



Dato 25. september 2023  
Saksnr.: 2020021815-757  
Saksbehandler Marit Eik  
Godkjent av Knut Felberg  
Tone Iglebæk  
Camilla Bruno Dunsæd

### Saksgang

Areal- og miljøutvalget  
Formannskapet  
Bystyret

### Møtedato

16.11.2023  
29.11.2023

## Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2024-2035 annengangsbehandling

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar kommuneplanens arealdel med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse sist datert 31.10.2023, med unntak av forhold som framkommer i formannskapets vedtak pkt. 2
2. Følgende innsigelser oversendes Statsforvalteren i Agder for mekling:
  - a. Innsigelse fra Statsforvalteren til Hamrevann-området
  - b. Innsigelse fra Bane NOR om jernbaneforbindelse til Lagmannsholmen.
3. Formannskapet nedsetter meklingsutvalg bestående av ordfører, leder av areal- og miljøutvalget og opposisjonsleder.

### Sammendrag og kommuneplanen kort fortalt

#### Arealpolitikken for Kristiansand er balansert og bærekraftig

Kommuneplanens arealdel kjennetegnes av å gi svar på våre samlede utfordringer som byregion på en balansert måte. Arealdelen tar de tre bærekraftdimensjonene, som er definert i kommuneplanens samfunnsdel, på alvor:

- Planen legger til rette for næringsområder med god tilgang på overordnet infrastruktur (kraft og transport) og som støtter opp om det grønne skiftet.
- Sterk satsing på senterområdene, særlig bydelsentrene, med boliger, møteplasser, tjenestetilbud, næring og handel.
- En utbyggingspolitikk som legger til rette for et fortsatt godt tilbud av boliger, men som samtidig prioriterer rasjonell infrastruktur og vern av uberørt natur og dyrka mark.

Utfordringene er markant annerledes sammenlignet med da de tre gjeldende kommunedelplanene ble vedtatt i henholdsvis 2011 (Kristiansand), 2012 (Songdalen) og 2019 (Søgne). Det er derfor av stor betydning, for utvikling av kommunen, å få vedtatt ny arealplan.

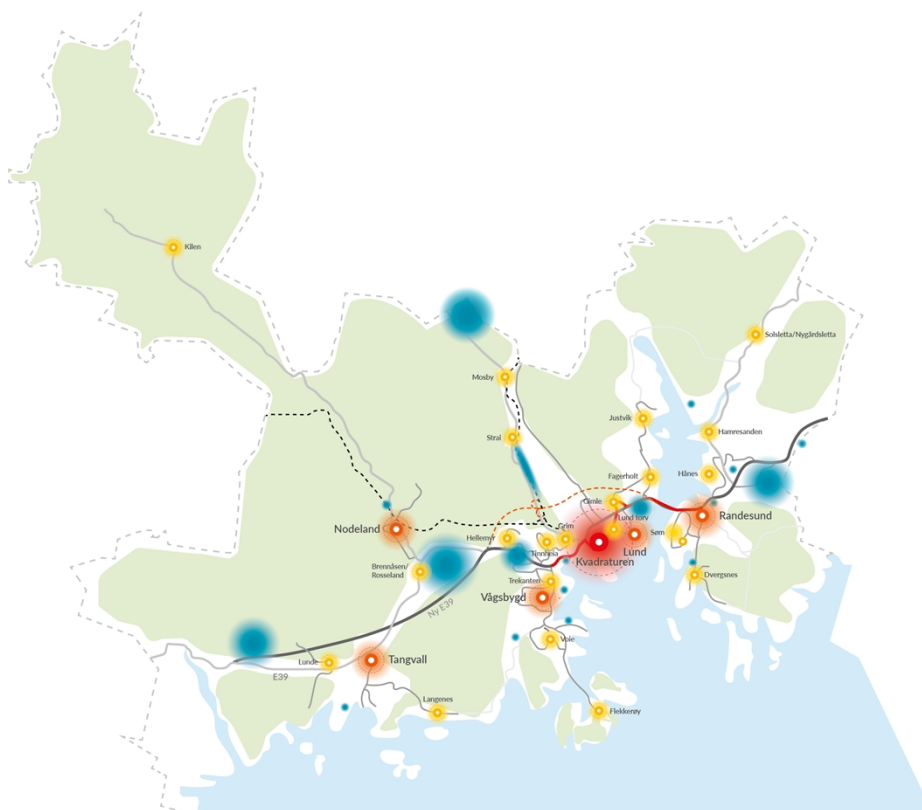
- Kommunesammenslåingen gir mulighet for bedre sambruk, nye prioriteringer av arealbruken og økt oppmerksomhet på bydelene.
- Det grønne skiftet krever nye satsninger på grønn industri, samtidig som arealer og kraft er begrensede ressurser som må forvaltes på en god måte.
- Kristiansand har gjort plangrep for utvikling av infrastruktur (havn, ringvei, hovedvegssystem gjennom sentrum, en byvekstsatsing som prioriterer hinderfri fremføring av buss og betydelig satsing på gående og sykledene), som nå er under realisering. Det er viktig at kommuneplanen støtter opp om og utnytter potensialet som ligger i satsingene.

Kristiansand trenger en ny arealplan som møter disse utfordringene. Den nye kommuneplanen vil redusere nedbygging av uberørt natur, dyrka mark og kulturmiljøer. Den vil også satse på styrking av senterområder og sette av areal for næringsaktivitet som kan støtte opp om det grønne skiftet.

### Klimavennlig bystruktur og byutvikling

Arealdelen har en god utbyggingsreserve som dekker de anslåtte behovene utover gjeldende planperiode. Store deler av veksten skal tas som fortetting og transformasjon i og rundt senterområdene. Disse områdene er prioritert når det gjelder kommunale investeringer. Boligreserven er god til tross for at det er tatt ut urealiserte boligområder, som ikke bygger opp under den overordnede arealstrategien.

Samtidig er det lagt inn utvidelse av næringsområder og nye næringsarealer som tilfredsstillende behovet for de nye næringene, og som er godt lokalisert opp mot ny infrastruktur. Til sammen gir dette mulighet for en mer bærekraftig transport i dagliglivet som støtter opp under intensjonen med en byvekstavtale. Beregnet utslipp fra omdisponering av naturområder er redusert med ca. 33 000 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter sammenliknet med tidligere gjeldende kommunedelplaner.



### En stedstilpasset senterutvikling der folk bor

Planen bygger videre på senterstrukturen i arealstrategien, med Kvadraturen som landsdelssenter og fem bydelsentre. Bydelsentrene skal utvikles med tilbud innen detaljhandel, tjenester innen helse, skole, idrett, fritid og kultur og de nyttige og

ukentlige behovene. Det er også ønskelig med etablering av flere arbeidsplasser knyttet til næring og kontor. Bydelsentrene skal kjennetegnes av god arealutnyttelse, høy grad av sambruk og flerbruk, gode møteplasser og arealer for lek og opphold. Lokalsentrene og utvikling av disse har en viktig rolle i byutviklingen og supplerer bydelsentrene med tjenester som skal dekke de daglige behov og være møteplass i nærmiljøet. Det er avgjørende med en satsing på infrastruktur for gående og syklende og et godt kollektivtilbud for at denne senterstrukturen skal fungere på en bærekraftig måte.

Sentrene skal utvikles med gode boliger som imøtekommer behovet for en mer variert boligsammensetning i bydelene. Tilrettelegging for universelt utformede boliger i kort avstand til daglige gjøremål er viktig for å imøtekomme boligbehovet når en større andel av befolkningen bli eldre. Økt befolkning i og rundt senterområdene er også avgjørende for utvikling av næring, handel og tjenester i sentrumsområdene.

#### En balansert boligpolitikk som tar hele kommunen i bruk

Kommunen har en god arealreserve for bolig i et 25-års perspektiv. Selv om store deler av boligveksten vil skje i og rundt senterområdene, gir planen mulighet for en geografisk balansert boligutvikling. Det er en god boligreserve i alle bydelsentrene og utbyggingsområder i alle deler av kommunen. Dette sikrer muligheten for å kunne bo i samme bydel hele livet. I tillegg åpner planen for å kunne bygge nye boliger i bygdene i form av områder for spredt boligbygging i LNF-områder og allerede regulerte tomter.

#### Næringspolitikk for det grønne skiftet

Kristiansand har et variert næringsliv og har arealer som har støttet opp under dette. Det er viktig å opprettholde eksisterende arealreserve for næringsliv og heller utvide eksisterende næringsområder fremfor å åpne nye. En spesiell utfordring er nyindustrialiseringen som kommer som følge av det grønne skiftet. Planen sikrer arealer for energiforedrende virksomhet i næringsområder som har, eller har mulighet for å få god eller bedre krafttilgang (Støleheia, Mjåvann og Lohnelier). Det er ambisjoner om å gjøre Dalane-Langemyr til et klimapositivt teknologi- og transportknutepunkt. Jernbaneterminalen på Langemyr, karbonfangst på Returkraft og byggenes gunstige plassering langs riksvei 9 og ny E18 Ytre Ringvei med forbindelse til havna i Kongsgård-Vige, gir store muligheter for utvikling. For å lykkes med dette er det behov for å forsterke tilgangen på elektrisk kraft.

Det overordnede prinsippet er at kontor og andre virksomheter som har behov for mange ansatte primært skal legges til Kvadraturen og bydelsentrene. God tilgang på kontorlokaler med sentral beliggenhet er avgjørende for at Kristiansand skal kunne tiltrekke seg hovedkontorer og større kontorbedrifter. I tillegg er det viktig at infrastrukturen som bygger opp under satsingene helsebyen Eg og universitetsbyen videreutvikles, blant annet med ny bro over Otra. Det samme prinsippet gjelder for handel. Det er derfor ikke satt av nye arealer for handelsparker utover eksisterende Sørlandsparken.

#### Tilgjengelighet til rekreasjons- og friluftsliv for alle innbyggere

Om lag 75 % av kommunens innbyggere bor mindre enn 500 meter fra rekreasjonsområder, strandsoner og/eller bymark. Denne kvaliteten ved Kristiansand skal sikres og videreutvikles gjennom denne planen. Planens intensjon er også å sikre en sammenhengende kyststi i hele kommunen.

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 hytteområder og akvakultur.

Kristiansandsskjærgården er vurdert som mindre egnet enn andre områder langs kysten for tradisjonell akvakultur. Hensynet til eksisterende fiskerinæring, naturvern, friluftsliv, naturopplevelser og turistnæring prioriteres. Det tillates derfor ingen nye områder for akvakultur.

### Landbruksområder og kulturmiljø

Kristiansand kommune har i sørlandsk målestokk en betydelig landbruksvirksomhet. Det er gjort en grundig avveining mellom landbruks- og utbyggingsinteresser. Dette har ført til at enkelte byggeområder på dyrka mark er tilbakeført til LNF-områder, og det tillates ikke ytterligere nedbygging av dyrka mark. Langsiktig byggegrense mot utmark sikrer landbruk-, natur- og friluftsinnteresser. Arealdelen ivaretar viktige kulturmiljøer i hele kommunen.

### Klima og miljøkrav i arealplanen

Arealdelen tar klimaendringene på alvor og sikrer blant annet at klimakonsekvenser og arealregnskap kreves i alle plansaker. Planen synliggjør kjente farer med hensynssoner og gir føringer for hvilke hensyn som skal vurderes for å sikre en trygg utvikling. I tillegg er det innarbeidet bestemmelser som ivaretar havnivåstigning.

Kommunen selv setter strenge krav i egne byggeprosjekter, ved å legge opp til økt sirkulær økonomi med for eksempel gjenbruk av bygg og materialer, og null-utslipp på byggeplassen. Dette må i fremtiden bli regelen ved all utbygging.

