



Kristiansand
kommune

Mai 2026

Kristiansand kommune - Planprogram for endring av
kommuneplanens arealdel for området Trysnes-Selskjær-
Tømmervigodden-Lamholmen





Innhold

Innledning.....	3
Målsetting med planarbeidet.....	4
Beskrivelse av planområdet.....	4
Føringer for planarbeidet	8
Forslag til endret arealbruk	10
Alternativer	11
Konsekvensvurdering og behov for innhenting av kunnskap	11
Planprosess og opplegg for medvirkning	14



Innledning

En stor del av boligene og fritidsboligene i Kristiansand ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. I følge plan- og bygningslovens § 1-8 er det forbud mot andre tiltak¹ på eiendom enn fasadeendringer i 100-metersbeltet. Dette forbudet gjelder så langt annen byggegrense ikke er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller i gjeldende reguleringsplan. Byggegrenser i arealplaner som f.eks. kommuneplanens arealdel fastsetter hvor det er tillat å bygge. De fastsatte byggegrensene er juridisk bindende.

Da [kommuneplanens arealdel for Kristiansand ble vedtatt i februar 2024](#), ble det også vedtatt et oversendelsesforslag der administrasjonen ble bedt om å starte arbeidet med å avklare arbeidsomfang, ressursbruk, føringer og premisser fra offentlige myndigheter for å se hva som skal ligge til grunn for å fastsette byggegrense mot sjø i 100-metersbeltet for bebygde områder hvor slik byggegrense ikke er fastsatt.

Formannskapet vedtok i [sak 08/26](#) (den 04.02.2026) å starte en planprosess med mål om å legge inn byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel for området Trysnes–Selskjær–Tømmervigodden–Lamholmen. Området ligger ytterst i Trysfjorden, vest i kommunen. Området vil være et pilotområde for å utarbeide en metodikk og vurdere arbeidsmengde. Pilotområde vil i denne saken være ensbetydende med planområde. Derfor brukes begrepet planområde videre i dette planprogrammet.

Planområdet er valgt fordi det er karakterisert av en blanding av eldre og nyere hus og fritidsboliger, båthus og sjøboder, kyststi, brygger, kulturhistoriske elementer og ubebygd natur. På grunn av denne allsidige sammensetningen er planområdet vurdert som godt representativt for de ulike typer tiltak som kan være aktuelle å gjennomføre på en eksisterende eiendom også for tilsvarende eiendommer i kommunen hvor byggegrense mot sjø ikke er fastsatt.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, framdriftsplan med frister og deltakere, opplegg for medvirkning, alternativ og utredningsbehov.

I samsvar med plan- og bygningslovens regler er derfor dette forslaget til planprogram for endring av kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2024-2035 for området Trysnes-Selskjær-Tømmervigodden-Lamholmen utarbeidet.

¹ Hva som menes med tiltak er beskrevet i plan- og bygningsloven § 1-6.



Målsetting med planarbeidet

Den overordnede målsettingen med planarbeidet er å fastsette byggegrenser innfor planområdet. Videre er et mål for planarbeidet å utvikle en metodikk for fastsetting av byggegrenser som sikrer at hensynene bak byggeforbudet ivaretas. Som del av dette arbeidet skal det også ses på virkningen en differensiering av byggegrenser kan ha. Dette blir omtalt senere i planprogrammet.

Målet er at byggegrensen skal settes slik at den kan forenkle byggesaksbehandlingen og redusere antall dispensasjoner fra kommuneplanen i mindre saker med små konflikter mellom utbygging og vern og samtidig sikre eksisterende strandsoneverdier.

Med mindre saker, jf. ovenfor, menes i utgangspunktet mindre tilbygg, plattinger, verandaer, brygger og utriggere – alt i tilknytning til eksisterende boliger eller fritidsboliger. Ifølge kommunens byggesaksavdeling er det disse mindre tiltakene som utgjør den største andelen av saker som krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel eller fra plan- og bygningslovens § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet.

