

# Kommuneplanens arealdel for Kristiansand – områdevis og tematisk oppsummering av høringsuttalelser

**Datert 31.10.2023**

## Innhold

Innledning.....	4
Klima- og naturkrise, arealbruk og byvekstavtale.....	4
Klima- og naturkrise og FNs naturavtale .....	4
Arealbruk og byvekstavtale .....	5
Nærings-, handels- og tjenesteytingsområder .....	8
Områder med innsigelser .....	8
Lohnelier - handelsområder (alle områder, #7, A6 og A9).....	8
A1 Lohnelier næringsområde (Lohnelier øst) og A9 Lohnelier sør for gamle E39 .....	11
A2 Bringeheia/Toftelandslier .....	13
106 Mjåvann industriområde (delområder 1 og 3).....	15
A3 og 132 Grauthelleren .....	17
A4 Borgeheia .....	19
A5 Sørlandsparken øst.....	20
A7 Tjenesteyting Sørlandssenteret .....	22
Eksisterende næringsområder som er hørt med to alternative arealformål uten at det er fremmet innsigelser.....	25
A32 Linnegrøvan.....	25
A8 Skibåsen .....	26
A10 Obs Bygg Mjåvann.....	26
A11 – KK-14 Lumber .....	27
A19 Stødden og del av 199 Knarrevik .....	29
Nye eller utvidede næringsområder uten innsigelser.....	32
186 Langemyr .....	32
KK-1 Støleheia.....	33
Ferie og fritidsformål .....	34
304 Kristiansand dyrepark.....	34

Bebyggelse og anlegg, boligområder.....	35
Områder med innsigelser .....	35
Hamrevann I, II og III .....	35
A18 Vatneli, Finsland .....	36
Områder som er hørt med to alternative arealformål uten at det er fremmet innsigelser .....	38
A12 Salbostad .....	38
A17 Lauvslandsmoen.....	39
Områdene A21 til A27 .....	40
A21 Øygardsheia nord.....	40
A22 Kjellandsheia nord.....	41
A23 Bukksteinsdalen terrasse .....	42
A24 Nodeland syd.....	42
A25 Tånevik-Olstø .....	43
A26 Brennåsen terrasse og tilgrensende arealer i nord.....	43
A27 Nodelandsheia øst.....	44
A28 Høllen brygge .....	45
Andre utbyggingsområder .....	45
Torsvika (BN3 i Kommunedelplan for havneområde nord, Kongsgård-Vige) .....	46
Kroodden .....	46
60 Bosmyrkollen og 125 Stålveien .....	46
KK-11 Mosby sentrum .....	47
183 Rosseland park og 184 Rosseland senter .....	47
97 Auglandsbukta .....	48
LNF-spredd bebyggelse fremtidig .....	49
LNF-spredd områder med innsigelser og faglige råd mm.....	49
Unntak fra plankrav og nye boenheter i LNF-spredd områder.....	50
LS 27 Eidsåvegen .....	50
A30 Amfeneset .....	51
A31 7 områder i Finsland.....	51
LS 34 Dønnestad .....	51
LS 35 Kulia/Aurebekk.....	51
LS 23 Stangenes .....	51
Strandsone og kystområder .....	55
Bebyggelse og anlegg - områder med innsigelser.....	55
A13 Østre Randøy.....	55
A15 Heftenes – Vige .....	56

A20 Mævigsheia, Vognsneset .....	57
A29 Sodefjed .....	58
Områder nær sjøen faglige råd .....	59
A14 Fidjestø Flekkerøy .....	60
A16 Skudeviga .....	60
Akvakultur .....	60
Områder for akvakultur.....	60
Generelle innspill om akvakultur.....	60
<b>Byggegrense, bestemmelser, hensynssoner og temakart .....</b>	<b>61</b>
Innsigelser .....	61
100-metersbeltet langs sjø – byggegrense og bestemmelser.....	61
Bestemmelser som høres med alternativ formulering .....	64
Krav til uteoppholdsarealer – bestemmelser og landskapsnorm .....	64
Bestemmelser om støy og luftforurensning.....	65
Hensynssoner og bestemmelser om naturfare.....	66
Hensynssoner og bestemmelser om flysikkerhet Kjevik.....	67
Hensynssoner og bestemmelser om fare rundt Kjevika.....	68
Bestemmelse om jernbanespor til Lagmansholmen.....	69
Bestemmelser og hensynssoner faglige råd og anbefalinger.....	69
Kulturmiljø.....	69
Uttalelser til temakart .....	71
T5 Grønnstruktur - kyststi .....	71
<b>Andre tema .....</b>	<b>72</b>
Hydrogen .....	72
Trafikksikkerhet/ gang- og sykkelveier/ mobilitet.....	72
Idrett/Svømmehall .....	72
<b>Høringsuttalelser med arealinnspill som kan medføre ny høring.....</b>	<b>73</b>
Områder som ble hørt med LNF-formål.....	73
Uttalelser om å ta ut flere utbyggingsområder.....	74
Områder som ble silt i formannskapssak 135/21, 13.10.2021 .....	74
Områder som er konsekvensutredet, men ikke innarbeidet i planforslaget .....	75
Nye arealinnspill .....	76
Næring, massedeponi og veiserviceanlegg .....	76
Andre utbyggingsformål.....	76

## Innledning

Dette dokumentet inneholder en **tematisk og områdevis** oppsummering av høringsuttalelser med administrasjonens merknader. Følgende inngår i notatet:

- uttalelser knyttet til klima- og naturkrise, arealbruk og byvekstavtale
- 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

Notatet er inndelt tematisk slik at innsigelser og andre uttalelser mm som berører samme tema er samlet.

For administrasjonens merknader til øvrige høringsuttalelser vises det til dokumentet «Oppsummering av høringsuttalelser med administrasjonens merknader».

Høringsbrevene med innsigelser er lagt ut på [kommuneplanens nettside](#). Det er også mulig å søke innsyn i enkeltuttalelser i kommunens [offentlige journal](#).

## Klima- og naturkrise, arealbruk og byvekstavtale

### Klima- og naturkrise og FNs naturavtale

Offentlige myndigheter, natur- og friluftslivsorganisasjoner, velforeninger og privatpersoner viser til natur- og klimakrisen og FNs naturavtale i Montreal i desember 2022, som Norge har sluttet seg til om bevaring av natur. De mener avtalen må tas på alvor av Kristiansand kommune og at kommuneplanens arealdel ikke må legge opp til mer utbygging av nye naturområder.

Statsforvalteren viser til at klimakrisen må løses sammen med, og ikke på bekostning av, naturen og det biologiske mangfoldet. Samtidig er vi avhengige av at overgangen til lavutslippssamfunnet skjer på en mest mulig sosialt rettferdig måte.

Fylkeskommunedirektøren mener det er viktig å ta i bruk ny kunnskap om klima og natur, samtidig med ønske om å tilrettelegge for ny næring og industri. Arealer er en begrenset ressurs og nedbygging er en av årsakene til naturkrisen, som igjen forsterker klimakrisen. Flere privatpersoner har gitt en generell uttalelse om at de ikke ønsker videre utbygging i naturområder, villmark og skog, nærområdene/hundremetersskogene, matjorda og i strandsonen. De synes det er bygget ned nok arealer i deres nærområde og i kommunen. Flere natur- og friluftslivsorganisasjoner kommenterer at kommunen må ha mål om arealnøytralitet, stoppe videre nedbygging og at kommunen må føre en restriktiv arealpolitikk for å nå klimamålene. Utbyggingsinteressene mener det er viktig å legge til rette for nok arealer for å sikre et godt tilbud av boliger og næringstomter. Det er også svært mange uttalelser fra privatpersoner og natur- og friluftslivsorganisasjoner som ikke ønsker utbygging knyttet til enkelte av de foreslåtte nye utbyggingsområdene.

Statsforvalteren skriver at bruken av klimaregnskap og vurdering opp mot kommunens ambisiøse, men helt nødvendige klimamål, er forbilledlig. Privatpersoner mener det er bra at kommunen er i gang med å lage et arealregnskap, men at regnskapet også bør vise naturtapet tilbake i tid for å undersøke trender, samt at klimaregnskap må implementeres i planer om utbygging på land og utfyllinger i sjø.

### *Administrasjonens merknader*

FNs naturavtale i Montreal ble inngått etter at forslag til kommuneplanens arealdel ble utarbeidet. Plandokumentene slik de ble sendt på høring tar derfor ikke hensyn til denne avtalen. Norge hadde en sentral rolle i forhandlingene, som pådriver for en ambisiøs avtale, men også som brobygger og problemløser. Norge var opptatt av en tydelig visjon om naturpositivitet og konkrete delmål om 100 % bærekraftig forvaltning og 30 % bevaring av land og hav innen 2030. Norge fikk også gjennomslag for et progressivt gjennomføringssystem inspirert av Parisavtalen.

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.*

Konsekvensutredningen og planbeskrivelsen inneholder areal- og klimaregnskap for enkeltområder og samlet endring av planlagt omdisponering av arealer i planforslaget, som fremmes til sluttbehandling, sammenliknet med de tre gjeldende kommunedelplanene.

I høringsforslaget til arealdelen ble 32 områder hørt i to likeverdige alternativ. 23 områdene er hørt alternativt til utbyggingsformål eller LNF-formål/grønnstruktur. De øvrige er hørt med to alternative utbyggingsformål. De samlede klima- og naturkonsekvensene av kommuneplanens arealdel vil avhenge av omfanget av områder som tas ut eller legges inn i plankartet. [Høringsdokumentet Alternative arealformål og bestemmelser med konsekvensutredning](#) viser konsekvenser for hvert enkelt område som er hørt alternativt. De største områdene vil naturlig nok gi de største utslippene av klimagasser. Flere av områdene har sårbar natur og er leveområde for sårbare arter. Konsekvensutredningen er basert på kjent kunnskap. Det betyr at ny kartlegging kan avdekke flere verdifulle naturtyper enn de som er kjent i dag.

Utbygging i natur gir større klimagassutslipp i anleggsfasen med betydelig sprenging og terrenginngrep. Nedbygging av natur frigjør klimagasser. Myr gir mer utslipp enn andre naturtyper. Skogen forbruker CO<sub>2</sub> og når skog fjernes, økes utslipp. Byspredning gir også større avstander som øker transportbehovet med økt klimagassutslipp fra transportsektoren, samtidig som det svekker mulighetene for gange/sykkel og grunnlaget for kollektivtransport. Fortetting og transformasjon, herunder økt arealeffektivitet og transformasjon i eksisterende næringsområder, er avgjørende for å redusere utslippet av klimagasser og tapet av natur. For områder som er hørt med to alternative arealformål, opprettholder kommunedirektøren i all hovedsak sin anbefaling i høringsforslaget.

### **Arealbruk og byvekstavtale**

Statens vegvesen (SVV) viser blant annet til gjeldende belønningsavtale for Kristiansandsregionen der det er satt krav om nullvekst i personbiltrafikken og pågående arbeid med samferdselspakke fase 3. Denne samferdselspakken vil være et viktig bidrag i retning av målet om nullvekst i personbiltrafikken, men vil ikke i seg selv være tilstrekkelig for å nå nullvekstmålet. Den er imidlertid en nødvendig forutsetning for å kunne forhandle om en byvekstavtale med staten, hvor mål om nullvekst i

personbiltrafikken vil stå sentralt. En byvekstavtale vil kunne innebære statlige tilskudd som gir grunnlag for å finansiere flere tiltak som virker positivt inn på nullvekstmålet. Det vil også være aktuelt med forpliktelser knyttet til arealbruken og mer bilrestriktive tiltak. SVV mener konsekvensene av planen vil gi en unødvendig økning i transportbehov som ikke samsvarer med målet om nullvekst i personbiltrafikken. Mange av de foreslåtte nye næringsarealene vil virke mot en målsetting om nullvekst i personbiltrafikken.

Statsforvalteren konkluderer med at planforslaget vil føre til videre vekst i biltrafikken i Kristiansandsregionen, og vil svekke virkningen av tiltakene for kollektiv, sykkel- og gange i en eventuell byvekstavtale. De minner om at en forutsetning for byvekstavtalene er en forpliktende arealpolitikk i avtaleregionen som bidrar til å gi statens investeringer i byregionen god effekt og oppfyllelse av nullvekstmålet.

Fylkeskommunen ber kommunen i det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel generelt å vurdere arealbruken slik at den ikke medfører økt transportbehov. Økt transport kan komme i konflikt med mulig byvekstavtale og belønningsavtale.

Vennesla kommune viser til at kommunene i Kristiansandsregionen samarbeider for å kunne inngå en byvekstavtale med staten. Arealpolitikken med lokalisering av boliger og arbeidsplasser nær opp til knutepunkt og eksisterende områder er viktig i denne sammenheng. Vennesla kommune inngår i et felles bo- og arbeidsmarked med innbyggerne i Kristiansandsregionen.

NHO støtter nullvekstmålet som er lagt til grunn for byvekstavtaler i Norge, men kommenterer at i nær fremtid vil reduksjon av biltrafikk først og fremst være et sentralt mål for å redusere kødannelse og tidsbruk og at moderne teknologi og en utslippsfri bilpark vil bidra til reduksjon av klimautslipp fra personbiltrafikk. Mener de restriktive tiltakene må forbeholdes de mest sentrale områdene i Kristiansand kommune.

Næringsforeningen i Kristiansandsregionen (NiKR), Kristiansand utbyggerforening og NHO Agder er kritiske til forslaget om å kutte i arealreserven. NiKR mener det også er uheldig at det meste av boligområdene som foreslås fjernet ligger i Søgne og Songdalen hvor veksten har vært størst de siste årene.

Fremtiden i våre hender mener planforslaget er et skritt i riktig retning, men likevel at administrasjonens forslag ikke går langt nok i å ta vare på natur. Forum for natur og friluftsliv Agder (FNF-Agder) mener Kristiansand kommune må føre en restriktiv arealpolitikk for å bidra til at Norge når sine mål om 30 prosent vern/bevaring og 30 prosent restaurering av ødelagt natur innen 2030.

#### *Administrasjonens merknader*

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. SVV, Statsforvalteren og fylkeskommunen påpeker i sine høringsuttalelser sammenhengen mellom trafikkvekst og arealbruk. Videre peker disse høringsinstansene på at arealpolitikken vil bli et tema i forhandlingene om en byvekstavtale.

I Kristiansand har det over flere år vært gjennomført et stort volum av fortettings- og transformasjonsprosjekter. Disse har bidratt til en mindre byspredning som følge av boligbygging enn det som ellers ville vært tilfelle. Likevel har nye utbyggingsprosjekter medført byspredning tilsvarende 3,2 km<sup>2</sup> siden 2013. I administrasjonens forslag er det foreslått å endre formålet for en rekke områder avsatt til boligbygging noe som vil bidra til mindre trafikk og mindre nedbygging av ubebygde arealer. Når det gjelder næringsområdene som SVV kommenterer vil den trafikkgenererende effekten avhenge av hvilken aktivitet som etableres i de nye områdene. I den overordnede arealstrategien

er det vedtatt at arbeidsplassintensiv og besøksintensiv aktivitet skal lokaliseres der det er godt kollektivtilbud og gode muligheter for ansatte og besøkende å gå eller sykle.

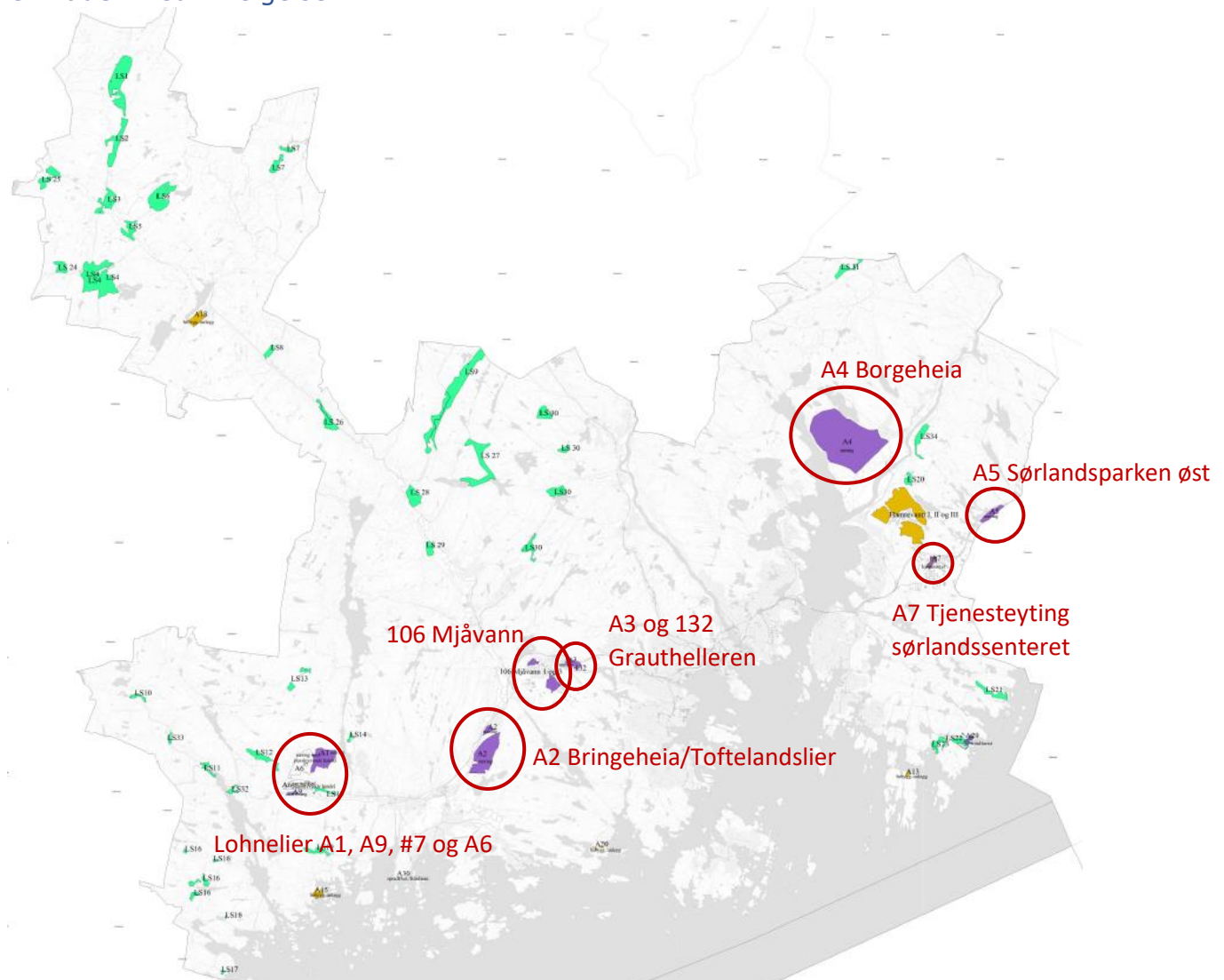
Næringsforeningen peker på at mange av områdene som er foreslått endret til LNF formål ligger i Søgne og Songdalen. Kommunedirektøren vurderer at flere av områdene vil være vanskelige å betjene med et godt busstilbud og har lang sykkel- og gåavstand til daglige tjenestetilbud. Det er likevel en god arealreserve for boligbygging i kommunen.

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. Staten vil ha en klar forventning om at kommunen fører en arealpolitikk som understøtter målet om nullvekst i personbiltrafikken.

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 formannskapets 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 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.

# Nærings-, handels- og tjenesteytingsområder

Områder med innsigelser



Lohnelier - handelsområder (alle områder, #7, A6 og A9)

Statsforvalteren, Statens vegvesen og fylkeskommunen har fremmet innsigelse til bestemmelsesområde for handel i Lohnelier. Statsforvalteren begrunner innsigelsene de har til handel i Lohnelier med at handelsvirksomhet der er klart i strid med punkt 4.2 og 4.5 i SPR for BATP (Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt 2014). Der står det: «*Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå effektive løsninger, og slik at transportbehovet kan begrenses og det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer*». «*Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter*». Handelsvirksomhet i Lohnelier vil etter Statsforvalteren sin vurdering bidra til økt biltrafikk, økte klimagassutslipp, økt arealpress til næring og medføre en ineffektiv arealbruk med stor sannsynlighet for svekkelse av Tangvall som bydelssenter. Økt bilbruk vil også kunne utfordre målsetningene med en byvekstavtale.



Planforslagets åpning for handel er også i strid med føringer i regionale og lokale planer, henholdsvis Regionplan Agder 2030, Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenester i Vest-Agder og kommunens overordnede målsetninger. Forslaget om handel er også i strid med høringsforslaget til ny regional plan for senterstruktur og handel i Agder, hvor Lohnelier ikke er angitt som område for handel. I alle de regionale planene vektlegges målene om styrking av sentrums rolle som møtested for bl.a. handel, samt at veksten i personbiltransporten skal dempes.

Statens vegvesen viser i sin uttalelse til det etablerte samarbeidet for å fremme miljøvennlig mobilitet i Kristiansandsregionen, som startet i 2009 og målet om nullvekst i personbiltrafikken. Innsigelsen er knyttet til bransjegliding fra arealformål næringsbebyggelse til forretning. Statens vegvesen legger A-B-C prinsippet til grunn for videre utvikling av etablerte næringsområder. Det innebærer at arealer inntil riksvegnettet og planskilte kryss skal forbeholdes anlegg for de reisende, serviceanlegg, samferdselsanlegg og til industri og bedrifter med lavt besøkstall, som eks. transportbedrifter, lager/vareutlevering og kontor for håndverksbedrifter.

Også Lindesnes kommune, utvalg for plan og samfunnsutvikling, har gitt uttalelse som går imot plasskrevende handel og forretning i Lohnelier-området. I vedtaket framgår det at planforslaget ikke er i tråd med vedtatt nasjonal politikk, regionale vedtatte planer eller planforslagene til regional plan for senterstruktur og handel i Agder og regional plan for bolig areal og transport i Kristiansandsregionen som da var på høring.

TT Anlegg AS og TT Anlegg / Lohne Næringstomter AS mener det er naturlig og fornuftig at nordre del av reguleringsplan for Lohnelier også inkluderes i avgrensningen av plasskrevende handel (§7), da store deler av arealet som er avsatt vil gå med til «andre typer formål». Dette vil skape en fleksibilitet for planlegging og utviklingen av området, også sett i sammenheng med pågående reguleringsprosess for Lohnelier næringsområde Nord, samt være mer i henhold til arealstrategiens føringer for Lohnelier. De mener Lohnelier vil være riktig sted for relokalisering av virksomheter på Linnegrøvan dersom det over tid blir transformasjon der. Også Næringsforeningen i Kristiansandsregionen viser til Lohnelier som sted for relokalisering av virksomheter på Linnegrøvan.

TT Anlegg AS og TT Anlegg / Lohne Næringstomter AS mener forslag til bestemmelse § 7 om plasskrevende handel i liten grad er i henhold til overordnet arealstrategi, da den er svært begrensende og gjør at diversiteten av typer plasskrevende virksomheter som kan etablere seg i Lohnelier er liten. De mener at bestemmelse § 7 skal tillate de samme plasskrevende virksomhetene som er utredet i handelsanalysen for Lohnelier næringsområde (bil/båt/landbruksmaskiner/motorkjøretøy, trelast/byggevarer, bygningsartikler, salg fra planteskoler/hagesentre, møbler og interiør, hvitevarer, elektriske artikler og bredt vareutvalg).

God Driv AS anbefaler kommunen å vedta det alternativet med størst areal avsatt til plasskrevende varehandel i Lohnelier og at bestemmelsen for hvilke varer som inngår i plasskrevende handel er for snever. Flere aktører innenfor plasskrevende handel ønsker å være lokalisert både øst og vest for byen, men det har vært mangel på tomter for plasskrevende handel, spesielt etterspørselen innen byggevarer. Deler av Linnegrøvan og Rosseland skal benyttes til andre formål, og større handelskonsepter innenfor begrepene møbler og interiør, hvitevarer og elektroniske artikler har derfor i realiteten svært få muligheter til å etablere seg vest for Kristiansand. Disse bør kunne samlokaliseres med

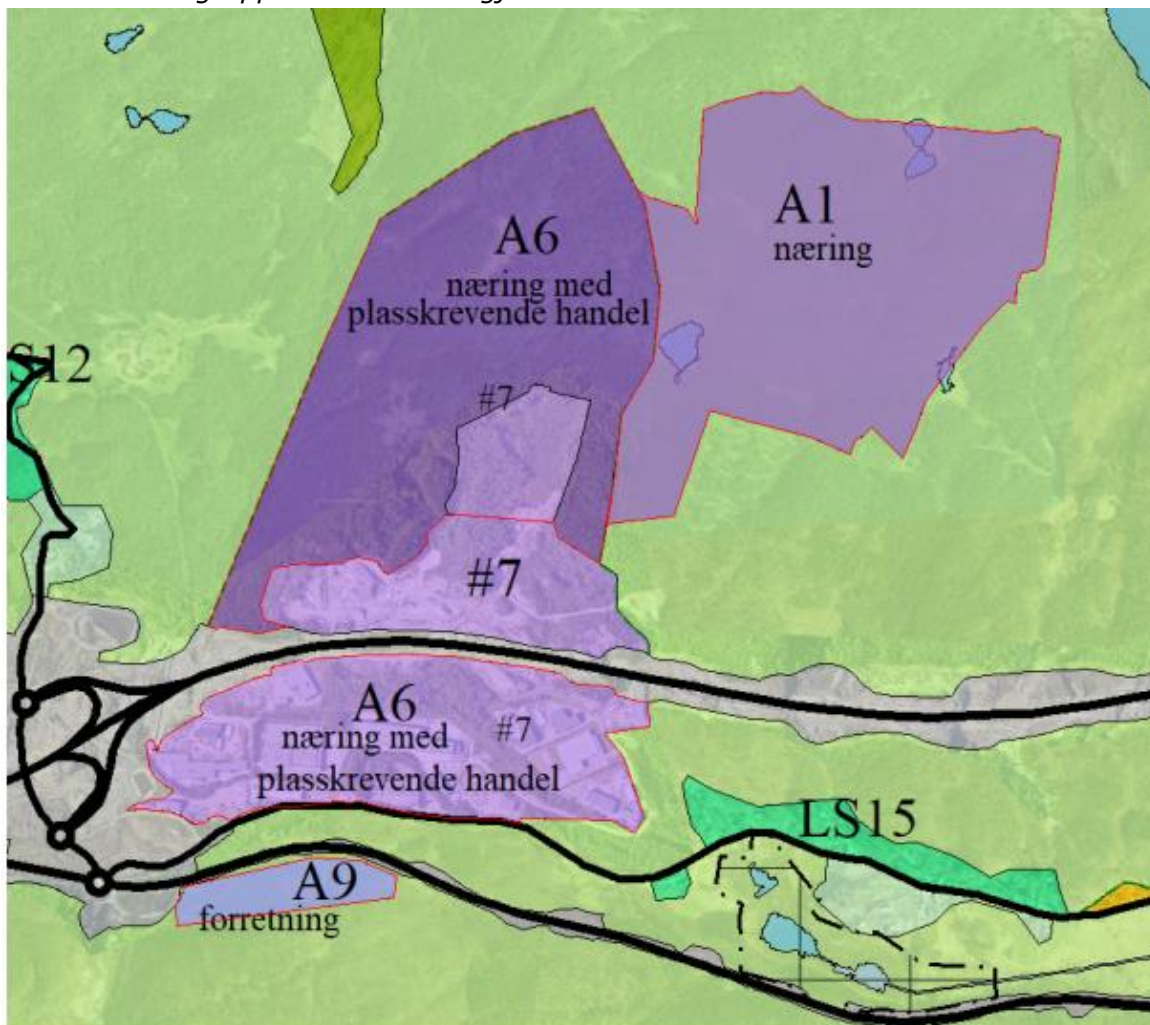
andre aktører innenfor plasskrevende varehandel i Lohnelier. Slik handel i Lohnelier vil bidra til å dempe kjøring fra vestsiden av byen til Sørlandsparken.

Agder Energi nett bemerker at oppgradering av ny kystlinje mot Lindesnes vil gi god nettkapasitet for Mjåvann og Lohnelier.

#### *Administrasjonens merknader*

Formannskapet vedtok ved førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel at planen også skulle høres med handel i hele Lohnelier-området, vist som område A6 i heftet alternative arealformål. Dette er samme arealet som er avsatt som næring i kommunedelplan for Søgne. I tillegg vedtok formannskapet at det skulle høres et nytt areal med handel sør for gamle E39, A9 Lohnelier sør.

Den overordnede arealstrategien, vedtatt av bystyret i kommuneplanens samfunnsdel september 2020, åpner for handel med store vareslag. I planforslaget som ble fremmet til førstegangsbehandling er det innarbeidet en bestemmelsessone for den delen av Lohnelier-området som ligger nærmest opp til nye E39. Bestemmelsen åpner for plasskrevende handel. Retningslinjene definerer plasskrevende handel slik: *Plasskrevende handel er begrenset til vareslagene 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.*



Administrasjonen gjennomførte et administrativt avklaringsmøte med fylkeskommunen, Statens vegvesen og Statsforvalteren 5. juni 2023 knyttet til innsigelser om handel i Lohnelier. Alle myndighetene står fast ved sine innsigelser. Handel i Lohnelier er i strid med nasjonale og regionale føringer. Statsforvalteren viser til at de også ved høring av kommuneplanens samfunnsdel varslet at de ville fremme innsigelse til arealdelen dersom denne åpner for handel i Lohnelier.

Kommunedirektøren viser til overordnet arealstrategi om senter og stedsutvikling samt strategiene 9, 11 og 12.

