

**Protokoll fra meklingsmøte mellom Kristiansand kommune, Bane NOR, Statens Vegvesen,  
Agder fylkeskommune og Statsforvalteren i Agder  
om  
kommuneplanens arealdel 2023-2034 for Kristiansand kommune**

**Tid:** Onsdag 24.01.2024, kl. 09.00-1400

**Sted:** Statsforvalterens lokaler på Fløyheia, Arendal

**Til stede:** Gina Lund, mekler  
Monica Bjørkholt Breive, sekretariat/referent  
Pia Karine Hem Molaug, juridisk støtte

Fra Kristiansand kommune:

Mathias Bernander (H), ordfører  
Kenneth Mørk (Ap), opposisjonen  
Ragnar Evensen, byutviklingsdirektør  
Venke Moe, plan- og bygningssjef  
Marit Eik, rådgiver

Fra Bane NOR:

Åsne Fyhri, assisterende sjef Planforvaltning  
Ragnhild Haslestad, senioringeniør Planforvaltning

Fra Statens vegvesen:

Roar Midtbø Jensen, avdelingsdirektør Transport Sør  
Erling B. Jonassen, seksjonsleder  
Solveig G. Hellevig, senioringeniør

Fra Agder fylkeskommune:

Arne Thomassen (H), fylkesordfører (fra kl. 11.00)  
Jorunn Lossius (Krf) (fra kl. 11.00)  
Gro Bråten (Ap) (fra kl. 11.00)  
Ingvild N. Skjong, avdelingsleder Plan  
Kenneth Andresen, direktør Analyse og plan  
Inger Egeland, rådgiver Plan

Fra Statsforvalteren i Agder:

Ingunn Løvdal, miljøverndirektør  
Thomas C. Kiland-Langeland, fagleder bærekraft  
Sigrid Lofthus Drange, seniorrådgiver

## Bakgrunn – Gjenstand for mekling

Forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2034 for Kristiansand kommune ble lagt ut til offentlig ettersyn, og sendt på høring i januar 2023. Følgende instanser fremmet innsigelse til planforslaget: AVINOR AS, jf. brev av 17.02.2023, Bane NOR, jf. brev av 20.02.2023, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), jf. brev av 22.02.2023, Forsvarsbygg, jf. brev av 23.02.2023, Statens vegvesen (SVV), jf. brev av 09.03.2023, Agder fylkeskommune (Agder FK), jf. Fylkesutvalgets vedtak av 14.03.2023 (sak 33/23) og Statsforvalteren i Agder (SF Agder), jf. brev av 10.03.2023.

Innsigelsene fra AVINOR AS, NVE og Forsvarsbygg er løst etter dialog mellom partene. Følgende områder, fra følgende instanser, var gjenstand for mekling:

Nr.	OMRÅDE	INNSIGELSE FRA
	DAG 1	
1	Jernbane til Lagmannsholmen	Bane NOR
2	Hamrevann I, II, III	SF Agder
3	A3 Grauthelleren Arealinnspill dok. nr. 132	SF Agder SVV
4	A30 Amfeneset – LNF-spredd Arealinnspill dok. nr. 85	SF Agder
5	A7 Tjenesteyting Sørlandssenteret Arealinnspill dok. nr.98	SF Agder
6	Lohnelier – handel (A6 og bestemmelses-område #7)	SF Agder Agder FK SVV
7	Lohnelier A9 (sør) - forretning Arealinnspill dok. nr. 69	SF Agder Agder FK SVV
8	A1 Lohne næringsområde (Lohnelier øst) Arealinnspill dok. nr. 88 og 102	SF Agder Agder FK SVV
9	A5 Sørlandsparken øst Arealinnspill dok. nr. 297B	SVV Agder FK SVV
10	A15 Heftenes – Vige - hytter Arealinnspill dok. nr.118	SF Agder Agder FK
11	A20 Mævigsheia, Vognsneset - hytter Arealinnspill dok.nr 204, 347 og 348	SF Agder Agder FK
12	A13 Østre Randøy, Randesund hytter/bustad Arealinnspill dok. nr.77	SF Agder Agder FK

## **Meklingsmøtet**

Innledning v/statsforvalter Gina Lund

Statsforvalter Gina Lund ønsket velkommen til møtet, og redegjorde for meklingsordningen og Statsforvalterens rolle som mekler. Hun redegjorde videre for Kommunal- og distriktsdepartementets behandling hvis saken blir oversendt til departementet.