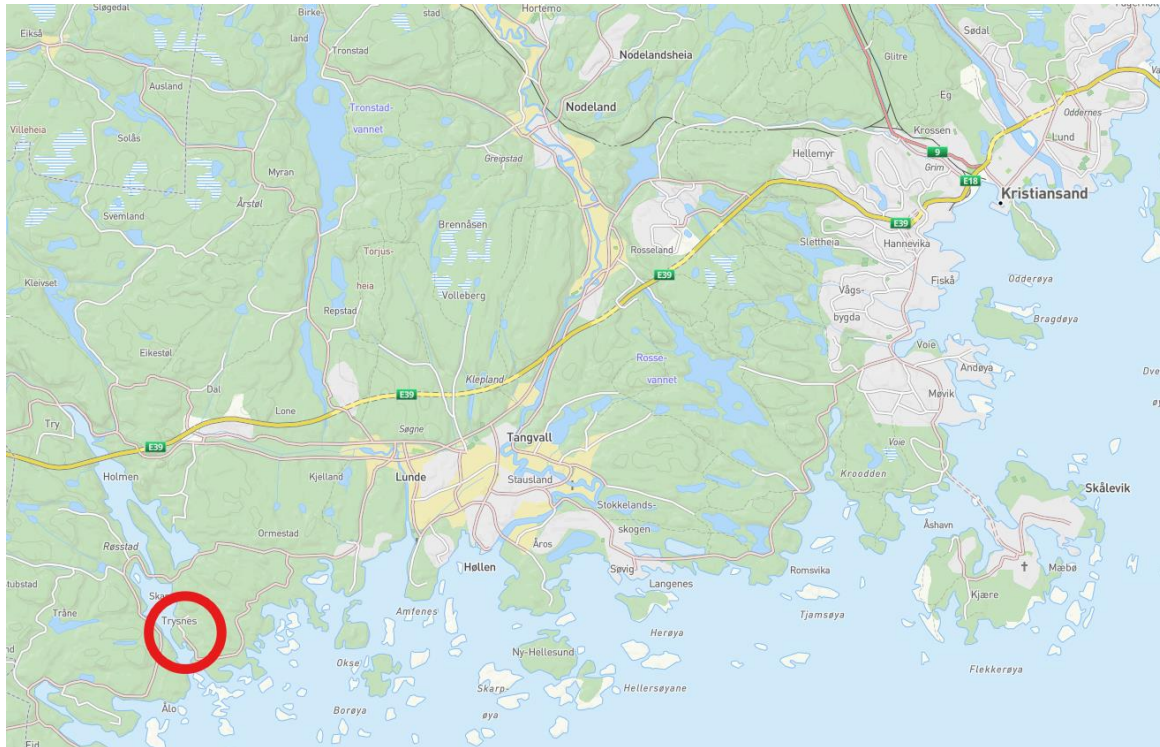
Erfaringer fra prosessen med pilotområdet, med utvikling av metodikk og vurdering av arbeidsmengde, vil være med i vurderingen av om det skal startes planarbeid for fastsetting av byggegrense i 100-metersbeltet for tilsvarende områder i hele- eller deler av kommunen. Det gjenstår rundt 70 bebygde områder i kommunen hvor det ikke er fastsatt avvikende byggegrense mot sjø fordi det ikke er et entydig skille mellom områder med strandsonevern og bebyggelsen.