- *Sikres tilstrekkelige arealer for utvikling av nye og eksisterende industri- og næringsvirksomheter, [...].*
- *Utvikle tilstrekkelig næringsareal, som er basert på bruk av overskuddskraften i regionen, til nye bærekraftige arbeidsplasser*
- *Sikre tilstrekkelig næringsareal i tilknytning til nye E39 vestover.*

Kommunedirektøren mener det er viktig å se arealene i Lohnelier-området i en sammenheng og frarår at området avsatt til eksisterende og framtidig næringsformål i kommunedelplan for Søgne (A6) disponeres på en måte som gjør at kommunen senere må ta i bruk sårbar natur for å kunne tilrettelegge for ny næringsvirksomhet. Lohnelier er ett av de største næringsområdene i kommunen, ligger tett opp til ny E39 og vil kunne få god nettkapasitet ved omlegging og oppgradering av kystlinja. Oppgradering av kystlinja vil ikke gi muligheter for kraftforedlende industri, men er viktig for at virksomheter kan omstille seg og få tilgang på fornybar energi. Kommunedirektøren anbefaler at området utvikles for virksomheter med stort behov for areal samt tilgang til kraft og nærhet til E39. Lohnelier-området utgjør også en viktig arealreserve for tradisjonell næring, som lager, logistikk og produksjon. En fleksibel bruk av hele Lohnelier-området til plasskrevende handel vil kunne gå på bekostning av ønsket utvikling av området.

Plasskrevende handel vil være bilbasert, og et omfang og vareutvalg tilrettelagt for et kundegrunnlag for hele Kristiansand vest, vil kunne medføre økt personbiltrafikk. Selv om forslag til bestemmelser med retningslinjer definerer hva som inngår i begrepet plasskrevende varer viser erfaring at det kan være utfordrende å følge dette opp. Handelskonseptene er i rask utvikling og det er stor bransjegliding. Utvidelse av hva som inngår i plasskrevende handel, som kan lokaliseres til Lohnelier, til også å omfatte møbler og interiør, hvitevarer, elektriske artikler og bredt vareutvalg, vil kunne bidra til å svekke utviklingen av Tangvall som bydelssenter.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsene som gjelder handel i Lohnelier-området tas til følge og at det ikke åpnes for handel med plasskrevende varer.

[A1 Lohnelier næringsområde \(Lohnelier øst\)](#) og [A9 Lohnelier sør for gamle E39](#) Statsforvalteren, Statens vegvesen og fylkeskommunen har fremmet innsigelse til endring av områdene A1 og A9 fra LNF-formål til byggeformål. Statsforvalteren presiserer at innsigelsen til A9 gjelder både handels- og næringsformål, det er allerede store arealer tilgjengelige for næring i Lohnelier-området.

TT Anlegg AS og TT Anlegg / Lohne Næringstomter AS viser til arealstrategien om tilstrekkelige næringsarealer i tilknytning til ny E39. De mener Lohnelier næringsområde har en strategisk plassering vest i kommunen, og at området er en naturlig utvidelse med få interessekonflikter. Større tilgjengelige attraktive næringsarealer er viktig for at

private aktører skal kunne investere og skape arbeidsplasser også vest i kommunen. De mener det er svært uheldig at Lohne næringsområde (Lohnelier øst) (A1) ikke blir prioritert og innlemmet i planen, da området vil bidra til at vestlig del av kommunen også i framtiden kan ha bærekraftig vekst og verdiskapning med et variert næringstilbud og arbeidsmarked, hvor også mål og strategier oppnås i forhold til nullvekstmålet. De mener realisering av Lohne næringsområde (Lohnelier øst) i et langsiktig perspektiv vil gi positive synergieffekter for raskere utbyggingstakt og bosetting i nye boligområder i Søgne, hvor økt bosetting og arbeidsplasser kan gi et økonomisk grunnlag for opprettelse/videreutvikling av kollektivtransport med hyppigere frekvens. Kristiansand utbyggerforening, som består av en stor del av de store utbyggingsselskapene som driver bolig og næringsutvikling i Kristiansand, støtter i hovedsak alle alternative forslag, uten å nevne konkrete områder.

Flere privatpersoner og natur- og miljøorganisasjoner (Naturvernforbundet, Fremtiden i våre hender og fellesuttalelsen fra Forum for natur og friluftsliv i Agder) har gitt høringsuttalelser som går imot omdisponering av LNF-områder i Lohnelier-området. Lohnelier-området har viktig og sårbart naturmangfold med sensitive arter. Utbyggingen av industri og ny motorvei i Lohne-området har gått hardt utover naturområdene. I uttalelse fra privatperson blir det understreket at Lohnelier er et særlig viktig leve- og kalvingsområde for storvilt.

Søgne og Songdalen Orienteringsklubb uttaler at orienteringskart er o-løpernes idrettsanlegg. Etablert næringsområde på Lohnelier har tatt svært mye av deres orienteringskart, Lohne, som ble benyttet til Norgesmesterskapet i 1997 og to løp i Sørlandsgaloppen i 2000. Ytterligere utvidelse nordøstover (område A1) vil gjøre dette kartet nærmest verdiløst. O-klubben har nettopp utarbeidet et nytt orienteringskart som dekker området A9 og mot Kjellandsheia. O-klubben har nylig fått offentlig tilskudd og brukt svært mye av egne midler til utarbeidelse av dette anlegget. Området er et svært verdifullt orienteringsterrang med gammel eikeskog og svært god framkommelighet. En utbygging her vil ødelegge den mest verdifulle delen av kartet.

#### *Administrasjonens merknader*

Ved førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel vedtok formannskapet at planen også skulle høres alternativt med to nye utbyggingssområder i Lohnelier. Område A1 er utvidelse av Lohnelier-området på 545 daa. Område A9 er areal til forretning, nevnt under handel i Lohnelier over. Området er på 43 daa. Som det framgår av høringsuttalelsene, er det ulike syn knyttet til utvikling av områdene.

I kommuneplanens overordnede arealstrategi, prinsippskissen for senter og transportutvikling er Lohnelier definert som næringspark. Videre er det to arealstrategier knytta til næring;

- sikres tilstrekkelige arealer for utvikling av nye og eksisterende industri- og næringsvirksomheter (nr. 9) og
- det skal sikres tilstrekkelig næringsareal i tilknytning til ny E39 vestover (nr.12)

Lohnelier nord, avsatt til næring i kommunedelplan for Søgne, er vist som langsiktig arealreserve for næring i Regional plan for Kristiansandsregionen 2020-2050. På Lohnelier er det imidlertid store ubebygde og uregulerte arealer, som ligger inne i gjeldende kommuneplan, og det vurderes at det på Lohnelier er store nok arealer til å sikre at overordnet arealstrategi nr. 9 og 12 er ivarettatt i planperioden. ROS-analysen

har identifisert at det er aktsomhetsområder for skred og flom innenfor planområdet, dette er imidlertid mindre arealer. Konsekvensutredningen har identifisert flere interesser og hensyn som vil forsvinne eller bli forringet dersom området bygges ut. De kartlagte naturtypene og vannforekomstene vil forsvinne, og en eventuell utbygging vil forringe landskapet.

Mer effektiv bruk av eksisterende næringsarealer er avgjørende når nedbygging av uberørt natur skal reduseres. Tilgang på teknisk infrastruktur og overordnet veistruktur varierer mellom de ulike næringsområdene. Ulike typer næringer har også ulike behov. Effektiv bruk av næringsarealer innebærer riktig utnyttelse, men også «rett virksomhet på rett plass». Kommunedirektøren viser til at Lohnelier-området ligger tett opp til ny E39 og vil kunne få god nettkapasitet ved omlegging og oppgradering av kystlinja. Det er derfor viktig at Lohnelier-området disponeres til virksomheter med behov for god tilgang til energi og virksomheter som støtter oppunder dette. Område A6 er under regulering og vil gi god tilgang til lager, logistikk og produksjonsbedrifter, forutsatt at området ikke disponeres til handel.

A1 og A9 er viktige naturområder med/og leveområde for sårbare arter. Omdisponering av disse områdene til utbyggingsformål vil ha et stort klimaavtrykk og utfordre naturavtalen fra Montreal. Nytt område for forretning, A9, er i strid med overordnet arealstrategi.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsene som gjelder A1 (Lohnelier øst) og A9 (Lohnelier sør) tas til følge. Områdene avsettes som LNF-områder.

#### A2 Bringheia/Toftelandslier

Statsforvalteren, Statens vegvesen og fylkeskommunen har fremmet innsigelse til næringsområde på Bringheia/Toftelandslier. Statsforvalteren begrunner sin innsigelse med en rekke naturtyperegistreringer med høy og til dels svært høy lokalitetskvalitet. Området drenerer til Søgneelva, som er verna vassdrag. En utbygging vil kunne få store landskapskonsekvenser. Området er i strid med kommunens arealstrategi. Statsforvalteren viser til konsekvensutredningen der det også kommer frem at områdene på begge sider av E39 trolig er i bruk av barn og unge, og i bruk som friluftslivsområder for beboerne på Volleberg og langs Toftelandsveien. I vurderingen av om Statsforvalteren skal fremme innsigelse, skal tiltakets samfunnsmessige nytte og muligheter for alternative løsninger og avbøtende tiltak vektlegges. Statsforvalteren anser den samfunnsmessige nytten som begrenset og mulighetene for alternativ lokalisering som gode, da kommunen har dokumentert at det er tilstrekkelig med ledige arealer til næring. Fylkeskommunen begrunner innsigelsen til Bringheia/Toftelandslier med at det er tilstrekkelig arealreserver for næring ved kryssene på Lohnelier og Grauthelleren (Mjåvann).

Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) har faglige råd om at det blir vurdert om jernmetallforekomsten (ikke verdivurdert) innenfor området er en viktig forekomst før den blir gjort utilgjengelig.

Via Nova har sendt høringsuttalelse på vegne av Tofteland Lier AS. I sin uttalelse viser de til at Bringheia næringsområde, også omtalt som Toftelandslier, er vist som arealreserve for næring i regional plan for Kristiansandsregionen 2020-2050 og begrunner hvorfor de mener området bør avsettes til næringsformål. Bringheia vil være



meget godt egnet som framtidig næringsområde fordi det i svært liten grad vil berøre konfliktområder som dyrket mark, myr, kulturminner, ras, flom m.m. og vil bidra til å styrke næringsinteressene i hele Kristiansand kommune og gi økt tyngde for Tangvall som bydelssentrum.

Volleberg velforening, elevrådene ved Tangvall skole og en rekke enkeltpersoner og natur- og friluftorganisasjoner har uttalt seg imot omdisponering av Bringeheia/Toftelandslier til næringsformål. Bringeheia er et viktig turområde som brukes mye av de som bor på Volleberg og fra andre steder både sommer og vinter. Området grenser opp til viktig naturtype og området har mange kulturminner. Opparbeiding vil føre til et svært dominerende og negativt landskapsbilde med nær- og fjernvirkning. Forslaget er i strid med Montreal-avtalen. Det foreligger ikke dokumentert behov for næringsetablering her.

Beboere på Volleberg peker på at nye E39 er plassert mellom Volleberg og turområdet. Industriområde vil bidra til å forringe livskvaliteten til dem som bor der, da med tanke på tap av turområde, økt støy og trafikk (spesielt med tanke på barn og unge og eks. skolevegen). Velforeningen har lagt ned mange timer i dugnad for å forbedre barn og unges oppvekstvilkår på Volleberg. På andre siden av veien for inngangen til turområdet er det bygd en flott kunstgressbane, basketkurv, bordtennis og skatebane, som er daglig i bruk. Velforeningen arrangerer sommerfest der, og har hatt julegudstjeneste. Området brukes og av Søgne Klatreklubb. Velforeninga viser til alternativ vei for industriområdet som er tiltenkt gjennom Volleberg. De spør hvordan kommunen i det hele tatt vurderer tungtransport gjennom et byggefelt. Velforeningen mener barn og unges oppvekstvilkår vil bli svært forringet av et industriområde, i tillegg til E39. Kvaliteten på bomiljøet vil raseres, og boligprisene vil antakeligvis påvirkes. Elevrådet ved Nygård skole uttaler at de har ingen innvendinger mot Bringeheia.

#### *Administrasjonens merknader*

Ved førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel vedtok formannskapet at Bringeheia/Toftelandslier-området skulle høres med to alternative arealformål, LNF-område og næring. Som det framgår av høringsuttalelsene, er det ulike syn knyttet til utvikling av områdene.

Kommunedirektøren viser til at Volleberg har hatt svært store inngrep i nærrområdene på grunn av bygging av ny E39. Næringsområde på Bringeheia vil medføre enda et betydelig naturinngrep og Volleberg som boligområde vil bli sterkt forringet. Bringeheia/Toftelandslier-området er på 1016 daa. Bringeheia er i forslag til vedtak av Regional plan for bolig, areal og transport i kristiansandsregionen (BAT-planen) ikke vist som arealreserve for næring (vedtak i Fylkestinget 20.juni 2023).

Innsigelsene er i samsvar med kommunedirektørens innstilling til førstegangsbehandling. Kommunedirektøren vurderer at innsigelsene fremmet av Statsforvalteren, Statens vegvesen og fylkeskommunen ikke gir rom for administrativ løsning. Innsigelsene må eventuelt løses ved mekling.

Dersom bystyret er uenig i kommunedirektørens innstilling, og Bringeheia/Toftelandslier A2 etter mekling avsettes til næring, må plandokumentene oppdateres slik at det er krav om at det blir vurdert om jernmetallforekomsten er en viktig forekomst før den blir gjort utilgjengelig, jfr. DMF sin uttalelse ovenfor.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsene til område A2 Bringeheia/Toftelandslier tas til følge. Områdene avsettes som LNF-områder.

#### 106 Mjåvann industriområde (delområder 1 og 3)

NVE har fremmet innsigelse om utvidelse som hjemler igjenfylling av Øygardsvanta samt tjern og myrer som er sidevassdrag til det verna vassdraget Sygna. Igenfylling av verna vassdrag er konsesjonspliktig jf. vannressurslovens §§ 18 og 8. Innsigelsen kan løses ved at industriområdet legges utenom vassdraget med tilhørende sidevassdrag.

Statsforvalteren har fremmet innsigelse i påvente av endelig avklaring av disponering av overskuddsmasser fra E39 Ytre Ringvei og på bakgrunn av konflikt med nasjonale føringer for ivaretagelse av vannmiljø (delområde 1) og konflikt med naturmangfold av nasjonal interesse (område 3).

Fylkeskommunen peker på at utbyggingen av Mjåvann industriområde vil begrense området som grøntkorridor/vilttrekk ved at funksjonell trekkvei reduseres og hvor det er usikkert om gjenværende korridor vil være effektiv for vilt på grunn av topografi i området. Mulighet for utveksling av vilt for Vågsbygdskauen vil samlet sett bli betydelig redusert dersom disse to områdene bygges ned. Kommunen må gjøre en samlet vurdering av viltpassasjenes funksjon i dette området. Fylkeskommunen minner om at det i felt 1 (utvidelse av Mjåvann industriområde) må avsettes en grøntkorridor som sikrer adgang fra industriområdet, via ny gangbro over E39, til turnettet på sydsiden av E39.

Mjåvann Næringspark AS, Mjåvann Industriområde AS og grunneiere viser til sitt innspill på fire ulike områder på Mjåvann hvor arealformål ble foreslått endret til næring. Område omtalt som felt 1, som går over Øygardsvatna, er betydelig nedskalert i planforslaget sammenlignet med det som ble spilt inn. Driverne av næringsparken mener Felt 1 bør trekkes helt ned til Øygardsvatna bl.a. fordi at det allerede er et steindeponi nesten helt ned til vannkanten på den nordre av Øygardstjønnene og dette vil gi en bedre utnyttelse av feltet. Mjåvann Næringspark AS, Mjåvann Industriområde AS har også sendt inn merknader til NVE sin innsigelse. De viser til at NVE baserer sin innsigelse på at Søgneelva er verna vassdrag og at Brulivann, Øygardsvatna, Fossvann og Mjåvann med tilhørende sidevassdrag og nedbørsfelt renner ut i Søgneelva gjennom en større bekk. De gjør oppmerksom på at på 1980-tallet ble det sprengt en kanal fra Mjåvann til Bukksteinsvannet. Dette innebærer at Øygardsvatna ikke renner ut i verna vassdrag, delområdet 1. Videre uttaler de at det ikke er tjern eller større bekker innenfor delområde 1, kun en mindre bekk som har med seg overvann fra industriområdet.

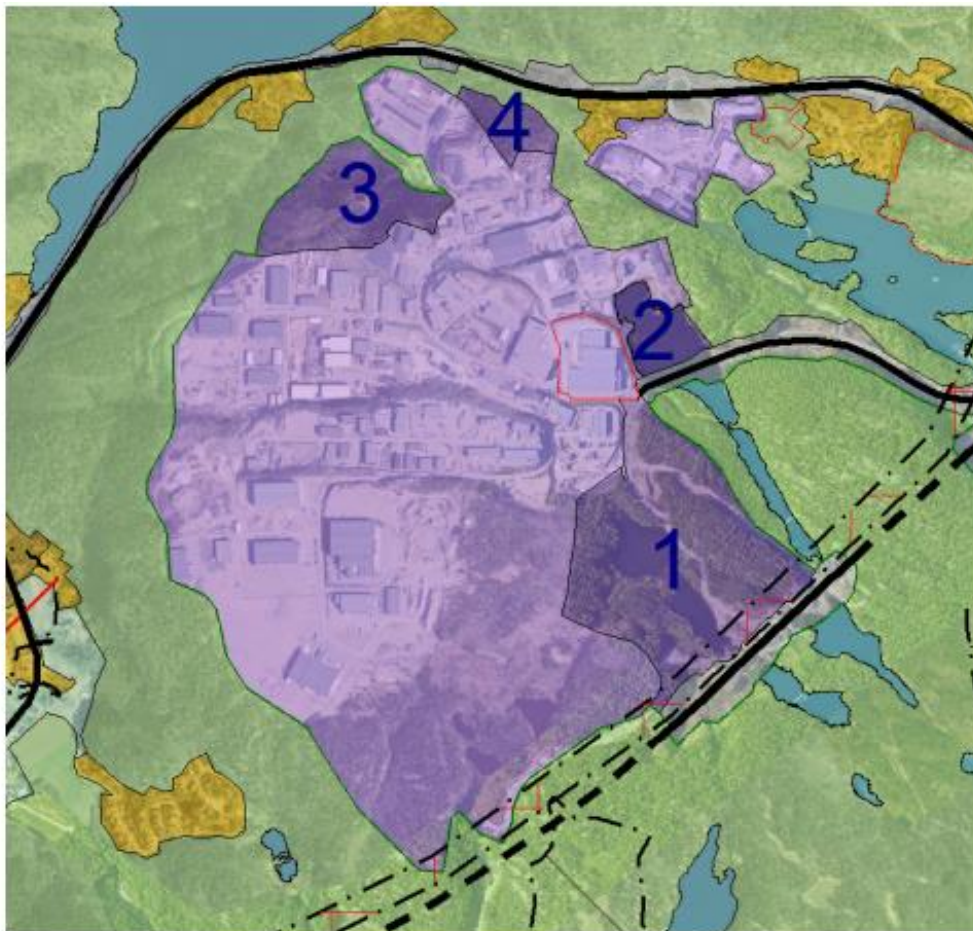
Løypeutvalget i IK Våg uttaler at det er et tankekors at det såkalte grønne skiftet kan legitimere så omfattende naturinngrep som det har vært foretatt i marka de siste årene. Ny E39 og utvidelser av Mjåvann industriområde har gjort store og uopprettelige inngrep i den mest urørte delen av marka. Skal politiske vedtak og arealplaner ha troverdighet, må en kunne stole på at de følges opp. Løypelaget viser derfor til formuleringer om avbøtende tiltak beskrevet i ulike planvedtak og plandokument fra 2017-2020 og mener en del av disse tiltakene er som spill for galleriet siden den foreslåtte utvidelsen av Mjåvann industriområde både innebærer utfylling i Mjåvatna og igjenfylling av Øygardsvatna. Det er urovekkende at forsikringer om avbøtende tiltak ved omfattende naturinngrep så lett kan ignoreres allerede før reguleringsplanene er gjennomført. Natur- og friluftsinnteresser taper i kampen mot materielle- og økonomiske interesser. Derfor må en del foreslåtte framtidige, men enda ikke godkjente, planer om utbygging tas helt ut

av kommuneplanens arealdel. På nordsiden av Bukksteinsvatn er skogen mellom vannet og gamle E39 foreslått utbygd. Det medfører at hele vannet blir omringet av næring og veg. Løypeutvalget foreslår at det som er igjen av Vågsbygdmarka bør vernes gjennom utvidelse av dagens naturreservat. Forum for natur og friluftsliv Agder (FNF-Agder) uttaler på vegne av Agder botaniske forening, DNT Sør, Midt-Agder Friluftsråd, Naturvernforbundet i Agder, Norges jeger- og fiskerforbund Aust-Agder, Norges jeger- og fiskerforbund Vest-Agder, Norsk zoologisk forening Sørlandsavdelingen at de går imot utfylling av Øygardvatnet. Det bør være slutt på praksisen med å fylle igjen verdifulle vann for å bli kvitt overskuddsmasser fra vegbygging. Også Fremtiden i våre hender går imot næringsområde her.

Agder energi nett uttaler at oppgradering av ny kystlinje mot Lindesnes vil gi god nettkapasitet for Mjåvann og Lohnelier, men det må avsettes areal til nødvendig trafoanlegg.

#### *Administrasjonens merknader*

NVE har fremmet innsigelse til utvidelse som hjemler igjenfylling av Øygardsvatna samt tjern og myrer som ligger innenfor verna vassdrag, Søgneelva. Statsforvalteren har fremmet innsigelse i påvente av endelig avklaring av disponering overskuddsmasser fra E39 Ytre Ringvei og på bakgrunn av konflikt med nasjonale føringer for ivaretagelse av vannmiljø (delområde 1) og konflikt med naturmangfold av nasjonal interesse (delområde 3).





Når det gjelder verna vassdrag, viser kommunedirektøren til at avgrensning av nedbørsfeltet til Søgneelva bygger på gamle data og ikke tar hensyn til endring av vannstrømmene som følge av ny kanal på 1980-tallet. Øygardsvatna drenerer til Fiskåvassdraget. Mindre bekk i delfelt 3 drenerer til Søgneelva. I drøftingsmøtet med NVE og Statsforvalter, den 3. mai 2023 ble dette diskutert, men ikke konkludert. Problemstillingen følges opp i arbeidet med reguleringsplan for ytre Ringvei.

NVE har i e-post datert 5. juni gitt slik tilbakemelding: «*Når det gjelder innsigelsen knyttet til næringsområdet ved Mjåvann forutsetter vi at den endelige avklaringen på arealformål fastsettes i senere reguleringsplanprosesser, og at løsningen som vises i kommuneplanens arealdel ikke fratår NVE innsigelsesmyndighet i den påkommende prosessen med reguleringsplan for E18 Ytre ringvei*».

Statsforvalteren har i e-post datert 1. juni gitt slik tilbakemelding: «*Statsforvalteren finner å kunne frafalle innsigelsen fremmet til Mjåvann industriområde, delområde 1 og 3, forutsatt at kommunen vedtar løsningen som foreslått i møtet og gjengitt i referatet.*»

Kommunedirektøren anbefaler at endringer innarbeides som avklart i drøftinger med Statsforvalteren og NVE. Innsigelse som gjelder 106 Mjåvann industriområde (delområder 1 og 3) avklares i reguleringsplan for E39-E18 plan.id 1580. Området vises som hensynssone 710, båndlegging i påvente av reguleringsplan. Arealformål på landarealene under hensynssonen er LNF.

#### A3 og 132 Grauthelleren

Statsforvalteren og Statens vegvesen har fremmet innsigelse til næringsområde på Grauthelleren. Statsforvalteren sin innsigelse omfatter både område 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. Statsforvalteren sin innsigelse er begrunnet i naturtyper med sentral økosystemfunksjon, vilttrekk, gammel fattig edellauvskog med høy kvalitet, betydelige friluftsinnteresser med kobling mot Vågsbygdmarka, nærheten til Bukksteinsvannet, som har risiko for å ikke nå miljømålene, terrenginngrep og støy, statlig planretningslinje for bolig, areal og transportplanlegging og Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

Forum for natur og friluftsliv Agder (FNF-Agder) har sendt høringsuttalelse på vegne av Agder botaniske forening, DNT Sør, Midt-Agder Friluftsråd, Naturvernforbundet i Agder, Norges jeger- og fiskerforbund Aust-Agder, Norges jeger- og fiskerforbund Vest-Agder, Norsk zoologisk forening Sørlandsavdelingen. I uttalelsen går FNF-Agder imot områdene som høres med alternative arealformål og flere enkeltområder herunder områdene på Grauthelleren. Uttalelsen er begrunnet i klima- og naturkrisen som preger verden i dag. For å stanse tapet av naturmangfold og bremse den globale oppvarmingen, må arealforbruket stoppes. Ivaretagelse av naturen er grunnlaget for et bærekraftig samfunn. Dersom noen av de alternative arealformålene tas inn i planen, må tilsvarende areal med samme formål tas ut av planforslaget. Kristiansand bør strekke seg mot å være arealnøytrale. Også Fremtiden i Våre Hender går imot Grauthelleren-området med tilsvarende begrunnelse. Løypeutvalget i IK Våg viser til at på nordsiden av Bukksteinsvannet er skogen mellom vannet og gamle E39 foreslått utbygd. Det medfører at hele vannet blir omringet av næring og veg.

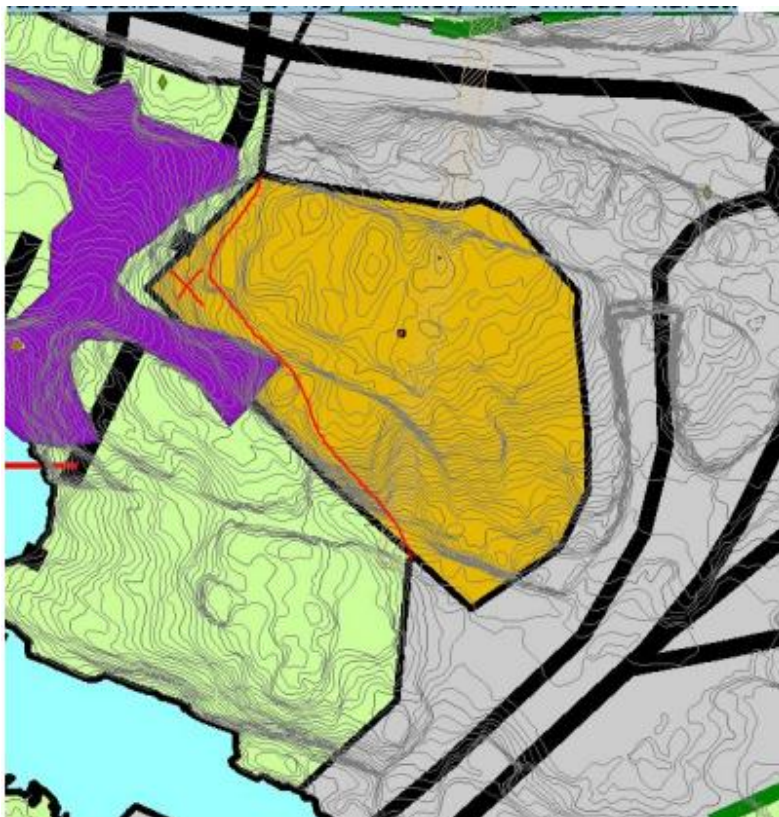
### *Administrasjonens merknader*

Ved førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel var deler av arealinnspill 132 Grauthelleren innarbeidet i planforslaget. Dette arealet er 21,7 daa. Formannskapet vedtok at hele området som inngikk i arealinnspillet skulle høres med to alternative arealformål, LNF-område og næring. I plankartet og konsekvensutredningen som omhandler alternative arealformål er området betegnet A3. Dette området er 138 daa, inklusivt område 132 på 21,7 daa.

I drøftingsmøtet med Statsforvalteren 7. juni 2023 aksepterte Statsforvalteren kommunens forslag til ny avgrensning av område 132 – Grauthelleren, som ivaretar viltkorridoren og kryssingen av gamle og nye E39, og den registrerte naturtypen.

Kommunedirektøren viser til store arealendringer de siste årene med utvidelse av Mjåvann-området, ny E39 og lokal adkomst til Mjåvann-området. Utbyggingen har hatt stor innvirkning på landskapet og viltets muligheter til å bevege seg mellom Vågsbygdmarka og arealene nord for gamle E39. I sin innstilling til førstegangsbehandling av planforslaget anbefalte kommunedirektøren utvidelse av Mjåvanns-området framfor å avsette A3 Grauthelleren til næringsformål. En mindre del av området var avsatt som bebyggelse og anlegg for å ivareta muligheter for etablering av energistasjon.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsene til område A3 Grauthelleren tas til følge. Området A3, med unntaket av arealet som inngår i område 132 avsettes som LNF-områder. Områdene 132 avsettes som bebyggelse og anlegg. Området avgrenses som vist i kartet på neste side for å ivareta hensyn til vilttrekk. Ny avgrensning vil også ivareta gammel fattig edellauskog av høy kvalitet, som er vist med lilla i kartet.



#### A4 Borgeheia

Statsforvalteren, Statens vegvesen og Fylkeskommunen har fremmet innsigelse til A4 Borgeheia. Forsvarsbygg har fremmet innsigelse til den delen av området som er berørt av sikkerhetssonen rundt Kjevika. I tillegg bemerker de at området som ligger nærmest Kjevik i dag delvis blir benyttet til feltundervisning av Forsvaret. Endret arealformål vil forringe Forsvarets bruk av området. Statsforvalteren viser til at å sette av området til næring ifølge konsekvensutredningen er i konflikt med flere vesentlige regionale og nasjonale hensyn. Eksisterende kartlegginger viser viktige lokaliteter av gammelskog og hul eik, noe som indikerer at området kan ha flere verdifulle naturtyper. Området er viktig for friluftsliv. Omdisponering av området til næringsformål er ikke i samsvar med arealstrategien til kommunen. I tråd med føringene i regjeringens dokumenter «Grønt industriløft» og «Norges batteristrategi» skal industriell fortetting prioriteres og «I den grad nye arealer er nødvendig, bør lokalisering og tilrettelegging av disse vurderes ut fra behovene til konkrete industrietableringer, transportbehov og tilgang til infrastruktur, samlokaliseringseffekter og konsekvenser for natur, miljø, landbruk, reindrift og lokalsamfunn.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at området vil kreve store terrenginngrep, store investeringer til infrastruktur, mulig konflikter med både Kjevik flyplass og friluftinteressene i området. Kommunen har avsatt store arealer på Støleheia til mulig kraftforedlende grønn industri. Fylkeskommunedirektøren vurderer at for planperioden 2023 – 2034 er arealene på Støleheia tilstrekkelig for etablering av kraftforedlende industri.