### **Nr. 1: Jernbane til Lagmannsholmen**

*Bakgrunn*

Bane NOR har fremmet følgende innsigelse: *«Kommuneplanen må sikre at så lenge det er kontainerhavn på Lagmannsholmen så skal jernbaneforbindelsen opprettholdes uten hindring.»*

Det ble avholdt dialogmøte mellom Kristiansand kommune, Bane NOR, Statens vegvesen og SF Agder den 23.05.2023. Bane NOR presiserte at innsigelsen kun gjelder den uregulerte delen av eksisterende jernbanespor. Øvrige deler av jernbanesporet er avklart i reguleringsplanene for E18/E39 Gartnerløkka-Kolsdalen og Havnegata/Vestre Strandgate, som gjelder foran kommuneplanen, og er ikke omfattet av innsigelsen. Den uregulerte delen av jernbanesporet, ligger innenfor område avsatt til sentrumsformål (fremtidig byutvikling på Lagmannsholmen), med plankrav. Kommunen foreslo følgende utdypende tekst om plankrav i planbeskrivelsen, som løsning på innsigelsen:

*«Reguleringsplanene for E18/E39 Gartnerløkka-Kolsdalen og Havnegata/Vestre Strandgate har avklart hensynet til eksisterende jernbaneforbindelse til dagens containerhavn på Lagmannsholmen. Siste del av sporet er uregulert og ligger innenfor arealet avsatt til fremtidig byutvikling på Lagmannsholmen. De uregulerte arealene er sikret med et plankrav. Tiltak som omfattes av plankravet kan ikke etableres før det er avklart gjennom reguleringsplan. Ved utarbeidelse av områderegulering vil hensynet til dagens eksisterende jernbaneforbindelse bli avklart.»*

Bane NOR har i brev av 08.06.2023 gitt tilbakemelding på ovennevnte, og herunder foreslått at jernbanestrekningen som ikke er omfattet av ovennevnte reguleringsplaner, vises med linjesymbol eller hensynssone i plankartet, med tillegg av en formulering i bestemmelsene som f.eks.: *«Innenfor området kan det ikke etableres tiltak som er til hinder for jernbaneforbindelse til Lagmannsholmen.»*

Ovennevnte forslag fra Bane NOR er ikke besvart direkte, men formannskapet i Kristiansand kommune har i møte 29.11.2023 vedtatt å avklare innsigelsen fra Bane NOR gjennom mekling.

Ved e-post av 10.01.2024 har Bane NOR kommet med noen presiseringer, og videre uttalt at: *«Dersom planbeskrivelsen oppdateres med en formulering som dette, mener vi innsigelsen er imøtekommet: "I dag er det sporforbindelse ut til Lagmannsholmen og korridoren sikrer jernbaneforbindelse til havnen. I arbeidet med områderegulering for Lagmannsholmen vil hensynet til dagens eksisterende jernbaneforbindelse bli avklart. Hensiktsmessig rekkefølge for omdisponering av arealene avklares med jernbanemyndigheten".»*

Kristiansand kommune har i e-post av 16.01.2024 gitt følgende tilbakemelding: «For Kristiansand kommune er det viktig å få avklart innsigelsen til kommuneplanens arealdel fra Bane NOR i mekling eller ved avklaring i departementet. Det er ikke et godt alternativ å utsette avklaringen, av hensynet til eksisterende jernbanespor til Lagmannsholmen, til områdereguleringsplan for Lagmannsholmen».

SF Agder har gjennom dialog med partene 16. og 17. januar 2024 gjort ytterligere forsøkt å få partene til å komme til enighet, uten at dette førte frem.

#### **Redegjørelse fra Kristiansand kommune:**

Innledningsvis ble det vist til at Lagmannsholmen har vært regulert til sentrumsformål siden 1995. Containerhavna skal fjernes og kommunen er opptatt av å sikre gode overganger for flytting av containerhavna til Kongsgård Vige. Denne innsigelsen vanskeliggjør dette. Kristiansand Havn IKS har nå fattet et styrevedtak hvor det fremgår at containerhavna på Lagmannsholmen skal flyttes innen 2026. Dersom innsigelsen står seg frykter kommunen at dette vil sette i spill selve Gartnerløkkaprojektet. Kommunen ønsker ikke å påføre Gartnerløkka-prosjektet ( E-18/E39 Gartnerløkka- Kolsdalen) med etablering av ny havnegate, store økonomiske og miljømessige kostnader ved å etablere et midlertidig jernbanespor til containerhavna som skal flyttes. Kommunen presiserte at det kun er en aktør som faktisk benytter sporet pr. i dag. Det er mulig å få til gode alternative omlastningsmuligheter. Flytting av containerhavna ble vedtatt tilbake i 2018, deretter har man vedtaket i havnestyret om flytting av havna innen 2026. Midler til flytting av havna vil bli innarbeidet i kommunens budsjett. Kommunen fremholdt videre at det ikke var et alternativ for dem å utsette avklaringen av jernbanespor til lagmannsholmen til reguleringsplannivå.

#### **Redegjørelse fra Bane NOR:**

Bane Nor presiserte at innsigelsen gjelder de siste 200 uregulerte meterne frem til Lagmannsholmen. Den øvrige strekningen er sikret i reguleringsplan som omfatter Gartnerløkka. Også Havnegata er sikret. Bane Nor viste videre til at det må en reguleringsplan til for å kunne bygge ut Lagmannsholmen, og at det er viktig for Bane Nor å sikre at det er jernbanespor ut til Lagmannsholmen så lenge det er virksomhet på containerhavna. Dersom det nå er konkrete planer om flytting av containerhavna, etterspør Bane Nor mer konkrete og formelle steg i flytteprosessen. Bane Nor presiserte at innsigelsen ikke er en omkamp om flytting av havna, og påpekte at de ikke har behov for forbindelse til containerhavna etter at denne er flyttet. Konkret tidspunkt for flytting av havna var ikke kjent for Bane Nor da innsigelsen ble skrevet. Bane Nor fremholdt videre at dersom avvikling av containerhavna skjer innen kort tid bør man kunne finne løsninger på hvordan man sikrer tilgang i en overgangsperiode.