Beskrivelse av planområdet

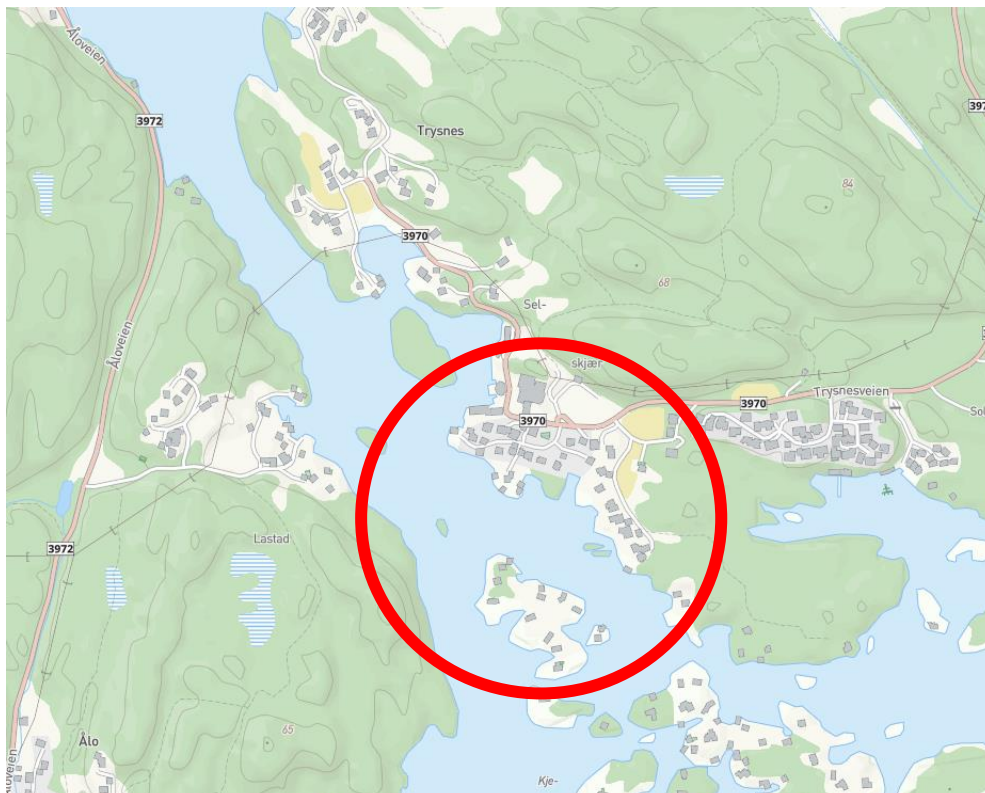
Det settes i gang prosess med formål endring av kommuneplanens arealdel for området Trysnes-Selskjær-Tømmervigodden-Lamholmen. Dette er øst for Trysfjorden, ganske langt vest i kommunen. Se oversiktskart på neste side. Planområdet utgjøres av arealet sør for/avgrenset av Trysnesveien og avgrenset av veien til Tømmervigodden. I tillegg inngår øya Lamholmen som ligger like utenfor Selskjær i planområdet. Planområdet har arealformålet bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel.