### Plangrep for å redusere dispensasjoner

I arealdelen er det gjort flere grep for å forenkle byggesaksbehandlingen og redusere antall dispensasjoner i saker med små konflikter mellom utbygging og vern. Det er satt byggegrense i deler av 100-metersbeltet langs sjøen. Arealformålet LNF-spredd boligbebyggelse legger til rette for påbygg og tilbygg av eksisterende bebyggelse og ny spredd bebyggelse i deler av kommunen. Det tillates fradeling og oppføring av 1 enebolig uten plankrav, med unntak av områder avsatt til sentrumsformål.

I tillegg åpnes det for en del tiltak uten reguleringsplan, og det er bestemmelser som supplerer eldre reguleringsplaner på tema som ikke er ivaretatt i disse.

Samlet sett vil planforslaget bidra til at kommunen oppnår sitt mål om å bli et sosialt rettferdig lavutslippssamfunn der det er attraktivt å bo, studere og arbeide.

Kommuneplanens arealdel er den overordnede planen for den fysiske utviklingen av kommunen. Planen legger til rette for stedsutvikling der folk bor, med tilbud tilpasset befolkningsgrunnlag og senternivå og en næringspolitikk for det grønne skifte. Planen avsetter areal for rekreasjon og friluftsliv og ivaretar dyrka mark og viktige kulturmiljøer. Planen tar klimaendringene på alvor. Det stilles krav om utredning av klimakonsekvenser og arealregnskap i plansaker og kjente fareområder er vist med hensynssoner. Avvikende byggegrense i 100-metersbeltet og områder avsatt til LNF-spredd utbygging kan redusere antall dispensasjoner i kurante saker.

## **Høring**

### Høringsvedtak

Formannskapet behandlet forslag til kommuneplanens arealdel for 2023-2034 i møte 12.oktober 2022 (sak 110/22), med tilleggsvedtak i møte den 9.november 2022 (sak 115/22) og 11. januar 2023 (sak 3/23). Formannskapet vedtok å høre flere arealer og enkelte bestemmelser i to likeverdige alternativ. Høringsforslaget ble oppdatert før høring. Områder som er hørt i to alternativ ble markert i høringskartet og beskrevet i et eget hefte «Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2023–2034. Alternative arealformål og bestemmelser med konsekvensutredning». I saksframstillingen er områdene som er hørt med alternativ arealformål benevnt med A og nummer, eksempelvis A4 Borgeheia.

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 14. januar til 5. mars 2023. Det er kommet i overkant av 300 høringsuttalelser til planforslaget.

### Innsigelser

Avinor, Bane Nor, Forsvarsbygg, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Statens vegvesen (SVV), Statsforvalteren i Agder og fylkesutvalget i Agder har fremmet

innsigelse til planforslaget. Innsigelsene er begrunnet i vedtatte nasjonale eller regionale mål, rammer og retningslinjer og kommuneplanens overordna arealstrategi.

[Innsigelsesbrevene](#) kan sees på nettsiden til kommuneplanens arealdel. Innsigelsene gjelder både arealformål, hensynssoner og bestemmelser. Mange av innsigelsene til arealformål gjelder områder som er hørt i to alternativ. Oversikten av innsigelsestema, hvem som har fremmet innsigelsene og kommunedirektørens anbefaling framgår av tabellene under vurderinger i saken.

Innsigelse innebærer at kommunen ikke har myndighet til å vedta arealplanen med rettslig bindende virkning. Hvis kommunen ikke tar hensyn til en innsigelse, skal det som hovedregel gjennomføres en mekling mellom kommunen og innsigelsesmyndigheten for å søke å oppnå en omforent løsning. Dersom det ikke blir enighet mellom kommunen og innsigelsesmyndigheten, avgjør Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) saken. Dersom innsigelsen knytter seg til klart avgrensede deler av plankartet eller bestemmelser til planen, kan bystyret likevel vedta at de øvrige delene av kommuneplanens arealdel skal ha rettsvirkning.

Kommunedirektøren fremmet sak til formannskapet 16.juni 2023 som kun gjaldt forslag til løsninger på **innsigelser**. Som ledd i saksbehandlingen gjennomførte administrasjonen, i tråd med vanlig praksis, drøftinger med innsigelsesmyndighetene. Flere av innsigelsene er løst under forutsetning av at planen vedtas i samsvar med drøftingsresultatene. Disse endringene framgår av oversikten side 6 i saksframstillingen og bystyret står fritt til å løfte disse til meklingen. Planen som fremmes til sluttbehandling er oppdatert i samsvar med resultatet av drøftingene.

Formannskapet vedtok i møte 16. august å sende innsigelsessaken tilbake til administrasjonen for videre bearbeidelse og behandling i ny bystyreperiode. Saken som nå fremmes er full 2.gangsbehandling, inklusive anbefalinger til løsning av innsigelser og mekling. Det vil bli gjennomført mekling på bakgrunn av formannskapets vedtak før saken fremmes til sluttbehandling i bystyret. Tilleggsnotat med protokoll fra meklingen vil bli lagt fram sammen med bystyresaken.

#### Øvrige høringsuttalelser

Fylkeskommunen og de statlige myndighetene har i tillegg til uttalelsene gitt flere faglige råd til arealplanen. Også næringslivsorganisasjoner, natur- og miljøvernorganisasjoner, velforeninger, privatpersoner og de kommunale rådene m.fl. har sendt høringsuttalelse til planforslaget. Hver enkelt uttalelse er oppsummert og kommentert i eget vedlegg (vedlegg 9). I tillegg er det laget en tematisk oppsummering (vedlegg 8) av høringsuttalelser som omhandler områder og bestemmelser med innsigelser, områder og bestemmelser som flere har gitt uttalelse til. Kommunedirektørens vurderinger og begrunnelse for innstillingen knyttet til områder og bestemmelser som inngår i den tematiske oppsummeringen, framgår av vedlegget og er ikke gjentatt i saksframstillingen.

#### **Kommunedirektørens anbefaling**

I sin anbefaling av arealformål på områder som er hørt med to alternative arealformål og vurderingen av høringsuttalelsene, herunder, innsigelser og faglige råd har kommunedirektøren vektlagt:

- kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi
- planprogrammet til kommuneplanens arealdel med mål og føringer for planarbeidet
- konsekvensutredninger til kommuneplanens arealdel
- regionale og nasjonale føringer og planer mm.
- politiske vedtak i plan- og byggesaker etter 1.gangsbehandling av kommuneplanens arealdel

#### Innsigelser

Kommunedirektøren anbefaler å avklare følgende innsigelser i mekling.

- Hamrevann-området, innsigelse fra Statsforvalteren
- Den uregulerte delen av jernbanesporet til Lagmannsholmen, innsigelse fra Bane NOR

Kommunedirektøren anbefaler å endre planen som avklart i administrativt drøftingsmøter og innarbeidet i planen som fremmes til sluttbehandling, slik at innsigelsen kan frafalles:

- byggegrense i 100-metersbeltet i plankartet
- bestemmelsene § 10 punkt 2 og 3 – unntak fra byggeforbudet i 100-metersbeltet for tilrettelegging for friluftsliv og adkomstbrygge til bebygd boligeiendom som ikke har alternativ adkomst
- bestemmelsene § 18 uteoppholdsareal og § 23 om møteplasser
- støy – nytt punkt til bestemmelsen § 3 og § 24 om støy
- sikkerhet mot naturfare – § 2 nytt punkt e, § 32 nye punkt 3 og 4, ny bestemmelse § 34
- sikkerhetssone Kvevika – ny hensynssone Faresone, brann- og eksplosjonsfare H350 rundt Kvevika, bestemmelsene § 32 - suppleres med ny bestemmelse og retningslinje.
- Mjåvann - delområde 1 og 3 vises med hensynssone 710, båndlegging i påvente av reguleringsplan, med LNF-formål under på landarealene. Drøftingsresultat innebærer at beslutningen om utfylling i Øygardsvatnet og næringsetablering her avklares i pågående reguleringsplanprosess.
- flysikkerhet, nye temakart, bestemmelse § 35 og ny retningslinje til §3
- A30 Amfeneset – ny avgrensning for lokalisering av 2 nye boenheter
- LNF-spredd framtidig – områder med reell fare for flom og skred (hele kommunen). Innsigelsen løses ved at områder med mulig og/eller reell fare for ras, skred og flom gis ny avgrensning eller utgår.
  - 5 av områdene videreføres uendret
  - 24 områder gis ny avgrensning
  - 6 områder endres til LNF- eksisterende spredd bebyggelse der det ikke åpnes for nye boenheter. Dette er områder med store farer på det meste av arealene som er hørt som LNF-spredd framtidig.

Kommunedirektøren anbefaler å ta følgende innsigelser til følge:

- byggegrense i 100-metersbeltet - alternativ bestemmelse § 10
- handel i Lohnelier – bestemmelsesområde som åpner for handel i område A6, område avsatt til næring i kommunedelplan Søgne
- A9 Lohnelier sør - nytt område for handel sør for gamle E39. Området avsettes til LNF-formål.
- A1 Lohne næringsområde (Lohnelier øst)– nytt område. Området avsettes til LNF-formål.
- A2 Bringeholia Toftelandslier - området avsettes til LNF-formål.
- A3 Grauthelleren – område, unntatt delområde betegnet 132 avsettes til LNF-formål.
- A4 Borgeheia - området avsettes til LNF-formål.
- A5 Sørlandsparken øst - området avsettes til LNF-formål.
- A7 tjenesteyting i Sørlandssenteret - arealene med Sørlandssenteret videreføres med arealformål forretning
- A13 Østre Randøy - området avsettes til LNF-formål.
- A15 Heftenes -Vige - området avsettes til LNF-formål.
- A18 Vatneli - området avsettes til LNF-formål.
- A20 Mævigsheia - området avsettes til LNF-formål.
- A29 Sodefjed - området avsettes til LNF-formål.

Bestemmelser og områder hørt i 2 likeverdige alternativ, uten innsigelser

Kommunedirektøren anbefaler følgende:

- Alternative bestemmelser jf. formannskapetets vedtak 12.10.22 pkt. 17. Bestemmelser med formuleringer som «bør», «i utgangspunktet», «i størst mulig grad» tilfredsstiller ikke plan- og bygningslovens krav til entydige bestemmelser og innarbeides ikke. Flere av disse bestemmelsene har karakter av å være retningslinjer for dispensasjonsbehandling.
- A32 Linnegrøvan – dyrka mark regulert til næringsformål og tilhørende bolighus avsettes til LNF-formål. Kommuneplanens arealdel gjelder foran reguleringsplanen for Linnegrøvan. Bestemmelsene § 1 er oppdatert i samsvar med dette.
- A8 Skibåsen/gamle postterminalen i Sørlandsparken - beholdes som næring i samsvar med reguleringsplan. Det åpnes ikke for handel.
- A10 OBS-bygg Mjåvann - beholdes som næring i samsvar med reguleringsplan. Det åpnes ikke for handel.
- A11 Lumber avsettes som bebyggelse og anlegg med bestemmelser om maksimum 30 % bolig lokalisert slik at de ivaretar hensynet til utviklingen på Fiskå industriområde.
- A12 Salbostad avsettes som eksisterende bebyggelse og anlegg.
- A14 Fidjestøl – beholdes som friområde som i kommunedelplan for Flekkerøy.
- A17 Lauvslandsmoen - deler av område inngår i LS4 Lauvslandsmoen, LNF-område for spredt boligbygging. Øvrige deler av området avsettes til LNF-formål.
- A19 Stødden N1 – avsettes som næring.
- A21 Øygardsheia nord – avsettes som bebyggelse og anlegg. Bestemmelsene § 1 er oppdatert i samsvar med dette.
- A22 Kjellandsheia nord – avsettes som LNF-formål.
- A23 Bukksteinsdalen terrasse – avsettes som LNF-formål.
- A24 Nodelandsheia syd avsettes som LNF-formål.
- A25 Tånevik-Olstø avsettes som bebyggelse og anlegg.
- A26 Brennåsen terrasse avsettes som LNF-formål.
- A27 Nodelandsheia øst avsettes som LNF-formål.