Kommunen kom deretter med følgende forslag til formulering.

«Forbindelse mellom containerhavna og jernbane sikres inntil containerhavna er flyttet.»  
Formuleringen tas inn i planbeskrivelsen.

Etter noe diskusjon ble det oppnådd enighet om en løsning som partene kunne gi sin tilslutning til.

### **Meklingsresultat:**

Bane Nor trekker sin innsigelse på vilkår av at følgende tas inn i planbeskrivelsen:  
«Forbindelse mellom containerhavna og jernbane sikres inntil containerhavna er flyttet.»

### **Nr. 2: Hamrevann I, II og III**

#### *Bakgrunn*

SF Agder har fremmet innsigelse til områdene Hamrevann I, II og III, som er foreslått avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg. Innsigelsen er fremmet på bakgrunn av at områdene er i strid med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR for BATP) og i konflikt med naturmangfold av nasjonal interesse.

Underveis i prosessen har det reist seg en problemstilling om hvorvidt adgangen til å fremme innsigelse til aktuelle områder ved Hamrevann er avskåret, jf. pbl. § 5-5 første ledd annet punktum. Områdene ble avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel 2011-2022 for (gamle) Kristiansand kommune, vedtatt den 22.06.2011. Områdene er videre avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse med tilhørende sosial infrastruktur, jf. bestemmelsene § 1.4). i kommunedelplan for Hamrevannområdet, vedtatt den 01.06.2016.

Det ble avholdt drøftingsmøte mellom Kristiansand kommune og SF Agder den 07.06.2023. Det fremkom i møtet at partene har ulik forståelse av ovennevnte bestemmelse i pbl. § 5-5. SF Agder har vurdert at adgangen til å fremme innsigelse er i behold, noe kommunen har stilt spørsmål ved. Det ble videre i drøftingsmøtet konstatert at partene også har ulik forståelse av grunnlaget for innsigelsen.

Sakens realitet var gjenstand for videre drøfting/forhandling i denne meklingsprosessen. Den prosessuelle siden av saken (hvorvidt adgangen til å fremme innsigelse er avskåret), er ikke gjenstand for videre drøfting her. Dette spørsmålet må eventuelt avgjøres av Kommunal- og distriktsdepartementet, dersom saken skal sendes dit, jf. pbl. § 5-5 første ledd siste punktum.

#### **Redegjørelse fra Kristiansand kommune:**

Kristiansand kommune fastholdt under meklingsmøtet at SF var avskåret fra å fremme innsigelse for områdene ved Hamrevann. Kommunen viste blant annet til redegjørelse fra Kommuneadvokaten og advokatfirmaet Tofte. Idet kommunens oppfatning var at det ikke var adgang til å fremme innsigelse fastholdt kommunen at det heller ikke var grunnlag for å forhandle om realiteten i saken. Kommunen opplyste imidlertid at dersom man skulle forhandle om realiteten i saken, var det kun eventuell utbyggingsrekkefølge det var aktuelt å drøfte.

#### **Redegjørelse fra SF Agder:**

SF fastholdt at retten til å fremme innsigelse var i behold. SF opplyste videre at det fra deres side ikke var aktuelt å drøfte en utbyggingsrekkefølge i det grunnlaget for innsigelsen er at ingen av de foreslåtte områder bør bygges.

**Meklingsresultat:**

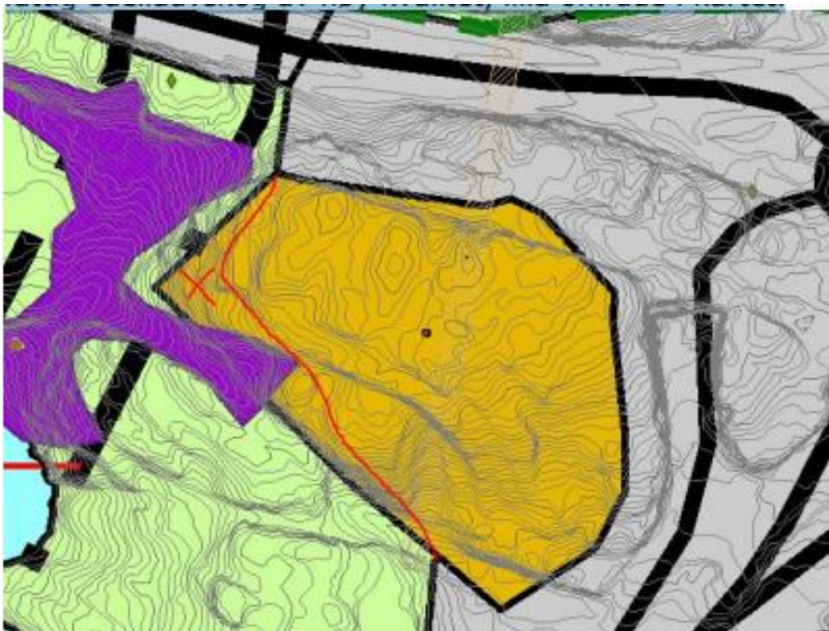
Det ble ikke oppnådd enighet mellom partene. Dersom bystyret vedtar planen med denne innsigelsen, og saken sendes til Kommunal og distriktsdepartementet, må departementet også ta stilling til hvorvidt retten til å fremme innsigelse er i behold.