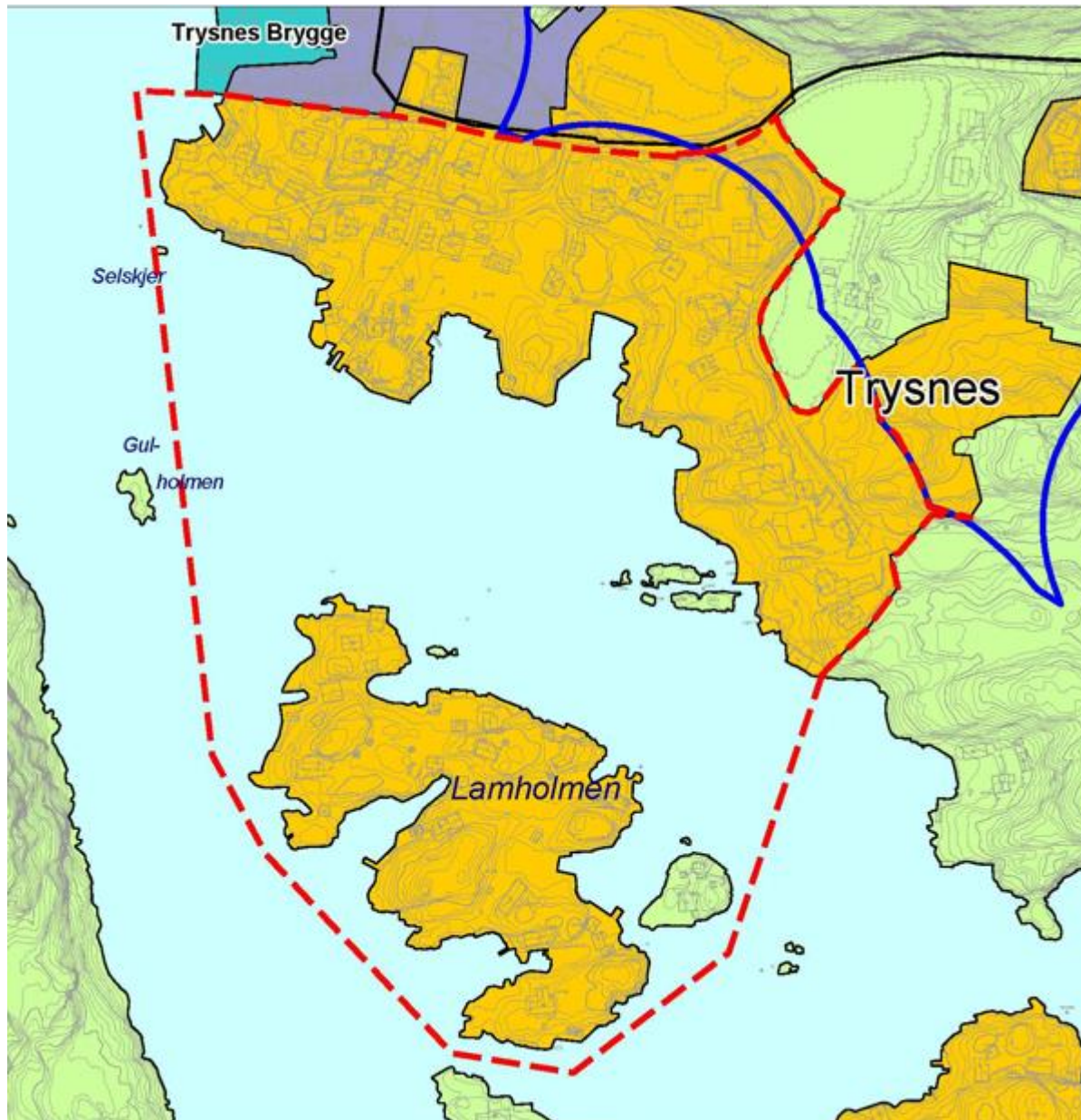
Oversiktskart



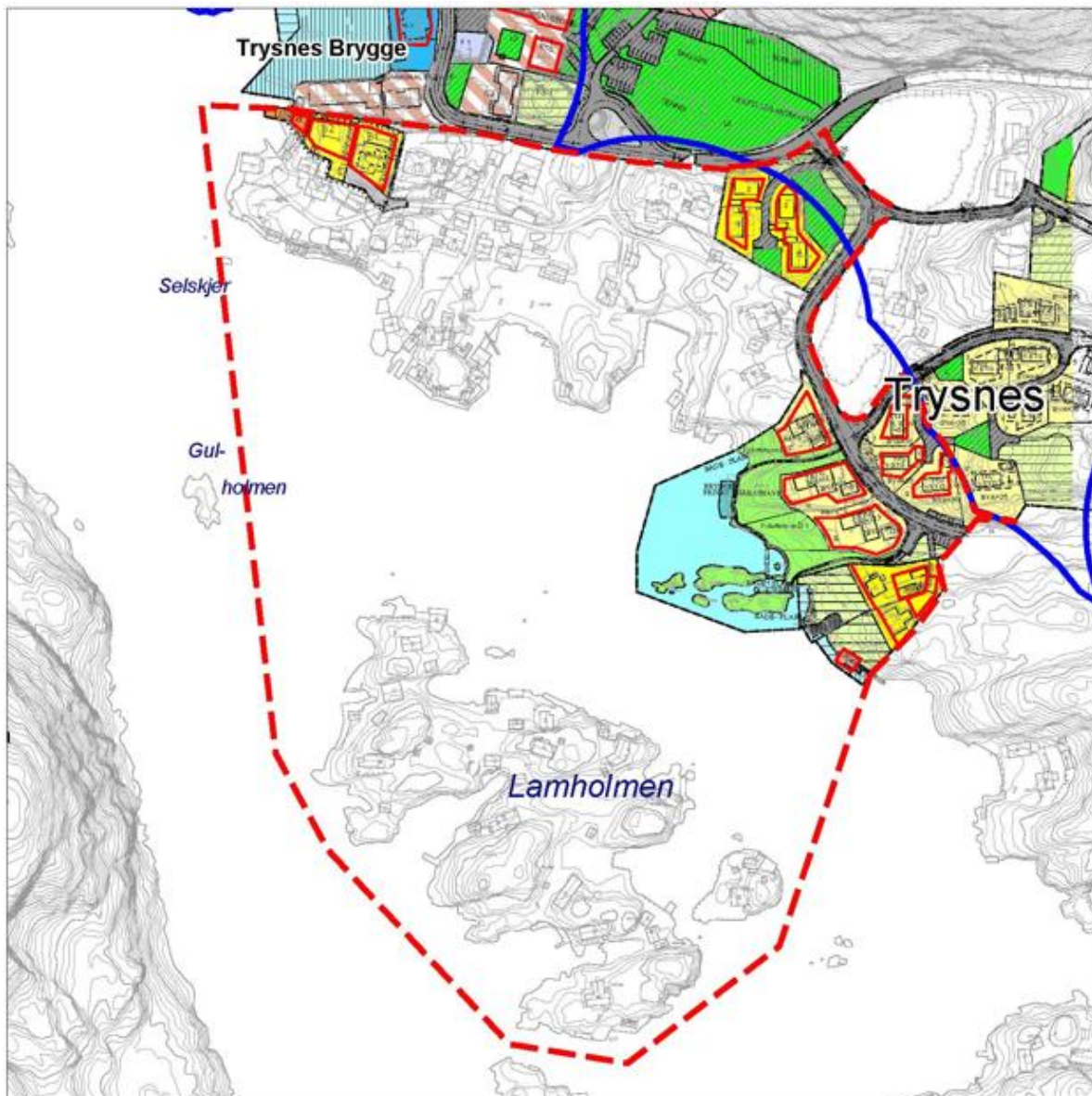
Figur 1. Planområdet ligger øst for Trysfjorden, vest i kommunen.