### **Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og eldre planer**

Ny plan går ved motstrid foran eldre planer med mindre annet er fastsatt i den nye planen (plan- og bygningsloven § 1-5). Rangordningen mellom kommuneplanens arealdel og eldre planer framgår av bestemmelsene § 1 - Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer.

### **Oppfølging av planprogrammet og overordnede føringer**

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget som fremmes til sluttbehandling, følger opp planprogrammet fastsatt i bystyret 26.05.2021, kommuneplanens samfunnsdel, samt nasjonale mål og retningslinjer og regionale planer. Samlet sett vil planforslaget bidra til at kommunen oppnår sitt mål om å bli et sosialt rettferdig lavutslippssamfunn der det er attraktivt å bo, studere og arbeide. Planen legger til rette for en klimavennlig bystruktur og byutvikling med en god utbyggingsreserve for bolig og næringsarealer.

I planforslaget som ble fremmet til 1.gangsbehandling er flere utbyggingsområder, som ikke bygger opp under overordnet arealstrategi, og målet om å redusere klimagassutslipp tatt ut. Ved formannskapetets behandling av høringsforslaget ble Hamrevann-området tatt inn igjen i plankartet. I høringsperioden har by- og stedsutviklingsutvalget gitt klarsignal på regulering og igangsetting av flere andre områder. Disse er innarbeidet i planforslaget som fremmes til sluttbehandling. Mjåvann-området, delområde 1 og 3 vises med hensynssone 710, båndlegging i påvente av reguleringsplan, med LNF-formål under på landarealene. Eventuell utbygging av disse delområdene på Mjåvann inngår derfor ikke som utbyggingsareal i areal- og klimaregnskapet. Endringene i planforslaget fra 1.gangsbehandling til sluttbehandling utfordrer målsettingen om en arealpolitikk som bygger opp under 0-vekstmålet i personbiltrafikken.

Vedlegg:

1. Plankart sist datert 31.10.2023
2. Bestemmelser og retningslinjer, sist datert 31.10.2023
3. Bestemmelser med fargekoder som viser hvilke bestemmelser som er hørt i to alternativ og endringer etter høring 31.10.2023
4. Planbeskrivelse sist datert 31.10.2023
5. Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse av kommuneplanens arealdel 2023-2024, sist datert 31.10.2023 - vedlegg til planbeskrivelsen
6. Alternative arealformål og bestemmelser med konsekvensutredning, datert 11.01.23
7. Landskapsnorm, sist datert 31.10.2023
8. Tematisk oppsummering av høringsuttalelser med kommunedirektørens merknader og anbefalinger datert 31.10.2023
9. Oppsummering av høringsuttalelser med administrasjonens merknader av hvordan uttalelsen er vurdert og om den har medført endringer i planforslaget, datert 31.10.2023
10. Samlet innspill fra medvirkningsarrangementer, datert 25.08.2022



## Saksutredning

### Bakgrunn for saken

Kommuneplanens arealdel er den overordnede planen for den fysiske utviklingen av Kristiansand kommune. Planen er utarbeidet på bakgrunn av planprogram fastsatt av bystyret 26.05.2021.

Kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi og regionale og nasjonale føringer for kommunal planlegging ligger til grunn for planprogrammet og planforslaget.

Samfunnsdelen har tre satsingsområder;

- *attraktiv og miljøvennlig – foregangskommune på grønn omstilling*
- *inkluderende og mangfoldig – med små levekårsforskjeller og god livskvalitet for alle*
- *skapende og kompetent – regionhovedstad og drivkraft i regionen*

Arealstrategien vektlegger senter- og stedsutvikling med ulike funksjoner og tilbud, god tilgjengelighet og gode kvaliteter. Den fastsetter prinsipper for lokalisering av virksomheter og boligbebyggelse som imøtekommer målsettingen om å redusere transportbehovet.

Planprogrammet har satt slike mål for planarbeidet:

*Målet med arealdelen er at den skal bidra til å gjøre Kristiansand til det sosialt rettferdige lavutslippssamfunnet som er vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel, med 80 % reduksjon av skadelige utslipp av klimagasser innen 2030 sammenlignet med 2015. Arealdelen skal samtidig gjøre Kristiansand til en attraktiv kommune å bo, studere og arbeide i, skape arbeidsplasser og tiltrekke seg kompetent arbeidskraft. (Planprogrammet kap.2)*

### Kort presentasjon av plandokumentene

Planforslaget består av plankart, bestemmelser og retningslinjer, planbeskrivelse med temakart og konsekvensutredning. I tillegg er det utarbeidet fem fagnotater, med vedlegg og rapporter, som er brukt som kunnskapsgrunnlag for avveining mellom ulike interesser i utarbeidelsen av planforslaget. Fagnotatet kulturmiljø er en oppdatert og bearbeidet versjon av "Temautredning kulturmiljøer til kommuneplanens arealdel 2021-2033" som var et vedlegg til fagnotatene "Senterområder, stedsutvikling og boligbygging" og "Blå og grønn arealbruk". Temautredningen er nå blitt et selvstendig dokument som fagnotat. Alle fagnotatene er tilgjengelig på nettsida til kommunen - [Kristiansand kommune - Kommuneplanens arealdel](#)

- Klima og miljø
- Senterområder, stedsutvikling og boligbygging
- Blå og grønn arealbruk
- Næring og arealkrevende handel
- Kulturmiljø

### Plankartet

Kommuneplankartet er juridisk bindende for arealbruken. Kartet er mindre detaljert enn kommuneplanene for de tidligere kommunene, ved at det i større grad er brukt hovedformålet bebyggelse og anlegg og i mindre grad brukt spesifiserte arealformål (såkalte underformål). Det er også lagt inn færre hensynssoner. Arealformålene og hensynssonene er tegnet opp med samme nøyaktighet og detaljeringsnivå i hele kommunen.

I tillegg til det formelle plankartet som ligger ved saken, er det utarbeidet et digitalt plankart som også vil være tilgjengelig på nettsiden til kommunen - [Kristiansand kommune - Kommuneplanens arealdel](#). Dette kartet har god lesbarhet og anbefales benyttet.

Plankartet er oppdatert etter høring, i samsvar med kommunedirektørens innstilling til sluttbehandling av planen.

#### Planbestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanbestemmelsene supplerer plankartet. Bestemmelsene er juridisk bindende. I tillegg er det utarbeidet retningslinjer som gir veiledende føringer for plan- og byggesaksbehandlingen. Planbestemmelser og retningslinjer er oppdatert etter høring, i samsvar med kommunedirektørens innstilling til sluttbehandling av planen. Ny bestemmelse § 15 medfører ny nummerering på bestemmelsene fra § 16.

#### Planbeskrivelsen

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold og virkninger, samt hvordan arealdelen følger opp overordnede føringer. Planbeskrivelsen er oppdatert etter høring, tilpasset kommunedirektørens innstilling til sluttbehandling av planen, herunder endrede arealformål og bestemmelser.

#### Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 og §§ 3-1h og 4-3 er det utarbeidet konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) av nye utbyggingsområder i planforslaget. Analysene er utarbeidet som et samlet dokument og er et vedlegg til planbeskrivelsen (vedlegg 5). I dokumentet beskrives metode, tema, kunnskapsgrunnlag og kriterier som er benyttet i konsekvensutredningen. Konsekvenser av hvert av de nye områdene er beskrevet i skjema. Mindre justeringer og arealbruksendringer i samsvar med gjeldende reguleringsplaner mm. er ikke konsekvensutredet. Dette er nærmere beskrevet i kapittel 4.1 oversikt over arealendringer i KU/ROS-dokumentet. Samlede konsekvenser og risiko og sårbarhetsanalyse av planforslaget framgår av planbeskrivelsen kapittel 5. Til saken følger også dokumentet «alternative arealformål og bestemmelser med konsekvensutredning», datert 11.01.2023 (vedlegg 6), hvor konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse av områder som ble hørt i to alternativer inngår. De områdene administrasjonen anbefaler innarbeidet i planforslaget er tatt inn i konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalysen i vedlegg 5.

### **Tidligere saksgang**

- Planstrategi for Kristiansand (behandlet i Bystyret 27.11.2019/Songdalen kommunestyre 20.3.2019, Kristiansand bystyre 20.3.2019, Søgne kommunestyre 28.03.2019/ 25.4.2019) klargjør at kommuneplanen for den nye kommunen skal utarbeides i to faser:
  - *Ny samfunnsdel med overordnet arealstrategi med vedtak innen september 2020.*
  - *Deretter starter arbeidet med ny arealdel som skal vedtas 2022.*
- Bystyret behandlet sak - Prinsipper for behandling av detaljreguleringssaker i overgangen mellom kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi og ny arealdel, 2.12.2020.
- Formannskapet vedtok, i møte 20.01.2021, oppstart av arbeidet med kommuneplanens arealdel i samsvar med plan- og bygningslovens § 11-12 og høring og offentlig ettersyn av planprogrammet etter plan- og bygningslovens § 11-13. Høringsperioden var 22.01.2021 – 19.03.2021. Det kom omkring 200 uttalelser og innspill til planarbeidet, herav 150 arealinnspill.
- Bystyret fastsatte planprogram for arbeidet med arealdelen i møte 26.05.2021, bystyresak 128/21.
- Formannskapet behandlet sak om siling av arealinnspill 13.10.2021 (sak 135/21), med ny behandling 3.11.2021 (sak 150.21), pga. habilitet. Denne saken omhandlet de ca. 150 arealinnspillene. Grunnlag for silingen var overordnede arealstrategier fastsatt i kommuneplanens samfunnsdel vedtatt av bystyret 23.9.2020. Formannskapet vedtok at 39 av innspillene skulle siles bort og ikke utredes i det videre planarbeidet.

- Formannskapet vedtok i møte den 12.10.22, i sak 110/22, med tilleggsvedtak i sak 115/22, 9.11.2022 og 3/23, 11.1.2023, å sende forslag til kommuneplanens arealdel for 2023-2034 på høring og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Formannskapet vedtok at flere områder og noen bestemmelser skulle høres i to likeverdige alternativ.
- Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 14. januar til 5. mars 2023. Det kom inn over 300 høringsuttalelser og rundt 50 innsigelser til planforslaget.
- Administrative gjennomførte drøftinger med avklaring av innsigelser i periode 20.4 til 7.6. I drøftingene er innsigelser knyttet til bestemmelser, hensynssoner og flere enkeltområder, herunder naturfare i områder for LNF-spredd bebyggelse løst.
- Kommunedirektøren fremmet sak til formannskapet 16. juni 2023 som kun gjaldt forslag til løsninger på **innsigelser**. Formannskapet vedtok i møte 16. august å sende saken tilbake til administrasjonen for behandling i ny bystyreperiode.

## Juridisk grunnlag

Kommuneplanens arealdel utarbeides i samsvar med plan- og bygningsloven. Lovens bestemmelser §§ 11-5 til 11-18 gjelder spesielt for kommuneplanens arealdel. Her framgår det bl.a. hvilke arealformål og hensynssoner som kan benyttes og hva som kan styres gjennom bestemmelser.

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i loven. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet, som følge av uløste innsigelser. Dersom innsigelsen knytter seg til klart avgrensede deler av planen, kan kommunestyret likevel vedta at de øvrige delene av kommuneplanens arealdel skal ha rettsvirkning.

Kommuneplanens arealdel erstatter arealdelen fra de tre tidligere kommunene. Disse gjelder som kommunedelplaner inntil ny plan er vedtatt, jf. forskrift om sammenslåing av Kristiansand, Songdalen og Søgne kommune § 5.

Ny plan gjelder dersom det er motstrid mellom ny plan og eldre planer eller planbestemmelser med mindre annet er bestemt i den nye planen. Rangordning mellom kommuneplanens arealdel, eldre kommunedelplaner og reguleringsplaner framgår av kommuneplanbestemmelsene § 1. Her er det fastsatt at eldre kommunedelplaner og reguleringsplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel med en del nærmere angitte unntak. Kommuneplanens arealdel supplerer gjeldende planer der det ikke er motstrid.