**Nr. 3: A3 Grauthelleren (inkl. område 132)**

SVV og SF Agder har fremmet innsigelse til området A3 Grauthelleren, som er foreslått avsatt til næring. SF Agder sin innsigelse omfatter både området som er vist i plankartet (132) og området som høres med to alternative arealformål (A3) (område 132 er en del av område A3). Innsigelsen til Statens vegvesen gjelder område A3.

Det ble avholdt drøftingsmøte mellom Kristiansand kommune og SF Agder den 07.06.2023. SF Agder aksepterte kommunens forslag til ny avgrensning av område 132, som ivaretar viltkorridoren, kryssingen av gamle og nye E39 og den registrerte naturtypen, se kart under. Det er ikke avholdt drøftingsmøte med SVV vedrørende dette området. Gjenstand for mekling er hele område A3 idet den fremforhandlede løsningen nevnt over ikke ble akseptert politisk.

Kommunen oppfatter at fremforhandlet løsning for delområde 132 – energistasjonen er avklart og ikke gjenstand for mekling.

**Redegjørelse fra Kristiansand kommune:**

Kommunen viste innledningsvis til at Statsforvalteren er av den oppfatning at kommunen allerede har tilstrekkelige næringsareal tilgjengelig, og at SF i denne forbindelse trekker inn næringsarealer inntatt i reguleringsplan for Støleheia. Kommunen var imidlertid av den oppfatning at de etableringene som kunne gjøres på Støleheia var av begrenset karakter, og at

regulering av Støleheia som næringsområde ikke kunne utelukke eller begrense at det ble avsatt andre områder til næring i kommuneplanen. Grauthelleren ble av kommunen ansett som et meget aktuelt område for etablering av næringsvirksomhet, og herunder ble det påpekt at området lå tett på allerede etablert infrastruktur/motorvei. Kommunen fastholdt at det ikke var grunnlag for å avgrense området på kommuneplan, men foreslo slik planbestemmelsens § 3: Reguleringsplan for næringsområde på Grauthelleren skal ivareta hensynet til viltkorridor mellom Vågsbygdmarka og Gratuhellerheia.

#### **Redegjørelse fra SVV:**

SVV fremholdt at de hadde forståelse for at det må satses på næringsareal for fremtidig produksjonsvirksomhet. Innsigelsen til SVV relaterte seg innholdsmessig til at næringsarealet vil motvirke målsettingen om nullvekst i personbiltrafikken, og at dette tydeligst ble vist i de foreslåtte nye og/ eller utvidete næringsområdene tett inntil europavegnettet og de planskilte kryssene, her Grauthellerkrysset. Foreslått løsning på innsigelsen var å ta ut alternativt arealformål, næringsformål (A3). SVV viste til kommunens egen konsekvensutredning og påpekte at det allerede forelå tilstrekkelig med næringsarealer, og at det ville være en bedre løsning å styrke de allerede etablerte områdene ved Mjåvann fremfor å etablere nye næringsarealer på Grauthelleren. SVV påpekte at de avsatte arealene fremstod som for store i forhold til det reelle behovet.

#### **Redegjørelse fra SF Agder:**

SF viste til at den omforente løsningen som ble fremforhandlet mellom kommunens administrasjon og SF fremdeles er den løsningen man tilrår. Denne løsningen ivaretar hensyn til viltsikring, trafiksikkerhet og naturinteresser. SF viste til at man forskyver et problem dersom man utsetter avklaringer til reguleringsplannivå. Det ble videre vist til nasjonale føringer om transformasjon/fortetting og bruk av gråarealer , områder som alt er tatt i bruk til utbyggingsformål) skal prioriteres fremfor etablering av nye arealer til næring. Videre ble det påpekt at området rundt Bukksteinsdalen har utfordringer i forhold til bebyggelse allerede i dag, herunder i forhold til friluftinteresser. SF viste til at dersom alle interesser skal ivaretas, er området som gjenstår til næring relativt begrenset, og handlingsrommet fremstår som lite i en fremtidig reguleringsplan.

Etter noe diskusjon ble det oppnådd enighet om en løsning som partene kunne gi sin tilslutning til.

#### **Meklingsresultat:**

SF Agder og SVV trekker sin innsigelse på vilkår om at følgende tas inn i planbestemmelsenes § 3: *Reguleringsplan for næringsområde på Grauthelleren skal ivareta hensynet viltkorridor mellom Vågsbygdmarka og Grauthellerheia. I tillegg skal øvrige natur- og friluftinteresser, barn og unges interesser, og trafiksikkerhet ivaretas.*

#### **Nr. 4. A30 Amfeneset**

SF Agder har fremmet innsigelse til området A30 Amfeneset, hvor det foreslås å åpne for to nye boenheter innenfor område avsatt til LNF spredt bolig. Innsigelsen er fremmet på bakgrunn av at dette er i konflikt med hensynene bak byggeforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8, og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR for strandsonen).