Figur 2. Oversiktskart over planområdet.



Figur 3. Kartet ovenfor er et utsnitt av kommuneplanens arealdel og viser at planområdet i all hovedsak har arealformålet bebyggelse og anlegg (gul farge). Den røde stiplede linja viser avgrensningen av planområdet. På land er planområdet avgrenset av fv. 3970, Trysnesveien og veien til Tømmervigodden. Blå linje viser 100-metersbeltet mot sjø.



Figur 4. Illustrasjonen viser reguleringsplanene som gjelder innenfor planområdet. Fra venstre: PlanID 201415, Selskjær 16 (ikrafttredelsesdato 28.04.2026), PlanID 20080619-1, gnr. 37/81 Trysnes (ikrafttredelsesdato 19.06.2008) og Plan ID 201005, Småholmene (ikrafttredelsesdato 16.06.2011). De røde linjene rundt bygninger viser de fastsatte byggegrensene mot sjø. Rødstiplet linje er planområdet.



Føringer for planarbeidet

Kommunale føringer

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnede arealstrategier. Samfunnsdelen ble sist vedtatt 26.03. 2025. Strategi nr. 7 har relevans til dette planarbeidet; *“sikre og videreutvikle overordnet og lokal grønnstruktur, med trygge forbindelser til boområder, bevare 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, og tilrettelegge for allmennhetens bruk av strandsonen og elvebredder”*.

I tillegg står følgende under satsingsområdet “Attraktiv og miljøvenning”:

Kristiansand tar vare på naturen og sikrer naturmangfoldet og kulturlandskapet. Slik gjør vi det:

-sikre og utvikle kulturlandskapet og grønnstrukturen fra kyst til hei og langs sjø.

Kommuneplanens arealdel gir også tydelige føringer for planarbeidet. I kommuneplanens arealdel står det beskrevet at strandsonen og skjærgården i Kristiansand vurderes som så viktig for kommunens innbyggere og besøkende at sikring av gjenværende områder for natur og friluftsliv prioriteres foran nye områder for fritidsbolig eller akvakultur. Ingen utbygging av strandsonen er i planbeskrivelsen trukket fram som et viktig prinsipp for å sikre blågrønne verdier i Kristiansand. Da kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2024, ble det også fastsatt avvikende byggegrense for 29 bebygde områder i kommunen hvor dette ikke var fastsatt tidligere, se figur 5 under. Felles for disse områdene var at byggegrensen ble satt der det var et tydelig skille mellom tettbebyggelse og viktige strandsoneverdier og det dermed framstod som ganske entydig hvor byggegrense burde settes. Dette var et plangrep som ble foretatt med mål om å forenkle byggesaksbehandlingen og redusere antall dispensasjonssaker.



Figur 5. Kartet viser kystlinja i hele kommunen med illustrasjonslinjer for reguleringsplaner som har fastsatt byggegrense i 100-metersbeltet mot sjø (grønn linje) og i kommuneplanen (blå linje).

Kommuneplanens arealdel har planbestemmelser som berører 100-metersbeltet. Paragraf 10 omhandler unntak for byggeforbudet i 100-meters beltet langs sjø. Hovedinnholdet er at nødvendige driftsbygninger i landbruket kan unntas fra forbudet, tilretteleggingstiltak for allmennheten kan tillates ved badeplasser og i turområder og det kan tillates oppført inntil én brygge til bebygd boligeiendom som er nødvendig for å gi eiendommen atkomst.

Paragraf 14 omhandler utbyggingsvolum og utnyttingsgrad og gir blant annet føringer for sjøboder, brygger, levegger og gjerder.