Statens vegvesen sine innsigelser er knyttet til gjeldende belønningsavtale med staten, og arbeidet med byvekstavtale, der nullvekst i personbiltrafikken ligger som en forutsetning. Statens vegvesen mener at mange av de foreslåtte nye næringsarealene vil virke mot en målsetting om nullvekst i personbiltrafikken

Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) har planfaglig råd om at areal for alternativt arealformål A4 Borgeheia ikke avsettes til næringsbebyggelse. Dette vil gjøre mineralske ressurser i en forekomst med nasjonal betydning utilgjengelige og det er ikke stilt krav til at ressursene i forekomsten vil bli utnyttet før igangsetting av tiltak.

Konsekvensutredningen for Borgeheia er mangelfull på dette området. DMF har også faglige råd om at det legges inn hensynssone for å synliggjøre mineralforekomsten Borgeheia. Hensikten med en slik hensynssone kan være å synliggjøre mineralressurser som kan være aktuelle for fremtidig utvinning, og sørge for at det ikke foretas utbygging eller tiltak som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser.

Hensynssone H590 kan benyttes både for områder med registrerte forekomster med mineralske ressurser og arealer som ligger inntil aktive masseuttak. Område nord for Kjevik lufthavn er omfattet av pukkkforekomsten Borgeheia med nasjonal betydning. DMF har en forventning om at områder som omfattes av mineralforekomster med regional og nasjonal verdi blir belagt med hensynssone.

Det er kommet over 60 høringsuttalelser som berører Borgeheia fra offentlige myndigheter, organisasjoner og privatpersoner. Privatpersoner, grunneiere og flere natur- og friluftorganisasjoner går imot at området disponeres til næringsformål av hensyn til viktige naturverdier, kulturhistoriske verdier og områdets verdi for friluftsliv med turløyper og utkikkspunkt, betydelig landskapsinngrep, klimagassutslipp og Montrealavtalen. Flere er bekymret for de trafikale utfordringene. En av grunneierne

ønsker å benytte deler av Borgeheia til solkraftproduksjon. Flere privatpersoner mener at en heller bør bygge ut mer der det er bygget ut fra før, som i Sørlandsparken.

Næringsforeningen i Kristiansandsregionen uttaler at tilgang på tilstrekkelige næringsarealer til rett tid er avgjørende for god næringsutvikling. De frykter for at store arealer blir lagt i reserve i administrasjonens forslag og at det vil ta for lang tid å utvikle når det blir aktuelt. De mener det bør vurderes bestemmelser for størrelse og type næring for å unngå feil etablering. Samt at KNAS må utvikle Borgeheia.

KNAS uttaler at næringsarealenes egenskaper har fått enda større betydning i det siste, og at konkurransen om nyetableringer er nasjonal/internasjonal og ikke lokal/regional. Mener kommunen trenger nye, store tomter med de rette egenskapene, hvor Borgeheia løser behovet.

#### *Administrasjonens merknader*

Ved førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel vedtok formannskapet at Borgeheia-området skulle høres med to alternative arealformål, som LNF-område og næring. Borgeheia-området er 4123 daa.

Som det framgår av oppsummeringen av høringsuttalelsene er det ulike syn knyttet til utvikling av områdene og det er stor lokal motstand mot å disponere Borgeheia til næringsformål av hensyn til viktige naturverdier, kulturhistoriske verdier og områdets verdi for friluftsliv med turløyper og utkikkspunkt, betydelig landskapsinngrep, klimagassutslipp og Montrealavtalen.

Kommunedirektøren vurderer at innsigelsene fremmet av Statsforvalteren ikke gir rom for administrativ løsning. Innsigelsene må eventuelt løses ved mekling. I drøftingsmøtet med Forsvarsbygg den 10.05.2023 ble partene enige om at innsigelsen frafalles dersom området får LNF-formål eller at næringsområdet avgrenses slik at det ikke berører sikkerhetssonen rundt Kvevika.

Kommunedirektøren anbefaler at området avsettes med LNF-formål, og det legges derfor ikke inn en hensynssone for å sikre mineralressursene på Borgeheia. Dersom bystyret er uenig i kommunedirektørens innstilling, og Borgeheia etter mekling avsettes til næring, må det legges inn en hensynssone (H590) på plankartet for å sikre mineralressursene, jf. faglig råd fra direktoratet fra mineralforvaltning.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsene til område A4 Borgeheia tas til følge. Området avsettes til LNF-formål.

#### *A5 Sørlandsparken øst*

Statsforvalteren, Statens vegvesen og fylkeskommunen har fremmet innsigelse til utvidelse av Sørlandsparken øst til næringsformål. Innsigelsene er begrunnet i opplysninger som framkommer i konsekvensutredningen der det står at det er stor sannsynlighet for sulfidholdig berggrunn i hele området og at området er karbonintensivt, slik at nedbygging dermed vil føre til relativt sett store klimagassutslipp. Statsforvalteren anser området for å ha svært høy konflikt med naturmiljø og vurderer foreslått arealdisponering til næring som uaktuell.

Lillesand kommune uttaler at det er viktig med en felles forståelse og samordning av spesielt Sørlandsparken øst, hvor kommunegrensen deler næringsområdet på midten. Kommunen anbefaler at område A5 vedtas med arealformål næring. Arealet grenser til foreslått næringsområde i forslag til arealdel på Lillesand kommune sin side, som var på høring med frist 1. april 2023. Kommunene vil da få et sammenhengende næringsområde i den nordlige delen av Sørlandsparken Øst helt frem til fv. 420.

Kristiansand næringssselskap uttaler at Sørlandsparken øst er en naturlig utvidelse av næringsområdet og at alt ellers i området er solgt.

Næringsforeningen i Kristiansandsregionen uttaler at området A5 ikke må tas ut da dette vil gi store utfordringer for utvikling av Lillesand sin del av Sørlandsparken.

Naturvernforbundet og privatperson peker på at det eneste gjenværende villtrekk fra Randesund til Tveit går i området A5 Sørlandsparken øst og uttaler at LNF-område må opprettholdes. Også Fremtiden i våre hender og fellesuttalelse fra de naturhistoriske foreningene i Kristiansand (Norsk Zoologisk Forening-sørlandsavdelingen, Agder Botaniske Forening, Birdlife Kristiansand/Norsk Ornitologisk Forening -Kristiansand og omegn lokallag og Norsk Entomologisk Forening Agderlaget går imot at området avsettes til næringsformål.

Utbyggingsaktører i Lillesand uttaler at konsekvensutredningen er upresis når det skrives at det er sulfidholdig berggrunn i store deler av dette området. Det vises til rapport som COWI utførte for det tilgrensende området foreslått avsatt til næringsformål i forslag til kommuneplanens arealdel for Lillesand. Det vises til at sulfidvurderingen som COWI gjorde i 2021 også inkluderte området A5. Rapporten konkluderer med at selv om alle bergartsprøvene ligger innenfor såkalt grønn kategori med hensyn til svovelinnhold anbefales det likevel å utarbeide en tiltaksplan på bakgrunn av observasjoner gjort ved mikroskopisk analyse, og basert på tidligere erfaringer med syredannende bergarter i området.

#### *Administrasjonens merknader*

Ved førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel vedtok formannskapet at utvidelse av Sørlandsparken øst skulle høres med to alternative arealformål, LNF-område og næring. Som det framgår av høringsuttalelsene, er det ulike syn knyttet til utvikling av området. Område A5 Sørlandsparken øst er 181 daa.

Innsigelsene er begrunnet i stor sannsynlighet for sulfidholdig fjell i hele området og stort arealbeslag. Det vil si at området er karbonintensivt, slik at nedbygging dermed vil føre til relativt sett store klimagassutslipp. Statsforvalteren anser området for å ha svært høy konflikt med naturmiljø og vurderer foreslått arealdisponering til næring som uaktuell. Statsforvalteren vektlegger også at det ifølge konsekvensutredningen er tilstrekkelige arealer til næring i Kristiansand kommune. De anser dermed den samfunnsmessige nytten ved å legge ut ytterligere arealer til næring som begrenset, og mulighetene for alternativ lokalisering som gode.

Flere høringsuttalelser tar opp at det eneste gjenværende villtrekk fra Randesund til Tveit går i området. Fylkeskommunen har fremmet innsigelse til området i Kristiansand, men ikke til tilgrensende areal i Lillesand.



Kommunedirektøren viser til at Sørlandsparken er et stort næringsområde og handelspark. Det er også her den eneste viltkryssingen i området er. Sørlandsparken er i all hovedsak utbygd, men området er i stadig endring ved at eksisterende lokaler tas i bruk til nye virksomheter og ved transformasjon av eiendommer. Sørlandssenteret Eiendom AS og Sørlandsparken Næringsforening ønsker å åpne parken for tjenesteyting (se vurdering av A7 nedenfor). Kommunedirektøren anbefaler at næringsarealene i Sørlandsparken, som ligger utenfor handelsparken, videreføres som arealer for lager, logistikk og produksjon og anbefaler ikke en utvidelse ved at A5 Sørlandsparken øst settes av til næringsformål. Mer effektiv bruk av eksisterende næringsarealer er avgjørende når nedbygging av uberørt natur skal reduseres.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsene til område A5 Sørlandsparken øst tas til følge. Området avsettes til LNF-formål.

#### A7 Tjenesteyting Sørlandssenteret

Statsforvalteren har fremmet innsigelse til tjenesteyting i Sørlandssenteret. Etter deres vurdering vil formålsendringen gjøre Sørlandssenteret og Sørlandsparken mer konkurransedyktig mot Kvadraturen og den øvrige senterstrukturen. Endringen styrker det største og allerede svært konkurransedyktige bilbaserte handels- og næringsområdet i kommunen. Dette er i strid med målformuleringene i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, kapittel 3, og i strid med nasjonale forventningers punkt «*Kommunene har en aktiv og helhetlig areal- og sentrumspolitikk med vekt på styrking av sentrumsområdene. Boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser og tjenestetilbud lokaliseres i - eller tett på sentrum, med god tilrettelegging for kollektiv, sykkel og gange*». Åpning for tjenesteyting i Sørlandsparken vil også være i strid med forslag til ny regional plan for senterstruktur og handel i Agder, der Sørlandsparken er angitt som regionalt nærings- og handelsområde, hvor tjenesteyting eksplisitt er unntatt.

Sørlandssenteret Eiendom AS støtter høringsalternativet som åpner opp for tjenesteyting. Sørlandssenteret ønsker seg forutsigbare rammer som gjør det mulig å utvikle seg i takt med samfunnsutviklingen og å kunne planlegge for fremtiden. De uttaler at tjenestetilbud som lege, tannlege m.m. ikke vil svekke lokalsentrene eller skape mer biltrafikk, men gi ansatte i - og brukere av Sørlandsparken en mer fleksibel hverdag. Endring i folks handlevaner med bl.a. mer netthandel og nedlagte butikker, gjør at Sørlandssenteret må tenke alternativt for å få utnyttet allerede eksisterende bygningsmasse. Restriksjoner på hva lokalene kan brukes til kan føre til at gode lokaler blir stående tomme. Konkret ønsker avsender at ledige lokaler skal kunne benyttes til: lege, tannlege, kiropraktor, fysioterapi, hud-/fotpleie, frisør, treningsstudio, aktivitetssenter for barn og unge (utvidelse av eksisterende tilbud), utvikling av ulike spillkonsept, matservering/bespising, men ikke underholdningstilbud som kan generere stort publikum, f.eks. kino. I epost 26.6.23 påpeker senterleder på Sørlandssenteret at det kun er deler av Sørlandssenteret som er tegnet inn med alternativt arealformål kjøpesenter, og de ber om at dette rettes opp.

Sørlandsparken Næringsforening opprettholder sitt innspill om tjenesteyting ved varsel om oppstart (dok.nr. 82) og reagerer på at vurderingen av innspillet baseres på en 9 år gammel rapport. De viser til at verden har forandret seg og nevner FNs bærekraftsmål, pandemi, krig i Europa, og at dette har ført til økt etterspørsel etter bærekraftige produkter, bruk av grønn teknologi og økt interesse for lokal produksjon og distribusjon

av varer. Det er viktig at planen hensyntar behovene til næringslivet i området og legger til rette for en bærekraftig og langsiktig utvikling av Sørlandsparken. De mener reguleringene for Sørlandsparken er utdaterte, rigide og gir for store begrensninger i transformasjonen mot et grønt og bærekraftig samfunn. Det er behov for tjenesteyting i Sørlandsparken fordi det er mange mennesker og organisasjoner som trenger ulike tjenester for å kunne drive sin virksomhet, både ansatte, besøkende og turister. Sørlandsparken Næringsforening støtter opp om innspill nr. 98 fra Sørlandssenteret Eiendom AS når det gjelder utvidelse av eksisterende rammer, som gjør at Sørlandssenteret kan utvikle seg i takt med samfunnsutviklingen og planlegge for fremtiden. Bruk og gjenbruk av allerede eksisterende bygningsmasse sikrer en bedre arealutnyttelse og sikrer bærekraftig utvikling og mer miljøvennlige løsninger.

Næringsforeningen i Kristiansandsregionen (NiKr) uttaler at Sørlandsparken har en viktig regional funksjon og at trenden er at varehandel har flatet ut, og at netthandel og tjenester øker. Behovet for logistikkfunksjoner vil øke, og Sørlandsparken er en åpenbar lokalisering. Dette må gjenspeiles i arealdelen og NiKr foreslår en egen planbestemmelse som fanger opp dette. NiKr mener en må være forsiktig med å åpne opp for etablering av tjenestetilbud i Sørlandsparken, og at man må se på erfaringer fra andre tilsvarende områder før det evt. åpnes for slik etablering.

Kvadraturforeningen og Kvadraturen gårdeierforening uttaler at det er viktig at Sørlandsparken, men også Mjåvann og Rige, opprettholdes som områder for regionale funksjoner innen næring, logistikk og handel. Særlig viktig med areal til logistikk og lager. Samspillet mellom bysentrum og Sørlandsparken er viktig for framtidig byutvikling der publikumsfunksjoner lokaliseres i sentrum eller bydelssentra, mens lager/logistikk lokaliseres utenfor bykjernen. Få byer har hatt så forutseende politikere som Kristiansand når det gjelder å fatte vedtak som sikrer en ønsket byutvikling. Kristiansand blir trukket fram som et foregangseksempel på god byutvikling pga. den klare funksjonsdelingen mellom bysentrum og regionalt kjøpesenter i handelspark lokalisert utenfor byen. Flere byer i Norge sliter med negativ utvikling i bysentrum fordi man ikke har en funksjonsdeling som Kristiansand. Tjenesteyting i tillegg til forretning i Sørlandssenteret, vil ikke bidra til å realisere vedtatte målsettinger i kommuneplanen. Framtidig behov/etterspørsel etter tjenester i Sørlandsparken, kan ivaretas innenfor gjeldende reguleringsplan for Sørlandsparken. Dersom det åpnes opp for en bruksendring i kjøpesenteret, går en bort fra gjeldende regulering som har vært avgjørende for at Kristiansand har et vitalt og attraktivt bysentrum.

#### *Administrasjonens merknader*

Ved førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel vedtok formannskapet at Sørlandssenteret skulle høres med arealformål som åpner for tjenesteyting. Innspille om tjenesteyting i Sørlandsparken, arealinnspill 82 fra Sørlandsparken næringsforening, ble ikke vedtatt. I plankartet er Sørlandssenteret, Avenyen og arealene langs Barstølveien avsatt til forretningsformål. I plandokumentet med alternative arealformål er deler av Sørlandssenteret vist som kjøpesenter. Som det framgår av høringsuttalelsene, er det ulike syn knyttet til tjenesteyting i Sørlandssenteret og Sørlandsparken.

Kommunedirektøren vurderer at innsigelsene fremmet av Statsforvalteren ikke gir rom for administrativ løsning. Denne må eventuelt løses i mekling. Sørlandsparken har en sentral funksjon for lager og logistikkfunksjoner. Lokalisering av tjenestetilbud i og nær senterområdene slik at de er tilgjengelig for alle brukere, er et hovedfundament i forslag

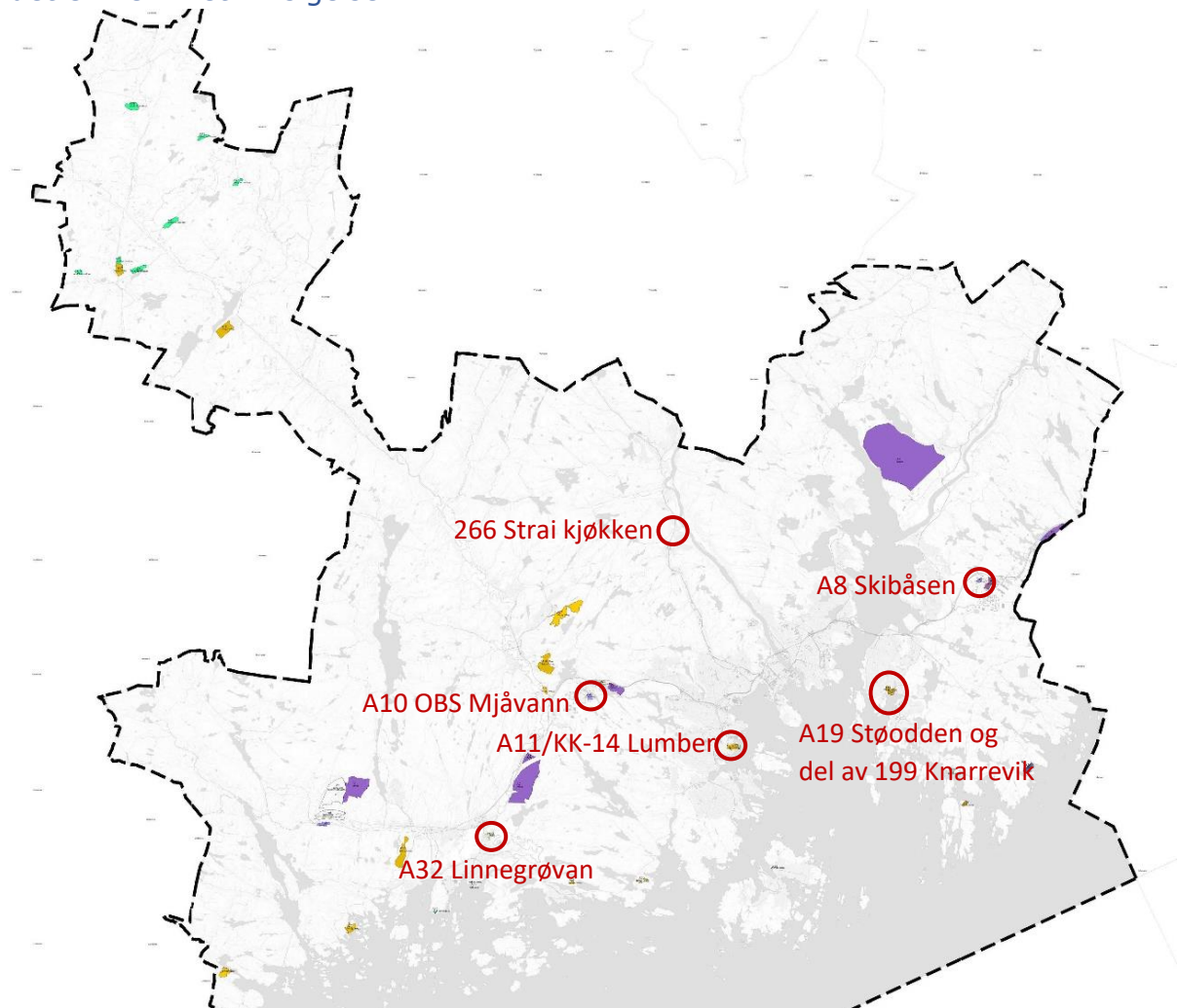
til kommuneplanens arealdel. Dette plangrepet er i samsvar med overordnet arealstrategi i kommuneplanens samfunnsdel og nasjonale og regionale føringer for planarbeidet. Sørlandsparken er en bilbasert handels- og næringspark, og det vil være i strid med overordnet arealstrategi, å åpne for tjenesteyting her. Bystyret behandlet regulerings sak om tjenesteyting i Sørlandsparken i 2015 (sak 216/15). Som en del av saksbehandlingen utarbeidet Civitas rapporten - Sørlandsparken – konsekvenser for økt tjenesteyting. (Civitas rapport, datert 28.08.2014). Rapporten konkluderte med at det er en overetablering av tjenesteytende næringer i Sørlandsparken sett i forhold til antall sysselsatte i parken. Bystyret vedtok å regulere inn helsetjenester, bespisning, treningssenter og lekeland i et omfang tilsvarende eksisterende tilbud, som støttefunksjoner til ansatte og besøkende i parken. Bystyret vedtok å ikke legge inn kulturvirksomheter (konkretisert i vedtaket), uteservering, hotell, øking av helsetjenester, nye treningssenter og ordinære idrettsanlegg.

Kun deler av Sørlandssenteret som har vært på høring med alternativ arealbruk som inkluderer tjenesteyting. Det at ikke hele Sørlandssenteret er hørt med slik alternativ arealbruk skyldes at ett av de nevnte gnr/bnr. ikke er tegnet inn. Arealinnspillet manglet kart. Avgrensningen av området har vært slik i alle dokumenter til førstegangsbehandling og høring, uten at feilen er oppdaget. Statsforvalteren har fremmet innsigelse til A7 som åpner opp for tjenesteyting på Sørlandssenteret (se omtale av innsigelsen over). Kommunedirektøren mener avgrensning av området A7, som åpner for tjenesteyting, ikke har hatt betydning for Statsforvalteren sin innsigelse, da det går tydelig fram i innsigelsen at det er prinsippet om å legge til rette for tjenesteyting i Sørlandssenteret som det er fremmet innsigelse til, og ikke lokaliseringen internt i senteret.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsene til område A7 Tjenesteyting Sørlandssenteret tas til følge. Området avsettes til forretningsformål.



Eksisterende næringsområder som er hørt med to alternative arealformål uten at det er fremmet innsigelse



#### A32 Linnegrøvan

Statsforvalteren er positiv til foreslått reduksjon av omdisponering av dyrket mark, og støtter alternativ om LNF for A32 Linnegrøvan. Også landbruk- og miljøorganisasjoner og privatpersoner støtter at regulert næringsområde endres til LNF-formål. Elevrådet ved Nygård skole skriver at det er ok med næringsbebyggelse i Linnegrøvan så lenge ikke skogen der de går på tur blir ødelagt.

#### *Administrasjonens merknader*

Den delen av Linnegrøvan som er hørt med to alternative arealformål næring og LNF er på ca. 18 daa. Valg av arealformål på jordene på Linnegrøvan er en avveining mellom behov for videreutvikling av et sentralt lokalisert næringsområde og jordvern hensyn. BSU vedtok 17.3.22 i sak 66 /22 å legge ned midlertidig forbud mot tiltak. Hensikten er en fornyet planmessig vurdering der formålet å vurdere tilbakeføring av området til landbruksareal.

Kommunedirektøren anbefaler at regulert og ubebygde næringsområde på Linnegrøvan avsettes til LNF-formål. Dette innebærer at kommuneplanens arealdel gjelder foran reguleringsplanen og at grensen for hvor kommunedelplan for Tangvall gjelder endres.

## A8 Skibåsen

Statsforvalteren gir sterk faglig anbefaling mot å åpne opp for forretning i den gamle postterminalen (A8 Skibåsen).

Lunde Holding Invest AS støtter forslaget om forretning på område A8. De ber samtidig om at også deres eiendom inkluderes i området. Eiendommen 63/1415 er fortsatt ubebygd, og det har vært konkrete planer for samarbeid og utvikling med naboeiendommen (63/816 postterminalen). Begge eiendommene har forretningsbygg på fremsiden av seg, mot E18, og er godt eksponert mot europaveien og en av tilførselsveiene til parken. De uttaler videre at kommuneplanen vil bli gjeldende for mange år fremover og et behov for en ny/begrenset høring ikke kan brukes som argument for å si nei til utvidelsene.

### *Administrasjonens merknader*

Kommunedirektøren viser til at Sørlandsparken er et stort næringsområde og handelspark. Sørlandsparken er i all hovedsak utbygd, men området er i stadig endring ved at eksisterende lokaler tas i bruk til nye virksomheter og ved transformasjon av eiendommer. Sørlandsparken har svært store arealer avsatt til handel.

Kommunedirektøren anbefaler at næringsarealene i Sørlandsparken, som ligger utenfor handelsparken, videreføres som arealer for lager, logistikk og produksjon og anbefaler ikke at den gamle postterminalen på Skibåsen og naboeiendommen 63/1415 endres til forretning. Endring av arealformål på 63/1415 vil, som Lunde Holding AS også uttaler kreve ny høring.

Kommunedirektøren anbefaler at område A8 Skibåsen og naboeiendommen 63/1415 opprettholdes med arealformål næringsbebyggelse.

## A10 Obs Bygg Mjåvann

Statsforvalteren, Statens vegvesen og fylkeskommunen gir faglig anbefaling mot å åpne opp for forretning på område A10. En av grunneierne og Lunde Holding Invest AS går inn for at dette bygget får formell status som forretningsbygg for plasskrevende varehandel. Det vises blant annet til nærheten til krysset ved nye E39.

Kvadraturforeningen & Kvadraturen Gårdeierforening uttaler at det er viktig at Sørlandsparken, men også Mjåvann og Rige, opprettholdes som område for regionale funksjoner innen næring, logistikk og handel. Det er særlig viktig med areal til logistikk og lager.

### *Administrasjonens merknader*

Området som ønskes tilrettelagt for OBS-bygg er ca. 30 dekar. By- og stedsutviklingsutvalget vedtok i møte 24.6.2021 at det kunne settes i gang arbeid med å endre gjeldende reguleringsplan til å omfatte byggevarer i området. Daværende søker valgte i ettertid å trekke saken, fordi selger av eiendommen benytter sin anledning til å trekke seg fra avtale med grunneier. Handel i Mjåvann-området er i strid med kommuneplanens samfunnsdel som sier at en del næringsområder, herunder Mjåvann, ikke åpnes for utvikling av handel og andre besøksintensive virksomheter. Handelsarealer har høyere eiendomsverdi og handelsetableringer fortrenger ofte tradisjonelle næringer med lavere betalingsevne for tomter.

Bedrifter innen næring, industri, lager og logistikk er viktige næringer for kommunene, og arealer til slike formål er viktige å beholde. Mjåvann er et industri-, lager og

logistikkområde som ligger sentralt plassert med god infrastruktur. I Mjåvann 2 er det noe virksomhet for plasskrevende handel i et begrenset omfang. Omlegging og oppgradering av kystlinja til 132 kV er planlagt tett på Mjåvann-området. Dette gir muligheter for lokalisering av næringsvirksomheter med behov for god tilgang på energiforsyning. Kommunedirektøren mener det er viktig å videreutvikle Mjåvann-området med dagens hovedprofil som et allsidig område innen industri-, lager og logistikkområde og ikke omdisponere deler av området til handel med plasskrevende varer.

Kommunedirektøren anbefaler at området beholdes som næringsbebyggelse i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Det åpnes ikke for handel.

#### A11 – KK-14 Lumber

Statsforvalteren gir faglig råd om å videreføre arealformålet næring og savner vurderinger av eventuelle konflikter (støy, luftforurensning, sikkerhetsmessige utfordringer) ved å endre arealformål til bebyggelse og anlegg.

Lumber AS er av den klare oppfatning av at alternativet med bebyggelse og anlegg bør velges som hovedformål. Formålet legger til rette for en langsiktig og riktig utvikling som bygger opp om kommuneplanens hovedgrep om fortetting og transformasjon, og om styrking av bydelssentrene som hovedstrategi. Med dette utnyttes nedlagte investeringer i infrastruktur (firefeltsvei til Lumber, sykkelekspressvei, metro mm), og alle kvalitetene i nærområdet tilgjengeliggjøres for nye beboere og Vågsbygd sin befolkning. Næringsinteressene blir også ivaretatt på en god måte, både innenfor gjeldende og fremtidige planer. Kapasitet for inntil 2000 arbeidsplasser er dokumentert gjennom mulighetsstudier og dagens regulering. Lumber AS ønsker å erstatte lager- og næringsbygg med moderne og tidsriktige næringslokaler med kapasitet for et stort antall arbeidsplasser. Innenfor gjeldende regulering øker dagens ca. 32.000 m<sup>2</sup> (primært lager) til ca. 58.000 m<sup>2</sup> BRA (storhandel, lettindustri, lager og en stor andel kontor), og neste detaljregulering kan gi en ytterligere økning. Muligheten og potensialet er nærmest ubegrensa og gir rom for å dekke behovene til både Fiskå/Elkem og nye virksomheter på kort og lang sikt. Nyåpnet kontorbygg i massivtre, skal huse virksomheter innen fornybar energi og maritim teknologi. Åpningen er et viktig skritt i strategien om å videreutvikle Lumber til en innovasjons- og teknologipark rettet mot kompetanseintensive næringer og tjenester. Neste skritt er å posisjonere Sørlandet og Lumber for nyetableringer innen havvind. Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplanen var kommunen opptatt av å sikre dypvannskaia og behovet for lettindustri/lager i NKI5. Styrkeberegninger foretatt av rådgivende ingeniører viser at kaia ikke tåler trykkbelastninger, kaifundamenter er erodert, noe som gir svært begrenset levetid. Kaia er følgelig ikke aktuell som dypvannskai og inngår heller ikke i Kristiansand Havn sine planer og behov.