Det ble avholdt drøftingsmøte mellom Kristiansand kommune og SF Agder den 07.06.2023, hvor kommunen bl.a. fremla forslag til endring av aktuelle område, som innebærer at arealet nærmest sjøen avsettes til LNF-formål og arealet nord for den røde streken ( i kartet avmerket med tykk sort strek) avsettes som LNF spredt bolig fremtidig med 2 boenheter (se kart under). SF Agder bekreftet i drøftingsmøtet at innsigelsen til dette området frafalles med den foreslåtte endringen.

Skisse 1

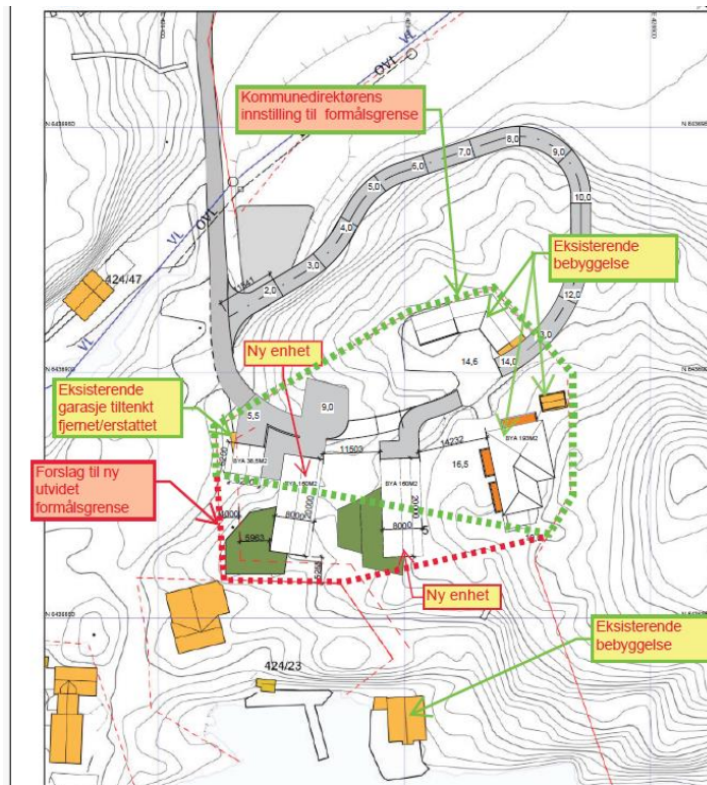


**Redegjørelse fra Kristiansand kommune:**

Formannskapet besluttet at de ville bringe hele område, A30, Amfeneset inn for mekling, til tross for den fremforhandlede løsning mellom administrasjonen i kommunen og SF. Kommunen fremla et forslag ( etter innspill fra grunneier) der formåls grensen ble trukket lenger sør, slik at det ble mulighet for å innplassere to eneboliger som skissert.

Skisse 2.





Kommunen presiserte at de ønsket å støtte opp om nasjonale mål i boligpolitikk og transportpolitikk. Kommunen var imidlertid av den oppfatning at dette ikke var til hinder for at enkeltvis utbygging unntaksvis kunne besluttes. Det ble også vist til at tjenestetilbud og tjenesteyting skulle opprettholdes i både by og bygd, men at det kunne fremstå utfordrende å finne en balanse her. Det ble presisert at kommunen selvfølgelig ikke ønsket fortetting i dette området, og at det var tverrpolitisk enighet om utvikling av boliger «der folk bor».

### Redegjørelse fra SF Agder:

SF fremholdt at hele området ligger i 100 metersbeltet. Det ble videre vist til at det ikke foreligger en sikker skolevei, veien frem til eventuelle boliger er smal, langt fra skole og daglige gjøremål, slik at fremkommeligheten blir bilbasert. SF viste videre til at man stiller spørsmålstegn ved kommunens satsning på boligutvikling i dette området, særlige hensett til nasjonale forventninger. Tillatelse til etablering av 2 nye boliger i dette området er i strid med viktige planretningslinjer. Etableringen av boliger i dette området, vil videre kreve en oppdatering av dagens infrastruktur. SF fastholdt at den fremforhandlede løsningen mellom administrasjonen og SF vil løse innsigelsen.

Etter noe diskusjon ble det oppnådd enighet om en løsning som partene kunne gi sin tilslutning til.

### Meklingsresultat:

SF Agder trekker sin innsigelse på det vilkår at løsning som fremgår av skisse 1 innarbeides i planen.

### **Nr. 5: A7 Tjenesteyting Sørlandssenteret**

SF Agder har fremmet innsigelse til at det åpnes for tjenesteyting i Sørlandsparken; på bakgrunn av at en slik formålsendring er i strid med SPR for BATP, Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging samt forslag til ny regional plan for senterstruktur og handel i Agder.