Oversendelsesforslaget i tilknytning til bystyrets behandling av kommuneplanens arealdel i 2024, omtalt innledningsvis, er selve bestillingen for arbeidet og bakgrunnen for dette forslaget til planprogram.

Regionale føringer

Regionplan Agder

I regionplan Agder 2030, sist endret november 2025, går det fram under satsingsområdet "Attraktivt og miljøvennlig Agder" et hovedmål om at Agder har tatt vare på gjenværende ubebygde strandsone.



Nasjonale føringer

Plan- og bygningslovens § 1-8 er utgangspunktet for jobben med å fastsette avvikende byggegrenser. Forbud mot tiltak i 100-metersbeltet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

Naturmangfoldlovens §§ 8-12 vil være sentrale føringer i arbeidet. § 8 om krav til kunnskapsgrunnlag, § 9 om føre-var-prinsippet, § 10 om samlet belastning for økosystemet, § 11 om at tiltakshaver skal bære kostnaden med miljøforringelse og § 12 om krav til miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder som gir de beste samfunnsmessige resultater.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt 2021, tydeliggjør nasjonal politikk og utdypet plan- og bygningsloven. Kristiansand og de andre kystkommunene i Agder omfattes av retningslinjenes sone 2, "Andre områder der presset på arealene er stort". Som hovedregel for sone 2 skal byggeforbudet praktiseres strengt i planleggingen. Dispensasjoner skal unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort.

Forslag til endret arealbruk

Det settes i gang en prosess med å endre kommuneplanens arealdel for det ovennevnte planområdet. Endringen vil gå ut på å tegne inn byggegrense mot sjø. Byggegrense vil ikke åpne for etablering av nye fritidsboliger eller boliger. Det er kun byggegrense for å tillate mindre tiltak på eksisterende eiendommer uten at dette vil kreve dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

I planprosessen skal det også ses på hvilke muligheter som finnes for å fastsette differensierte byggegrenser, dvs. et alternativ som ser på muligheten for ulike byggegrenser for å styre ulike tiltak. Byggesaksavdelingen i kommunen har erfaring med at når det kun er én byggegrense, kan det være vanskelig å både åpne opp for mindre tiltak og samtidig ha grunnlag for å avslå større tiltak som for eksempel fradelinger, nye boliger eller nye fritidsboliger. Konkret ønskes det gjennom planprosessen å se på en løsning med differensierte byggegrenser som betyr flere byggegrenser som styrer ulike tiltak.

Eksempler på hva differensierte byggegrenser kan være:

- Bak 100-metersbeltet skal vanlige regler for byggesak gjelde
- I en mellomsoner som må defineres nærmere tillates tilbygg, påbygg med mer, men ikke fortetting og nye boenheter.
- I en ytre sone som må defineres nærmere kan mindre tiltak tillates, eksempelvis gjenoppbygging av det som har vært der fra før, utriggere med mer.



I dette arbeidet vil det også være aktuelt å vurdere hvorvidt slik differensiering vil få utilsiktede negative virkninger.

Andre forhold som vil bli berørt i planarbeidet kan være:

- Gjeldende reguleringsplaner i planområdet gjennomgås med tanke på om- og i så fall hvilke tiltak det åpnes for utenfor byggegrensa.
- Vurdering av naturmangfoldlovens §§ 8-12 og vurdering av samlede konsekvenser for planområdet.
- Tilpasse planbestemmelser i kommuneplanens arealdel. Det skal vurderes en justering av nåværende § 2-2 d, unntak fra plankrav, om fradeling og oppføring av en enebolig, til ikke å gjelde innenfor 100-metersbeltet.

Alternativer

Det er så langt i arbeidet med planområdet foreslått én byggegrense for de stedene der dette mangler. Spørsmål som en ønsker å avklare gjennom planprosessen er om én slik byggegrense for alle typer tiltak vil bidra til å oppfylle den overordnede målsettingen om reduksjon i antall dispensasjonssaker for små tiltak.

Alternativet til én felles byggegrense er å se på muligheten for en ordning med differensierte byggegrenser slik det er beskrevet i kapitlet ovenfor.

Det vil også foretas en vurdering av om det er grunnlag for å ha ulik tilnærming i håndtering av saker tilknyttet øy og fastland i planområdet.

Disse alternativene blir vurdert mot 0-alternativet som er å fortsette med et byggeforbud i 100 metersbeltet i tråd med pbl § 1-8, og alle typer tiltak må søkes om og vurderes som dispensasjonssaker.