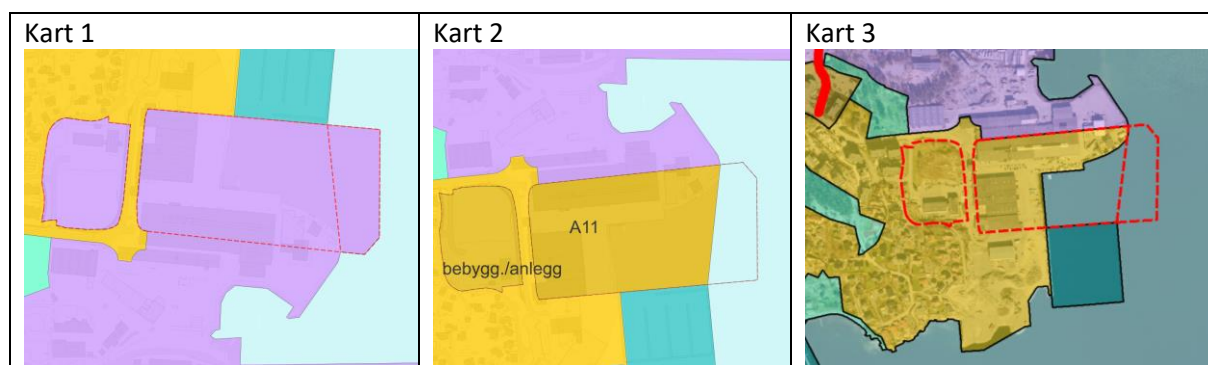
Vågsbygd Vel og Ytre Andøya Vel er kritiske til utfyllinger i sjøen (Lumber), og etterlyser mer omfattende konsekvensutredning for dette som blant annet omhandler strømningsforhold, dyr og planteliv. Det er også kommet uttalelse fra privatperson som mener det er viktig at dagens næringsområde opprettholdes.

#### *Administrasjonens merknader*

A11 Lumber-området er hørt i to alternativer, som bebyggelse og anlegg og næring.

I begge alternativene viser høringsforslaget utfylling i sjø. Næringsalternativet er ment å åpne for fylling som vist i plankartet (kart 1). Alternativet som avsetter området til

bebyggelse og anlegg ble hørt som vist i kart 2, men er ment å gå i dagens kaikant, som vist kart 3 (uten de røde strekene).



Overordnet arealstrategi 9 vektlegger eksisterende industri- og næringsvirksomheter og sjørettet næring. [...] *Ivareta næringsareal for virksomheter med behov for sjøtilknytning og tilrettelegge for kystbasert næringsutvikling innenfor omgivelsenes tålegrense.* Sjønære næringsområder utgjør en uvurderlig ressurs og er en nødvendig forutsetning for Kristiansand sin fortsatte utvikling som verdensledende innen offshore-teknologi, fornybar satsing og innovasjon. Selskapene innen offshore teknologi har lenge vært viktige leverandører til olje- og gassindustrien, og deres ekspertise og teknologi tas i bruk og videreutvikles for nye initiativer innen sjøbaserte næringer, inkludert fornybar energiproduksjon som havvind og hydrogen, andre bærekraftige teknologier som offshore-lagring, utvinning av havbunnsmineraler, havbruk samt fangst og produksjon av matressurser fra havet. Tilgang til sjønære næringsområder er også viktig for fiskerinæringen og båtservicebedrifter. Kommunedelplan for havneområde nord legger til rette for større kapasitet til lager og logistikkvirksomhet som inngår som en naturlig del av havnevirksomheten og de største industribedriftene har tilgang til sjøen og testanlegg, eller en kaikant som brukes til å transportere råvarer inn/ut fra virksomheten. Men kommunen har liten tilgang på sjønære næringsareal som kan ta imot ny næringsvirksomhet. Strandsonen er en begrenset ressurs med stor verdi for natur og folk. Omdisponering av uberørt kystnatur til nye sjønære næringsarealer er ikke kurant. Det er derfor viktig å ta vare på de sjønære næringsområdene.

Lumber-området er under transformasjon til boligutvikling. Fortsatt boligutvikling i området nærmest kaia vil vanskeliggjøre utnyttelse av arealene til næringsvirksomhet med behov for kai. Alternativet der Lumber er hørt med næringsformål åpner også for fylling i sjø og etablering av ny kailinje.

Arealformålet bebyggelse og anlegg vil gi mulighet for å fortsette transformasjon av området, med en kombinasjon av boliger og næringsvirksomhet og å legge til rette for moderne næringslokaler og arbeidsplasser som ikke er avhengig av tilgang til kai. Samtidig er det viktig å sikre en utvikling på Lumber som ikke medfører begrensninger på videreutvikling av Elkem og Fiskå industriområde, i samsvar med arealstrategi 9. For å sikre dette, anbefaler kommunedirektøren at området avsettes til bebyggelse og anlegg, men det fastsettes bestemmelse om at området skal inneholde maksimum 30 % bolig og at boligene skal plasseres lengst vekk fra Elkem. Kommunedirektøren vurderer at en slik presisering ikke krever ny høring fordi området også er hørt som rent næringsområde.

Kommunedirektøren anbefaler at området A11 Lumber avsettes som bebyggelse og anlegg med slik bestemmelse: *Innenfor #8 Lumber skal boligandelen max utgjøre 30 %. Boliger skal lokaliseres slik at konflikter med Fiskå industriområde minimeres.*

### A19 Stødden og del av 199 Knarrevik

Statsforvalteren viser til at det høres en rekke mulige varianter av arealbruk innerst i Korsvikkilen, A12 Salbostad, A19 Stødden og del av 199 Knarrevik. De savner en vurdering av samspillseffekter. Industri og bolig er ofte vanskelig forenelig på grunn av støy, lys- og luftforurensning. Dermed kan utviklingen i ett av disse delområdene få konsekvenser for de to andre. For eksempel viser støyvurderingene i konsekvensutredningen kun til støy fra Sømsveien, og tar ikke med ev. støy fra industrien.

Fylkeskommunen anbefaler at næringsareal på Stødden, A 19 (N1), ikke endres til bygg og anleggsformål for å ivareta areal avsatt for sjørettet næring i kommunen, som er en begrenset ressurs.

I område A19 Stødden viser Statsforvalter til at det er registrert forurensnet grunn i øst som må avklares og eventuelt ryddes opp i, før området kan benyttes til boligformål. Videre er det gitt tillatelse til utfylling i sjø i dette området pga. behov for mer areal til næring. Statsforvalteren viser også til at det er et mål i arealstrategien å bevare sjønære næringsområder og at omregulering kan øke presset på den øvrige strandsonen, da det senere kan bli økt behov for sjønære næringsområder. I lys av at området allerede er forurensnet og preget av flere år med næringsvirksomhet, og pga. øvrige næringsarealer i Korsvikkilen, er det flere forhold som taler mot at dette området transformeres til bolig.

Stødden Utvikling AS er positive til at arealet A19 Stødden høres i to alternativer. De fremmer argumenter for hvorfor området bør bli bebyggelse og anlegg. De mener det ikke er mulig å etablere dypvannskai/industrikai. Industri vil kunne skape konflikter (eks. støy) med omkringliggende bebyggelse og det har vært umulig å finne relevante næringsaktører som vil etablere seg der (fiskeoppdrett, oljeservicenæringen/havvind). Videre uttaler de at begrepet sjørelatert næring ikke er konkretisert og tydeliggjort i planbeskrivelsen og i relasjon til Stødden bærer næringsalternativet preg av at man ønsker å beholde arealet til «noe man i dag ikke vet hva er». Boligutvikling er det eneste realistiske forslag.

Elevrådet ved Kringsjø skole viser til at garasjeanlegget på Stødden i dag brukes av Dvergsnes sportsklubb, hvor barn har flere treninger i uka.

Korsvikfjorden Velforening og privatpersoner mener eksisterende boliger vest for området A19 bør gis arealformålet bebyggelse og anlegg, og at disse eiendommene er uriktig båndlagt slik kommunedelplanen er i dag.

Når det gjelder 199 Knarrevik støtter Stødden Næring AS endring av arealformål fra næring til bebyggelse og anlegg. Området kan spille en rolle i en god tilrettelegging for bolig, og bokvalitetene innerst i Korsvikfjorden er svært gode. Stødden Næring AS ønsker at avgrensingen av arealformålet mot øst (mot småbåthavna) justeres slik at areal som har grønnstruktur i forslaget, og som er regulert til friluftsområde, også endres til bebyggelse og anlegg. Det presiseres at forslaget ikke berører forholdet til kyststien som ligger i gjeldende reguleringsplan. Korsvikfjorden Velforening og privatpersoner mener næringsområdet på Knarrevik ikke må endres til bebyggelse og anlegg.

Randesund bydelsråd mener områdereguleringsplanen for bydelssenteret bør utvides helt ut til Korsvik, og trekker fram Stødden-tomta som bør inngå som en av flere sosiale møteplasser i bydelen og at utbygging av Stødden krever strenge rekkefølgekrav, som ikke kan avvikes. Korsvikfjorden Velforening og privatpersoner støtter ikke endringen av Stødden til bebyggelse og anlegg med opptil 300 boliger. Andre privatpersoner er delvis positive til boligbygging. Alle høringsuttalelsene mener imidlertid som Randesund bydelsråd at Stødden heller bør bli en av flere møteplasser i bydelen. Om det skal



bygges der må det settes strenge rekkefølgekrav/begrensinger på trafikk og sosial bærekraft.

Mange uttalelser omhandler behovet for å oppgradere veinettet i Randesund. Området tåler ikke flere biler uten at veinettet utbedres. Randesund bydelsråd, Korsvikfjorden velforening og privatpersoner uttaler at det må det stilles strenge rekkefølgekrav til utbygging av Stødden. De nevner:

- avsettes sjønære arealer i første etasje og utendørsareal til bruk for allmennheten,
- forskriftsmessige rundkjøringer i kryssene Sømsveien/Dvergsnesveien og Høvågveien/Dvergsnesveien,
- bedre kollektivtilbud langs Sømsveien,
- gang- og sykkelsti langs hele Sømsveien
- opparbeidelse av kyststi sør for Knarrevik båthavn

Videre er det flere høringsuttalelser om at det må sørges for sosiale møteplasser for byens befolkning før nye privatboliger prioriteres, da det er lite tilbud til befolkningen utenom menigheter og idrett.

#### *Administrasjonens merknader*

Overordnet arealstrategi 9 vektlegger eksisterende industri- og næringsvirksomheter og sjørettet næring. [...] *Ivareta næringsareal for virksomheter med behov for sjøtilknytning og tilrettelegge for kystbasert næringsutvikling innenfor omgivelsenes tålegrense.* Sjønære næringsområder utgjør en viktig ressurs og er en nødvendig forutsetning for Kristiansand sin fortsatte utvikling som verdensledende innen offshore-teknologi, fornybar satsing og innovasjon. Selskapene innen offshore teknologi har lenge vært viktige leverandører til olje- og gassindustrien, og deres ekspertise og teknologi tas i bruk og videreutvikles for nye initiativer innen sjøbaserte næringer, inkludert fornybar energiproduksjon som havvind og hydrogen, andre bærekraftige teknologier som offshore-lagring, utvinning av havbunnsmineraler, havbruk samt fangst og produksjon av matressurser fra havet. Tilgang til sjønære næringsområder er også viktig for fiskerinæringen og båtservicebedrifter. Kommunedelplan for havneområde nord legger til rette for større kapasitet til lager og logistikkvirksomhet som inngår som den naturlige del av havnevirksomheten og de største industribedriftene har tilgang til sjøen og testanlegg, eller en kaikant som brukes til å transportere råvarer inn/ut fra virksomheten. Men kommunen har liten tilgang på sjønære næringsareal som kan ta imot ny næringsvirksomhet. Strandsonen er en begrenset ressurs med stor verdi for natur og folk. Omdisponering av uberørt kystnatur til nye sjønære næringsarealer er ikke kurant. Det er derfor viktig å ta vare på de sjønære næringsområdene.

Stødden er et gammelt industriområde og inngikk tidligere i en del av Korsvikfjorden industriområde. I kommuneplanens arealdel 2011 er Stødden avsatt til næringsområde forbeholdt virksomheter som ut ifra sin funksjon må ligge ved sjøen. I høringsforslaget til kommuneplanens arealdel er området hørt med to likeverdige alternative arealformål, næringsbebyggelse og bebyggelse og anlegg.

Næringsområdet på Stødden er det største sjønære næringsområdet med sjøtilknytning som har potensiale for utvikling. Området er imidlertid regulert til kontor og det er etablert en stor småbåthavn på yttersiden. Deler av den omkringliggende næringsbebyggelsen er/eller planlagt transformert til bolig. Dybdeforholdene er begrenset, og området er ikke egnet til tilrettelegging med dypvannskai. Tilgang til

området fra sjøen krever tilrettelegging med kaianlegg og begrenses til mindre båter og farkoster.

Utviklingen av områdene rundt A19 Stødden med boligbebyggelse gjør at området ikke er egnet som industriområde som skaper støy, lys – og luftforurensing. Dybdeforhold og småbåthavn gjør at området heller ikke er egnet for virksomheter som krever sjøtilgang for større skip. Området vil derimot kunne gi mulighet for virksomheter som har behov for sjøtilgang med mindre båter og andre farkoster, eller utstyr til bruk over eller under vann. Stødden vil også være attraktiv for virksomheter som har behov for å ligge i tilknytting til virksomhetene lenger ute i Korsvikfjorden, hvor testfasiliteter og kaianlegg allerede er etablert. Utvikling av området med kontorvirksomhet med mange ansatte er ikke i samsvar med ABC-prinsippet for lokalisering av virksomheter på rett plass, men kan likevel støtte opp om teknologimiljøet med store arbeidsplasser rundt Korsvikfjorden.

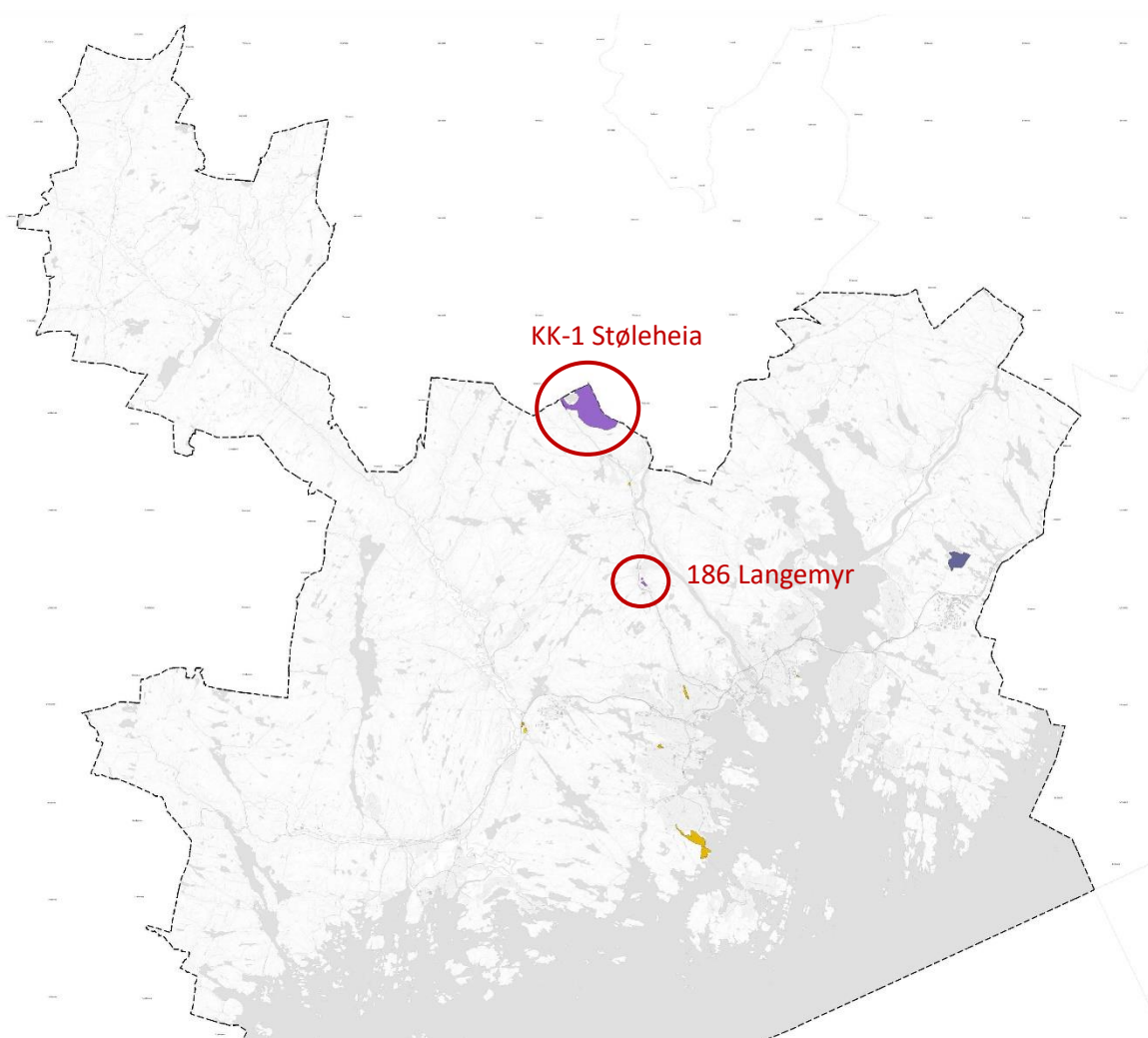
Med bakgrunn i lite tilgang til sjønære næringsområder anbefaler kommunedirektøren at området avsettes som næringsområde for virksomheter som har behov for tilgang til sjøen. Dette er i samsvar med kommunedirektørens innstilling til 1.gangsbehandling av høringsforslaget

Kommunedirektørens anbefaling for arealdisponeringen for Stødden-området bygger på en avveining mellom behovet for næringsarealer for bedrifter som er avhengige av tilgang til sjøen og en utvikling som også gir befolkningen økt tilgang til sjønære områder. Randesundområdet har lite tilgang til sjønære arealer tilrettelagt for allmenn bruk for befolkningen. Dersom bystyret er uenig i kommunedirektørens anbefaling, og område A19 Stødden avsettes til bebyggelse og anlegg med mulighet for boligutvikling, bør det stilles krav om at området utformes slik at arealene nærmest sjøen tilrettelegges for allmenn bruk, i samsvar med overordnet arealstrategi 9. Videre bør det stilles krav om at utviklingen av området sees i sammenheng med tilgrensede områder langs Korsvikfjorden.

Som det framgår av flere av høringsuttalelsene er det utfordringer knyttet til trafikkavvikling på Sømsveien og Dvergsnesveien. I reguleringsplan for Stødden er det fastsatt rekkefølgekrav til ny kryssløsning for krysset mellom Sømsveien/Dvergsnesveien, ny rundkjøring ved kryss Høvågveien/Dvergsnesveien med planfri gang/sykkelveg med busslommer og trafiksikkerhetstiltak på Sømsveien.

Kommunedirektøren anbefaler at A19 Stødden opprettholdes med arealformål næringsbebyggelse.

## Nye eller utvidede næringsområder uten innsigelser



### 186 Langemyr

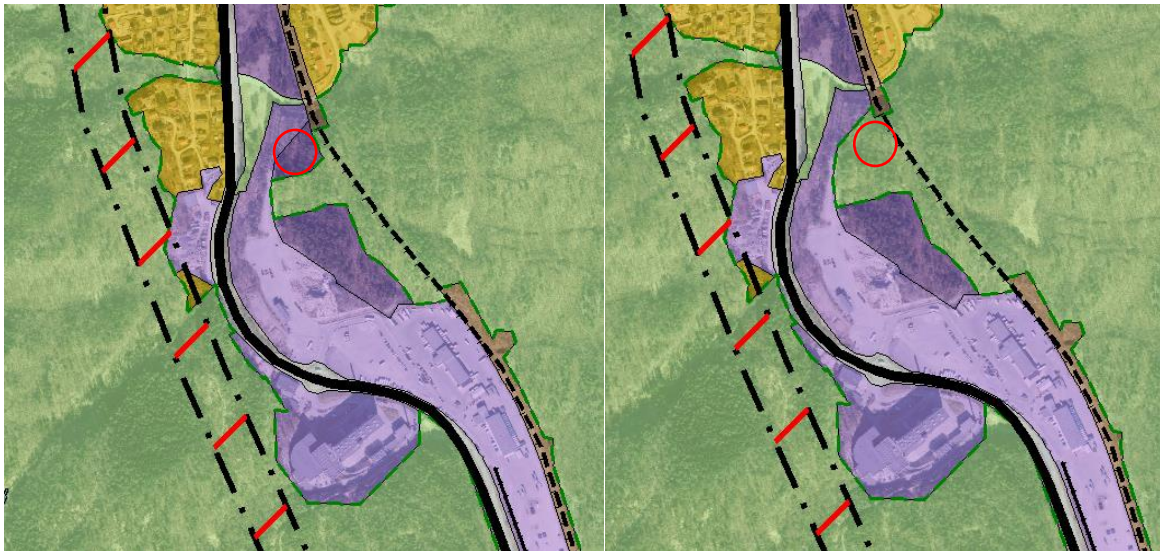
Statsforvalteren viser til konsekvensutredningen, der det framgår at det er konflikt med bl.a. vilttrekk, svært viktig friluftslivsområde og landskap. Statsforvalteren tar forbehold om innsigelse i forbindelse med detaljreguleringsplanprosessen, hvis viktige regionale og nasjonale interesser ikke blir tilstrekkelig ivaretatt eller hensyntatt. Agder fylkeskommune foreslår at det avsettes hensynssone for vilttrekk slik som det vises i gjeldende arealdel.

Forum for natur og friluftsliv uttaler at kommunen bør se om tiltaket i innspillet heller kan lokaliseres på allerede eksisterende næringsarealer. Agder energi nett bemerker at Langemyr-Dalane vil ha begrenset kapasitet for nytt forbruk de nærmeste årene.

### *Administrasjonens merknader*

For å ivareta viltkorridorene endres den nordlige delen av 186 Langemyr til LNF-formål. Kommunen er kjent med at Langemyrområdet har begrenset energikapasitet i dag. Dette kom frem i dialogmøter med Agder Energi Nett ved utarbeidelse av planforslaget. I sitt innspill ved oppstart av planarbeidet anmodet Agder Energi Nett kommunen å skille mellom områder hvor det planlegges kraftforedlende industri og områder med annen industri. Kommunen ble oppfordret til å vurdere behov for ytterligere tilrettelegging for ulik grad av kraftforedlende virksomhet. Langemyr – Dalane er et av næringsområdene der kommunen mener det må tilrettelegges for mer kraftforsyning.





Høringskart

Revidert plankart

Kommunedirektøren anbefaler at 186 Langemyr endres slik at den nordlige delen avsettes til LNF-formål.

#### KK-1 Støleheia

Vennesla kommune viser til pågående planprosess for Støleheia, og at området er ønsket av Vennesla kommune. KNAS mener det er viktig å få avsatt området i planen.

Landbruksrådet, Bondelaget i Kristiansand, Søgne Bondelag, Songdalen Bondelag og Jordvern Agder mener store jord- og avgravningsmasser på Støleheia næringsområde kan bli ny dyrkingsjord for store arealer med ny matproduksjon.

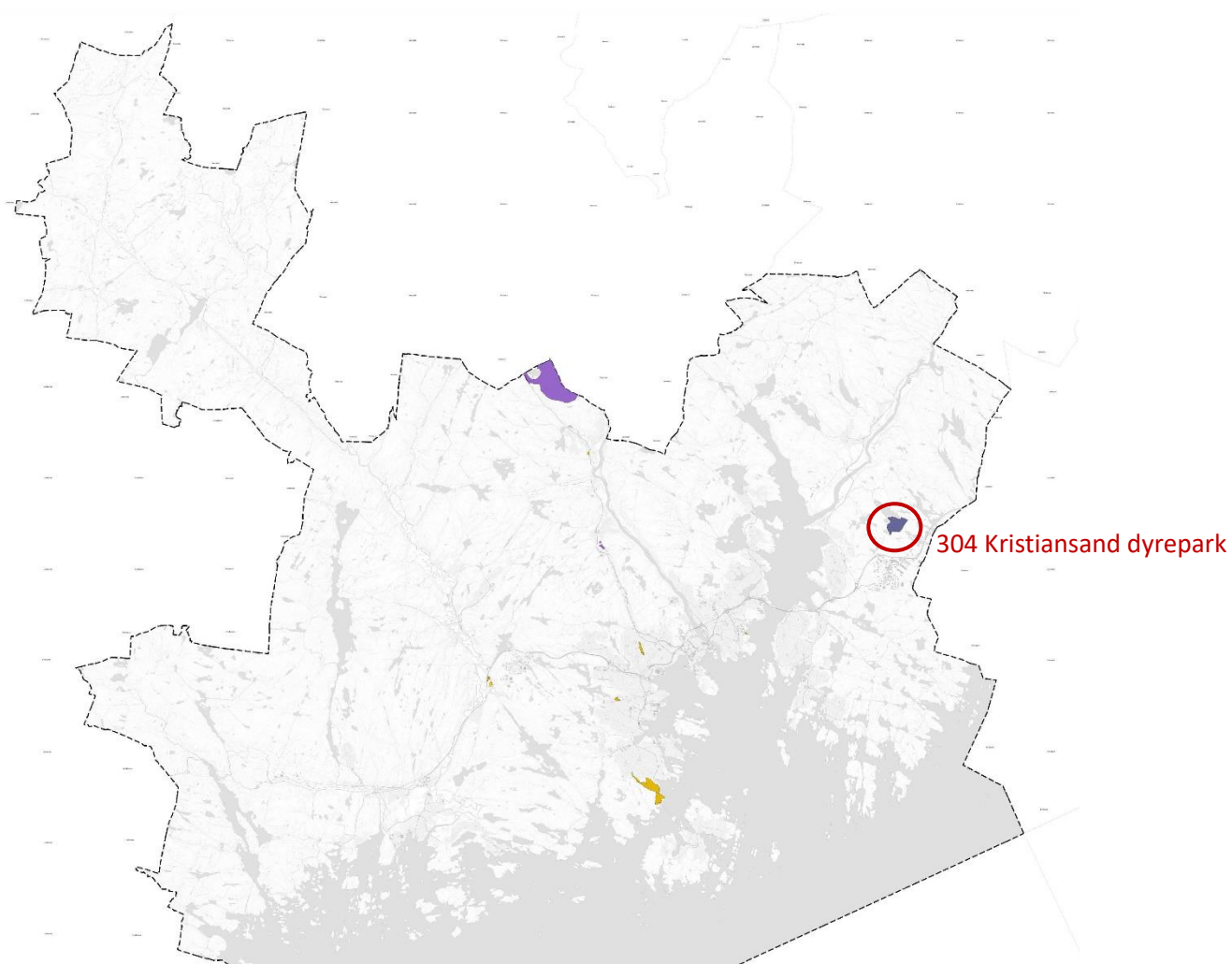
Forum for natur og friluftsliv Agder mener utbygging må ta hensyn til og ta vare på naturkvalitetene i området.

#### *Administrasjonens merknader*

Avgrensning av næringsområdet på Støleheia er justeres i samsvar med vedtatt reguleringsplan. Avgravningsmasser er skrin jord, som er tenkt brukt til å kle skjæringer og fyllinger i området. Området med aktuell matjord er avsatt til LNF-formål i reguleringsplanen.

Kommunedirektøren anbefaler at KK-1 Støleheia avsettes til næringsformål i samsvar med reguleringsplan for Støleheia.

## Ferie og fritidsformål



### 304 Kristiansand dyrepark

Fylkeskommunen anbefaler at grensen for utvidelse ved Dyreparken endres slik at buffersonen/grøntkorridoren i sør økes til 100 meter for å ivareta ferdselsmuligheten.

Tveit idrettslag ber om at arealet for utvidelse tas ut begrunnet i hensyn til vern av natur med viktige vassdrag og arts mangfold, kulturhistoriske minner, turområder og friluftsliv. Forum for natur og friluftsliv uttaler at man må prioritere naturmangfold, vannressursene og friluftslivsinteresser og redusere området kraftig i størrelse. Det er også kommet uttalelse med anmodning om at utvidelse av Dyreparken inkluderes i summen av utbyggingsområder i arealregnskapet.