For innsigelse til kommuneplanens arealdel gjelder §§ 5-4 til 5-6 og § 11-6. Innsigelse innebærer at kommunen ikke har myndighet til å vedta arealplanen med rettslig bindende virkning. Dersom det ikke blir enighet mellom kommunen og innsigelsesmyndigheten, avgjør Kommunal- og distriktsdepartementet, KDD, saken. Dersom innsigelsen knytter seg til klart avgrensede deler av planen, kan kommunestyret likevel vedta at de øvrige delene av kommuneplanens arealdel skal ha rettsvirkning.

## Økonomiske konsekvenser

### Investerings- og driftskostnader

For å klare og følge opp målsettingen om en klimavennlig bystruktur og byutvikling, må kommunen prioritere hvordan den bruker sine ressurser. Planforslaget legger opp til at kommunen som grunneier og leverandør av tjenester må følge opp målsettingen ved selv å utvikle senterområdene, særlig bydelssentrene. Dette gjelder både med tanke på kommunal planlegging, oppgradering av teknisk og grønn infrastruktur og lokalisering og utvikling av sosial infrastruktur (for eksempel skoler, barnehager og sykehjem) og

arbeidsplasser. Kommunen må også følge opp kommuneplanens arealstrategi ved kjøp og salg av eiendommer, og for utvikling av kommunens eiendommer i tråd med føringene i forslaget til kommuneplanen og gjennom samarbeid med private aktører. Oppgradering av vann og avløp skal prioriteres i senterområdene hvor kommunen ønsker utvikling.

Et utbyggingsmønster med effektiv utnyttelse av teknisk og sosial infrastruktur er økonomisk avgjørende. Lange vann- og avløpsledninger og pumpestasjoner med få brukere er kostbart. Boligutvikling i og nær eksisterende sentra gir et godt grunnlag for effektiv utnyttelse av vann- og avløpsanleggene. God koordinering mellom oppgradering av anleggene og boligutbygging er avgjørende. Tilsvarende gjelder for oppgradering av grønnstruktur, kommunalt veinett og gang- og sykkelveinett. Prinsippet er at tiltakshaver/utbygger dekker infrastrukturkostnader som kommer som følge av et utbyggingstiltak. Økt satsing på senterområder, kommunal planlegging, områdemodeller og oppgradering av infrastruktur i prioriterte områder vil ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

Et godt kundegrunnlag er en forutsetning for videreutvikling av kollektivtilbudet med høy frekvens. Bolig- og arbeidsplasser med mange ansatte i og nær sentrene og nært busstopp med høy frekvens gir god utnyttelse av investeringer i kollektivtrafikken og grunnlag for utbedring av tilbudet.

#### Økonomiske konsekvenser ved å ta ut utbyggingsområder

Planforslaget tilsidesetter 3 private reguleringsplaner. Dette betyr at de ikke kan realiseres.

En utredning fra advokatene Holth og Winge fra november 2022 gir en gjennomgang av hvilke rettslig handlingsrom kommunene har til å endre vedtatte arealplaner og i hvilken grad det kan kreves erstatning for utbyggingsverdien som går tapt gjennom slik endring. Utredningen bygger på forarbeidene til plan- og bygningsloven og rettspraksis. Utredningen konkluderer med at kommunene har en vid rettslig adgang til å endre og oppheve arealplaner. Den klare hovedregel er også at dette kan skje erstatningsfritt. Holth og Winge kjenner ikke til noen saker fra rettspraksis hvor en kommune er blitt holdt ansvarlig for tapte utbyggingsmuligheter, der kommunen har endret en plan fra utbyggingsformål til LNFR-formål. Dette henger naturlig sammen med lovens system om kommunens frie skjønnsutøvelse i vurderingen av hva som er hensiktsmessig arealbruk ut fra et samfunnsmessig helhetssyn. (Holth og Winge 2022, Kommunenes adgang til å endre arealplaner).

Enkelte større utbyggingsområder i kommunalt eie er tatt ut (Bråvann, Kjellandsheia nord, Nodelandsheia øst). Den økonomiske konsekvensen av dette er vanskelig å anslå, men erfaringsmessig er gjennomføringstiden lang og kostandene til tomteopparbeidelse og infrastruktur for denne type områder betydelig.

### **Uttalelse fra rådene**

#### Ungdommens bystyre

Ungdommens bystyre har i sitt møte 01.03.2023 vedtatt enstemmig uttalelse. I uttalelsen redegjør ungdommens bystyre hvordan de har vært involvert og orientert i planprosessen. Uttalelsen kan kort oppsummeres slik:

Et bærekraftig miljø og god tilgang til natur er viktig, også for oss unge. Ungdommens bystyre berømmer den grønne profilen i planen og støtter fortetting heller enn å bygge ut nye områder.

Ungdommens bystyre savner en ungdomsprofil på planene. De beskriver dette som den viktigste tilbakemeldingen på planforslaget. Når det legges som et premiss i utbygginger at det skal bygges lekeplasser for yngre barn, bør det også legges som premiss at det anlegges plasser for ungdom. Steder for ungdom å henge har lenge vært en del av den

plattformen Ungdommens bystyre har vedtatt. Nesten alle de ungdommene som har fått ordet på formannskapetets dialogmøter, etterlyser det samme, og dette ønsket har også historie bakover i tid.

#### Eldrerådet

Eldrerådet behandlet saken i møtet 08.03.2023, sak 21/23. Uttalelsen kan kort oppsummeres slik:

Eldrerådet viser til utviklingen med flere eldre og ber om at kommuneplanens arealdel tilrettelegger for den positive ressursen eldre er for Kristiansand. Skal vi beholde vår gode velferd må også eldre verdsettes ut fra hva de bidrar med på mange områder.

Eldrerådet er stolt av tur og gangstier i kommunen og mener det bør utvikles med mer ganglys. Det bør legges til rette for utbygging av sykehjem og gode botilbud, og i perioden også sikre areal for aktiviteter for eldre.

Det kan legges mer til rette for generasjonsboliger og kårboliger i den store landbrukskommunen som Kristiansand er.

Eldrerådet støtter ikke forslaget om å omregulere Borgeheia til næringsvirksomhet. Det vises til området sin betydning for planter, fugler og dyr og for friluftsliv. Nedbygging av området vil kreve store terrenginngrep og øke de trafikale problemer på rv. 41 vesentlig.

Eldrerådet ser med bekymring på den økende nedbyggingen av strandsonen, og ønsker å ivareta ubebygde strandsoner for framtiden. Eldrerådet støtter Alternativ 2 i forslag til nytt punkt som gjelder 100 meters beltet. Eldrerådet støtter ikke forslaget om å endre arealformål for Østre Randøy fra LNF til framtidig bebyggelse og anlegg.

Eldrerådet ser positivt på muligheten til etablering av tjenesteyting på Sørlandssenteret og peker på muligheten for å legge en bibliotekfilial til senteret. Det planlagte bydelssenter i Rona ligger langt fram i tid, og en lokal filial er sterkt savnet i Kristiansand øst.

#### Studentrådet

Studentrådet behandlet saken i møte 8.3.23 i sak 17/23. Studentrådet ønsker at kommunen skal avsette flere områder til studentboliger og kulturelle tilbud til studenter i de sentrale områdene Eg, Grim, Lund og Kvadraturen. Det er viktig at studentene blir involvert i arealsaker ettersom det berører mange studenter, herunder Kristiansand Studentidrettslag.

### **Barn og unges interesser**

Barn og unges representant har gitt en lang og grundig uttalelse til planforslaget. Barn og unges representant har gått gjennom hele planforslaget og har gitt konkrete kommentarer til planbeskrivelsen, bestemmelser, plankartet og landskapsnormen. Barn og unges representant sine synspunkt er fulgt opp i egne møter. Plandokumentene er oppdatert på bakgrunn av enighet i møtene.

### **Medvirkning med innbyggere/brukerrepresentanter**

#### **Medvirkning ved utarbeidelse av planforslaget**

Innbyggere, næringsaktører, interesseorganisasjoner, grunneiere og myndigheter har gitt innspill på temaer og tiltak i ulike faser av planarbeidet og gjennom dialog- og medvirkningsarenaer.

Høringsperioden for planprogrammet og frist for å komme med innspill til planarbeidet var 22.01.2021 – 19.03.2021. Det kom omkring 200 uttalelser og innspill til planarbeidet. Innspillene omfattet både forslag til endringer av planprogrammet,

generelle innspill til planarbeidet og omkring 150 innspill til endret arealbruk/nye utbyggingsområder.

Dialog og medvirkningsaktiviteter ble gjennomført parallelt med utarbeidelse av fagnotater og planforslaget. På grunn av Covid-19 ble mange medvirkningsaktiviteter gjennomført digitalt. Sentrale temaer i medvirkningen var stedskvaliteter, gode bo- og nærmiljø, næringsutvikling, primærnæringer og mobilitet og bærekraftig utvikling.

Gruppene som har utarbeidet fagnotatene har også gått gjennom arealrelevante innspill fra medvirkningen til kommuneplanens samfunnsdel.

Medvirkning fra barn og unge i samfunnsdelen er benyttet som del av kunnskapsgrunnlaget i planarbeidet. Medvirkning med barn og unge i arealdelen er knyttet til barnas oppvekstmiljø, herunder natur og miljø, lek og møteplasser, bebygde omgivelser og trafikkforhold. Innspillene viser at barn og unge er opptatt av møteplasser hvor det er trygt å treffes, god tilgang til grønt- og rekreasjonsområder, forbindelser som gjør det lett og trygt å bevege seg i nærmiljøet, samt et variert idretts- og kulturtilbud. Vedlegg 10 oppsummerer medvirkningsaktivitetene.

### Planforum

*I hver region skal det være et regionalt planforum. I planforumet skal statlige, regionale og kommunale interesser klarlegges og søkes samordnet i forbindelse med arbeidet med regionale og kommunale planer.* (pbl §5-3). Kommuneplanens arealdel for Kristiansand er drøftet i regionalt planforum Agder ved flere anledninger;

- 18.11.2020 - utkast til planprogram,
- 29.9.2021 – status for planarbeidet, presentasjon av aktuelle problemstillinger
- 23.6.2022 - avklare eventuelle uenigheter før saken slutføres til 1.gangsbehandling

### **Medvirkning under høring og offentlig ettersyn**

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 14. januar til 5. mars 2023. Det kom i overkant av 300 høringsuttalelser til planforslaget. Flere høringsuttalelser tar opp at medvirkningen er krevende når flere områder og bestemmelser høres i to likeverdige alternativ.

I høringsperioden gjennomførte administrasjonen en rekke orienteringer om planforslaget. Formålet var å gi innbyggerne, organisasjonene og offentlige myndigheter best mulig grunnlag for å gi uttalelse til planforslaget.

### Bydels- og temamøter om planforslaget

Kommunen gjennomførte fem bydelsmøter og to temamøter i høringsperioden 25.januar til 8. februar. Bydelsmøtene ble holdt på Nodeland, Tangvall, Vågsbygd, Randesund og i Kvadraturen. Temamøte næring ble arrangert i samarbeid med næringsforeningen i Kristiansandsregionen. Det ble også arrangert temamøte om bærekraftig utvikling i Kristiansand. På møtene informerte politisk ledelse og administrasjonen om planforslaget generelt og med vekt på hva planen betyr for den enkelte delen av kommunen og tema for møtet spesielt. Formålet med møtene var å gi innbyggerne og organisasjonene best mulig grunnlag for å gi uttalelse til planforslaget. Noen høringsuttalelser peker på at tidsrommet for bydelsmøtene kl. 18.00-20.00 er krevende for småbarnsforeldre og påvirker muligheten for medvirkning i høringsfasen.

### Andre orienteringer

Administrasjonen gjennomførte orienteringer til elevrådskontakter, FAU, elderrådet, rådet for funksjonshemmede, studentrådet og ungdommens bystyre. I orienteringene ble deler av planen med spesiell relevans for de aktuelle gruppene vektlagt.