Konsekvensvurdering og behov for innhenting av kunnskap

Konsekvensutredningen skal følge kravene i forskrift om konsekvensutredning. Ifølge forskriftens § 6 skal alle forslag om endret arealbruk i kommuneplanens arealdel konsekvensutredes. Samtidig sier forskriftens § 18 at konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel kun skal omfatte de delene av planen som fastsetter rammer for framtidig utbygging og som samtidig fører til endringer av den gjeldende planen. Arealene som omfattes av arbeidet med fastsettelse av byggegrense er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Det er dermed avklart at områdene som inngår i pilotområdet er avsatt til bebyggelse. Når det gjelder konsekvenser for forslaget om alternative byggegrenser skal det derfor kun bli sett på konsekvenser for de hensynene som ligger bak strandsoneinteressene iht. plan og bygningslovens § 1-8. Dette er:



- Naturmangfold
- Friluftslivsinteresser
- Landskap
- Kulturmiljø
- Andre allmenne interesser

Når det fastsettes en avvikende byggegrense, skal det tas stilling til strandsoneverdiene. Kunnskapsgrunnlaget må derfor være godt nok for å vurdere hvordan strandsoneverdiene blir berørt. Dersom byggegrensen settes romslig, er behovet for kartlegging større enn om byggegrensen settes snevert. Grenselinjer i planer er juridisk bindende og absolutte. Samtidig skal ikke alternativ byggegrense langs sjø bli så detaljert at det kan bære preg av at det har vært drevet enkeltsaksbehandling av enkelteiendommer i planarbeidet. Grenselinjene skal fastsettes i samsvar med de prinsipper og kriterier som kommer frem av planforslaget. Konsekvensvurdering av det som blir foreslått av byggegrenser, skal ta utgangspunkt i den faktiske situasjonen for planområdet og det kunnskapsgrunnlaget som finnes.

Da dette planarbeidet er for et pilotområde for å utvikle en metodikk for fastsetting av byggegrense, skal det utarbeides en konsekvensutredning for byggegrensen på fastlandet og en konsekvensutredning for Lamholmen.

Metode

Områdene der det settes byggegrense skal beskrives og planstatus vises. Strandsoneverdiene og sammenhengen med tilgrensende arealer skal beskrives slik det er beskrevet under. Arbeidet tar utgangspunkt i metoden og beskrivelser brukt i kommuneplanens arealdel (se dokumentet [Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse av kommuneplanens arealdel 2024–2035, datert 30.01.2026](#)). Konsekvensvurderingen skal omfatte positive, negative, direkte, indirekte og langsiktige virkninger.

Tabellen nedenfor (tabell 1) er prinsipiell og viser fargeskala for konfliktnivå eller konsekvens. Denne tabellen vil bli benyttet i konsekvensutredningen for å vise konfliktnivået for de ulike strandsoneverdiene.

Tabell 1. Tabellen viser fargeskala for konfliktnivået/konsekvensen av endring som benyttes i utredningen.

Konsekvens	Beskrivelse	Fargeskala
Positiv konsekvens	Kan bidra til å bedre en interesse innenfor et tema.	
Ingen konflikt	Ingen eller uvesentlig endringer i forhold til dagens situasjon. Arealbruk uvesentlig/ingen kjent konflikt med aktuelle hensyn.	
Konflikt med lokale interesser	Noe forverring i forhold til dagens situasjon. Arealbruk uheldig, aktuelle hensyn forringes uten å forsvinne. Hensyn må ivaretas i eventuell reguleringsplan.	
Konflikt med nasjonale eller regionale interesser	Stor forverring av dagens situasjon. Arealbruk medfører bortfall/reduksjon av aktuelle hensyn. Ikke aktuelt med foreslåtte arealformål for dette temaet eller større avbøtende tiltak er nødvendig. Tiltak/hensyn må gjennomføres/ivaretas i en eventuell reguleringsplan.	



Som metode for utredningsarbeidet skal følgende benyttes som kunnskap:

- Flyfoto og skråfoto
- Aktuelle temakart i kommuneplanens arealdel
- Relevante databaser på nett (eks. naturbase.no). Det tas utgangspunkt i kartlagene i «Det offentlige kartgrunnlaget».
- Historiske bilder og ulike lokalhistoriske kilder
- Det vil gjennomføres befaring ved behov

Naturmangfold

Kjent kunnskap skal sammenstilles og avklares om det er bruk for ytterligere kartlegging av naturmangfold på land og nære sjøområder. Kjent kunnskap er både temautredninger og temakart til kommuneplanens arealdel, samt nettsider og databaser som naturbase.no og yggdrasil.no. En eventuell kartlegging av delområder skal foregå etter Miljødirektoratets instruks (NiN) dersom det vurderes å åpne for bygging i naturområder. Slik kartlegging er i utgangspunktet ikke nødvendig da det kun åpnes opp for mindre tiltak på eksisterende bolig- og fritidseiendommer.