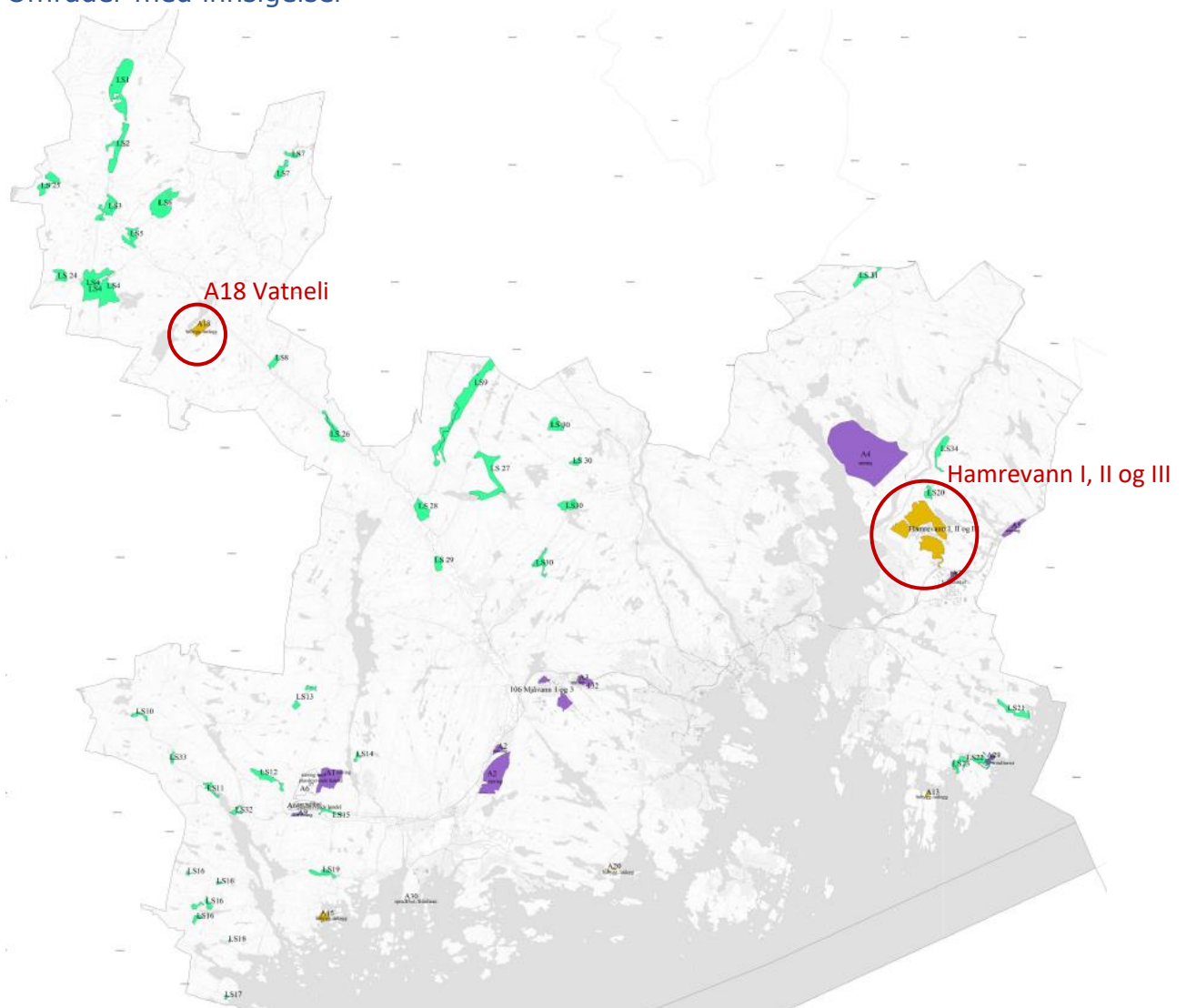
### *Administrasjonens merknader*

Utvidelsen av Dyreparken med ca. 350 daa skal ivareta behov for større innhegninger for dyrene i tråd med skjerpede krav for dyrevelferd. Dyreparken er en svært viktig virksomhet i Kristiansand og skiller seg fra alle andre næringsvirksomheter. Kommunedirektøren anbefaler derfor at utvidelsen legges inn i arealdelen i samsvar med høringsforslaget, men legger til grunn at den foreslåtte arealutvidelsen ikke skjer på bekostning av naturverdiene. Utvidelsen avklares gjennom detaljregulering. Før utvidelsen kan skje i retning Vesvann, må Vesvann være avviklet som krisevannskilde eller tilstrekkelig avbøtende tiltak må være etablert.

Kommunedirektøren anbefaler at det avsettes nytt areal for ferie og fritidsformål for utvidelse av Dyreparken, som avgrenset i plankartet.

## Bebyggelse og anlegg, boligområder

### Områder med innsigelser



### Hamrevann I, II og III

Statsforvalteren har fremmet innsigelse til Hamrevannområdet, for områdene som er vist som fremtidige i plankartet. Innsigelsen er fremmet på bakgrunn av at området er i strid med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR for BAP) og konflikt med naturmangfold av nasjonal interesse. Statsforvalteren drøfter i uttalelsen sin hjemmel til å fremme innsigelse med at det både siden 2016, og særlig siden 2011, har kommet flere nye, og langt strengere føringer knyttet til klima, natur, fortetting og transformasjon mv., jf. Statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging, Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, Nasjonale forventninger 2019, FNs bærekraftsmål mv og at det er gått mer enn 10 år siden Hamrevannområdet ble lagt inn i kommuneplanens arealdel 2011. Statsforvalteren vurderte at de ikke hadde hjemmel til å fremme innsigelse til kommunedelplanen i 2016 siden den bygger på kommuneplanens arealdel 2011, og

mener at de i vurderingen av forslaget til kommuneplan, kan legge til grunn 2011-planen. Med bakgrunn i alle nye føringer mener Statsforvalteren at forholdene ikke er de samme pr. i dag, sammenliknet med 2015, og særlig ikke sammenliknet med 2011. Utover Statsforvalteren er det kun Fremtiden i våre hender som har omtalt utbygging av Hamrevann-området i sine uttalelser. De mener området må tas ut av planen. Hamrevann AS har, etter at «innsigelsessaken» ble sendt til formannskapet i juni 2023, oversendt notat med juridisk vurdering av hjemmelen til å fremme innsigelse.

#### *Administrasjonens merknader*

Ved førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel vedtok formannskapet at Hamrevann skulle innarbeides i planforslaget i tråd med vedtatt kommunedelplan. Statsforvalteren har innsigelse til de delene av Hamrevann som er vist som fremtidige i plankartet.

I drøftingsmøtet med Statsforvalter den 7. juni 2023 står Statsforvalteren fast på innsigelsen. De mener det ikke er grunnlag for å trekke den. Innsigelsen gjelder både klimahensyn og naturmangfold. Ordning med shuttlebuss, og handlingsrommet i en eventuell mekling ble diskutert. Statsforvalter pekte på at utbygger ved første anledning utfordret rekkefølgekravet om shuttlebuss for å unngå å måtte gjennomføre dette. Det er etter meklingen av detaljreguleringsplan for Hamrevann kommet frem tvil om rekkefølgekravet er gyldig som bestemmelse til reguleringsplan.

I drøftingsmøtet konstaterte kommunen og Statsforvalteren at partene har ulik forståelse av grunnlaget for innsigelsen. De var derfor enige om at innsigelsen må avgjøres i mekling. Kommunedirektøren viser til at det er klare og tydelige politiske vedtak på at Hamrevann er et ønsket utbyggingsområde. Utbygging av Hamrevann-området ble diskutert i regional plan for Kristiansandsregionen 2011, kommuneplanens arealdel i 2011, ved behandlingen av kommunedelplanen i 2016, og ved regulering av Hamrevann felt 1A og 1B.

Kommunedirektøren stiller spørsmål ved hjemmelen til å fremme innsigelse til Hamrevann-området da det er mindre enn 10 år siden kommunedelplanen ble vedtatt. Kommunedelplanen for Hamrevann ble vedtatt i 2016. I plan- og bygningslovens § 5-5 første ledd står det: *«Det kan ikke fremmes ny innsigelse mot forhold fastsatt i formål og bestemmelser som det tidligere har vært fremmet innsigelse mot, og som har blitt avgjort i løpet av de ti foregående år. Det kan heller ikke fremmes innsigelse mot forhold i plansak som det kunne ha vært fremmet innsigelse mot i forbindelse med en tidligere plan om samme forhold vedtatt i løpet av de ti foregående år.»*.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen til Hamrevann-området mekles.

#### **A18 Vatneli, Finsland**

Statsforvalteren har fremmet innsigelse til utvidelse av boligområdet. Innsigelsen er begrunnet i opplysninger i konsekvensutredningen. Området er karbonrikt, og med 1,5 km til Kilen, og 7 km til skolen på Finsland, vil området i begrenset grad bygge opp under lokalsenteret Kilen eller andre servicetilbud i Finsland. Som følge av begrenset kollektivtilbud og store avstander, blir det meste bilbasert i Finsland. Likevel vil lokalisering tett på lokalsenteret eller tett på skolen være klart bedre mht. transportbehov, og ikke minst barns muligheter til å gå og sykle til skole og fritidsaktiviteter. I vurderingen av om det skal fremmes innsigelse til planforslaget,

legger de til grunn at boligformål i strid med arealstrategien vil ha liten samfunnsmessig nytte. Planforslaget åpner samtidig opp for en rekke områder med LNF-spredd bolig i Finsland. Disse områdene vil utgjøre bedre alternativer for utbygging. For å styre utviklingen i en mer bærekraftig retning, bør ikke dette området bli gjort tilgjengelig for utbygging.

Elevrådet ved Finsland skole er positiv til utbygging, men understreker at de ikke kjenner grunneieres synspunkt.

#### *Administrasjonens kommentar*

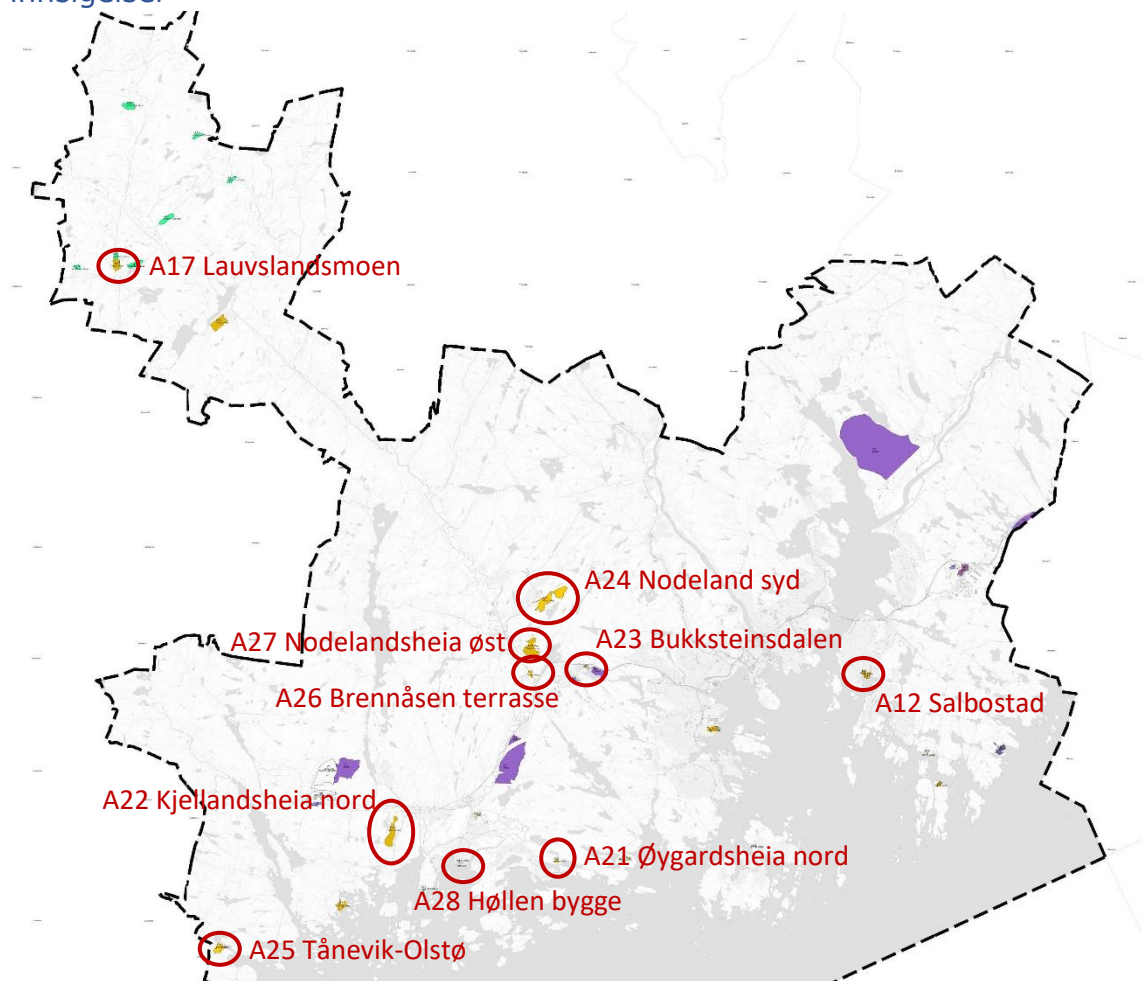
Ved førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel vedtok formannskapet at utvidelse av Vatneli skulle høres med to alternative arealformål, LNF-område og bebyggelse og anlegg. Område A18 Vatneli er 190 dekar.

Statsforvalteren har fremmet innsigelse til A18 Vatneli med arealformål bebyggelse og anlegg. Kommunedirektøren viser til at det er ca. 70 ferdigregulerte tomter i Finsland, som ikke er utbygd. Størsteparten av disse ligger i området i Vatneli og Kilen. I tillegg er det store uregulerte boligfelt og områder avsatt til LNF-spredd bebyggelse. Vatneli-området ligger ca. 7 km fra Finsland skole og idrettsanlegg og i underkant av 2 km fra Kilen lokalsenter. Kommunedirektøren vurderer at det er ikke behov for å utvide området for å dekke boligbehovet i Finsland i kommuneplanperioden.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen til område A18 Vatneli tas til følge. Området avsettes til LNF-formål.



Områder som er hørt med to alternative arealformål uten at det er fremmet innsigelser



#### A12 Salbostad

Statsforvalteren gir faglig råd om å opprettholde blå-grønnstruktur i området og at gang og sykkelvei som går gjennom området må få bestå og ikke legges rundt området langs Salbostadveien (omvei), eller bak dagens bebyggelse – i grøntområdene.

Konsulentfirma har på vegne av grunneiere sendt inn forslag til revidert avgrensning av område A12 fremtidig bebyggelse og anlegg. Området er redusert for å hensynta vurderingene i konsekvensutredningen og ROS-analysen og er nå i samsvar med avgrensning i gjeldende arealdel fra 2011. De har også sendt inn nytt arealinnspill på en annen del av eiendommen.

Randesund bydelsråd, Korsvikfjorden velforening og mange privatpersoner har gitt uttalelser om trafikkforholdene i Randesund og behovet for oppgradering av veinettet, gang- og sykkelveinettet og kollektivtilbudet før utbygging i områdene rundt Korsvikfjorden. Se tematisk oppsummering A19 Stødden og Knarrevik.

#### *Administrasjonens merknader*

Salbostad-området er hørt i to alternativ. I plankartet ble området vist som eksisterende bebyggelse og anlegg og grønnstruktur som vist i kartet til vestre under. I det alternative plankart er hele område A12 vist som bebyggelse og anlegg, som vist i kartet til høyre.



Grunneier har sendt inn planinitiativ for regulering av området, i samsvar med arealplanen for 2011 og har fått administrativ tilbakemelding på at de kan gå i gang med regulering. Det er gitt tilbakemelding om at de kulturhistoriske verdiene må ivaretas ved utforming av reguleringsplan. Kommunedirektøren anbefaler at området avsettes som eksisterende bebyggelse og anlegg, som vist i plankartet og i tråd med prinsippene for skille mellom bruk av eksisterende og fremtidig arealformål. Hensynet til kulturmiljøet og trafikkforholdene i Randesund avklares i reguleringsplan.

Nytt arealinnspill, som vist på med rød sirkel i kartet over, gjelder omdisponering fra grønnstruktur til bebyggelse og anlegg på en annen del av eiendommen og vil medføre behov for ny høring og anbefales ikke.

Kommunedirektøren anbefaler at Salbostad-området avsettes som eksisterende bebyggelse og anlegg slik kartet til venstre ovenfor viser.

#### A17 Lauvslandsmoen

Statsforvalteren gir sterk faglig anbefaling om å ikke ta inn området. Anbefalingen er begrunnet i konsekvensutredningen der det framgår at området er karbonrikt, og utenom skolen er det få andre servicetilbud på Lauvslandsmoen. Med 4,5 km til Kilen, vil området i begrenset grad bygge opp under lokalsenteret Kilen, men kort skolevei er positivt. Området vil ikke bidra til å bygge opp under senterstrukturen, og bidrar ikke til å styrke sykkel og gange som transportform. Elevrådet ved Finsland skole er positiv til utbygging, men understreker at de ikke kjenner grunneieres synspunkt.

#### *Administrasjonens merknader*

En mindre del av A17 Lauvslandsmoen er innarbeidet i LNF-område for spredt boligbygging, LS 4 Lauvslandsmoen, med til sammen 7 boenheter. Antall boenheter endres ikke, men dette ivaretar muligheten for ny boligbebyggelse også i denne delen av Lauvslandsmoen.

Kommunedirektøren anbefaler at deler av A17 Lauvslandsmoen inngår i LS 4 Lauvslandsmoen. Øvrige deler av området avsettes til LNF-formål.

## Områdene A21 til A27

Statsforvalteren gir klar anbefaling om å følge administrasjonens innstilling til førstegangsbehandling om å ta ut byggeområdene A21 til og med A27 (Øygardsheia nord, Kjellandsheia nord, Bukksteindalen terrasse, Nodeland syd, Tånevik-Olstø, Brennåsen terrasse og Nodelandsheia øst). Etter Statsforvalteren sin vurdering er forslagene om å ta ut områdene godt begrunnet, og vil utgjøre viktige bidrag på veien mot et mer bærekraftig Kristiansand; hvor flere kan leve sine dagligliv uten å være avhengig av bil, nedbygging av natur bremses, grunnlaget for kollektivtilbudet styrkes og den sosiale bærekraften styrkes gjennom flere møter mellom mennesker og mer liv i lokalsentrene. Bedre arealutnyttelse styrker også den kommunale økonomien, gjennom reduserte utgifter til ny infrastruktur og stopp i fremveksten av nye områder kommunen må betjene med ulike tjenester.

### *Administrasjonens merknader*

Områdene A21 til A27 er planlagte boligfelt i kommunedelplanene fra de tidligere kommunene som ble foreslått tatt ut og endret til LNF-formål i planforslaget som ble fremmet til førstegangsbehandling og som formannskapet vedtok å høre i to likeverdige alternativ. Områdene ble anbefalt tatt ut fordi de er i strid med et eller flere punkt i den overordnede arealstrategien. Kommunen har i tillegg en god utbyggingsreserve for boliger. Områdene omtales enkeltvis under.

### *A21 Øygardsheia nord*

Repstad eiendom viser til at de for området med 25 boenheter, trinn II, som er foreslått tatt ut, har forholdt seg til reguleringsplan vedtatt 2019 og utbyggingsavtale vedtatt 2021. Utbygging av trinn I ble ferdig sept. 2022. Kostnad med ny gang/sykkelveg og turløype fordeles på hele utbyggingen, og ble bygd i trinn I. Hovedadkomstvei, vann, avløp og høyspent er lagt fram til trinn II. Det er også gitt tillatelse til oppfylling av overskuddsmasser i trinn II. De uttaler også at man i Kristiansand opplever at del av påbegynt utbyggingsområde med utbyggingsavtale foreslås tatt ut på kommuneplannivå. Utbygger viser også til vedtak i formannskapet 15.3.2023 «*Formannskapet anbefaler at arealet A21 videreføres som boligformål og at området tas opp til regulering i tråd med innsendt planinitiativ datert 21.12.2022. (11/4)*».

Grunneiere i området ønsker at området beholdes som bebyggelse og anlegg. Grunneierne begrunner dette med at store områder er avsatt til LNF i reguleringsplanen, hytteeierne sine interesser i området er ivaretatt, området er grovplanert og vil ikke kunne tilbakeføres slik det var og at det er inngått utbyggingsavtale i 2021. Teknisk infrastruktur og lekeplasser/grøntarealer er planlagt i en helhet, og påvirker investeringene som allerede er lagt i infrastrukturen. Ved full utbygging vil høyspentledningen som går gjennom hyttefeltet og den sydligste delen av nytt område legges i jorda, som vil gi kvalitetsutbedringer for hele Øygardsheia og silhuett fra sjøen.

De naturhistoriske foreningene i Kristiansand (Norsk Zoologisk Forening-sørlandsavdelingen, Agder Botaniske Forening, Birdlife Kristiansand/Norsk Ornitologisk Forening - Kristiansand og omegn lokallag og Norsk Entomologisk Forening Agderlaget går i en fellesuttalelse imot at området avsettes til bebyggelse og anlegg av hensyn til vilt og annet dyreliv. Også privatperson anbefaler at området endres til LNF-formål.

### *Administrasjonens merknader*

Kommunedirektøren viser til ovennevnte vedtak i formannskapet og anbefaler at A21, Øygardsheia nord, får arealformål bebyggelse og anlegg.



## A22 Kjellandsheia nord

Statsforvalteren gir faglig råd om at området endres til LNF-formål med samme begrunnelse som for A21 Øygardsheia nord.

Også fylkeskommunen vil anbefale sterkt å endre Kjellandsheia nord til LNF-formål.

Repstad eiendom uttaler at Kjellandsheia nord må opprettholdes som bebyggelse og anlegg i ny arealdel. Grunnlaget for en busstrasé vil falle bort dersom Kjellandsheia nord får arealformålet LNF. De spør hvem som skal dekke Kjellandsheia nord sine rekkefølgekrav dersom området tilbakeføres. Hundrevis av millioner er investert i opparbeiding av tomteområdene basert på vedtatte arealplaner og det stilles spørsmål ved hvor forutsigbarheten er dersom Kjellandsheia nord tas ut. Grunnlaget for nytt kryss på gamle E39 faller også bort med dette foreslåtte plangrepet. Kjellandsheia velforening og Oftenesviga velforening foreslår å videreføre Kjellandsheia nord.

Søgne og Songdalen orienteringsklubb viser til at orienteringskartet som er beskrevet i omtalen av A9 også dekker området Kjellandsheia nord. Hvis dette blir utbygd med boliger vil verdien av deres nyeste anlegg bli svært redusert. Også Forum for natur og friluftsliv Agder (Agder botaniske forening, DNT Sør, Midt-Agder Friluftsråd, Naturvernforbundet i Agder, Norges jeger- og fiskerforbund Aust-Agder, Norges jeger- og fiskerforbund Vest-Agder, Norsk zoologisk forening Sørlandsavdelingen) og privatperson anbefaler at området endres til LNF-formål.

### *Administrasjonens merknader*

Dersom området tas ut, vil den regulerte rundkjøringen falle bort. Trafikkløsning for eksisterende og framtidig bebyggelse, med tilknytning til gammel E39, må planlegges på nytt. Trafikkløsningen vil også omfatte løsninger for kollektivtrafikk og for de som går og sykler.

Kommunen har god boligarealreserve og Kjellandsheia nord bygger ikke opp om målet om reduserte klimagassutslipp og er i strid med overordnet arealstrategi vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel. Kjellandsskogen er et viktig friluftsområde i Søgne og har et rikt turløypenett. Sentrale deler av løypenettet ligger innenfor Kjellandsheia nord. Denne delen av området er i kommunalt eie. De private delene av området og regulerte turområder øst for Kjellandsheia nord videreføres.

Nye nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging framgår det at kommunen, ved revisjon av kommuneplanens arealdel bør vurdere 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. 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 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.

Kommunedirektøren anbefaler at område A22 Kjellandsheia nord avsettes som LNF-formål i samsvar med anbefaling til 1.gangsbehandling.

### A23 Bukksteinsdalen terrasse

Statsforvalteren gir faglig råd om at området endres til LNF-formål med samme begrunnelse som for A21 Øygardsheia nord. Progressio Agder AS, som eier området uttaler at kommuneadministrasjonen har gjort en feil ved at området høres med to alternative arealformål, LNF-formål og bebyggelse og anlegg. De viser til formannskapets vedtak 110/22 og mener at området skulle endres til bebyggelse og anlegg.

### *Administrasjonens merknader*

Bukksteinsdalen terrasse har krevende topografi og ligger nær industrien på Mjåvann. Det er ikke sentrumsfunksjoner eller skole/barnehage i denne delen av kommunen. Utbygging vil gi betydelig naturinngrep i et område hvor det de siste årene har vært store utbygginger av både E39 og industri. Reguleringsplanen for Bukksteinsdalen terrasse ble vedtatt i februar 2005. Planlagte boliger har ikke gode bokvaliteter. Regulert leilighetsbebyggelse er til dels nordvendt og ligger ut mot industriområdet og gamle E39.

Med bakgrunn i formannskapets høringsvedtak er området hørt i to likeverdige alternativ; LNF-formål og bebyggelse og anlegg. Etter formannskapets behandling av saksnr. 110/22, 12.10.2022, ble alle vedtakspunktene gjennomgått av administrasjonen og formannskapets medlemmer fordi det var usikkerhet omkring forståelsen av enkelte av vedtakspunktene. Det ble utarbeidet et notat der det går fram hvordan oppfattelsen av vedtakspunktene er. Bukksteinsdalen terrasse står i dette notatet nevnt som ett av 18 områder der formannskapet vedtok høring i to alternativ.

Kommunedirektøren anbefaler at Bukksteinsdalen terrasse avsettes som LNF-formål i samsvar med anbefaling til 1.gangsbehandling.

### A24 Nodeland syd

Statsforvalteren gir faglig råd om at området endres til LNF-formål med samme begrunnelse som for A21 Øygardsheia nord. Også fylkeskommunen vil anbefale sterkt å endre område A24 Nodeland syd til LNF-formål.

Elevrådet ved Songdalen Ungdomsskole har uttalt at det er ikke så mange som de vet om som bruker området, men det er fine overnattingsplasser i skogen der og et fint turområde. De ønsker å ta vare på naturen, men synes samtidig at det er positivt at det bygges flere hus slik at flere mennesker kan få mulighet til å bo et sted. Særlig nå som det er krig og det kan komme flyktninger. De er bekymret for at en stor bebyggelse ikke vil se veldig fint ut. De håper at hvis det blir bygget ut så kan det medføre at det også bygges/tilrettelegges for flere tilbud for de unge i Songdalen. To elevrådsrepresentanter på Songdalen Ungdomsskole har sendt egen høringsuttalelse der de går imot utbygging av område A24 (Nodeland syd). Oppsummert synes de utbyggingsforslaget er en dårlig ide, at utbyggingen av området vil bli dyrt for kommunen, dyrebare friluftsområder vil gå tapt i prosessen og at friluftslivet i Songdalen burde være en prioritet.

Det er også kommet høringsuttalelse fra private som viser til planforslagets prinsipp om å styrke sentrene, og at Nodeland er ett av de seks sentrene. For å styrke Nodeland sentrum må det kunne tilbys attraktive boligtomter, og Nodeland syd er det nærmeste nye boligområdet til Nodeland sentrum. De mener det vil være svært negativt for Nodeland som bydel dersom Nodeland Syd fjernes fra kommuneplanen, og argumenter for at det skal bestå som fremtidig boligområde.

### *Administrasjonens merknader*

Nodeland syd ble tatt inn i kommuneplanen for Songdalen, vedtatt 2012. Delfelt I ble detaljregulert i 2015 og er nå ferdig utbygd med ca. 50 boenheter. Delfelt II (A24) er vanskelig realiserbart med bratt terreng og nærhet til jernbanetrasé. Store høydeforskjeller gjør at området i stor grad vil bli bilbasert. Samtidig er det krevende å finne egnede utbyggingsområder på Nodeland da mye av arealene enten er flomutsatt, ligger under marin grense eller er viktige jordbruksareal.

Kommunedirektøren anbefaler at Nodeland syd avsettes som LNF-område i samsvar med anbefaling til 1.gangsbehandling.

### *A25 Tånevik-Olstø*

Statsforvalteren gir faglig råd om at området endres til LNF-formål med bakgrunn i arealstrategien for Kristiansand.

De naturhistoriske foreningene i Kristiansand uttaler at hele planforslaget bør gjennomgås, spesielt i kystsonen hvor presset på arealene er ekstra stort. De mener at de fleste områdene med alternative arealformål ikke må vedtas, herunder A25 Tånevik-Olstø. Alle disse er viktige områder for å sikre dyrelivets behov for fristeder for næringssøk og forplantning.

Naturvernforbundet og uttalelser fra flere enkeltpersoner foreslår at Tånevik-Olstø endres til LNF-formål. Området ble regulert til boligformål og båtanlegg i 2012 med begrunnelse å styrke befolkningsgrunnlaget for å opprettholde Tånevik skole. Skolen er lagt ned, det er ikke dokumentert behov for området og det har ikke vært framdrift i planen i løpet av 10 år. Utviklingen er i strid med strandsonvern. Det vises også til dårlig veg og bekymringer knyttet til vannforsyning og at området sannsynligvis vil bli fritidsboliger, dersom det bygges ut.

### *Administrasjonens merknader*

By- og stedsutviklingsutvalget har i møte 17.08.2023, sak 142/23 vedtatt administrasjonens innstilling om å kreve en «helhetlig teknisk plan» for området Tånevik – Olstø. BSU anmodet om at dette ikke skulle hindre oppstart av gjennomføring av byggeområdet når den «tekniske planen» var levert. Det innebærer at det kan gis byggetillatelse når ordinær, komplett byggesøknad inklusiv slik helhetlig plan og foreligger.

Etter at skolen ble lagt ned er det ikke noen offentlige tilbud i denne delen av kommunen. Ny boligutvikling i denne delen av kommunen vil måtte bli helt bilbasert og i strid med overordnede arealstrategier i kommuneplanens samfunnsdel. Kommunedirektøren er kjent med at detaljprosjektering av området er igangsatt og anbefaler, på bakgrunn av vedtak i BSU sak 142/23, at området avsettes som bebyggelse og anlegg.

Kommunedirektøren anbefaler at område A25 Tånevik–Olstø avsettes som bebyggelse og anlegg.

### *A26 Brennåsen terrasse og tilgrensende arealer i nord*

Statsforvalteren gir faglig råd om at området endres til LNF-formål med samme begrunnelse som for A21 Øygardsheia nord.

Grunneier av A26 og tilgrensende eiendom har sendt innspill om område for boligbygging nord for A26. Deler av arealet, området mellom Songdalsvegen 16 og 18, er avsatt som eksisterende bebyggelse og anlegg i kommunedelplanen for Songdalen. Grunneier viser til at det allerede er planlagt to boliger på området mellom Songdalsvegen 16 og 18 og anmoder om at minst dette arealet videreføres som bebyggelse og anlegg i ny arealdel. De viser også til at det for hele området skal være utført geologisk utredning. Bakenforliggende skog er vurdert som uegnet for skogbruk da det tidligere er gitt avslag på å etablere tømmeropplagsplass.

#### *Administrasjonens merknader*

A26 Brennåsen terrasse er regulert til to store boligblokker med til sammen ca. 160 boenheter, reguleringsplan vedtatt april 2013. Utbygging av området vil være topografisk krevende. Anleggsarbeidene vil være svært omfattende med store masseflyttinger og store naturinngrep. Det er betydelige rekkefølgekrav om tiltak som må være godkjent av aktuell fagmyndighet før anleggsarbeidene kan ta til. Kommunedirektøren vurderer at området vanskelig lar seg realisere og opprettholder sin anbefaling om å ta ut område og endre det til LNF-formål.