### Planforum

- 10.11.2022 – orientering om høringsvedtaket 12.10.2022, områder og bestemmelser som høres i to alternativ
- 16.2.2023 – presentasjon av høringsforslaget med alternativ

### Drøftingsmøter om innsigelser

Som ledd i saksbehandlingen har administrasjonen gjennomført flere drøftinger med innsigelsesmyndighetene i perioden 20. april -7. juni. Flere av innsigelsene er løst under forutsetning av at planen vedtas i samsvar med drøftingsresultatene, jfr. opplisting side 5. Planen er oppdatert i samsvar med enigheten som framkommer i drøftingene.

### **Klima- og miljøkonsekvenser**

Målet med arealdelen er at den skal bidra til å gjøre Kristiansand til det sosialt rettferdige lavutslippssamfunnet som er vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel, med 80 % reduksjon av skadelige utslipp av klimagasser innen 2030 sammenlignet med 2015. Arealdelen skal samtidig gjøre Kristiansand til en attraktiv kommune å bo, studere og arbeide i, skape arbeidsplasser og tiltrekke seg kompetent arbeidskraft.

FNs naturavtale i Montreal ble inngått etter at forslaget til kommuneplanens arealdel var utarbeidet. Plandokumentene, slik de ble sendt på høring, tar derfor ikke hensyn til denne avtalen. Klimagassutslipp omhandler ikke bare direkte og indirekte utslipp av klimagasser, men også direkte utslipp som følge av omdisponering av natur. Redusert nedbyggingen av naturområder er avgjørende for å redusere utslipp av klimagasser, dempe effekten av klimaendringene og følge opp naturavtalen. Arealdisponeringen i kommuneplanens arealdel er kommunens viktigste virkemiddel for å oppnå dette.

Fortetting og transformasjon, herunder økt arealeffektivitet og transformasjon i eksisterende næringsområder, er avgjørende for å redusere utslippet av klimagasser og tapet av natur.

Plandokumentene inneholder areal- og klimaregnskap for enkeltområder og samlet endring av planlagt omdisponering av arealer i planforslaget, sammenliknet med de tre gjeldende kommunedelplanene.

Befolkningsvekst er i seg selv en viktig årsak til vekst i transportbehov, og lokalisering av nye boliger og arbeidsplasser påvirker sterkt befolkningens valg av transportmiddel. Det er sammenheng mellom trafikkvekst og arealbruk, og det er varslet at arealpolitikken vil bli et tema i forhandlingene om en byvekstavtale.

De samlede klima- og naturkonsekvensene av kommuneplanens arealdel vil derfor i stor grad avhenge av omfanget av områder som tas ut eller innarbeides ved bystyrets sluttbehandling av planen. I planforslaget som fremmes til sluttbehandling er det lagt inn 2149 dekar med nye områder til utbyggingsformål. Av dette er det 1600 dekar som i dag er ubebygde, og 549 dekar som skal transformeres eller i liten grad skal bygges ned. 2676 dekar med utbyggingsformål i de tre tidligere kommunedelplanene er endret til LNF eller grønnstruktur. Sammenlignet med gjeldende kommunedelplanene for de tre tidligere kommunene legger planen opp til at det bygges ned 1076 dekar mindre ubebygde områder, som vil kunne gi 33 000 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter i reduserte klimagassutslipp fra omdisponering av naturområder. Nye utbyggingsområder som ble hørt i to alternativ, og som ikke er innarbeidet i plankartet, utgjør til sammen rundt 6500 dekar, og et mulig klimagassutslipp på rundt 230 000 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter.

### **Folkehelse**

I tillegg til å begrense klimaendringene, er lokal reduksjon av klimagassutslipp generelt bra for samfunnet, det er bra for folkehelsen, naturen og omdømmet til kommunen.

Det er mange faktorer som påvirker befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen. Forslag til kommuneplanens arealdel inneholder føringer for blant annet å

skape gode bomiljø og nærmiljøkvaliteter og tilgang til møteplasser, turområder og gang- og sykkelveinett.

Kommunen er en aktiv tilrettelegger for friluftsliv i strandsonen. Over tid er store deler av kystsonen bygd ned og privatisert, og tilgang til ubebygde arealer langs sjøen er et knapphetsgode. For å opprettholde tilgjengeligheten, legger planforslaget opp til å bevare områder med viktige strandsoneverdier.

Det legges opp til transformasjon og fortetting i og nær senterområder, der det er mål om å utvikle senterområdene til inkluderende steder og utvikle boområder med varierte boligtyper og strukturer som ivaretar mangfoldet i befolkningen. Forslag til landskapsnorm gir føringer for plassering og utforming av møteplasser, lokalparker og bydelsparker som vil bidra til å øke kvalitetene på anleggene og i nærområdene.

### **Høring og offentlig ettersyn**

Høringsperioden for planforslaget var 14. januar – 5. mars 2023. Det kom over 300 høringsuttalelser, fra offentlige myndigheter, næringsliv, utbyggingsinteresser organisasjoner og privatpersoner.

Uttalelsene omhandler mange ulike forhold. De fleste grunneiere og utbyggere ønsker mer areal til utbygging. Offentlige myndigheter og mange organisasjoner ønsker mindre areal til utbygging. Dette gjelder i hovedsak områdene som høres med to alternative arealformål, men også en del enkeltområder.

Alle høringsuttalelsene er oppsummert og kommentert av administrasjonen i vedlegg 9. I tillegg er det laget en egen tematisk oppsummering med administrasjonens vurderinger og begrunnelse for kommunedirektørens innstilling, vedlegg 9. Vurderingene knyttet til enkeltområder og øvrige tema er ikke gjentatt i saksfremstillingen. Den tematiske oppsummeringen omhandler:

- områder og bestemmelser med innsigelser
- områder som er hørt i to likeverdige alternativ
- bestemmelser som er hørt i to likeverdige alternativ
- andre områder og tema som er berørt av flere høringsuttalelser

### **Innsigelser fra offentlige myndigheter**

#### Fylkeskommunen

Fylkesutvalget behandlet saken i møte 14.03.2023 sak 33/23. Fylkeskommunens innsigelser framgår av vedtakets punkt 4, 5 og 6 slik:

4. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til foreslåtte nye områder om arealformålet avsettes til næring:

- a) Nytt område på Lohnelier, ca. 550 daa.
- b) Nytt område sør for dagens E39 på Lohnelier, ca. 40 daa.
- c) Nytt område på Bringehøia/Toftelandslier, ca. 1000 daa.
- d) Nytt område på Borgeheia, ca. 4100 daa.
- e) Nytt område i Sørlandsparken øst, ca. 180 daa.

Begrunnelser for innsigelsene er hensyn til uberørt natur, økt klimagassutslipp, regionale mål om samordnet areal og transport planlegging (ATP), og at kommunen har tilstrekkelig med reserveareal til næringsutvikling.

Innsigelsene kan frafalles dersom områdene avsettes til LNF-områder.

5. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til handel med store varer på Lohnelier.

6. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til planforslaget om at følgende arealer avsettes til bebyggelse og anlegg:



- a) Ubebygde areal på Østre Randøya foreslått til bolig, ca. 20 daa.
  - b) Ubebygde areal på Sodefjed foreslått til utleiehytter, ca. 80 daa.
- Ubebygde areal på Mævigsheia (Langenesveien) foreslått til fritidsbolig, ca. 15 daa.  
Ubebygde areal på Heftenes /Vige foreslått til fritidsboliger, ca. 82 daa.

Begrunnelser for innsigelsene er hensyn til friluftsliv, landskapsinteresser og forvaltning av strandsonen.

Innsigelsene kan frafalles dersom arealene beholdes som LNF-områder.

#### Statlige innsigelser

Flere statlige etater har varslet innsigelse til arealdelen. Statsforvalteren har ansvar for å samordne innsigelser fremmet av statlige myndigheter. Statsforvalteren kan i den forbindelsen avskjære innsigelser på nærmere angitte betingelser. Statsforvalteren har valgt å avskjære Statens vegvesen sin innsigelse til alternativt arealformål forretning i område A10 OBS-bygg Mjåvann. Øvrige statlige innsigelser fremmes.

#### NVE har innsigelser til

- Planforslagets håndtering av naturfare.
  - For å løse innsigelsen må aktsomhetskart for skred, flom og marin leire tas inn som hensynssoner i plankartet og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten.
  - Hovedkartet kan suppleres med plankart (kartutsnitt), som tematisk viser hensynssoner for flom, skred i bratt terreng og marin leire, sammen med arealbruken i de aktuelle områdene.
  - Alle kart må gjøres juridisk bindende og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten.
- LNF-spredd fremtidig ved at planen åpner for direkte utbygging, uten krav om reguleringsplan og uten at reell fare er utredet og sikkerheten ivaretatt.
  - Innsigelsen kan løses ved at områder der det åpnes for direkte utbygging utredes for reell fare,
  - at det tas inn plankrav for disse områdene,
  - eller at LNF-spredd-områdene for ny bebyggelse (områder der det åpnes for direkte utbygging) legges utenom områder med potensiell og/eller reell fare.
- Mjåvann industriområde – utvidelse som hjemler igjennfylling Øygardsvatna samt tjern og myrer som ligger innenfor verna vassdrag, Søgne elva. Igjennfylling av verna vassdrag er konsesjonspliktig jf. vannressurslovens §§ 18 og 8.
  - Innsigelsen kan løses ved at industriområdet legges utenom vassdraget med tilhørende sidevassdrag.

Innsigelsen er forankret i NVE veileder 2/2017 «Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging».

Bane Nor har innsigelse til manglende ivaretagelse av jernbaneforbindelse til konteinerhavna på Lagmannsholmen.

Kommuneplanen må sikre at så lenge det er konteinerhavn på Lagmannsholmen så skal jernbaneforbindelsen opprettholdes uten hindring.

Sporet er nødvendig for å kunne håndtere godstransporten til konteinerhavna. Gjeldende reguleringsplaner ivaretar jernbanesporene, med unntak av spor til Lagmannsholmen som per i dag er uregulert. Sporene er heller ikke vist i kommuneplankartet. Detaljregulering for E18/E39 Gartnerløkka – Meieriet har rekkefølgebestemmelse om at spor mot Lagmannsholmen, også utenfor planavgrensningen, skal opprettholdes så lenge konteinerhavna eksisterer.

Avinor har varslet flere innsigelser knyttet til sikkerheten rundt flyplassen:

- Høyde- og byggerestriksjoner rundt Kristiansand lufthavn må vises som hensynssone med bestemmelser om at det ikke etableres hinder (bygninger,

vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet og krav knyttet til høyder i reguleringsplaner innenfor restriksjonsområdet. Saksbehandlingsrutiner innenfor områdene.

- Turbulenssituasjonen ved flyplassen – det må legges inn bestemmelser som hindrer at forholdene forverres.
- Farlig eller villedende belysning - det må legges inn bestemmelser/retningslinjer som sikrer at Avinor høres for å hindre farlig eller villedende belysning.
- Frisikt – Restriksjonsområde rundt innflygingslysene - det må legges inn bestemmelser som ivaretar hensyn til innflygningslysene.
- Flystøysoner – Avinor er usikker på om nyeste kart er benyttet
- Forebyggende tiltak mot «birdstrike» - aktiviteter som kan tiltrekke seg fugl og forårsake kollisjon - vil ha bestemmelser om at nye reguleringsplaner skal sette krav om utforming mm som ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.

Forsvarsbygg har innsigelser dersom ikke følgende ivaretas i planen:

- Faresone, brann- og eksplosjonsfare H350, Kjevika må innarbeides som hensynssone på plankartet. Det skal tilknyttede egne bestemmelser til hensynssonen. Forsvarsbygg foreslår følgende;
  - § X.1 I faresone H350\_1 tillates ikke nye tiltak utover militære formål.
  - § X.2 I faresone H350\_2 tillates ikke ny boligbebyggelse eller nye forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager og handelssentra.
  - § X.3 I faresone H350\_3 kan småhusbebyggelse som ellers er i samsvar med plangrunnlaget tillates. Nye forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handelssentra tillates ikke.
- Borgheia, friluftsområde og nærheten til Kjevika. Sonene for faresone, brann- og eksplosjonsfare omfatter noe areal som er foreslått med alternativt formål; *Borgheia, næringsvirksomhet*. Forsvarsbygg ber om at det tas særlig stilling til dette formålet, dets utstrekning og innhold, dersom området reguleres med alternativt formål i KPA. Det fremmes innsigelse dersom Borgheia reguleres for næringsvirksomhet som kommer i strid med foreslåtte bestemmelser.