Friluftsjnteresser

Kjent kunnskap skal sammenstilles. Det skal beskrives hvilken reguleringsstatus området har, og om det er friområder eller friluftsområder. Allmennhetens bruk og tilgang til strandsonen skal beskrives, og det skal vurderes om byggegrensen påvirker tilgangen til strandsonen for allmennheten. Det skal også utarbeides en kartlegging og verdsetting av friluftsområder i henhold til Miljødirektoratets veileder M-3133, tilpasset plannivået.

Landskap

Det skal utarbeides en enkel landskapsvurdering som inneholder beskrivelser av karakteristiske landskapstrekk (terreng, stigning/bratthet, vegetasjon), bygningsmiljøet (det bebygde/ubebygde preget) og kulturlandskap (dyrka mark og beitemark mm.), strandlinja sin beskaffenhet og svaberg/knatter.

Kulturmiljø

Det skal utarbeides en enkel kulturmiljøvurdering på grunnlag av eksisterende informasjon og observasjon av området. Temakart kulturmiljø i kommuneplanens arealdel med tilhørende beskrivelser er sentral i arbeidet. Områder der kulturhistorisk verdi er uavklart skal prioriteres. Områder som allerede er definert som kulturmiljø og områder der verdi kan utelukkes ved observasjon, for eksempel områder med få eller ingen eldre bygninger og kulturminner, der nyere tiltak uten spesielle kvaliteter dominerer, krever ikke nærmere undersøkelser. Der kulturmiljø bør vurderes skal Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredning av kulturmiljø M-1914 tas i bruk. Befaring skal skje ved behov.



Andre allmenne interesser

Eventuelle andre allmenne interesser skal også beskrives. Dette vil være forhold som har særlig relevans i det enkelte området, og det vil variere om det er noe å beskrive her. Ett eksempel er om det er kjente faresoner for naturfare som kan ha påvirkning på hva som kan tillates i området.

Samlede virkninger

De samlede virkningene av tiltakene som kan tillates med nye byggegrenser skal beskrives og det skal vurderes hvordan dette påvirker strandsoneverdiene som skal bevares. Det skal beskrives hvordan differensieringen av byggegrensene kan bidra til å motvirke negative virkninger av tiltak og sikre strandsoneverdiene.

Planprosess og opplegg for medvirkning

Forslag til planprogram sendes på høring sammen med brev til alle grunneiere innenfor planområdet, statlige og regionale myndigheter og relevante organisasjoner og foreninger. Plan- og bygningslovens krav er minimum 6 ukers høringsfrist.

Det skal avholdes åpen kontordag mandag 8.juni, der grunneiere og evt. andre interesserte kan møte saksbehandlere og stille spørsmål om prosessen og om egen eiendom.

Etter høringsfristen vil planprogrammet kunne bli justert basert på innspill som er kommet inn. Det er formannskapet som fastsetter planprogrammet. Etter at planprogrammet er fastsatt skal det utarbeides et forslag til endring av kommuneplanens arealdel i planområdet, der byggegrense legges inn i plankartet. Det skal også legges inn forslag til justert planbestemmelse og gjennomføres en konsekvensutredning av planendringen. Forslag til endring av kommuneplanens arealdel vil deretter legges ut til offentlig ettersyn. Høringsperioden antas å bli i oktober/november 2026. Det vil kunne bli gjort mindre endringer av planforslaget etter høringen basert på innkomne innspill. Endringen av kommuneplanens arealdel skal vedtas av bystyret. Illustrasjonen under viser tidslinjen for planarbeidet. Vedtak forventes våren 2027.



Når endringen av arealdelen er gjennomført, vil det bli fremmet ny sak om hvorvidt kommunen skal gjennomføre tilsvarende endring av kommuneplanens arealdel for andre tilsvarende områder i kommunen.



Kristiansand
kommune

Postboks 4
4685 Nodeland
Tlf: 38 07 50 00
www.kristiansand.kommune.no