom kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, er dette et unntak som må begrunnes konkret. Det følger av pbl. §§ 3-1, 4-1, 4-2 og 5-1 at planleggingen skal bygge på et godt kunnskapsgrunnlag, belyse konsekvenser og sikre bred medvirkning.

De *statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* (2021) presiserer at strandsonen skal forvaltes restriktivt, og at byggegrenser skal fastsettes etter konkrete vurderinger av natur-, landskaps-, kulturmiljø- og friluftsinteresser. Dette understrekes også i *Kommunal- og distriktsdepartementets veileder om planlegging i sjøområdene og strandsonen*, hvor det framgår at fastsetting av byggegrense ikke er ment som en generell oppmyking av byggeforbudet, men skal bidra til en bedre og mer helhetlig forvaltning av strandsonen. De samme hensynene fremheves i *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027*, hvor kommunene oppfordres til å begrense nedbygging av strandsonen og ta vare på natur, landskap, kulturmiljø og allmennhetens tilgang til sjøen.

Byselskabet vil ikke fraråde at det gjennomføres et pilotprosjekt for fastsetting av byggegrenser mot sjø i 100-metersbeltet. Vi mener også det aktuelle området er egnet for et pilotprosjekt. Samtidig mener vi det er viktig at de nasjonale føringene vi har vist til over, legges til grunn som sentrale premisser for arbeidet.

*Kommentarer til målsettingene og føringene for planarbeidet*
Vi slutter oss til at målsettingene for planarbeidet er å fastsette en byggegrense mot sjø i det aktuelle planområdet, samt utvikle en metode for fastsetting av byggegrenser som ivaretar hensynene bak det nasjonale byggeforbudet.

Vi minner om kommunens begrunnelsesplikt. Siden pbl. § 1-8 har et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet, bør kommunen begrunne særskilt hvorfor det er behov for å fastsette en annen byggegrense. Dette følger av de alminnelige kravene til planlegging i pbl. §§ 3-1 og 4-2, de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021) og Kommunal- og distriktsdepartementets veileder om planlegging i sjøområdene og strandsonen.

Forslaget til planprogram omtaler fordelene ved å fastsette en byggegrense, bl.a. at det vil innebære en forenkling av byggesaksbehandlingen og færre dispensasjonssaker. Vi etterlyser imidlertid en nærmere omtale og vurdering av mulige fordeler samt en omtale og vurdering av mulige ulemper ved å fastsette slik byggegrense. Følgende fordeler og ulemper kunne gjerne vært

Kronprinsensgate 59
4614 Kristiansand
E-post: post@byselskabet.no
Web: byselskabet.no
Org.nr. 988 973 564

nærmere omtalt og vurdert i forslaget til planprogram:

Mulige fordeler ved å fastsette byggegrense:

- Gi rettslig forutsigbarhet for innbyggere og utbyggere.
- Redusere antall dispensasjonssaker, jf. pbl. § 19-2.
- Styrke arealstyringen dersom grensen legges til fordel for natur- og kulturmiljø.
- Sikre klimatilpasning ved å fastsette trygg avstand til sjø.
- Klargjøre ferdselsårer og friluftslivsområder.
- Gi kommunen bedre grunnlag for langsiktig planlegging og prioritering av kystsonen.

Mulige ulemper og risiko ved å fastsette byggegrense:

- Økt utbyggingspress, fordi grensen kan oppfattes som en positiv avklaring for bygging innenfor linjen.
- Svekket naturmangfold, særlig i kantsoner og marine miljøer, dersom grensen legges for nær sjøen.
- Redusert allmenn tilgang, i strid med SPRs mål om å sikre tilgjengelig strandsone.
- Fragmentering av kystlinjen, som svekker landskapskvaliteter og kulturmiljø.
- Bit-for-bit-utbygging, i strid med naturmangfoldloven § 10.
- Svekket naturbuffer mot havnivåstigning, dersom bygg kommer for nær sjøen.
- Konflikter og redusert tillit, dersom prosessen ikke oppleves som åpen og kunnskapsbasert.

*Kommentarer til forslag til konsekvensutredning*

Vi mener omtalen av konsekvensutredningen inneholder de mest aktuelle fagtemaene som bør inngå. Vi etterlyser imidlertid en vurdering av om følgende forhold også bør konsekvensutredes:

- Klimatilpasning, herunder stormflo, havnivåstigning og erosjon, jf. pbl. § 3-1.
- Samfunnssikkerhet og beredskap, jf. pbl. § 4-3.

*Kommentarer til opplegg for medvirkning*

Pbl. § 5-1 stiller krav til medvirkning i planprosesser. Christianssands Byselskab mener det foreslåtte opplegget for medvirkning ivaretar disse kravene.

Med hilsen
for Christianssands Byselskab

Jan Oddvar Skisland
styreleder

Tom Egerhei
styremedlem

*Dette brevet er godkjent elektronisk og har ingen signatur*