#### **Redegjørelse fra Kristiansand kommune:**

Det ble innledningsvis presisert at kommunens forslag var at det skulle åpnes for tjenesteyting på Sørlandssenteret og ikke i Sørlandsparken. Dagens formål er forretning. Kommunen presiserte videre at det ikke var aktuelt å åpne for ulike kulturtilbud, men at det var ønskelig at det på Sørlandssenteret ble mulig å etablere helserelatert næring. Kommunen fremholdt at det er mange arbeidsplasser på Sørlandssenteret og det vil redusere bilbruken å gi helsetjenester der folk jobber. Kommunen foreslo at man i planbestemmelsene begrenset tjenesteyting til å gjelde en bestemt type helserelatert næring. Kommunen anførte også at tilgangen til tjenestene som eventuelt ble etablert på Sørlandssenteret ville være lett tilgjengelige idet det er et meget godt etablert busstilbud til og fra senteret. Videre ble det fremholdt at det vil være tids- og transportbesparende idet ansatte i Sørlandsparken, som kan benytte seg av tilbudet, vil bruke kortere tid eks. på legebesøk. Kommunen har ikke noe ønske om at eventuelle etableringer skal svekke Kvadraturen.

#### **Redegjørelse fra SF Agder:**

Statsforvalteren var av den oppfatning at man ved å åpne for tjenesteyting på Sørlandssenteret ville styrke Sørlandsparkens konkurransekraft mot øvrige sentre i kommunen. Etablering av offentlig tjenesteyting kan føre til økt press for ytterligere etableringer, eks boliger, skole og barnehager.

Videre ble det vist til at formålet var i klar strid med strategiformuleringen i kommuneplanen og SPR for BATP, Regional plan for senterstruktur og handel (høringsforslaget). SF påpekte at Sørlandsparken er en regional handelspark, og ikke et lokalsenter eller bydelsenter. Etablering av tjenesteyting vil bryte med hva en regional handelspark skal inneholde. Det ble videre vist til at etablering av tjenesteyting på Sørlandssenteret også ville kunne være negativt i forbindelse med arbeidet med inngåelse av en byvekstavtale.

Etter noe diskusjon ble det oppnådd enighet om en løsning som partene kunne gi sin tilslutning til.

#### **Meklingsresultat:**

SF Agder trekker sin innsigelse på følgende vilkår:

- Det åpnes ikke for arealformål tjenesteyting i kommuneplanen
- I planbeskrivelsen inntas følgende formulering:

*«Innenfor formål kjøpesenter vil det gjennom omregulering åpnes for tjenesteyting begrenset til å gjelde helsepleie, slik som fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, legesenter, lege, tannlege og behandlingsklinikker. Sykehus, legevakt og regional tannhelsetjeneste er ikke tillatt. Formuleringen gjelder for hele Sørlandssenteret.»*

- Tegnefeil i høringsdokumentet for område A7 rettes opp. Innspillet gjelder hele Sørlandssenteret. Begge parter er omforent om dette.

#### **Nr. 6: A6/#7 Lohnelier, nr. 7: A9 Lohnelier (sør) og nr. 8 A1 Lohne næringsområde (Lohnelier øst):**

SVV, Agder FK og SF Agder har fremmet innsigelse til ovennevnte områder. Området A6 er foreslått avsatt til næring, med plasskrevende handel innenfor bestemmelsesområdet #7 og området A9 er foreslått avsatt til forretning. Området A1 er foreslått avsatt til næring.

Innsigelsene til de to førstnevnte områdene er begrunnet i at handel i Lohnelier er i strid med SPR for BATP, Regionplan Agder 2030, Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenester i Vest-Agder samt forslag til ny regional plan for senterstruktur og handel i Agder.

Innsigelsen til området A1 (næring) er begrunnet i konflikt med en rekke forekomster av naturtype med sentral økosystemfunksjon, gammel fattig edellauvskog av svært høy kvalitet og høy kvalitet, tre arter av særlig stor forvaltningsinteresse, og en rekke bekker, myrer og vann. Videre vil foreslått arealbruk i stor grad forringe et større intakt natur- og landskapsrom, samt medføre relativt store klimagassutslipp.

Det ble avholdt drøftingsmøte mellom Kristiansand kommune, Agder FK, SVV og SF Agder den 05.06.2023, vedrørende handel i Lohnelier, uten at partene kom frem til noen løsning for aktuelle områder.

#### **Redegjørelse fra Kristiansand kommune:**

Kommunen holdt innledningsvis en innledning som omhandlet alle områdene. Kommunen viste til Statsforvalterens anførsel om at kommunen allerede har tilstrekkelige næringsarealer, og viste igjen til at Støleheia ble trukket inn. Kommunen anførte at etableringen av Støleheia ikke kunne bli brukt som et argument mot etablering av øvrige nye næringsarealer. Dette ville hindre næringsutviklingen i kommunen. Kommunen viste til at de avsatte arealene etter deres oppfatning var etablert på arealer som samsvarer med ønskede plasseringer som fremgår av nasjonale planer og føringer, herunder nær allerede eksisterende infrastruktur.