## Vurdering

Kommuneplanens arealdel følger opp plan- og bygningsloven, kommuneplanens samfunnsdel, FNs 17 bærekraftsmål, overordnede føringer gitt gjennom nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, statlige planretningslinjer og regionale planer (se planbeskrivelsen vedlegg 2).

Nye nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, fra juni 2023, vektlegger helhetlig arealplanlegging for å nå klima- og miljømålene. I forventningene framgår det:

*(...) Ved revisjon av kommuneplanens arealdel bør kommunen vurdere om tidligere vedtatt arealbruk svarer til dagens og framtidens forventede behov. Det er da viktig at kommunen vurderer å ta ut eller redusere omfanget av utbyggingsarealer som ikke lenger er like aktuelle. Det er viktig at fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder vurderes før nye utbyggingsområder settes av.*

Stortinget vedtok Prop. 88 S (2022-2023) Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 3 23. mai 2023. Det er forventet at Staten vil invitere til forhandlinger om byvekstavtale på bakgrunn av samferdselspakka høsten 2023/vinteren 2024. I forhandlingene om byvekstavtale vil areal- og parkeringspolitikken bli sentrale virkemidler for å sikre måloppnåelse og at staten får størst mulig nytte av sine bevilgninger i byvekstavtalen.

I planforslaget som ble fremmet til 1.gangsbehandling er flere utbyggingsområder, som ikke bygger opp under overordnet arealstrategi, og målet om å redusere klimagassutslipp tatt ut. Ved formannskapetets behandling av høringsforslaget ble Hamrevann-området tatt inn igjen i plankartet. I høringsperioden har by- og stedsutviklingsutvalget gitt klarsignal på regulering og igangsetting av flere andre områder. Disse er innarbeidet i planforslaget som fremmes til sluttbehandling. Endringene i planforslaget fra 1.gangsbehandling til sluttbehandling utfordrer målsettingen om en arealpolitikk som bygger opp under 0-vekstmålet i personbiltrafikken.

#### Vurdering og anbefalinger av områder og bestemmelser med innsigelser

TEMA	INNSIGELSE FRA	KOMMUNEDIREKTØRENS ANBEFALING Se begrunnelse for anbefalingen i tematisk oppsummering av høringsuttalelser med administrasjonens merknader. Planforslaget er oppdatert i samsvar med anbefalingen.
Byggegrense i 100-metersbeltet – i plankartet	Statsforvalter	Innsigelsen imøtekommes ved at notatet som beskriver alternativ byggegrense i 100-metersbeltet revideres slik at den tilfredsstillende plan- og bygningslovens krav om konkret vurdering. Notatet vil inngå som del av konsekvensutredningen. Teksten i planbeskrivelsen side 39 om byggegrense langs sjø og vassdrag oppdateres. Innsigelsen ble drøftet i møtet mellom statsforvalteren og administrasjonen 7.6.23. Kommunen har oppdatert notat om «Byggegrense mot sjø» basert på konklusjoner fra drøftingsmøtet og oversendt dette til statsforvalteren. Statsforvalteren har i brev av 28.6.23 frafalt innsigelsen til byggegrense i sjø i plankartet. Etter offentlig ettersyn er det på bakgrunn av innkommet merknad gjort en liten justering på 152/1602. Justert byggegrense er i tråd med prinsippene for området der grensen flukter med eksisterende bebyggelse. Statsforvalteren presiserer i brevet innsigelsen som gjelder høringsforslagets alternativer med bestemmelser om avvikende byggegrense ikke frafalles. Notatet er innarbeidet som del av konsekvensutredningen kapittel 4.5 og teksten i planbeskrivelsen side 39 om byggegrense langs sjø og vassdrag er oppdatert.
Byggegrense i 100-metersbeltet- alternativ bestemmelse §10	Statsforvalter	Innsigelsen tas til følge. Alternativ bestemmelse § 10 innarbeides ikke i planen. Generell byggegrense 30 meter fra sjøen eller i formålsgrenser tilfredsstillende ikke plan- og bygningslovens krav til alternativ byggegrense i 100-metersbeltet langs sjø.
Bestemmelsene §10 punkt 2 og 3 – unntak fra byggeforbudet i 100-metersbeltet for tilrettelegging for friluftsliv og adkomst brygge til bebygg	Statsforvalter	Statsforvalteren har i møte 7.7.23 frafalt innsigelsene til § 10 punkt 2 og 3. Punkt 2 endres ikke. Siste setning i § 3 med henvisning til størrelse på brygge utgår.

boligeiendom som ikke har alternativ adkomst.		
<p>Krav til uteoppholdsareal og møteplasser</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• avstandskrav fra bolig</li> <li>• kvalitetskrav knyttet til sol, støy og luftkvalitet</li> <li>• Funksjonskrav til møteplasser</li> </ul>	Statsforvalter	<p>Innsigelsen knyttet til uteareal imøtekommes ved presisering av retningslinjene til bestemmelsene § 18 (tidligere § 17) – uteoppholdsareal og § 23 (tidligere § 22) – møteplasser. Planbeskrivelsen, landskapsnormen og fagnotat <i>arealer for lek og rekreasjon i byggeområder</i> oppdateres. Endringene er basert på formannskapetets vedtak 12.10.22, i sak 110/22, pkt. 2, (<i>Skolegårder er ikke lokalpark eller friområde, og skal ikke reguleres til, inngå i eller regnes som en del av det samlede lokalparktilbudet. Tekst i kommuneplan, bestemmelser, retningslinjer samt landskapsnorm rettes i tråd med dette</i>) møter med barn og unges representant og drøftinger med statsforvalteren.</p>
Bestemmelser om støy og luftkvalitet	Statsforvalter	<p>Innsigelsene knyttet til støy løses ved presisering i bestemmelsene § 3 – forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan og § 24 (tidligere §23) om støy og luftkvalitet. Beskrivelse av randsonen legges inn som en retningslinje til § 24. Endringene ivaretar innsigelser knyttet til kvalitet på uteareal knyttet til støy og luftkvalitet. Administrasjonen gjennomført drøftinger med statsforvalteren 7.6.23 og har endret bestemmelser og retningslinjer i samsvar med dette. Bestemmelsene er oppdatert med nytt punkt 8 til bestemmelsene § 3 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan og revidert bestemmelse § 24 (tidligere § 23) - Støy og luftkvalitet. Statsforvalteren har trukket innsigelsen i brev av 28.6.23.</p>
<p>Sikkerhet mot naturfare – hensynssoner og bestemmelser</p> <p>Unntak fra plankrav for boenhet i områder med reell fare.</p>	NVE	<p>Innsigelsen løses ved endringer i bestemmelsene</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• §32 - hensynssone suppleres med bestemmelser om faresone – ras og skred og faresone flom</li> <li>• det innarbeides en ny bestemmelse § 34 – sikkerhet mot naturfare.</li> </ul> <p>Innsigelsen knyttet til unntak fra plankravet for 1 boenhet løses ved en presisering om at unntaket ikke gjelder innenfor område med fare for ras, skred og flom vist som hensynssone i plankartet og aktsomhetsområder i temakartene.</p>
Sikkerhetssoner Kvevika	Forsvarsbygg	<p>Innsigelsene fra Forsvarsbygg løses ved at det legges inn hensynssone Faresone, brann- og eksplosjonsfare H350 rundt Kvevika. Bestemmelsene §32 - hensynssone suppleres med ny bestemmelse og med retningslinje for saksbehandling for når Forsvarsbygg skal høres.</p>

Den uregulerte delen av jernbanesporet til Lagmannsholmen	Bane NOR	<p>Innsigelsen fra Bane NOR løses med slik tilføyelse i planbeskrivelsen kapittel 4.1, plankrav:</p> <p><i>Reguleringsplanene for E18/E39 Gartnerløkka-Kolsdalen og Havnegata/Vestre Strandgate har avklart hensynet til eksisterende jernbaneforbindelse til dagens containerhavn på Lagmannsholmen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>Bane Nor har i etterkant av drøftingsmøte bedt om at strekningen som ikke er omfattet av detaljreguleringsplaner vises med linjesymbol eller hensynssone i plankartet og at i tillegg formulering i bestemmelsene, for eksempel:</p> <p><i>Innenfor området kan det ikke etableres tiltak som er til hinder for jernbaneforbindelse til Lagmannsholmen.</i></p>
Flysikkerhet	Avinor	<p>Innsigelsene løses ved at det innarbeides to temakart om flysikkerhet, T11a og T11b. Temakartene gjøres rettslig bindende med ny bestemmelse § 35 med tilhørende retningslinje for saksbehandling. Det innarbeides også ny retningslinje punkt 13 til bestemmelse §3.</p>

OMRÅDE Dok.nr på arealinnspill ved oppstart av planarbeidet	INNSIGELSE FRA	KOMMUNEDIREKTØRENS ANBEFALING Se begrunnelse for anbefalingen i tematisk oppsummering av høringsuttalelser med administrasjonens merknader. Planforslaget er oppdatert i samsvar med anbefalingen.
<b>Næring, handel og tjenesteyting</b>		
Lohnelier – handel (A6 og bestemmelsesområde #7)	Statsforvalter Fylkesutvalget SVV	Innsigelsene som gjelder handel i Lohnelier-området tas til følge: Det åpnes ikke for handel i området.
Lohnelier A9 (sør) forretning Arealinnspill dok. nr. 69	Statsforvalter Agder FK SVV	Innsigelsen tas til følge. Det avsettes ikke et nytt areal for forretning sør for gamle E39. Lohnelier A9 avsettes som LNF-område.
A1 Lohne næringsområde (Lohnelier øst) Arealinnspill dok. nr. 88 og 102	Statsforvalter Agder FK SVV	Innsigelsen tas til følge. A1 Lohnelier næringsområde (Lohnelier øst) avsettes som LNF-område.
A2 Bringeheia/ Toftelandslier Arealinnspill dok. nr.122	Statsforvalter Agder FK SVV	Innsigelsen tas til følge. A2 Bringeheia/ Toftelandslier avsettes som LNF-område.