Tilgrensende arealer: Arealet som er omfattet av innspillet nord for Brennåsen terrasse er del av landbrukseiendommen 576/3. Området mellom Songdalsvegen 16 og 18 avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg i kommunedelplan for Songdalen, vedtatt 2012. Øvrige deler av arealinnspillet er LNF-område og inneholder bolighus. Hele området er uregulert og ubebygget. Det foreligger ikke byggetillatelse for ny boligbebyggelse på eiendommen. I 2020 ble det gitt tillatelse til oppføring av redskapshus (landbruksbygg) på eiendommen. Grunnarbeidene er igangsatt. Området hvor det ønskes byggeformål er del av landbrukseiendommen og berørt av 200-års flomsone og aktsomhetskart for skred i bratt terreng, samt snøskred. De nedre delene, mellom eksisterende bebyggelse Songdalsvegen 16-18, ligger under marin grense. Området er noe støyuutsatt.

Kommunedirektøren anbefaler at både A26 Brennåsen terrasse og tilgrensende landbrukseiendom avsettes som LNF-formål i samsvar med anbefaling til 1.gangsbehandling.

#### *A27 Nodelandsheia øst*

Statsforvalteren gir faglig råd om at området endres til LNF-formål med samme begrunnelse som for A21 Øygardsheia nord. Også fylkeskommunen anbefaler å endre område A27 Nodelandsheia øst til LNF-formål. Søgne og Songdalen Orienteringsklubb uttaler at de er i gang med å lage et nytt kart som strekker seg fra Tunballen til Bergstøl. Dette er et svært viktig friluftsområde for innbyggerne og deres nyeste kart vil bli rasert hvis området blir bebygget med boliger.

#### *Administrasjonens merknader*

Dette området er topografisk krevende og vil trolig i hovedsak bli bilbasert på grunn av avstand og stigningsforhold fra Nodeland. Beliggenheten til området samsvarer ikke godt med overordnede arealstrategier i kommuneplanens samfunnsdel, bl.a. om å redusere transportbehovet og å unngå å ta i bruk nye utbyggingsområder. Nodelandsheia øst er et stort natur- og friluftsområde med merka turstier. Kristiansand kommune er grunneier på hele arealet, så ingen private interesser kan hevde å lide tap dersom arealformål endres.

Kommunedirektøren anbefaler at A27 Nodelandsheia øst avsettes som LNF-formål i samsvar med anbefaling til 1.gangsbehandling.

#### A28 Høllen brygge

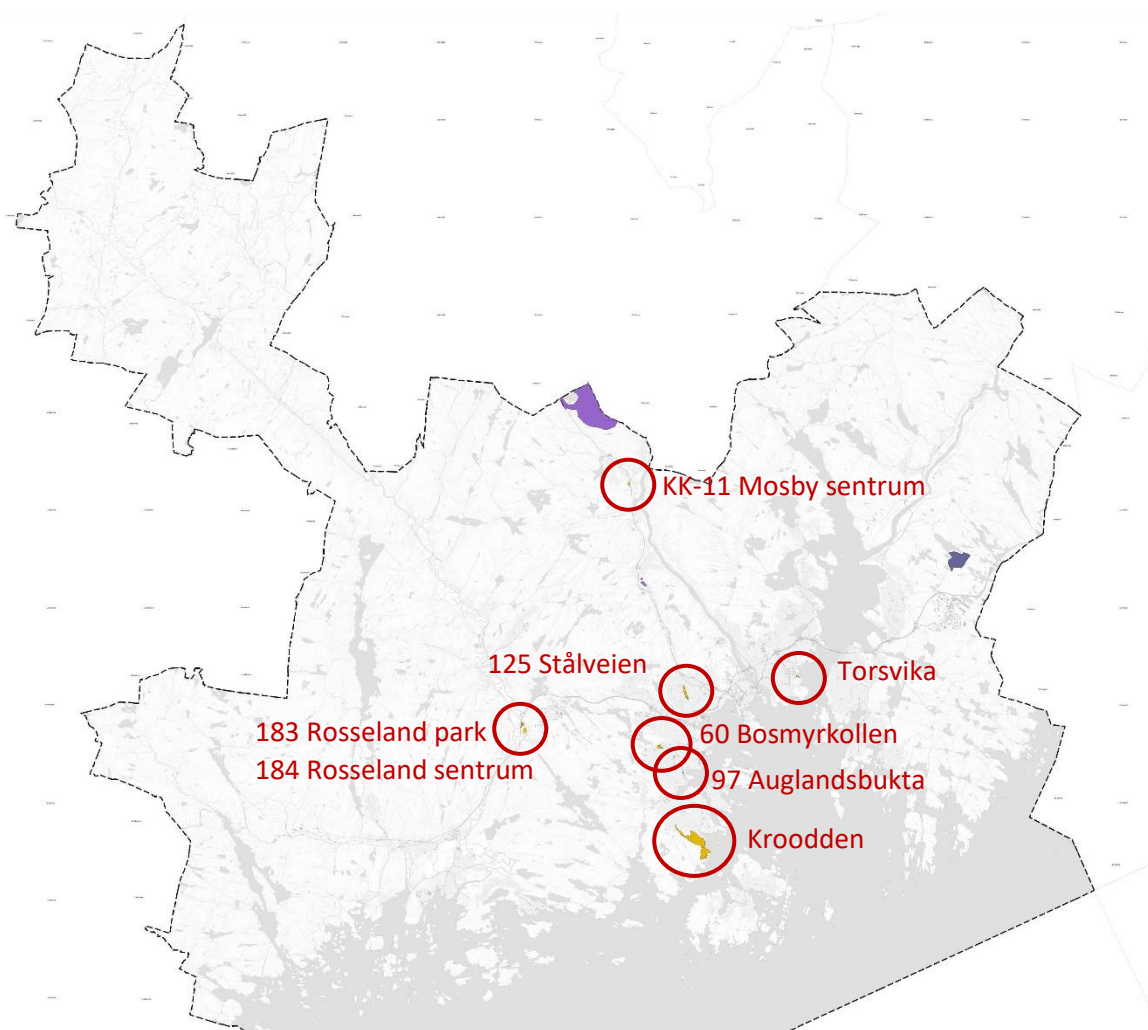
Elevrådene ved Nygård og Tangvall skoler ønsker ikke at Joker skal legges ned eller at det skal bygges ut leiligheter. Bryggene benyttes mye som samlingssted for ungdom om somrene. De støtter restaurant/serveringstilbud på brygga.

#### *Administrasjonens merknader*

Kommunedirektøren ser flere utfordringer med forslaget om leiligheter i andre etasje, bl.a. vil det kunne være krevende å sikre tilfredsstillende uteareal uten at dette vil gå på bekostning av allment tilgjengelige arealer. Det vil også være nødvendig å gjøre grep for å gi en bedre og tryggere situasjon for gående og syklende. Forespørsel om omregulering til bolig har også tidligere blitt avvist av Søgne kommune.

Kommunedirektøren anbefaler at gjeldende arealformål bebyggelse og anlegg opprettholdes i ny arealdel, men at det ikke åpnes opp for leiligheter i andre etasje.

## Andre utbyggingsområder



### Torsvika (BN3 i Kommunedelplan for havneområde nord, Kongsgård-Vige)

Kystverket har faglig råd om at området som er vist med sentrumsformål ved Torsvika (område BN3 i Kommunedelplan for havneområde nord, Kongsgård-Vige) endres til næringsformål i tråd med vedtatt kommunedelplan. Kystverket legger til grunn at kommuneplanen ikke har til hensikt å overstyre vedtatt kommunedelplan, men at sentrumsformål åpner for støyfølsom bebyggelse i dette området. Også havnestyret har fattet vedtak med tilsvarende forslag.

#### *Administrasjonens merknader*

I kommunedelplan for havneområde nord, Kongsgård-Vige er høyhustomta avsatt til næring, kontor. I høringsforslaget til arealdelen framgår det at kommunedelplanen gjelder for arealbruken i området. Samtidig er høyhustomta vist som sentrumsformål i kommuneplankartet. Hensikten med sentrumsformålet var å gi rom for flere kontorfunksjoner enn det som følger av næringsformålet. Videre er det ønskelig å gi føringer knytta til opparbeiding av uteområdene rundt høyhuset og stadion, tilpassa utviklinga på Marviksletta. Bolig eller andre sentrumsformål er ikke ønskelig da dette vil være i konflikt med utvikling av havneområde nord.

For å tydeliggjøre kommuneplanen anbefaler kommunedirektøren at område BN3 endres fra sentrumsformål til næring, i samsvar med arealformålet i kommunedelplan for havneområde nord.

#### *Kroodden*

Fylkeskommunen vedtok å sterkt anbefale at det som i deres saksframlegg omtales Sandviksheia i Vågsbygd, men som er en del av Kroodden (omtalt som B1 t/m B4) får arealformålet LNF. I en felles uttalelse fra Norsk Zoologisk forening, Agder botaniske forening, Birdlife/Norsk ornitologisk forening og Norsk entomologisk forening vises det til at forekomsten av den rødlistede slettsnoken må sikres. Løypeutvalget i IK Våg viser også til forekomsten av slettsnok, men understreker også områdets naturkvalitet samt utfordringen med å åpne for mer bebyggelse på Kroodden uten å utbedre Vågsbygdkrysset. Vågsbygd vel og ytre Andøya vel viser i tillegg også til områdets viktige kulturverdier. Ytre Møvig vel viser til den store betydningen Kroodden, og Sandviksheia spesielt, har som uteområde for elevene ved Sjøstrand- og Møvik skoler.

#### *Administrasjonens merknader*

Bystyret har i sak 117/23 den 07.06.2023 vedtatt å selge de kommunale arealene på Kroodden. I saksutredningen står det blant annet at salget innebærer at kommunen ønsker å gjennomføre vedtatt områdeplan.

Kommunedirektøren viser til ovennevnte vedtak og anbefaler at arealformålet bebyggelse og anlegg opprettholdes.

#### *60 Bosmyrkollen og 125 Stålveien*

I saksframlegget til fylkeskommunen frarår fylkeskommunedirektøren å endre arealformålet for Bosmyrveien og Stålveien fra næringsformål til boligformål, av hensyn til arbeidsplasser nær der folk bor, område med god kollektivdekning og mulighet for å gå eller sykle til arbeidsplassen. Vågsbygd vel og ytre Andøya vel etterlyser hvilke vurderinger som er gjort når det gjelder det nedlagte avfallsdeponiet i Bosmyra/Bosmyrkollen.



### *Administrasjonens merknader*

Arealformålet bebyggelse og anlegg åpner for flere underformål, også næring. Bosmyrkollen og Stålveien ligger sentralt. Ved regulering skal det vurderes flere funksjoner, også arbeidsplasser. Bosmyrkollen kan også være egnet til etablering av helsebygg. Bosmyra er registrert i temakart forurenset grunn. Før utvikling av området må det utarbeides reguleringsplan. Reguleringsplanen skal blant annet avklare og belyse forurensingskonsekvenser herunder eksisterende forurensing i grunnen. Det vil også være krav om tiltaksplan før igangsetting av grunnarbeid i områder med forurenset grunn.

Kommunedirektøren anbefaler at arealene i Bosmyrkollen og Stålveien avsettes til bebyggelse og anlegg, som i høringsforslaget.

### *KK-11 Mosby sentrum*

Statsforvalteren fraråder at området Mosby sentrum legges inn i planforslaget som bebyggelse og anlegg. Området har flere utfordringer og er lite egnet til boligformål. Landbruksrådet, bondelaget i Kristiansand, Søgne bondelag, Songdalen bondelag og Jordvern Agder foreslår også at arealformålet blir LNF.

### *Administrasjonens merknader*

Kommunen ønsker å styrke lokalsenteret på Mosby. Det er begrenset hvilke arealer som er mulig å videreutvikle. Mosby er et definert lokalsenter vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel. Arealet er registrert som dyrka mark, og sentrumsformål er i strid med arealstrategien om å hindre omdisponering av dyrka mark. Dette er imidlertid en landbrukseiendom som ikke har bebyggelse og jorda ligger brakk. Området er svært sentrumsnært på Mosby, det er bebyggelse på tre kanter og kort vei til det nye oppvekstsenteret hvor det blant annet er god skolekapasitet. Dette er et av få sentrumsnære områder på Mosby som ikke er flomutsatt. Det er vedtatt oppstart av reguleringsplan for dette området.

Kommunedirektøren anbefaler at KK-11 i Mosby sentrum får arealformål bebyggelse og anlegg i samsvar med høringsforslaget.

### *183 Rosseland park og 184 Rosseland senter*

Statsforvalteren presiserer at en endring av arealformål i kommuneplanens arealdel ikke påvirker deres vurdering og innsigelse til reguleringsplan for Rosseland park som har vært på høring. Områderegulering av Rosseland-Brennåsen må gjennomføres før områdene detaljplanlegges.

Agder FK anbefaler av hensyn til arbeidsplasser nær der folk bor, hvor det er god kollektivdekning og mulighet for å gå eller sykle til arbeidsplassen å ikke endre arealformålet næring til arealformål bolig.

En privatperson ønsker at området rundt Rosseland skole endres tilbake til offentlig formål og ikke industri.

### *Administrasjonens merknader*

I høringsforslaget er områdene som er regulert til næring og forretning og Rosseland skole avsatt til sentrumsformål. Dette arealformålet åpner for flere funksjoner, som næring, handels, tjenesteyting og boliger mm. Kommunedirektøren kan ikke se at det er noen motsetning mellom sentrumsformålet og de hensynene som framkommer i høringsuttalelsene. I planbeskrivelsen framgår det at det skal lages

områdereguleringsplan for Rosseland/Brennåsen. Skolestrukturen i denne delen av kommunen, som har vært behandlet flere ganger i Songdalen kommune, avklares ikke i kommuneplanens arealdel.

Kommunedirektøren anbefaler at Rosseland park og Rosseland senter vises som sentrumsformål i samsvar med høringsforslaget.

#### 97 Auglandsbukta

Flere privatpersoner etterspør hva endringen av arealformål fra grønnstruktur til bebyggelse og anlegg betyr, og om det er konkrete planer for tomten. Ber om at et eventuelt nytt bygg ikke blir høyere enn dagens bygg og at det ikke er ønskelig med driftskonsept som kan gi nattetøy. En nabo ønsker at arealet forblir grønnstruktur og at området utvikles som parkanlegg til rekreasjon. Vågsbygd vel og Ytre Andøya vel er svært kritiske til omdisponering av grøntområder i Auglandsbukta. De mener det bør lages en helhetlig plan for grøntområder fra Jaktodden, rundt Auglandsbukta til Storenes, inkludert oppgradering og utvidelse av kyststien.

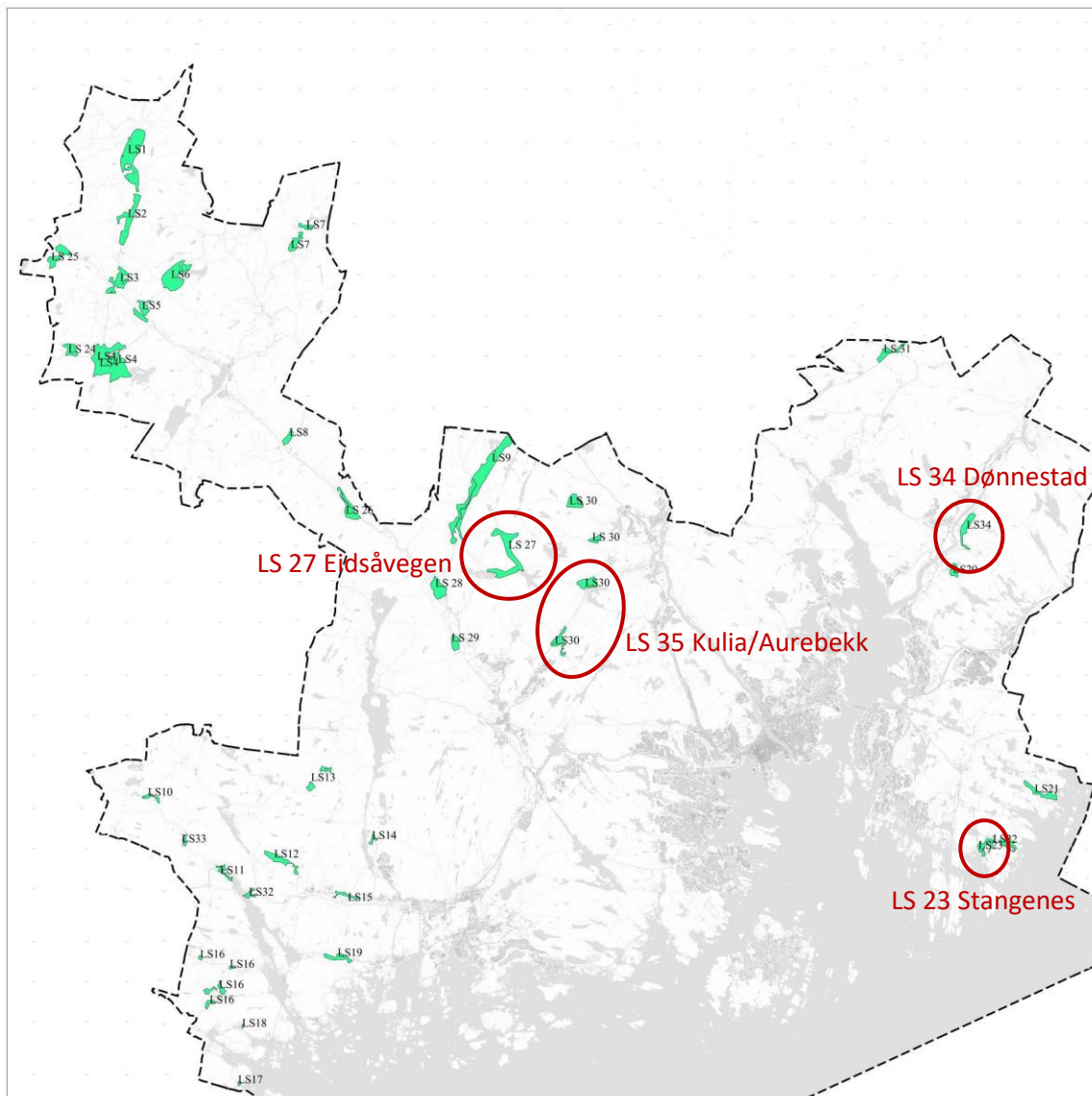
#### *Administrasjonens merknader*

De delene som endrer arealformål, er områder som enten er regulert til ulike samferdselsformål eller er bebygd. Det er plankrav for nye større tiltak. Detaljutforming og hensyn som naboer er opptatt av vil skje i egen reguleringsplanprosess.

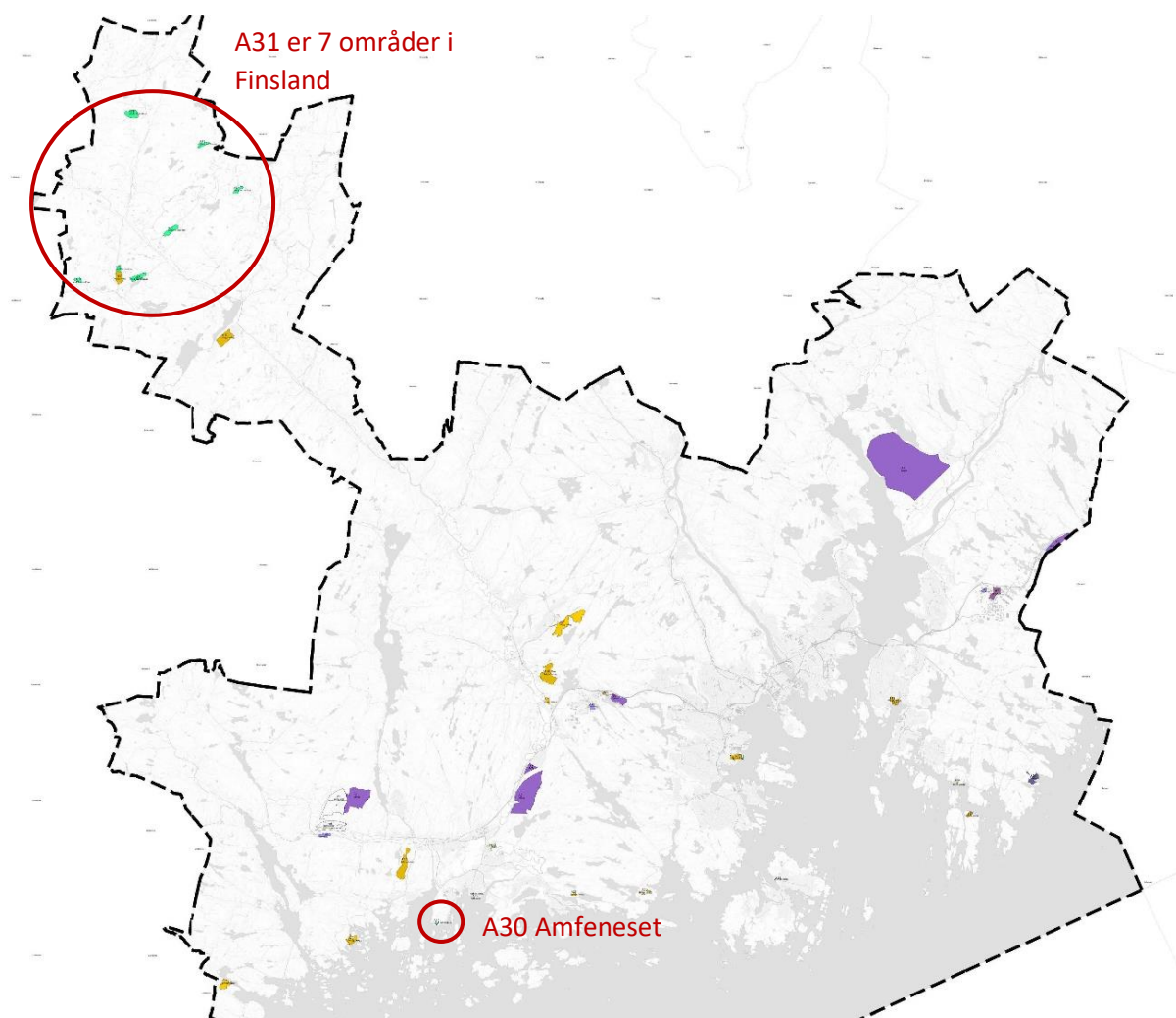
Kommunedirektøren anbefaler at 97 Auglandsbukta vises som blå-/grønnstruktur og inntegnet samferdselsslinje som viser framtidig gang- og sykkelveg.

# LNf-spredd bebyggelse fremtidig

LNf-spredd områder med innsigelser og faglige råd mm



Kartet over viser områder med arealformål fremtidig LNf-spredd bebyggelse, slik plankartet ble sendt på høring. I tillegg var det områder for LNf-spredd bebyggelse som ble hørt med to alternative arealformål, se kart under.



#### Unntak fra plankrav og nye boenheter i LNF-spredd områder

NVE har fremmet innsigelse til at planen åpner for direkte utbygging uten at reell fare er utredet og sikkerheten ivaretatt, jf. planbestemmelse § 2.2 c), Unntak fra plankrav, og § 29, LNF-spredd (fremtidig). 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 områder der det åpnes for direkte utbygging legges utenom områder med potensiell og/eller reell fare.

Det er også kommet høringsuttalelser om LNF-spredd bebyggelse fra noen privatpersoner. Det er uttalelser som går imot enkeltområder, men også uttalelser som ønsker tilrettelagt for flere områder med LNF-spredd bebyggelse, eksempelvis i Randesund.

#### LS 27 Eidsåvegen

Statsforvalteren fremmet innsigelse til fremtidig spredd bebyggelse i område LS27 Eidsåvegen (jf. formannskapsvedtak 14.4). Innsigelsen er begrunnet i naturverdier. Ettersom omfanget også kun er to boliger innenfor et område på 643 daa, vurderer Statsforvalteren at det i dette tilfellet er bedre å behandle ev. boligetableringer i området gjennom dispensasjonsbehandling.

### A30 Amfeneset

Statsforvalteren har fremmet innsigelse til område avsatt til LNF-spredd bolig- fremtidig, 2 boenheter. Innsigelsen er begrunnet med at det er vanskelig å se at to nye boenheter på denne eiendommen kan realiseres uten å tilsidesette hensyn som byggeforbudet i strandsonen er ment å ivareta. Foreslått arealbruk er i strid med Statlig planretningslinje for strandsonen, da det vil innebære åpning for nedbygging av strandsonen langs sjø. Flere strandsonehensyn gjør seg gjeldende, først og fremst friluftsliv og landskap. For øvrig følger det ikke med informasjon om hvor ev. boenheter skal plasseres, størrelser, høyder etc., opplysninger som ville fremgått om tiltaket skulle blitt behandlet som en dispensasjonssak. De naturhistoriske foreningene går i sin fellesuttalelse imot utbygging av hensyn til dyrelivets behov for fristeder for næringssøk og forplantning

Grunneier har gitt uttalelse til område og bemerker at antall boenheter (2) er glemt oppført i bestemmelsene som høres som alternativ § 29. Videre har de kommentarer til konsekvensutredningen og ROS-analysen. I deres skisse er enhetene plassert tilbaketrukket fra strandsonen. De mener hensynene i 100-metersbeltet ikke er forringet da området er svært kupert og lite fremkommelig. Friluftslivinteresse er av uvesentlig karakter, da området er bebygd og fritidsboliger nært. De vil ta hensyn til topografien ved utforming av bebyggelsen. Videre uttaler de at Amfenesveien i lite og mindre trafikkert i store deler av året.

### A31 7 områder i Finsland

Statsforvalteren gir faglig råd om å ikke innarbeide A31 som er 7 områder i Finsland som høres med to alternative arealformål LNF-spredd i Finsland. Rådet er begrunnet blant annet med at når omfanget blir så stort, vil det bidra til å undergrave hovedstrategiene med satsing på den etablerte senterstrukturen og en utbyggingspolitikk som fremmer både en miljømessig, sosial og økonomisk bærekraftig utvikling. Også i Finsland bør utbyggingen konsentreres om lokalsenteret og nært skolen, da dette vil kunne redusere transportbehovet, føre til flere møter mellom mennesker og være mindre kostbart for kommunen å levere tjenester til.

Også fylkeskommunen gir sterk faglig råd om å at det ikke åpnes for spredt bebyggelse i LNF-områdene merket A31 i Finsland.

### LS 34 Dønnestad

Statsforvalteren gir faglig råd om å ikke innarbeide området for spredt bebyggelse på Dønnestad (jf. formannskapsvedtak 14.12). Innenfor området er det store deler som ikke bør bygges som følge av konflikt med naturverdier, dyrka mark og kvikkleire eller skred- og flomsoner. De viser også til uttalelse fra NVE.

### LS 35 Kulia/Aurebekk

Statsforvalteren gir faglig råd om å ikke innarbeide områdene for spredt bebyggelse på Kulia/Aurebekk (formannskapsvedtak 4.13). Innenfor områdene er det store deler som ikke bør bygges som følge av konflikt med naturverdier, dyrka mark og skred- og flomsoner. De viser også til uttalelse fra NVE.

Aurebekk Sau DA går imot spredt bebyggelse i område LS 35 delområde Aurebekk.

### LS 23 Stangenes

Det er kommet høringsuttalelse fra privatperson som foreslår å redusere område avsatt til LNF-spredd fremtidig slik at Ronsåsen i sin helhet blir LNF-område og at ny fremtidig bebyggelse blir lokalisert nær eksisterende bebyggelse.

### *Administrasjonens merknader*

NVE har fremmet innsigelse knyttet til åpning for direkte utbygging i områder til LNF-spredd bebyggelse fremtidig (bestemmelsene § 29), uten at reell fare er utredet. Innsigelsen fra NVE ble drøftet i møte mellom NVE, Statsforvalteren og kommunen den 3. mai 2023. NVE har i e-post datert 5. juni gitt slik tilbakemelding: «Vi anser våre interesser ivaretatt dersom endringene som er foreslått tas inn i arealdelen». Statsforvalteren har i e-post datert 1. juni gitt slik tilbakemelding: *Tilsvarende bekrefter Statsforvalteren at dersom kommunen vedtar den endrede avgrensningen av område LS 27 som ble fremlagt til møtet, kan også den innsigelsen anses som frafalt.»*

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes som avklart i drøftingsmøtet med NVE og Statsforvalteren. Områdene avsatt til fremtidig LNF-spredd bebyggelse avgrenses slik at de ikke berører aktsomhetsområder for flom, snøskred, jord- og flomskred og kvikkleire. I områder som helt, eller nesten i sin helhet er dekket av fare eller aktsomhetsområder er disse endret fra fremtidig til nåværende. Det innebærer at det ikke vil være lov med nye boenheter innenfor disse områdene, men at eksempelvis mindre påbygg ikke trenger dispensasjon fra arealformålet (bestemmelsene § 28). Under følger en oversikt over hvilke områder som beholdes uendret, hvilke som gis ny avgrensning og områder som endres fra LNF-spredd bebyggelse fremtidig til nåværende.