Kommunen fastholdt at det var ønskelig med etablering av plasskrevende handel i områdene A6 #7 og A9. Kommunen viste til planforslaget hvor plasskrevende handel var definert slik: *Plasskrevende handel er begrenset til varesalg av biler, motorkjøretøy (inkl. båt, motorsykler, campingvogner), trelast, byggevarer, landbruksmaskiner, salg fra planteskoler/hagesentre og bygningsartikler. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.*

Kommunen presiserte at det ikke er ønskelig å flytte bransjer fra Tangvall til Lohnelier. Kommunen åpnet for å ta område A9 (handel) ut av planen, som en del av en samlet forhandlingsløsning for Lohnelier.

Kommunen fastholdt at område A1 (nytt område) ble lagt ut som næring i kommuneplanen.

#### **Redegjørelse fra Agder FK:**

Agder FK fastholdt sin innsigelse, og viste til hva som fremkom av denne. Agder FK var av den oppfatning at de foreslåtte områder avsatt til næring/handel ville være transportgenererende.

#### **Redegjørelse fra SF Agder:**

Innledningsvis ble det påpekt at det er Statsforvalterens inntrykk at kommunen jobber for en reell grønn omstilling. Statsforvalteren viste til at det er viktig å se totaliteten i kommunen og at det er summen av totale områder lagt ut til næring som er avgjørende.

Statsforvalteren påpekte at innsigelsen som gjaldt handelsformålet omfatter store arealer, til sammenligning ca. halvparten av hele Sørlandsparken. Det ble videre vist til at det aller viktigste fremover er å ha en effektiv arealbruk. Det innebærer at man må komprimere på et helt annet nivå. Det er i strid med nasjonale føringer når etablering av områder for handel medfører at man må flytte etableringen av næringsområder til andre steder. Videre viser erfaringen at det ofte vil skje en bransjeglidning med tilhørende økt biltrafikk. Lokaliseringen av de foreslåtte områdene vil fremme bilbasert bruk. Statsforvalteren var av den oppfatning at det å åpne for handel også om dette ble begrenset til plasskrevende handel, ville kunne svekke Tangvall som bydelssenter, vanskeliggjøre nullvekstmål, samt øke klimagassutslipp og mer nedbygging av natur, inkludert økt arealpress til næring. For område A9 gjelder i tillegg at det i dette området er fliker av to edelløvforekomster, det er et karbonsensitivt område og det er registrert sensitiv art i området.

For område A1 vil etablering av næring medføre store landskapsvernkonsekvenser, og store klimagassutslipp. Det fremstår unødvendig å legge dette området ut til næring da det er nok tilgjengelige næringsarealer i Kristiansand vest. Det er videre flere naturtyper over innsigelsesnivå i området. SF viste videre til at uten handel i Lohnelier vil tilstøtende arealreserve til næring vare lenger.

#### **Redegjørelse fra SVV:**

SVV viste til føringer gitt i statlige retningslinjer og nasjonale forventninger, samt nasjonal transportplan. Det ble videre vist til at områdene avsatt til næringsareal går langt ut over det reelle behovet. Det ble videre vist til at det skjer en bransjeglidning dersom man åpner for etableringer i motorveikryss. Det vises til flere eksempler i Agder, Telemark og Vestfold. Erfaringer viser at det ofte er vanskelig å begrense nye etableringer hvis man først har åpnet for utbygging. SVV har lagt vekt på opplysninger som fremkom i kommunens egen konsekvensvurdering når de innga innsigelsen. SVV påpekte at det store områder som legges ut samtidig, og at erfaringsmessig så vil det skje etableringer i alle områder samtidig fremfor at det skjer i en planmessig forutbestemt rekkefølge. I kjølvannet av nye etableringer følger det ofte med økt trafikkbelastning.

Partene forhandlet deretter om de ulike innsigelsene. Først ble innsigelsene knyttet til handel gjenstand for drøfting, A6, #7 og A9, deretter innsigelsene knyttet til næring ( A1).

**Meklingsresultat:**

SVV, Agder FK og SF fastholdt sine innsigelser. Det lyktes ikke partene å komme til enighet.

**Nr. 9: A5 Sørlandsparken øst**

SVV, Agder FK og SF Agder har fremmet innsigelse til området Sørlandsparken øst, som er foreslått avsatt til næringsformål. Innsigelsene er begrunnet i at det er stor sannsynlighet for sulfidholdig berggrunn i hele område, at området er karbonintensivt, og slik at nedbygging vil medføre store klimagassutslipp, og konflikt med naturmiljø.

**Redegjørelse fra Kristiansand kommune:**

Kommunen viste innledningsvis til at det foreligger forslag til ny kommuneplan for Lillesand. Det er fremmet 2 innsigelser til planen. Kommunens forslag til løsning avhenger her av utfallet av kommuneplan for Lillesand. Kommunen var av den oppfatning at det var nødvendig å sette av ytterligere områder i kommuneplanen til næringsformål, og påpekte at det var etterspørsel etter slike områder.

**Redegjørelse fra Agder FK:**

Fylkeskommunen fastholdt sin innsigelse.