106 Mjåvann Arealinnspill dok. nr.106	Statsforvalter (delområde 1 og 3) NVE	Innsigelsene som gjelder Mjåvann industriområde løses ved at delområde 1 og 3 vises med hensynssone 710, båndlegging i påvente av reguleringsplan, med LNF-formål under på landarealene. Drøftingsresultat innebærer at beslutningen om utfylling i Øygardsvatna og næringsetablering her avklares i pågående reguleringsplanprosess.
A3 Grauthelleren Arealinnspill dok. nr. 132	Statsforvalter SSV	Innsigelsen tas til følge. A3 Grauthelleren, unntak delområde 132, avsettes som LNF-område.
132 Grauthelleren Deler av arealinnspill dok. nr. 132	Statsforvalter	Innsigelsen løses ved at området 132 Grauthelleren avgrensnes slik at hensynet til vilttrekket ivaretas.
A4 Borgeheia Arealinnspill dok. nr. 297A	Statsforvalter Agder FK SVV	Innsigelsen tas til følge. A4 Borgeheia avsettes som LNF-område.
A5 Sørlandsparken øst Arealinnspill dok. nr. 297B	Statsforvalter Agder FK SVV	Innsigelsen tas til følge. A5 Sørlandsparken øst avsettes som LNF-område.
A7 Tjenesteyting Sørlandssenteret  Arealinnspill dok. nr.98	Statsforvalter	Innsigelsen tas til følge. Arealene med Sørlandssenteret videreføres med arealformål forretning.
<b>Bebyggelse og anlegg – områder for framtidig boligutvikling mm.</b>		
Hamrevann I, II, III	Statsforvalter	Innsigelsen tas ikke til følge. Hamrevannområdet oversendes Statsforvalteren for meklings.
A18 Vatneli Arealinnspill dok. nr. 128	Statsforvalter	Innsigelsen tas til følge. A18 Vatneli avsettes som LNF-område.
<b>LNF-spredd</b>		
A30 Amfeneset – LNF-spredd (Søgne)  Arealinnspill dok. nr.85	Statsforvalter	Innsigelsen løses ved at området hvor det åpnes for 2 nye boenheter (LNF- framtidig) avgrensnes slik at områdene ned mot sjøen utgår og endres til vanlig LNF-område.
LNF-spredd framtidig – områder med reell fare for flom og skred (hele kommunen) inklusiv LS 27- Eidsåvegen	NVE  Statsforvalteren (gjelder kun LS27)	Innsigelsene knyttet til LNF-områdene løses ved at områder med mulig og/eller reell fare for ras, skred og flom utgår. <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 av områdene videreføres uendret</li> <li>• 24 områder, herunder LS 27, gis ny avgrensning</li> <li>• 6 områder endres til LNF- eksisterende spredd bebyggelse der det ikke åpnes for nye boenheter. Dette er områder med store farer på det meste av arealet som er hørt som Fremtidig LNF-spredd boligbebyggelse.</li> </ul>
<b>Strandsone – bebyggelse og anlegg med hytter og ferie- og fritidsformål</b>		
A15 Heftenes – Vige Søgne - hytter  Arealinnspill dok. nr.118	Statsforvalter Agder FK	Innsigelsen tas til følge. A15 Heftenes – Vige avsettes som LNF-område.

A20 Mævigsheia, Vognsneset, Søgne - hytter  Arealinnspill dok. nr.204, 347 og348	Statsforvalter Agder FK	Innsigelsen tas til følge. A20 Mævigsheia, Vognsneset avsettes som LNF-område.
A13 Østre Randøy, Randesund hytter/bolig  Arealinnspill dok. nr.77	Statsforvalter Agder FK	Innsigelsen tas til følge. A13 Østre Randøy avsettes som LNF-område.
A29 Sodefjed, Randesund – ferie- og fritidsformål, utleie hytter  Arealinnspill dok. nr.59	Statsforvalter Agder FK	Innsigelsen tas til følge. A29 Sodefjed avsettes som LNF-område.

Bestemmelser som er hørt i to likeverdige alternativ, men ikke omfattet av innsigelser  
Formannskapet vedtok ved 1.gangsbehandling alternative formuleringer av flere bestemmelser. Statsforvalteren har i sin høringsuttalelse påpekt at formuleringene ikke tilfredsstillende plan- og bygningslovens krav til entydige bestemmelser. [...] formuleringer som «bør», «i utgangspunktet», «i størst mulig grad» o.l. unngås ved fastsettelse av bestemmelser. Ved slike formuleringer, vil bestemmelsene fungere som retningslinjer. Siden bestemmelser er rettslig bindende og fastsetter rådhetsbegrensninger og krav, jf. over, er det viktig at det ikke fastsettes uklare og ugyldige bestemmelser, særlig av hensyn til forutsigbarhet og innbyggernes rettsikkerhet, jf. også legalitetsprinsippet. Uklare og ugyldige bestemmelser vil også i mange tilfeller være problematisk både ved byggesaksbehandling og ved ev. klagesaksbehandling.

Kommunedirektøren er enig i Statsforvalteren sin vurdering og anbefaler ikke bestemmelsene som er hørt med alternativ formulering. Flere av de alternative bestemmelsene har karakteren av å være retningslinjer for dispensasjonsbehandling og er ikke innarbeidet i planforslaget. Dispensasjoner vurderes konkret i hver enkelt sak. Retningslinje til § 18 pkt. 1 - utearealer til bolig (tidligere § 17) åpner for reduserte utearealer ved fortettingsprosjekter.

Områder som er hørt i to likeverdige alternativ, men ikke omfattet av innsigelser  
Formannskapet vedtok ved 1.gangsbehandling at flere områder skulle høres med to alternative arealformål. Områdene som er omfattet av innsigelser er drøftet over. For de øvrige områdene anbefaler kommunedirektøren følgende.

OMRÅDE Dok.nr på arealinnspill ved oppstart av planarbeidet	KOMMUNEDIREKTØRENS ANBEFALING Se begrunnelse for anbefalingen i tematisk oppsummering av høringsuttalelser med administrasjonens merknader. Planforslaget er oppdatert i samsvar med anbefalingen.
A32 Linnegrøvan Ikke basert på arealinnspill	Området avsettes til LNF-formål. Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplan for Linnegrøvan, der området er avsatt til næringsformål. Grensen for hvor kommunedelplan for Tangvall gjelder endres.
A8 Skibåsen/gamle postterminalen Arealinnspill dok. nr. 53	Området beholdes som næring i samsvar med gjeldene reguleringsplan. Det åpnes ikke for handel.
A10 OBS-bygg Mjåvann Arealinnspill dok. nr. 190	Området beholdes som næring i samsvar med gjeldene reguleringsplan. Det åpnes ikke for handel.
A11 Lumber	Området avsettes som bebyggelse og anlegg. Det legges inn bestemmelse med maksimum 30 %

Fremmet i 2 høringsalternativ, næring og bebyggelse og anlegg, av kommunedirektøren.	boligandel og forutsetning om at boliger skal lokaliseres slik at konflikter med Fiskå industriområde minimeres.
A12 Salbostad Arealinnspill dok. nr.57	Salbostad-området avsettes som eksisterende bebyggelse og anlegg. Et nytt arealinnspill, som gjelder omdisponering fra grønnstruktur til bebyggelse og anlegg på en annen del av eiendom vil medføre behov for ny høring og anbefales ikke.
A14 Fidjestøl, Flekkerøy Arealinnspill dok. nr. 114	Området avsettes ikke til bebyggelse og anlegg med mulighet for sjøbod og brygge, som i alternativt planforslag, men beholdes som friområde i samsvar med kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen.
A17 Lauvslandsmoen Arealinnspill dok. nr. 128	Deler av område A17 Lauvslandsmoen inngår i LS 4-Lauvslandsmoen. Øvrige deler av området avsettes til LNF-formål.
A19 Stødden	Område A19 Stødden avsettes ikke til bebyggelse og anlegg, som i alternativt planforslag, men opprettholdes med arealformål næringsbebyggelse.
A21 Øygardsheia nord Område avsatt til bebyggelse og anlegg anbefalt tatt ut i innstilling til 1.gangsbehandling.	Område avsettes som bebyggelse og anlegg. Det vises til vedtak i sak om oppstart av reguleringsarbeid behandlet i by- og stedsutviklingsutvalget 02.03.2023 sak 42/23 og sak 33/23 15.03.2023 i formannskapet.
A22 Kjellandsheia nord Område anbefalt tatt ut i innstilling til 1.gangsbehandling.	Område A22 Kjellandsheia nord avsettes ikke til bebyggelse og anlegg, som i gjeldende kommunedelplan og alternativt planforslag, men avsettes som LNF-formål.
A23 Bukkesteinsdalen terrasse Område anbefalt tatt ut i innstilling til 1.gangsbehandling.	Område A23 Bukkesteinsdalen terrasse avsettes ikke til bebyggelse og anlegg, som i gjeldende kommunedelplan og alternativt planforslag, men avsettes som LNF-formål
A24 Nodelandsheia syd Område anbefalt tatt ut i innstilling til 1.gangsbehandling.	Område A24 Nodelandsheia syd avsettes ikke til bebyggelse og anlegg, som i gjeldende kommunedelplan og alternativt planforslag, men avsettes som LNF-formål
A25 Tånevik-Olstø Område anbefalt tatt ut i innstilling til 1.gangsbehandling.	Område A25 Tånevik-Olstø avsettes som bebyggelse og anlegg, som i alternativt planforslag, men med revidert avgrensing tilpasset eksisterende reguleringsplan og eksisterende arealbruk. Avgrensingen følger de samme prinsippene som avgrensing av de øvrige utbyggingsområdene i planen.
A26 Brennåsen terrasse Område anbefalt tatt ut i innstilling til 1.gangsbehandling.	Område A26 Brennåsen terrasse avsettes ikke til bebyggelse og anlegg, som i gjeldende kommunedelplan og alternativt planforslag, men avsettes som LNF-formål
A27 Nodelandsheia øst Område anbefalt tatt ut i innstilling til 1.gangsbehandling.	Område A27 Nodelandsheia øst avsettes ikke til bebyggelse og anlegg, som i gjeldende kommunedelplan og alternativt planforslag, men avsettes som LNF-formål

#### Andre endringer i bestemmelsene

Det er gjort en del mindre endringer i bestemmelsene etter høring. Disse er grønne i vedlagte bestemmelser med markerte endringer (vedlegg 4). Kommunedirektøren



vrurderer at disse ikke medfører vesentlige endringer i arealbruken, som krever ny høring.

- § 1 - Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer - er oppdatert i samsvar med innstillingen og revidert plankart knyttet til Linnegrøvan, Øygardsheia nord og Tånevik-Olstø.
- § 3 - Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan - er supplert for å presisere hensynet til kulturhistoriske verdier.
- § 4 - rekkefølgekrav- Det er lagt inn kart i retningslinje til pkt. 6 som presiserer hvor rekkefølgekravet til kryss på Kjelland. Avgrensingen er som i gjeldene plan for Søgne.
- § 6 - Sentrumsformål – retningslinjen om kvalitet i sentrumsområder er supplert med kunst i offentlig rom
- Ny bestemmelse § 15 - Midlertidige og flyttbare konstruksjoner - fastsetter at det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for å etablere matvogn/foodtruck. Bakgrunnen for bestemmelsen er at midlertidige eller transportable anlegg (salgsboder mv) som skal stå kortere enn to måneder er unntatt fra søknadsplikt. Dette gjelder uavhengig av arealformål, men ikke i 100-metersbeltet langs sjøen. Unntaket gjelder ikke dersom tiltaket er ment vare for lengre tid enn to måneder, eller gjentatte ganger. Da skal søknad innsendes før tiltaket plasseres. Planbestemmelse med uttrykkelige forbud mot midlertidige innretninger eller med krav om tillatelse fra kommunen, vil likevel være bindende også for en kortere periode enn 2 måneder, og gi kommunene styring med hvor slike midlertidige salgsboder plasseres.
- § 17 (tidligere § 16) - Oppdeling og sammenslåing av boenheter – bestemmelsen er presisert og gjort mindre streng og retningslinjen er utdypet med definisjon av hybelhus og forutsetninger for tillatelser slik at bomiljøene blir ivaretatt.
- § 18 (tidligere § 17) – utearealer – pkt. 2 om skoler om barnehager er presisert med hva som ligger i norm.
- § 19 (tidligere § 18) – kulturmiljø – er omskrevet slik med vekt på helheten i kulturmiljøet, bestemmelsene til nivå 1 og 2 er slått sammen og forenklet, og bestemmelsene er konkretisert. Endringene følger opp synspunkter i høringsuttalelsen fra fylkeskommunen.
- § 22 (tidligere § 21) pkt. 10 - parkeringsbestemmelser for sykkel er bearbeidet og skiller nå på langtidsparkering (for beboere og ansatte) og korttidsparkeringer (for kunder og besøkende).
- § 23 (tidligere § 22) – møteplasser mm – det er lagt inn unntak fra avstandskravet til lokalpark for enkeltboliger. Videre er det presisert at skoleområde heller ikke skal regnes som del av bydelspark. Dette i samsvar med formannskapets vedtak ved 1.gangsbehandling.
- § 30 (tidligere § 29) listen over antall nye boenheter er supplert i samsvar med endringer i plankartet og pkt. 6 er supplert med hensynet til automatisk fredede kulturminner.
- § 32 (tidligere § 31) – Hensynssoner til drikkevannsforsyning er oppdatert i samsvar med høringsuttalelse fra mattilsynet og båndleggingssone for kulturmiljø er oppdatert med de automatisk fredede middelalderkirkene i samsvar med høringsuttalelser fra flere fagmyndigheter.
- § 33 (tidligere § 32) – bestemmelsesområde – er supplert med bestemmelse knytta til Lumber-området som ivaretar næringshensynene innenfor område avsatt til bebyggelse og anlegg.