Beholde uendret:

- LS 7 – Grindland (to områder)
- LS 14 – Repstad
- LS 17 – Salthaug
- LS 23 – Stangenes
- LS 24 – Kleveland

Ny avgrensning (antall boenheter uendret):

- LS 1 – Røyrås
- LS 2 – Finsland
- LS 3 – Frigstad
- LS 4 – Lauvsland
- LS 5 – Myrstad/Nerbø
- LS 6 – Djupesland
- LS 8 – Stupstad
- LS 9 – Utsogn/Fidje
- LS 10 – Brunvatne
- LS 12 – Tofte
- LS 13 – Lia del av Årstøl
- LS 16 – Tråne, Stubstad, Bjølle (3 av 5 delområder gis ny avgrensning. Ett delområde beholdes uendret. Ett delområde endres til LNF spredd nåværende)
- LS 18 – Dvalås
- LS 19 – Ormestad
- LS 20 – Ve (Her er det gjort terrengvurderinger av areal med aktsomhet for mulig marin leire, jf. NVE veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred. Aktuelle område er flatt, og har en helning som ikke gir risiko for kvikkleireskred. Rundt dette området med mulig marin leire er det fjell i dagen.)
- LS 21 – Eftevåg
- LS 22 – Sodefjed
- LS 25 – Fløystad/Follerås
- LS 26 – Gumpedalen
- LS 27 – Eidsåvegen
- LS 28 – Stokkeland



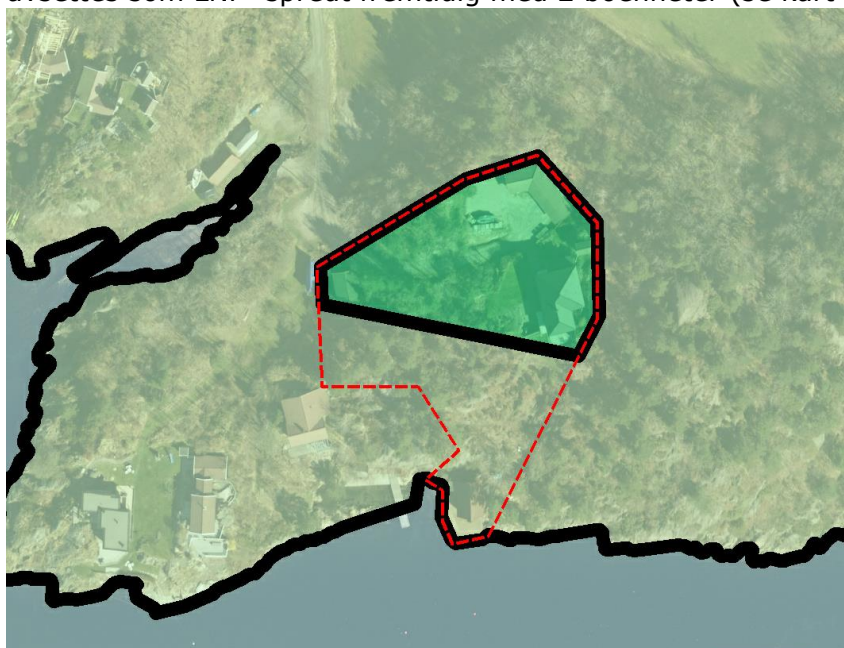
- LS 29 – Gjervoldstad
- LS 30 – Mestad/Espestøl (to delområder)
- LS 31 – Erkleiv

Områder som endres fra framtidig til eksisterende (ingen nye boenheter)

- LS 11 – Try
- LS 15 – Lohne
- LS 32 – Holmen
- LS 33 – Trykjerran
- LS 34 – Dønnestad
- LS 35 – Kulia/Aurebekk (to delområder)

Område LS 27 (FMSK-14.4) Eidsåvegen er også omfattet av innsigelse fra Statsforvalteren. Kommunedirektøren anbefaler å redusere området hvor nye boenheter tillates, både på bakgrunn av innsigelse fra NVE, men også for å ivareta hensyn Statsforvalteren er opptatt av.

Innsigelsen til A30 Amfeneset ble diskutert på drøftingsmøte med Statsforvalteren 7.6.2023. Statsforvalteren bekreftet i møtet at innsigelsen frafaller med endringer som foreslått av kommunen, men stiller likevel spørsmål om samfunnsnyttene av å tilrettelegge for boliger på Amfeneset langt unna sentrumsfunksjoner, skole/barnehage og kollektivnett. I tillegg mangler området trafikksikker skolevei. De mener at å legge dette området inn i kommuneplanen vil gi større usikkerhet om hvordan tiltaket vil bli, enn hvis det hadde vært behandlet som en dispensasjonssak. Endringen innebærer at arealet nærmest sjøen avsettes til LNF-formål og arealet nord for den røde streken avsettes som LNF- spredt framtidig med 2 boenheter (se kart under).

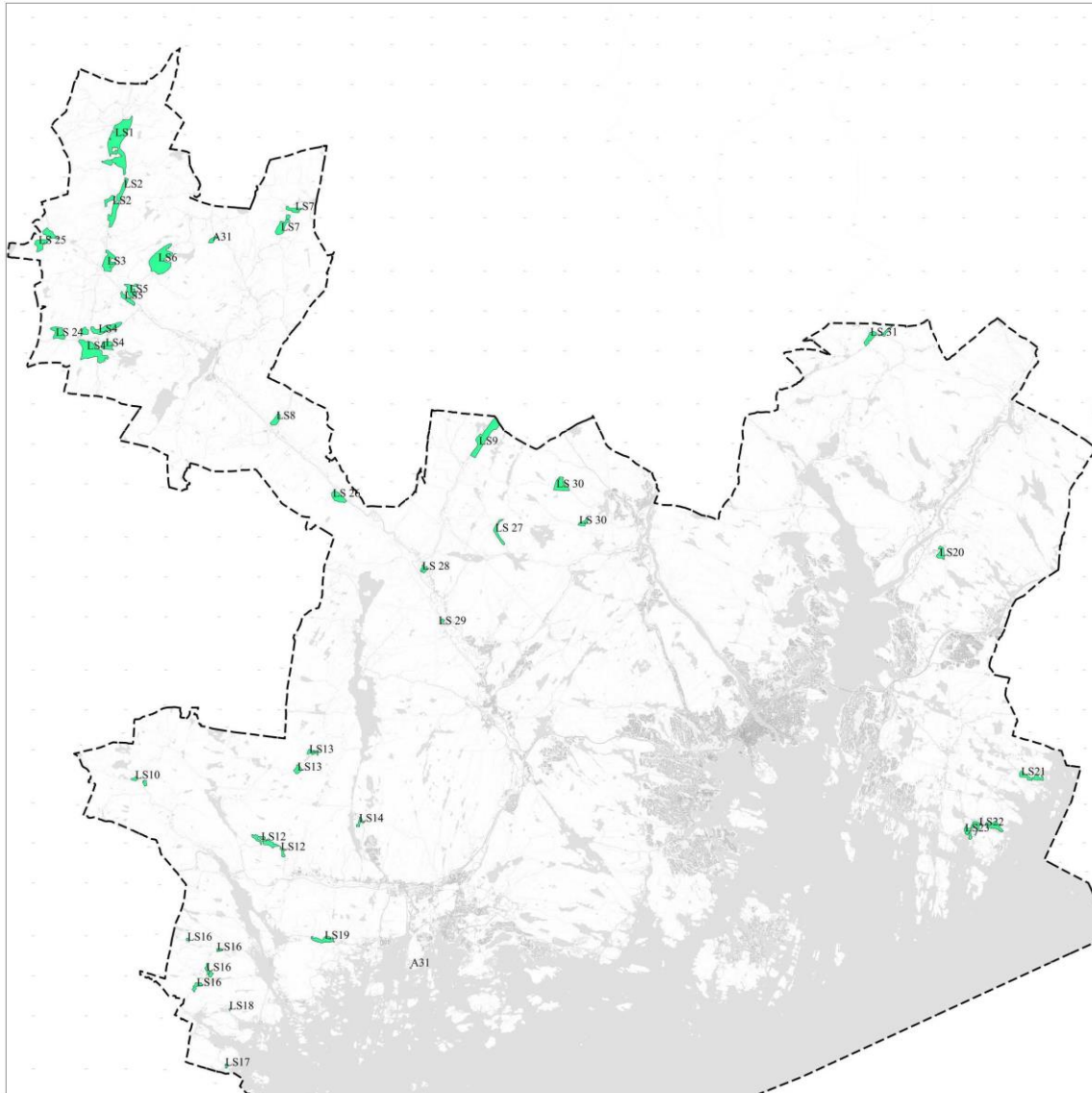


A31 LNF-spredt boligbygging i Finsland består av syv delområder. Mindre deler av disse sju områdene er omfattet av innsigelsen fra NVE.

Kommunedirektøren anbefaler å innarbeide fire av sju områder i planen. Tre av disse innarbeides som utvidelser av eksisterende områder for LNF-spredt bebyggelse framtidig (areal økes, antall boenheter økes ikke). Ett område er nytt, Solheim, sammenlignet med gjeldene kommunedelplan for Songdalen. Her tillates det to nye boenheter. Dette

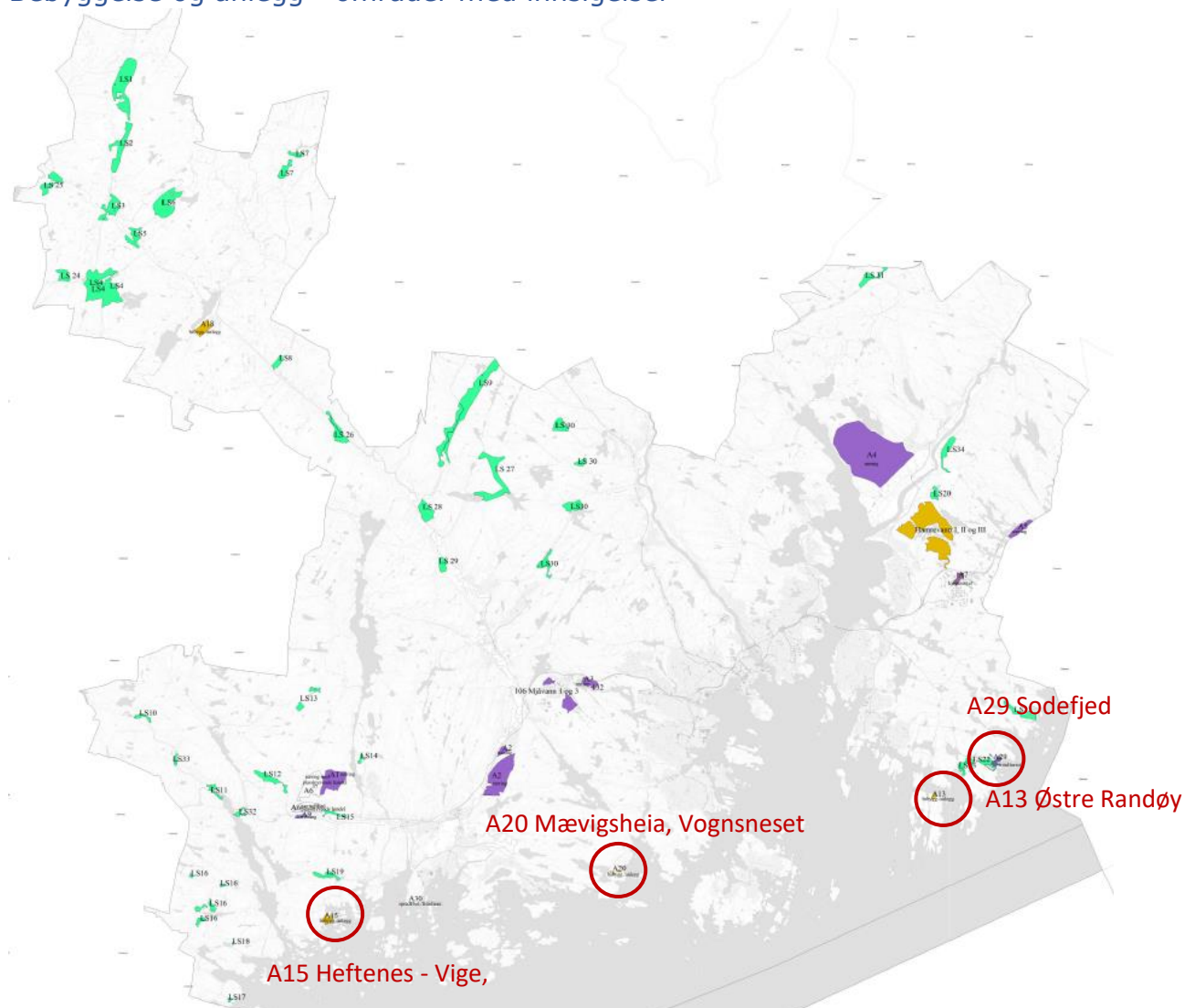
området anbefales redusert noe, sammenlignet med høringsforslaget, for å imøtekomme innsigelsen fra NVE.

Kartet under viser lokaliseringen og avgrensningene av områdene for LNF-spredd bebyggelse fremtidig som kommunedirektøren anbefaler at legges inn i planen. Områdene hjemler til sammen 78 boenheter.



# Strandsone og kystområder

## Bebyggelse og anlegg - områder med innsigelser



### A13 Østre Randøy

Statsforvalteren og fylkeskommunen har fremmet innsigelse til at området avsettes til bebyggelse og anlegg (bolig/fritidsbolig). Innsigelsene er begrunnet i strandsonehensyn; friluftsliv, kulturmiljø, landskap og allmenn tilgjengelighet til strandsonen langs sjø. I henhold til Statlige planretningslinjer for strandsonen skal strandsoneforvaltningen bidra til en bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekraftsmål. I vurderingen av om det skal fremmes innsigelse til planforslaget, legger Statsforvalteren til grunn at tiltakets samfunnsmessige nytte er liten. Det strider mot arealstrategien å åpne for nye boliger og/eller fritidsboliger i strandsonen. Boliger her vil gi relativt høye kommunale kostnader per innbygger, og det er en betydelig boligreserve i Kristiansand kommune.

Også eldrerådet og naturvernforbundet går imot utbygging av området. De ønsker ikke mer nedbygging av strandsone og viser til friluftsliv- og kulturminneverdiene på Randøya.

Forum for natur og friluftsliv Agder (FNF-Agder), på vegne av Zoologisk Forening (Sørlandsavdelingen), Agder Botaniske Forening, Norsk Ornitologisk Forening (Kristiansand og omegn lokallag) og Norsk Entomologisk Forening Agderlaget går imot

utbygging i området. De uttaler at Kristiansand kommune allerede har en svært utbygd strandsone, og privatiseringen hindrer allmennhetens mulighet for ferdsel i 100-metersbeltet. I tillegg så finner vi ofte verdifull natur og svært sårbare arter i strandsonen. Disse arealformålene vil ikke være forenlig med kommunens egen arealstrategi.

Randøya velforening og grunneiere/fastboende er kritiske til at en del fritidsboliger ligger i LNF-spredt, mens boliger ligger i LNF uten hjemmel til påbygg eller ny bebyggelse. Boligene bør minst ha like rettigheter for bygging som fritidsboligene. Det bør åpnes for fortetting for å sikre generasjonsskifte, samtidig som en tar vare på kulturmiljøet.

#### *Administrasjonens merknader*

Ved førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel vedtok formannskapet at utvidelse av område Østre Randøy skulle høres med to alternative arealformål, LNF-område og bebyggelse og anlegg. Område A13 Østre Randøy er ca. 20 dekar.

Kommunedirektøren vurderer at innsigelsene fremmet av Statsforvalteren og fylkeskommunen ikke gir rom for administrativ løsning. Innsigelsene må eventuelt løses ved meklings. Området er i strid med overordnet arealstrategi og nasjonale føringer mot nedbygging av strandsonen. Området er eksponert mot mye brukte friluftslivsområder i skjærgården. Det er svært viktige kulturmiljøer i området, og en utbygging her vil privatisere en tilgjengelig del av Østre Randøya og bidra til at strandsonen fremstår mer nedbygd og mindre tilgjengelig.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsene til område A13 Østre Randøy tas til følge. Området avsettes til LNF-formål.

#### *A15 Heftenes – Vige*

Statsforvalteren og fylkeskommunen har fremmet innsigelse til at området avsettes til bebyggelse og anlegg for nye fritidsboliger, utvidelse av småbåthavn og nye sjøboder, hvor deler av området blir innenfor 100-metersbeltet. Begrunnelse for innsigelsene er strandsonevern. I vurderingen av om det skal fremmes innsigelse til planforslaget, legger Statsforvalteren til grunn at fritidsboliger har liten samfunnsmessig nytte. Det strider mot arealstrategien å åpne for nye fritidsboliger i strandsonen.

27 naboer/grunneiere har i en fellesuttalelse gått imot utbygging av området. De uttaler at det alternative forslaget A15 åpner for betydelige inngrep i naturen, noe som er i strid med nasjonale, regionale og kommunale føringer. De viser også til trafikkhensyn og hensynet til kulturminner, kulturmiljø og naturmangfold. Naturvernforbundet og privatperson viser til at området har rikt biologisk mangfold, er krevende å bygge ut uten sterk eksponering mot sjø og ligger innenfor 100 metersbeltet. Tidligere forslag om utbygging har blitt stanset av Statsforvalteren. Også Forum for natur og friluftsliv Agder (FNF-Agder), på vegne av organisasjonene nevnt under A13 Randøya, og de naturhistoriske foreningene går imot utbyggingen av hensyn til strandsonehensyn, herunder allmennhetens tilgjengelighet og verdifull natur og svært sårbare arter i strandsonen.

#### *Administrasjonens merknader*

Ved førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel vedtok formannskapet at

utvidelse av område Heftenes - Vige skulle høres med to alternative arealformål, LNF-område og bebyggelse og anlegg. Område A15 Heftenes - Vige er ca. 80 dekar.

Statsforvalteren og fylkeskommunen har fremmet innsigelse til A15 Heftenes - Vige med arealformål bebyggelse og anlegg. Kommunedirektøren vurderer at innsigelsene fremmet av Statsforvalteren og fylkeskommunen ikke gir rom for administrativ løsning.

Innsigelsene må eventuelt løses ved mekling. Utbygging av hytter, småbåthavn med sjøboder og vei til eksisterende hytter er i strid med hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og overordnet arealstrategi 7 om å bevare strandsonen. Utvidelse av hyttefeltet, utvidelse av småbåthavn med sjøboder og anlegge vei til eksisterende hytte ved sjøen vil innebære nedbygging av strandsonen. Kommunedirektøren viser også til at gjeldende reguleringsplan for området ble vedtatt i 2007 etter mekling av innsigelser.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsene til område A15 Heftenes - Vige tas til følge. Området avsettes til LNF-formål.

#### A20 Mævigsheia, Vognsneset

Statsforvalteren og fylkeskommunen har fremmet innsigelse til fritidsboliger i området. Innsigelsene er begrunnet i viktige og sensitive naturverdier, friluftsliv og negativ påvirkning av kystlandskapet. Området er regulert til friluftsmål, og sjønære friluftslivsområder er svært viktige og utsatt for stort byggepress.

Det er også kommet høringsuttalelser fra naturorganisasjoner, Romsviga venneforening, naboer og andre private og som går imot utbygging av hytter i området. Grunneiere av naboeiendommer mener innspillet inneholder feil opplysninger om dialog mellom naboer. De vil ikke gi vegrett til området. Noen frykter økt press på tilrettelegging av båtplasser og konkurranse om parkeringsplasser. Området har rike naturverdier, eksponert beliggenhet og må forbli LNF-område i ny arealdel. Også Forum for natur og friluftsliv Agder, FNF-Agder, og de naturhistoriske foreningene går imot utbyggingen av hensyn til strandsonehensyn, herunder allmennhetens tilgjengelighet og verdifull natur og svært sårbare arter i strandsonen.

Grunneier på naboeiendommen viser til at hun tidligere, sist ved rullering av kommuneplanens arealdel i Søgne, har forsøkt å få byggeformål til bolig på sin eiendom. Dersom det åpnet opp for utbygging slik det er foreslått i A20 vil det ha stor innvirkning på hennes tomt og eventuell utbygging i fremtiden. Hun mener hennes eiendom må inngå i reguleringsplanen dersom området åpnes for utbygging. Hun har veirett og rettigheter til vann og avløp.

#### Administrasjonens merknader

Ved førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel vedtok formannskapet at utvidelse av området Mævigsheia skulle høres med to alternative arealformål, LNF-område og bebyggelse og anlegg. Område A20 Mævigsheia er ca. 15 dekar.

Kommunedirektøren vurderer at innsigelsene fremmet av Statsforvalteren og fylkeskommunen ikke gir rom for administrativ løsning. Innsigelsene må eventuelt løses ved mekling. Området er viktig for naturmangfold. Det er gjort funn av flere rødlistearter i omkringliggende områder og det foreligger registreringer av sensitive og arealkrevende arter i nærliggende områder, som Statsforvalteren legger til grunn også



benytter disse områdene. Dette tilsier at ytterligere tilrettelegging for friluftsliv heller ikke er ønskelig, og at minst mulig inngrep og aktivitet skal ha forrang.

Hele det aktuelle området er regulert til friluftsområde. Området er eksponert sett fra sjø, Donevann og omkringliggende områder. Fritidsboligene er foreslått som små fritidsboliger opptil 70m<sup>2</sup> BRA som skal være i harmoni med naturen, blant annet med skånsom fundamentering, uten terrasser, adkomst via sti og bevaring av trær. Disponering av området til utbygging i kommuneplanen gir imidlertid ingen garanti for at utbyggingen blir som illustrert. Dette avklares ved regulering og i byggesak.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsene til område A20 Mævigsheia tas til følge. Området avsettes til LNF-formål.

### **A29 Sodefjed**

Statsforvalteren og fylkeskommunen har fremmet innsigelse til at området avsettes til fritids- og turistformål. Området er uregulert og ubebygget og avsatt til LNF-område med hensynssone friluftsliv i gjeldende kommuneplanens arealdel. Konsekvensutredningen viser stor konflikt med naturverdier; naturtyper og arter, og at Sodefjedkilen og områdene rundt er viktig funksjonsområde for bl.a. truede sjøfuglarter. Området er kartlagt som svært viktig friluftslivsområde, sammen med de statlig sikrede områdene på Kvarodden og Nesodden. Formålsendringen vil åpne for ny utbygging i strandsonen, i et område med betydelig konflikt for flere tema. I lys av at det i planforslaget også foreslås å omdisponere areal avsatt til fritids- og turistformål til fritidsboligformål i Randesund (A16), kan det vanskelig argumenteres for at det er behov for nye arealer til fritids- og turistformål. Tiltaket vil også være i strid med kommunens arealstrategi. Statsforvalteren anser derfor den samfunnsmessige nytten som liten.

Flere privatpersoner grunneiere/naboer, eldrerådet, elevrådet ved Kringsjø skole, Naturvernforbundet og de naturhistoriske foreningene går imot utbygging i området. Grunneier på naboeiendom påpeker at eiendommen som søkes utbygget er avhengig av adkomst over hans eiendom. Slik tillatelse vil ikke bli gitt. Utbygging vil medføre økt ferdsel på naboeiendommene. Området er bilbasert og veien er trafikkfarlig. Eiendommen er en del av et større, ubebygget område som er viktig for friluftsliv, en rekke fuglearter, også kritisk truede, og inneholder automatisk fredete kulturminner.

Konsulentfirma har sendt inn revidert innspill på vegne av grunneiere. Arealet som ønskes disponert til ferie og fritidsformål er redusert med bakgrunn i konsekvensutredning.

### **Administrasjonens merknader**

Ved førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel vedtok formannskapet at utvidelse av område Sodefjed skulle høres med to alternative arealformål, LNF-område og fritids- og turistformål. Område A29 Sodefjed er ca. 40 dekar. Statsforvalteren og fylkeskommunen har fremmet innsigelse til A29 Sodefjed med arealformål fritids- og turistformål.

Kommunedirektøren vurderer at innsigelsene fremmet av Statsforvalteren og fylkeskommunen ikke gir rom for administrativ løsning. Innsigelsene må eventuelt løses ved mekling. Utbygging er i strid med hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet.

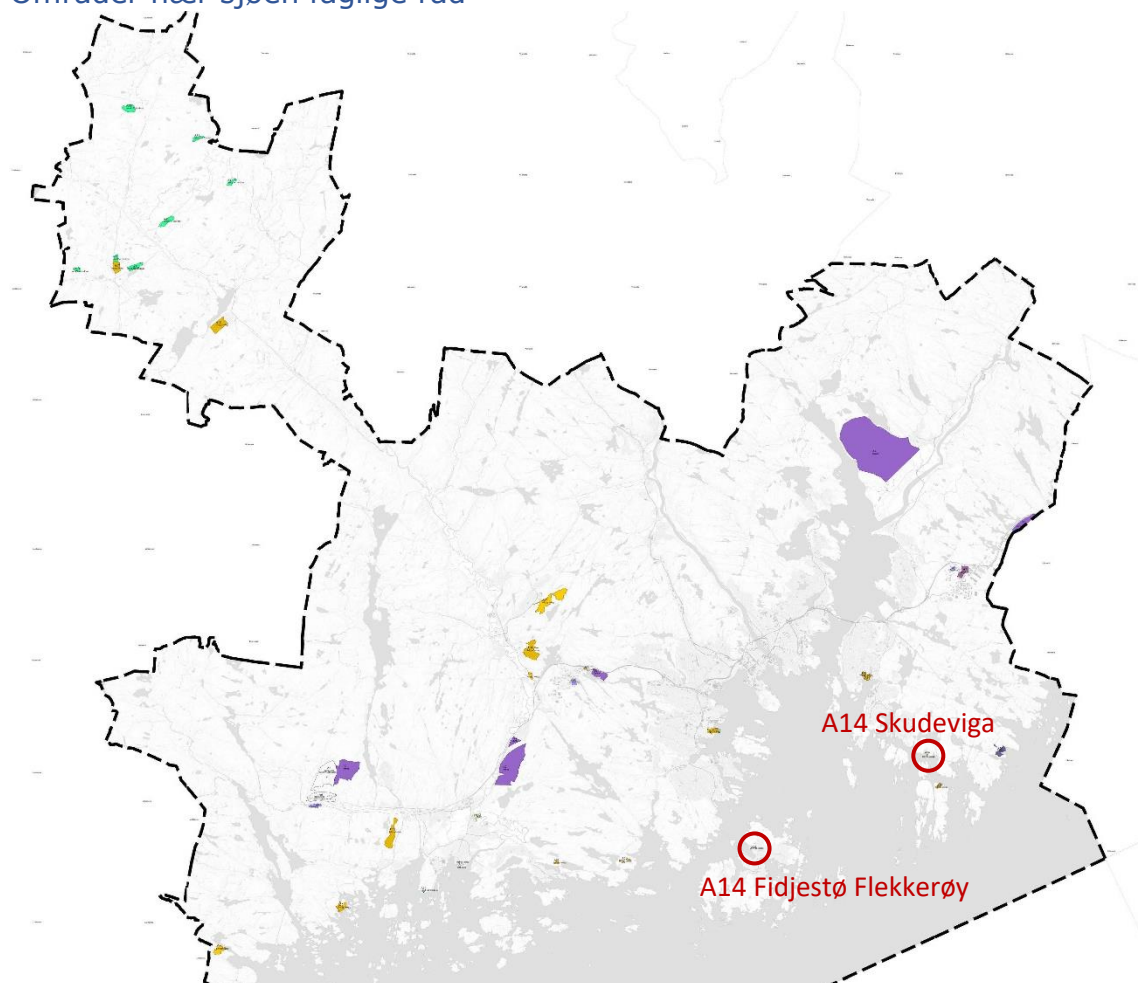


Forslagsstiller har i sin høringsuttalelse foreslått å endre avgrensningen, og mener det vil kunne redusere konsekvensen på temaene naturmangfold og kulturminner og kulturmiljø. De negative konsekvensene for friluftsliv og landskap i 100-metersbeltet vil imidlertid ikke endres. Selv om arealet reduseres, vil utbygging kunne gi store negative konsekvenser for friluftsliv og landskap. Området er rasteområdet til hettemåke (kritisk truet), makrellterne (sterkt truet) og fiskemåke (sårbar) som alle er rødlistet. Utbygging og tilrettelegging for økt ferdsel vil forstyrre fuglene i hekketiden.

Videre er det ikke ønskelig å tillate nye områder for utleiehytter i 100-metersbeltet. Kommunedirektøren viser til erfaring fra andre regulerte utleiehytter eksempelvis område A16, Skudeviga og innspill om å endre arealformål på områder for utleiehytter til ordinære fritidsboliger ved Solvik og Vestre Kuholmen i Rivenesfjorden vest i Søgne. Erfaring viser at denne typen turistnæring i form av utleiehytter, langt fra andre servicefunksjoner og senterområder, er svært vanskelig å få til å fungere. De fleste vil ønske å omdisponere til rene fritidsboliger etter en stund, noe som er klart i strid med arealstrategien.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsene til område A29 Sodefjed tas til følge. Området avsettes til LNF-formål.

#### Områder nær sjøen faglige råd



#### A14 Fidjestø Flekkerøy

Statsforvalteren har gitt sterkt faglig råd om å avvise formålsendringen. Foreslått arealbruk er i strid med kommunedelplan for Flekkerøy. Området er angitt som friområde med retningslinje om at bygg/anlegg ikke bør tillates. Området er bebygget med et bryggeanlegg.

#### *Administrasjonens merknader*

Dette er et svært lite område på kun 150 kvm. Området ligger innenfor kommunedelplan for Flekkerøy deler av strandsonen. Utbyggingsformål er i strid med arealstrategi 7 om å bevare 100-metersbeltet langs sjø.

Kommunedirektøren anbefaler at arealformål friområde videreføres i samsvar med kommunedelplan for Flekkerøy deler av strandsonen.

#### A16 Skudeviga

Eierseksjonssameiet Skudeviga Leilighetsbygg og Sameiet Skudeviga Fellesarealer ønsker at leilighetsbygget i Skudeviga blir regulert til fritidsbolig i likhet med resten av området og i tråd med naturlig utvikling. De argumenterer med at endringen ikke fører til privatisering og at endringen ikke innebærer omgåelse av tidligere vedtak.

#### *Administrasjonens merknader*

Forslaget om at arealformålet endres fra arealformålet fritids- og turistformål i gjeldende kommunedelplan til bebyggelse og anlegg vil være i strid med vedtatt arealstrategi nr. 7 i kommuneplanens samfunnsdel om å tilrettelegge for allmennhetens bruk av strandsonen og arealstrategi nr. 9 om å legge til rette for kystbasert næringsutvikling. Endring av arealformål som foreslått vil også kunne virke privatiserende slik at området blir mindre tilgjengelig for allmennheten.

Kommunedirektøren anbefaler at arealformålet fritids- og turistformål blir videreført.

## Akvakultur

### Områder for akvakultur

Mowi viser til tidligere arealinns spill og ber om at det åpnes for lakseproduksjon på eksisterende akvakulturareal for skjell og at det åpnes for nye lokaliteter. De mener tilnærmingen i arealplanen står i sterk kontrast til regjeringens ambisjoner for havbruksnæringen fremover og forventninger som skapes i kommuneplanens samfunnsdel, når det gjelder etablering av nye bærekraftige arbeidsplasser og videreutvikling av verdensledende teknologisk kompetanse. Forum for natur og friluftsliv Agder (FNF-Agder) støtter at det ikke tillates nye områder for akvakultur og at eksisterende lokaliteter ikke kan brukes til andre arter.