**Redegjørelse fra SVV:**

SVV fastholdt sin innsigelse, og stilte spørsmål ved om området er egnet til formålet.

**Redegjørelse fra SF Agder:**

Statsforvalteren viste til at kommunen selv har påpekt i sin konsekvensutredning at kommunen har tilstrekkelig arealer avsatt til lager/logistikk. SF påpekte at det finnes sulfidholdige bergarter i omtrent hele innspillsområdet.

**Meklingsresultat:**

Innsigelsene fra SF Agder, SVV og AFK ble fastholdt. Det lyktes ikke partene å komme til enighet. Kommunen presiserte at dersom arealer foreslått avsatt til næring i kommuneplan for Lillesand blir tatt ut, tas også område A5 ut av kommuneplanen for Kristiansand.

**Nr. 10: A15 Heftenes-Vige**

Agder FK og SF Agder har fremmet innsigelse til området A15 Heftenes-Vige. Området utgjør ca. 80 dekar, og er foreslått avsatt til bebyggelse og anlegg for nye fritidsboliger, utvidelse av småbåthavn og nye sjøboder. Innsigelsene er begrunnet i at en utbygging her er i strid med hensynene bak byggeforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8, og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR for strandsonen).

Et område nord for A15 inngår i reguleringsplan for Heftenes, vedtatt den 22.11.2007. Daværende Fylkesmannen i Vest-Agder fremmet innsigelse til enkelte forhold i planforslaget, pga. strandsonehensyn. Det ble avholdt meklingsmøte den 07.09.2007, hvor partene kom til enighet, etter justeringer av planforslaget som ivaretok strandsonehensyna i større grad. I vedtatt plan er det regulert inn syv nye fritidsboliger, tre boliger og privat småbåthavn m.m.

#### **Nr. 11: A20 Mævigsheia, Vognsneset**

Agder FK og SF Agder har fremmet innsigelse til området A20 Mævigsheia, Vognsneset. Området er regulert til friluftsmål i reguleringsplan for Romsviga-Donevannet, vedtatt 10.04.2002. Det er foreslått å endre arealmål for tre arealer på til sammen ca. 15 dekar, til bebyggelse og anlegg for nye fritidsboliger og veiadkomst/felles parkering. Innsigelsene er begrunnet i at en utbygging her vil forringe svært viktige friluftslivsområder og viktige naturverdier samt påvirke kystlandskapet negativt (landskapshensyn).

#### **Nr. 12: A13 Østre Randøy Randesund**

Agder FK og SF Agder har fremmet innsigelse til området A13 Østre Randøy. Området utgjør ca. 20 dekar, og er foreslått avsatt til bebyggelse og anlegg (bolig/fritidsbolig). Innsigelsene er begrunnet i at en utbygging her er i strid med hensynene bak byggeforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8, og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR for strandsonen).

AFK og SF Agder fastholdt sine innsigelser. Kristiansand kommune etterkom innsigelsene for områdene A15, A20 og A13.

#### **Meklingsresultat:**

Planforslaget vedørende område A15, A20 og A13 innarbeides ikke i planen.

#### **Oppsummering av meklingsresultatet:**

OMRÅDE	INNSIGELSE FRA	RESULTAT
Jernbane til Lagmannsholmen	Bane NOR	Enighet
Hamrevann I, II, III	Statsforvalter	Ikke enighet
A3 Grauthelleren Arealinnspill dok. nr. 132	Statsforvalter Statens vegvesen	Enighet
A30 Amfeneset – LNF-spredd Arealinnspill dok. nr. 85	Statsforvalter	Enighet
A7 Tjenesteyting Sørlandssenteret Arealinnspill dok. nr.98	Statsforvalter	Enighet
Lohnelier – handel (A6 og bestemmelses-område #7)	Statsforvalter Agder FK Statens vegvesen	Ikke enighet
Lohnelier A9 (sør) - forretning Arealinnspill dok. nr. 69	Statsforvalter Agder FK Statens vegvesen	Ikke enighet

A1 Lohne næringsområde (Lohnelier øst) Arealinnspill dok. nr. 88 og 102	Statsforvalter Agder FK Statens vegvesen	Ikke enighet
A5 Sørlandsparken øst Arealinnspill dok. nr. 297B	Statsforvalter Agder FK Statens vegvesen	Ikke enighet
A15 Heftenes – Vige - hytter Arealinnspill dok. nr.118	Statsforvalter Agder FK	Enighet
A20 Mævigsheia, Vognsneset - hytter Arealinnspill dok.nr 204, 347 og 348	Statsforvalter Agder FK	Enighet
A13 Østre Randøy, Randesund hytter/bustad Arealinnspill dok. nr.77	Statsforvalter Agder FK	Enighet

Statsforvalter Gina Lund redegjorde for den videre prosessen. Med mindre kommunen velger å avslutte planarbeidet, vil Statsforvalteren, på anmodning fra kommunen, oversende saken til Kommunal- og distriktsdepartementet for avgjørelse.

Meklingsmøtet ble deretter avsluttet.

Arendal, den 13.02.2024

Gina Lund

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*