## Konklusjon

### Innsigelser

Kommunedirektøren anbefaler at følgende innsigelser avklares i mekling.

- Innsigelse fra Statsforvalteren til Hamrevann-området
- Innsigelse fra Bane NOR om jernbaneforbindelse til Lagmannsholmen.

Kommunedirektøren anbefaler å imøtekomme innsigelsene som avklart i drøftingsmøter og innarbeidet i oppdaterte plandokument:

- bestemmelsene § 10 punkt 2 og 3 – unntak fra byggeforbudet i 100-metersbeltet for tilrettelegging for friluftsliv og adkomst brygge til bebygd boligeiendom som ikke har alternativ adkomst
- bestemmelsene § 18 uteoppholdsareal og 23 om møteplasser
- støy – nytt punkt til bestemmelsen § 3 og § 24 om støy
- sikkerhet mot naturfare – § 2 nytt punkt e, § 32 nye punkt 3 og 4, ny bestemmelse § 34
- sikkerhetssone Kvevika – ny hensynssone Faresone, brann- og eksplosjonsfare H350 rundt Kvevika, bestemmelsene § 32 - suppleres med ny bestemmelse og retningslinje.
- Mjåvann - delområde 1 og 3 vises med hensynssone 710, båndlegging i påvente av reguleringsplan, med LNF-formål under på landarealene
- flysikkerhet, nye temakart, bestemmelse §35 og ny retningslinje til §3
- A30 Amfeneset – ny avgrensning for lokalisering av 2 nye boenheter
- LNF-spredd framtidig – områder med reell fare for flom og skred (hele kommunen). Innsigelsen løses ved at områder med mulig og/eller reell fare for ras, skred og flom utgår.
  - 5 av områdene videreføres uendret
  - 24 områder gis ny avgrensning
  - 6 områder endres til LNF- eksisterende spredt bebyggelse der det ikke åpnes for nye boenheter. Dette er områder med store farer på det meste av arealene som er hørt som LNF-spredd framtidig.

Kommunedirektøren anbefaler å ta følgende innsigelser til følge, dvs. at bestemmelsene og områdene ikke innarbeides i planen:

- byggegrense i 100-metersbeltet- alternativ bestemmelse §10
- handel i Lohnelier – bestemmelsesområde som åpner for handel i område A6, område avsatt til næring i kommunedelplan Søgne
- A9 Lohnelier sør - nytt område for handel sør for gamle E39. Området avsettes til LNF-formål.
- A1 Lohne næringsområde (Lohnelier øst) – hørt som nytt næringsområde, avsettes til LNF-formål.
- A2 Bringeheia Toftelandslier - hørt som nytt næringsområde, avsettes til LNF-formål.
- A3 Grauthelleren – området, unntatt delområde betegnet 132, avsettes til LNF-formål.
- A4 Borgeheia - hørt som nytt næringsområde, avsettes til LNF-formål.
- A5 Sørlandsparken øst - hørt som nytt næringsområde, avsettes til LNF-formål.
- A7 tjenesteyting i Sørlandssenteret - arealene med Sørlandssenteret videreføres med arealformål forretning.
- A13 Østre Randøy – hørt som bebyggelse og anlegg, avsettes til LNF-formål.
- A15 Heftenes-Vige - hørt som bebyggelse og anlegg, avsettes til LNF-formål.
- A18 Vatneli - hørt som bebyggelse og anlegg, avsettes til LNF-formål.
- A20 Mævigsheia - hørt som bebyggelse og anlegg, avsettes til LNF-formål.
- A29 – Sodefjed - hørt som ferie og fritidsformål, avsettes til LNF-formål.

### **Bestemmelser og områder hørt i 2 likeverdige alternativ, uten innsigelser**

Kommunedirektøren anbefaler følgende

- Alternative bestemmelser jf. formannskapetets vedtak 12.10.22 pkt. 17. Bestemmelser med formuleringer som «bør», «i utgangspunktet», «i størst mulig grad» tilfredsstiller ikke plan- og bygningslovens krav til entydige bestemmelser

og innarbeides ikke. Flere av disse bestemmelsene har karakter av å være retningslinjer for dispensasjonsbehandling.

- A32 Linnegrøvan – dyrka mark regulert til næringsformål og tilhørende bolighus avsettes til LNF-formål. Kommuneplanens arealdel gjelder foran reguleringsplanen for Linnegrøvan.
- A8 Skibåsen/gamle postterminalen i Sørlandsparken beholdes som næring i samsvar med reguleringsplan. Det åpnes ikke for handel.
- A10 OBS-bygg Mjåvann - beholdes som næring i samsvar med reguleringsplan. Det åpnes ikke for handel.
- A11 Lumber avsettes som bebyggelse og anlegg med bestemmelser om maksimum 30 % bolig lokalisert slik at de ivaretar hensynet til utviklingen på Fiskå industriområde.
- A12 Salbostad avsettes som eksisterende bebyggelse og anlegg
- A14 Fidjestøl – beholdes som friområde som i kommunedelplan for Flekkerøy
- A17 Lauvslandsmoen - deler av område inngår i LS 4 Lauvslandsmoen. Øvrige deler av området avsettes til LNF-formål.
- A19 Stødden N1 – avsettes som næring
- A21 Øygardsheia nord – avsettes som bebyggelse og anlegg
- A22 Kjellandsheia nord – avsettes som LNF-formål
- A23 Bukkesteinsdalen terrasse – avsettes som LNF-formål
- A24 Nodelandsheia syd - avsettes som LNF-formål
- A25 Tånevik- Olstø avsettes som bebyggelse og anlegg
- A26 Brennåsen terrasse avsettes som LNF-formål
- A27 Nodelandsheia øst avsettes som LNF-formål

## **Oppsummert endring av planforslaget etter høring**

### Plankart og temakart

#### LNF-spredd

- Områder avsatt til LNF-spredd framtidig i plankartet er avgrenset på nytt, endret til LNF-spredd eksisterende eller tatt ut for å ivareta hensynet til flom og skred.

#### Områder hørt i 2 likeverdige alternativ

- A31 LNF-spredd framtidig Finsland er delvis innarbeidet i øvrige LNF-spredd områder og det er lagt inn nytt område på Solheim
- A30 Amfeneset er avsatt til LNF- spredd utbygging med ny avgrensing
- A11 Lumber-området er avsatt som bebyggelse og anlegg
- A 21 Øygardsheia nord er avsatt som bebyggelse og anlegg
- A32 Linnegrøvan er avsatt som LNF-formål
- Øvrige områder hørt i to likeverdige arealformål er ikke innarbeidet i plankartet

#### Arealformål

- Ferjeterminalen er endret fra senterområde til havn
- Høyhustomta i Torsviga er endret fra sentrumsformål til næring i samsvar med kommunedelplanen for havneområde nord, Kongsgård-Vige
- 186 Langemyr er redusert for å ivareta viltkorridor
- Avvikende byggegrense i 100-metersbeltet er justert enkelte steder
- UIA - området avsatt til tjenesteyting er justert i samsvar med reguleringsplan
- Mindre justeringer for å imøtekomme merknader
- Enkelte tekniske justeringer og endringer i tråd med vedtak fattet etter høring

#### Hensynssoner mm

- Mjåvann-området, delområde 1 og 3 vises er med hensynssone 710, båndlegging i påvente av reguleringsplan, med LNF-formål under på landarealene

- Bestemmelsesområde #7 som åpner for plasskrevende handel på deler av Lohnelie-området er tatt ut.
- Kvevika (Ålefjærfjorden) – ny hensynssone viser faresone, brann- og eksplosjonsfare
- Hensynssone kulturmiljø er lagt inn rundt de fredede kirkene (Søgne gamle kirke, Oddernes og Tveit)
- Det er lagt inn nye hensynssoner rund drikkevannskildene på Lauvlandsmoen og Vatneli
- Nytt bestemmelsesområde #7 om maksimalt 30 % boliger på Lumber
- Tre nye hensynssoner med kvikkleiresone er lagt inn i plankartet

#### Temakart

- Temakart for flysikkerhet er oppdatert i to kart T11a og T11b
- Temakart T5 grønnstruktur og T6 dyrka mark er oppdatert i samsvar med reviderte arealformål på Linnegrøvan, Øygardsheia og Tånevik-Olstø
- Det er gjort mindre justeringer av forslag til kyststi i Temakart T5 grønnstruktur for å imøtekomme merknader
- Temakart T8 kulturmiljø er bearbeidet og tilhørende tekst som beskriver hvert område er oppdatert
- Temakart T12 støy er oppdatert med nye støysoner rundt Kjevik lufthavn

#### Bestemmelser og retningslinjer

Vedlegg 4 viser endringer i bestemmelsene etter høring markert med ulike fargekoder. Ny § 15 medfører ny nummerering på bestemmelsene fra § 16 og utover.

- Endringene ivaretar omforente løsninger etter drøftinger med innsigelsesmyndighetene (§ 2 - plankrav, § 3 - forhold som skal avklares i reguleringsplaner, § 7 - handel, § 10 - 100-metersbeltet, § 14 pkt. 6 om byggegrense/tiltak i 100-metersbeltet, § 18 - uteareal, § 23 - møteplasser mm, § 24 - støy, § 30 - LNF-spredd fremtidig, §32 -hensynssoner, §34 - naturfare og § 35 - flysikkerhet
- § 1 forhold mellom arealdelen og eldre planer er justert i samsvar med revidert plankart
- § 15 om midlertidige og flyttbare konstruksjoner er ny
- § 17 om oppdeling og sammenslåing av boenheter er endret
- § 19 om kulturmiljø er endre
- § 22 pkt. 10 sykkelparkering er endret
- § 32 pkt. c om hensynssone for drikkevannsforsyning er ny

#### Planbeskrivelse

- Planbeskrivelsen er oppdatert slik at den er samstemt med øvrige deler av planen og innspill i høringsuttalelser.
- Planbeskrivelsen er korrigert med oppdatert informasjon og det er gjort en del språklige justeringer

#### Konsekvensutredning

- Innledningen er oppdatert.
- Notatet som omhandler byggegrense i 100-metersbeltet i plankartet er oppdatert og innarbeidet som nytt punkt i konsekvensutredningen kapittel 4.5.
- Metodebeskrivelse er lagt inn i kap. 2.3.
- Konsekvensutredningene er supplert med nye utbyggingsområder som er hørt med alternativ arealbruk og innarbeidet i planforslaget.
- Områder hvor kommunedirektøren anbefaler å ta innsigelsene til følge er tatt ut av dokumentet.
- Konsekvensutredningen er oppdatert med nye naturmangfoldregistreringer (NiN-kartlegging), som ble publisert mens planforslaget var på høring. Dokumentet er også oppdatert i samsvar med oppdatert fagnotat for kulturmiljø.

- Det er gjort mindre oppdateringer i metodebeskrivelse (kap. 2), konsekvensutredning/ROS-analyse av alle enkeltområdene (kap. 4.1-4.3) og konsekvenser av båndlegging og endering i utfyllende bestemmelser (kap. 4.4) på grunn av høringsuttalelser og innsigelser.

#### Landskapsnormen

- Landskapsnorm er oppdatert i samsvar med avklaringer av innsigelser fra statsforvalteren og høringsuttalelser fra barn og unges representant, ungdommens bystyre, samt noen av innspillene fra norske landskapsarkitekters forening.

Kommunedirektøren legger med dette planen frem for sluttbehandling i formannskapet og bystyret. Det er avtalt tidspunkt for mekling hos statsforvalteren for å løse ev. innsigelser som gjenstår etter formannskapets behandling.