### Generelle innspill om akvakultur

Også GCE Node, Innakva Bedriftsklynge og Nekkar ASA mener det bør tilrettelegges areal for utslippsfri matfiskproduksjon, da dette er et viktig bidrag for teknologiutvikling og arbeidsplasser i kommunen. Bedriftsklyngene viser til at flere firmaer er i ferd med å etablere bortimot utslippsfrie løsninger for oppdrett av fisk. Det vises også til de internasjonale forpliktelsene Norge har for økt matproduksjon fra havet. Nekkar utvikler ny teknologi for bl.a. akvakultur, lukkede merder, og ønsker å bygge opp virksomheten i Kristiansand med anslagsvis 50 årsverk i løpet av få år. De har behov for et anlegg lokalt for å prøve ut løsninger før kommersialisering av teknologiske løsninger og viser til at MOWI er klare til å ta i bruk Nekkar sin teknologi for postsmoltproduksjon.

Fiskeridirektoratet minner om potensialet for andre typer akvakulturaktiviteter med nye arter og utvikling av ny teknologi. Kommuner kan gi bestemmelser om dette både for vannflate, vannsøyle og bunn.

#### *Administrasjonens merknader*

Det ble som del av kunnskapsgrunnlaget for kommuneplanprosessen utarbeidet en studie for å se på mulighetene for akvakultur i Kristiansand. I mulighetsstudiet er Kristiansandsskjærgården vurdert som mindre egnet enn andre områder langs kysten for tradisjonell akvakultur. Mulighetsstudien viser også til at Skagerrakkysten fra naturens side er mindre egnet for oppdrett enn andre deler av norskekysten.

Kommunedirektøren viser til at strandsonen og skjærgården i Kristiansand er svært viktig for kommunens innbyggere og besøkende og anbefaler at hensynet til eksisterende fiskerinæring, naturvern, friluftsliv, naturopplevelser og turistnæring prioriteres. Det tillates derfor ingen nye områder for akvakultur, se § 31 i planbestemmelsene.

Kommunedirektøren anbefaler at det ikke vises nye områder for akvakultur i arealdelen og at eksisterende lokaliteter ikke kan brukes til andre arter.

## Byggegrense, bestemmelser, hensynssoner og temakart

### Innsigelser

#### 100-metersbeltet langs sjø – byggegrense og bestemmelser

Statsforvalteren har fremmet innsigelse til alle tre fremlagte alternativer til avvikende byggegrense mot sjø, det gjelder både der byggegrensen er tegnet inn i plankartet (alternativ 1) og alternative bestemmelser om byggegrense langs sjø § 10 (alternativ 2 og 3). Innsigelsen er begrunnet med at foreslåtte alternativer 2 og 3 for fastsetting av avvikende byggegrenser mot sjø vil påvirke negativt de hensyn som det etter pbl. § 1-8 skal tas særlig hensyn til i strandsonen langs sjøen. For alternativ 1 er det ikke i tilstrekkelig grad godtgjort for at disse hensyn ikke blir skadelidende. For alle de tre alternative tilnærmingene er denne fastsatt uten en konkret og helhetlig vurdering av konsekvensene av avviket for alle relevante hensyn. Avvikende byggegrense er slik sett i strid med nasjonale føringer for forvaltning av strandsonen langs sjø, jf. bl.a. pbl. § 1-8 annet ledd og Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø. For å løse innsigelsen må avvikende byggegrenser fastsettes på bakgrunn av en utredning og helt konkret vurdering av konsekvensene av avviket.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at både alternativ 1 og 2 til alternativ byggegrense vil åpne for en generell byggetillatelse, uten at det gjøres en konkret vurdering i den enkelte byggesak, eller dispensasjonssak. Dette kan gi mange uheldige utslag. Etter fylkeskommunedirektørens vurdering er forslaget om et generelt byggeforbud i 100-meters beltet, med unntak for områder hvor byggegrensen er vist i kartet, det som best vil ivareta forvaltning av strandsonen. Fylkeskommunedirektøren anbefaler kommunen å ta en gjennomgang av eldre planer og sette nye byggegrenser slik at man får en byggegrense i bebygde områder som kan være et oppdatert og godt styringsverktøy, og samtidig gi forutsigbarhet for den enkelte grunneier.

Naturvernforbundet advarer mot forslag om å bytte ut 100 metersbeltet som byggegrense mot sjø med "annen byggegrense" på 30 meter og viser til at dette andre steder har resultert i en liberalisering av byggeforbudet i 100 metersbeltet på bekostning av vernet av strandsonen. Forum for natur og friluftsliv Agder uttaler at alternativ byggegrense må baseres på konkret vurdering og eldrerådet er bekymret for økt nedbygging av strandsonen. De anbefaler nytt punkt alternativ 2 under bestemmelsene i § 10 om 100-metersbeltet langs sjø.

Det er også kommet uttalelser fra enkeltgrunneiere, utbygger og Flekkerøy vel som ønsker at alternativ byggegrense skal tegnes inn flere steder og forslag om justerte bestemmelser slik at det blir lettere å bygge i strandsonen uten reguleringsplaner og dispensasjonsbehandling. Dette går bl.a. på oppgraderinger av gamle hytter og innleggelse av vann og kloakk, tillatelse til utriggere på egen kaifront, utvidelse av sjøbuer under 15 m<sup>2</sup> til 15 m<sup>2</sup> og ønske om en generell bestemmelse som sikrer at «uheldige» grunneiere, som ikke allerede har bygd brygge/og eller sjøbu, men som ligger i en lengre sammenhengende rekke/miljø, også kan få utnytte sin eiendom

Det er også kommet uttalelser fra private og organisasjoner som ønsker et strengere strandsonevern.

Statsforvalteren har også fremmet innsigelse til bestemmelsene § 10 100-metersbeltet langs sjø, pkt. 2 og 3.

- 1) *nødvendige driftsbygninger i landbruket, der det ikke er andre lokaliseringalternativer på eiendommen, herunder gjenoppføring etter brann*
- 2) *tilretteleggingstiltak for allmennheten på badeplasser og i turområder*
- 3) *adkomstbrygge til bebygd boligeiendom (12 m kaifront og 30 m<sup>2</sup>, jf. § 14 nr. 1 bokstav a)*
- 4) *vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinstallasjoner.*

- Punkt 1 foreslås presisert med kriterier for *når det ikke er andre lokaliseringalternativ.*
- Punkt 2 og 3 er ugyldige og må tas ut av planforslaget. Bestemmelsene vil negativt påvirke de hensyn som det etter pbl. § 1-8 skal tas særlig hensyn til i strandsonen langs sjøen. Det er ikke i tilstrekkelig grad godtgjort for at disse hensyn ikke blir skadelidende. Begge bestemmelsene er fastsatt uten en konkret og helhetlig vurdering av konsekvensene for alle relevante hensyn.

Statsforvalteren mener det er uklart om bestemmelsene § 14 pkt. 6 a *Murer, levegger, samt terrenginngrep ligge utenfor planens angitte byggegrenser*, også er ment å gjelde i 100-metersbeltet langs sjø. Byggegrense i 100-metersbeltet må omfatte de samme tiltak som omfattes av byggeforbudet.

Fiskeridirektoratet ber av hensyn til marine ressurser og marint miljø at kommunen revurderer forslag til bestemmelser § 10 nr. 2 og 3, ved bl.a. å lese pbl 11-11 nr. 4 nøyere. Det kan være hjemmel for å tillate nødvendige bygninger med sikte på akvakultur og fiske i 100-metersbeltet, og de ber kommunen heller vurdere dette.

Flekkerøy vel ønsker at bestemmelsene punkt 3 endres til bebygd eiendom i stedet for bebygd boligeiendom da også enkelte sjøboder og fritidsboliger bør sikres atkomst fra

sjøsiden uten krav til reguleringsplan og dispensasjon fra byggegrense mot sjø. Videre foreslår velforeningen to nye unntak fra plankravet i bestemmelsene § 2:

d. Moringer og utriggerer kan det gis tillatelse til uten krav om reguleringsplan og dispensasjon fra byggeforbudet og/eller byggegrense mot sjø. Gjelder også for etablering av VA-anlegg til bygninger i strandsonen med rom godkjent for varig personopphold hvor det ikke behøves vesentlige terrenginngrep.

e. Søknad om kombinert bruk av boder innenfor byggeområdet i kommunedelplan for deler av strandsonen på Flekkerøy kan det gis tillatelse til uten behov for dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1.8 eller evt. byggegrense, hvis bygningene ivaretar infrastrukturkravene gitt av miljøverndepartementet i vedtak av 21.06.11. Bestemmelser som høres med alternativ formulering

### *Administrasjonens merknader*

Alternativ bestemmelse § 10 som fastsetter generell byggegrense 30 meter fra sjøen eller i formålsgrenser med tilhørende konsekvensvurdering er en oppfølging av formannskapetets høringsvedtak av kommuneplanens arealdel 12.10.22 sak 110/22 pkt. 10.

Som det framgår av høringsuttalelsen fra Statsforvalteren må byggegrensen fastsettes konkret for hvert enkelt område. Den alternative bestemmelsen tilfredsstillende ikke plan og bygningslovens krav til alternativ byggegrense i 100-metersbeltet langs sjø. Det må også framgå hvordan hensynet til strandsoneverdiene er ivare tatt.

Kommunedirektøren viser til at det er lagt ned mye arbeid med forslag til avvikende byggegrense som er innarbeidet i plankartet, selv om denne grensen er satt i områder med tydelig skille mellom tettbebygde arealer og områder med viktige strandsoneverdier som det skal tas spesielt hensyn til. En konkret vurdering av alle arealene avsatt til bebyggelse og anlegg i 100-metersbeltet med detaljert fastsettelse av ny byggegrense er svært arbeidskrevende og er ikke gjennomførbart uten at det avsettes betydelige ressurser til dette. Kommunedirektøren anbefaler at denne delen av innsigelsen imøtekommes i sin helhet.

Statsforvalteren har også fremmet innsigelse til avvikende byggegrense i 100-metersbeltet i plankartet. Denne ble drøftet i møte med Statsforvalteren 7.6.23. Partene er enige i at en bit-for-bit-utbygging i strandsonen må unngås og at notatet skal inngå som en del av konsekvensvurderingen. Det var uenighet om i detaljeringsgraden i notatet som er grunnlaget for fastsettingen av byggegrensen i plankartet.

Kommunen har oppdatert notat om «Byggegrense mot sjø» basert på konklusjoner fra drøftingsmøtet 7.6.23 og oversendt dette til Statsforvalteren. I brev fra Statsforvalteren av 28.6.23 framgår det at Statsforvalteren mener det fremdeles er gitt begrensede vurderinger av den virkningen en utbygging vil ha for de konkrete strandsoneverdiene i det enkelte område. Blant annet fordi det ikke er opplyst hvilke rammer for utbygging som reguleringsplanene åpner opp for eller hvilke ev. konkrete strandsonerinteresser som måtte være i de enkelte områdene. Samtidig er plangrepet nå vesentlig bedre enn forslaget det ble fremmet innsigelse til. De potensielle negative konsekvensene er tilstrekkelig små til at Statsforvalteren har frafalt innsigelsen til byggegrense i sjø i plankartet. Statsforvalteren presiserer i brevet at innsigelsen som gjelder høringsforslagets alternativer med bestemmelser om avvikende byggegrense ikke frafalles. Etter offentlig ettersyn og drøftingsmøtet med Statsforvalteren er det, på bakgrunn av innkommet merknad, gjort en liten justering på gnr/bnr 152/1602. Justert byggegrense er i tråd med prinsippene for området der grensen flukter med eksisterende bebyggelse.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes som avklart i drøftinger med Statsforvalteren, samt en mindre justering på eiendommen gnr/bnr 152/1602, som beskrevet over. Notatet er innarbeidet som del av konsekvensutredningen kapittel 4.5 og teksten i planbeskrivelsen side 39 om byggegrense langs sjø og vassdrag er oppdatert.

#### Bestemmelser som høres med alternativ formulering

Statsforvalteren har fremmet innsigelse til enkelte av de alternative formuleringene i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Det gjelder alternative bestemmelser §§ 5,7,17 og 21 om fortetting og transformasjon. De tilfredsstillende ikke lovens krav om at bestemmelser skal være konkrete og entydige. Formuleringer som «bør», «i utgangspunktet», «i størst mulig grad» o.l. skal unngås ved fastsettelse av bestemmelser. Ved slike formuleringer, vil bestemmelsene fungere som retningslinjer.

#### Administrasjonens merknader

Kommunedirektøren er enig i Statsforvalterens vurdering, om at de alternative bestemmelsene ikke tilfredsstillende lovens krav om at bestemmelser skal være konkrete og entydige, og anbefaler ikke bestemmelsene som er hørt med alternativ formulering. Dette gjelder, § 5 om fortetting og transformasjon, § 5 om handel, § 10 om byggegrense langs sjø, § 19 (tidligere § 18) om garasjestørrelse i kulturmiljø og § 22 (tidligere § 21) parkeringskrav kontor og forretning. Flere av de alternative bestemmelsene har karakteren av å være retningslinjer for dispensasjonsbehandling. § 10 tilfredsstillende ikke lovens krav til fastsetting av avvikende byggegrense. § 18 uteområder til bolig (tidligere § 17) er delvis dekket av retningslinje.

Kommunedirektøren anbefaler ikke alternativ formulering av bestemmelsene.

#### Krav til uteoppholdsarealer – bestemmelser og landskapsnorm

Statsforvalteren har fremmet innsigelse til bestemmelsene § 17 om uteareal til bolig, skoler og barnehager og § 22 om møteplasser, parker, lek og idrettsanlegg.

- manglende ivaretagelse av uteareal i nærhet av bolig, det mangler krav til avstand
- manglende krav til solforhold og støy- og luftkvalitet for utearealer § 17
- manglende krav til solforhold og støy- og luftkvalitet for utearealer § 22
- manglende krav til funksjon for «møteplass», § 22, pkt.3 bokstav a.

Kristiansand utbyggerforening er positiv til at minimumskravet for uteoppholdsareal i § 17 foreslås redusert til 15 m<sup>2</sup> i Kvadraturen. Tilsvarende krav bør også gjelde for bydels- og lokalsentre med sentrumsfunksjon og i randsonen av Kvadraturen. Tilhørende retningslinje om å opparbeide/forbedre parker i nærliggende område bør gjøres om til bestemmelse. Utbyggerforeningen uttaler også til § 22 at det ved fortetting og transformasjon er avgjørende å kunne utnytte og bygge videre på eksisterende fellesanlegg i området. Avsenderne er sterkt kritiske til vedtaket om at skolegårder ikke kan regnes som lokalpark. Dette vil bidra til å gjøre ønsket byutvikling vanskeligere og en overetablering av anlegg som ikke vil tjene noen.

Statsforvalteren anbefaler også at bestemmelsene knytter til seg prinsippene for aldersvennlig planlegging, som også sammenfaller med prinsippene for helsefremmende stedsutvikling:



- Prioritere gående og syklende
- Inkludere ulike menneskers behov
- Involvere innbyggerne tidlig
- Skape trygge nærmiljø med sosiale møteplasser
- Prioritere arkitektur, estetikk og nærhet til grønne områder
- Sikre nærhet til tjenester og fasiliteter
- Sørge for helhetlig, langsiktig og tverrfaglig planlegging. Være oppmerksom på at goder og byrder fordeles rettferdig

Statsforvalteren mener det er til dels forvirrende at deler av krav gis i landskapsnormen og anbefaler heller at funksjonskrav føres opp i bestemmelsens § 22. De anbefaler også at normen gir mer konkrete føringer for hva som skal gå fram av illustrasjonsplanen og hva som er særlig viktig å få avklart i reguleringsfasen.

Barn og unges representant i plansaker har flere merknader til bestemmelsene § 17.2 om utearealer til skoler og barnehager og landskapsnormen i måten dokumentet følger opp formannskapets vedtak fra oktober 2022 om skolegårdenes rolle.

Ungdommens bystyre savner en ungdomsprofil på landskapsnormen. Når det legges som premiss i utbygginger at det skal bygges lekeplasser for yngre barn, bør det også legges som premiss at det skal anlegges plasser for ungdom.

Norske landskapsarkitekters forening, lokalavdeling Agder (NLA-Agder) anerkjenner innsatsen kommunen har gjort med å utarbeide landskapsnorm og mener den vil bli et godt verktøy for landskapsarkitekter ved utforming i Kristiansand kommune, men de har noen forslag til endringer og justeringer av normen.

Framtiden i våre hender og Naturvernforbundet foreslår i sine uttalelser at landskapsnormen må sette krav om at det ikke skal brukes gummidekke ved etablering av nye- eller oppgradering av eksisterende lekeplasser.

I uttalelsen fra eldrerådet går det fram at de er veldig fornøyde med forslaget til landskapsnorm.

#### *Administrasjonens merknader*

Innsigelsen knyttet til uteareal imøtekommes ved presisering av retningslinjene til bestemmelsene § 18 (tidligere § 17) – uteoppholdsareal og § 23 (tidligere § 22) - møteplasser. Endringene er basert på formannskapets vedtak 12.10.22, i sak 110/22, pkt. 2, - *Skolegårder er ikke lokalpark eller friområde, og skal ikke reguleres til, inngå i eller regnes som en del av det samlede lokalparktilbudet.* Tekst i planbeskrivelse, bestemmelser, retningslinjer samt landskapsnorm rettes i tråd med dette, møter med barn og unges representant og drøftinger med Statsforvalteren.

Kommunedirektøren anbefaler endringene slik de er innarbeidet i plandokumentene som fremmes til sluttbehandling.

#### *Bestemmelser om støy og luftforurensning*

Statsforvalteren har fremmet innsigelse til planbestemmelsens § 23 om støy og luftforurensning og utredningskrav, § 3. Statsforvalteren mener at planforslaget har vesentlige avvik fra retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Støyfølsom bebyggelse herunder utearealer for lek og opphold er ikke godt nok ivaretatt. I gul og rød støysone må det sikres bestemmelser som gir konkrete

kvalitetskrav til bebyggelse som er følsom for støyforurensing. Videre må det gis bestemmelser som sikrer utredning på reguleringsplannivå, § 3.

Statsforvalteren mener også at planforslaget har relativt store avvik fra retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012). De legger til grunn, som over, at ordlyd i § 23 pkt. 2 endres til «sentrumsformål». De gir også faglig råd om at det gis forbud mot etablering av barnehager, skoler, lekeområder og omsorgs-/helsebygg i rød luftzone. Gir også faglig råd om at det gis bestemmelser for luftfølsom bebyggelse og utearealer i gul luftzone.

Statsforvalteren ber også om at «sentrumsområdene med randsoner» endres til «sentrumsformål» både når det gjelder støy og luft.

#### *Administrasjonens merknader*

Administrasjonen har gjennomført drøftinger med Statsforvalteren 7.6.23 og har oppdatert bestemmelser og retningslinjer i samsvar med dette. Statsforvalteren har trukket innsigelsen i brev av 28.6.23. Etter Statsforvalterens vurdering gir reviderte bestemmelser og retningslinjer stor fleksibilitet, men dermed også mindre forutsigbarhet for både utbyggere og innbyggere. I vurderingen av om endrede bestemmelser gir grunnlag for å opprettholde innsigelsen, legger Statsforvalteren vekt på at det er foreslått realitetsendringer og at selv om det er fordelaktig å ha mer konkrete krav, vil det også være mulig å ivareta interessene med kommunens løsning.

Kommunedirektøren anbefaler nytt punkt 8 til bestemmelsene § 3 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan og revidert bestemmelse § 24 (tidligere § 23) - Støy og luftkvalitet, slik det framkommer i bestemmelsene som følger saken til sluttbehandling og avklart i drøftinger med Statsforvalteren.

#### *Hensynssoner og bestemmelser om naturfare*

NVE har fremmet innsigelse om følgende forhold:

- 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. Alle kart må gjøres juridisk bindende og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten.
- Åpning for direkte utbygging uten at reell fare er utredet og sikkerheten ivaretatt:
  - Unntak fra plankrav, (planbestemmelsens § 2.2 c som åpner for at det kan bygges en (1) enebolig uten krav til reguleringsplan)
  - LNF-spredt fremtidig bebyggelse, (planbestemmelsens § 29)  
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-spredt-områdene for ny bebyggelse (områder der det åpnes for direkte utbygging) legges utenom områder med mulig og/eller reell fare.
- Mjåvann industriområde – utvidelse som hjemler igjenfylling Øygardsvatna samt tjern og myrer som ligger innenfor verna vassdrag, Søgne elva. Igenfylling av verna vassdrag er konsesjonspliktig jf. vannressurslovens §§ 18 og 8. Innsigelsen kan løses ved at industriområdet legges utenom vassdraget med tilhørende sidevassdrag.

NVE anbefaler at det skilles mellom de ulike faresonene, både i kart og bestemmelser. Hensynssone skred bør merkes H310 og hensynssone flom H320. Det bør settes konkrete bestemmelser til hver av sonene og plasseres i kolonnen for "bestemmelser" og

ikke under "retningslinjer" slik det er gjort i planforslaget. NVE har utformet forslag til ordlyd for generell planbestemmelse for planer/tiltak under marin grense og til bestemmelse til hensynssone for kartlagte faresoner. Kvikkleiresonene 2819 Vigebukta og 2664, Langetjønn øst, må også tegnes inn som hensynssoner i planen.

Det er en mangel ved planforslaget at det ikke er en juridisk kobling mellom temakart og bestemmelsene, og NVE foreslår hvordan dette kan løses. Foreslår også hvordan manglende lesbarhet i plankartet kan løses. Alle kart må gjøres juridisk bindende og tilknyttet bestemmelser som ivaretar sikkerheten. Aktsomhetsområder må som et minimum vises som hensynssoner der de berører framtidige- eller eksisterende byggeområder, inkludert LNF-spredd utbygging.

#### *Administrasjonens merknader*

Administrasjonen har gjennomført drøftinger med NVE 3.5.23. Bestemmelser og retningslinjer datert 31.10.23 er endret i samsvar med dette.

Innsigelsen løses ved endringer i bestemmelsene

- § 32 (tidligere §31) - hensynssone suppleres med bestemmelser om faresone – ras og skred og faresone flom
- det innarbeides en ny bestemmelse § 34 – sikkerhet mot naturfare.

Innsigelsen knyttet til unntak fra plankravet for 1 boenhet løses ved en presisering i bestemmelsene § 2 pkt. 2 om at unntaket ikke gjelder innenfor område med fare for ras, skred og flom vist som hensynssone i plankartet og aktsomhetsområder i temakartene. NVE bekrefter i e-post datert 5.6.23 at dersom plankart og retningslinjene endres i tråd med disse konklusjonene, er innsigelsen løst.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen fra NVE imøtekommes slik det framkommer i bestemmelsene §§ 3, 32 og 34, som følger saken til sluttbehandling, og avklart i drøftinger med NVE, i tråd med konklusjonene over. Innsigelse som gjelder 106 Mjåvann industriområde (delområder 1 og 3) avklares i reguleringsplan for E39-E18 plan.id 1580. Området vises som hensynssone 710, båndlegging i påvente av reguleringsplan. Arealformål på landarealene under hensynssonen er LNF.

#### *Hensynssoner og bestemmelser om flysikkerhet Kjevik*

Avinor har fremmet innsigelse knyttet til forhold som berører flysikkerheten rundt Kristiansand lufthavn, Kjevik

- Restriksjonsplanen og byggerestriksjonskartet (BRA-kartet) for Kristiansand lufthavn må komme tydeligere fram i kommuneplanen ved at de legges inn som særskilte hensynssoner H190 (andre sikringssoner) i arealdelen. Hensikten med å skille ut egne hensynssoner på denne måten, er å vise hvilke viktige hensyn som må iakttas innenfor sonene, uavhengig av hvilken arealbruk det planlegges for.
- Det må stilles krav i bestemmelsene til arealdelen om at alle nye reguleringsplaner innenfor restriksjonsområdene skal innarbeide høyderestriksjonene i form av hensynssoner eller det må angis i bestemmelsene maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen. Avinor har gitt forslag til ordlyd til bestemmelse.

- Bestemmelse vedr. turbulensforhold ved Kristiansand lufthavn må tas inn. Dette da etablering av nye bygg/anlegg i nærområdene til rullebanen kan skape uønsket turbulens, som vil være uheldig i forhold til flysikkerheten. Avinor har gitt forslag til ordlyd til bestemmelse.
- Bestemmelse vedr. farlig eller villedende belysning ved Kristiansand lufthavn må tas inn. Det er særlig lys, som på grunn av intensitet, utforming eller farge, kan medføre en fare for flysikkerheten eller være villedende ved at de forhindrer eller vanskeliggjør riktig tolkning av flyplassbelysningen. Avinor har gitt forslag til ordlyd til bestemmelse.
- Hensynssone og bestemmelse vedr. frisikt – restriksjonsområde rundt innflygingslysene må tas inn. Avinor har gitt forslag til ordlyd til bestemmelse.
- Bestemmelse vedr. forebyggende tiltak mot «birdstrike», (engelsk ord for å beskrive at fugler kolliderer med fly), ved Kristiansand lufthavn må tas inn. Dette av hensyn til flysikkerheten og et mål om å redusere til et minimum. Faren er mest kritisk ved avganger. Derfor ønsker Avinor ikke ny etablering eller utvidelse av eksisterende tilrettelagte friluftsområder i lufthavnens umiddelbare nærområde, med bakgrunn i at presset på lufthavnen øker da fugler finner lufthavnen som en trygg hvileplass.
- Avinor ber også om at dersom det til temakart 12 i planforslaget benyttes et eldre flystøysonekart enn versjonen datert 6.3.2015, må dette oppdateres til nyeste versjon.
- Avinor er åpen for at kommunen kan endre på bestemmelsene ved at noe av teksten (innholdet) legges i retningslinjene til bestemmelsene. Avinor har heller ikke noe imot at bestemmelsene knyttet til turbulensforhold (punkt 4) og farlig eller villedende belysning (punkt 5) tas inn i bestemmelsen til hensynssone H190\_1 knyttet til restriksjonsplanen for Kristiansand lufthavn (punkt 3).

#### *Administrasjonens merknader*

Administrasjonen gjennomførte drøftinger med Avinor 24.5.23 og har endret planforslaget i samsvar med dette. Innsigelsene løses ved at det innarbeides to temakart om flysikkerhet, T11a og T11b. Temakartene gjøres rettslig bindene med ny bestemmelse § 35 - flysikkerhet med tilhørende retningslinje for saksbehandling. Det innarbeides også ny retningslinje punkt 13 til bestemmelsen § 3. Avinor bekrefter i e-post datert 26.6.23 at de har gjennomgått temakartene og forslag til bestemmelser og har ingen merknader.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen fra Avinor imøtekommes slik det framkommer i temakart, bestemmelsene og retningslinjer som følger saken til sluttbehandling og avklart i drøftinger med Avinor i tråd med konklusjonene over.

#### *Hensynssoner og bestemmelser om fare rundt Kvevika*

Forsvarsbygg har fremmet innsigelse om at sikkerhetssonene rundt Kvevika må innarbeides i plankartet som en hensynssone (faresone brann- og eksplosjonsfare, H350). Sonene vil, etter deres vurdering, ikke påvirke annet formål enn LNF, men de ser også at sonene omfatter noe areal som er foreslått med alternativt formål, Borgeheia, næringsvirksomhet.

### Administrasjonens merknader

Administrasjonen gjennomført drøftinger med Forsvarsbygg 10.5.23 og har endret bestemmelser og retningslinjer i samsvar med dette.

Innsigelsene fra Forsvarsbygg løses ved at det legges inn hensynssone Faresone, brann- og eksplosjonsfare H350 rundt Kvevika.

Bestemmelsene § 32 (tidligere § 31) - hensynssone suppleres med ny bestemmelse og med retningslinje for saksbehandling for når Forsvarsbygg skal høres.

Forsvarsbygg bekrefter i brev datert 30.5.2023 at de vurderer de fremlagte endringene og løsninger som tilstrekkelig for å ivareta Forsvarets interesser på og ved Kvevika.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen fra Forsvarsbygg imøtekommes slik det framkommer i plankartet og retningslinjer som følger saken til sluttbehandling og avklart i drøftinger med Forsvarsbygg, i tråd med konklusjonene over.

### Bestemmelse om jernbanespor til Lagmannsholmen

Bane NOR har fremmet innsigelse knyttet til jernbanesporet til Lagmannsholmen og uttaler at kommuneplanen må sikre at så lenge det er containerhavn på Lagmannsholmen så skal jernbaneforbindelsen opprettholdes uten hindring.

### Administrasjonens merknader

Administrasjonen gjennomført drøftinger med Bane NOR 23.5.2023. I drøftingsmøtet var partene enig at kommunen skulle legge inn en presisering i planbeskrivelsen.

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å stå fast ved denne løsningen:

Planbeskrivelsen kapittel 4.1, plankrav presiseres slik:

*«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 etterkant av drøftingsmøtet bedt om at strekningen som ikke er omfattet av detaljreguleringsplaner vises med linjesymbol eller hensynssone i plankartet. De har også bedt om at det legges inn en tilleggsformulering i bestemmelsene, for eksempel: *Innenfor området kan det ikke etableres tiltak som er til hinder for jernbaneforbindelse til Lagmannsholmen.* Kommunedirektøren kan ikke anbefale at jernbaneforbindelsen legges inn i plankartet og i bestemmelsene, som foreslått fra Bane NOR etter drøftingsmøtet. Dette ligger utenfor løsningen som det ble enighet om i drøfting. Det er etter kommunedirektørens syn ordlyden i det som skal stå i planbeskrivelsen som skal avklares i meklingen.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen fra Bane NOR mekles.

## Bestemmelser og hensynssoner faglige råd og anbefalinger

### Kulturmiljø

Fylkeskommunen savner en redegjørelse av hva kommunen mener med begrepet kulturmiljø. Det bør tas utgangspunkt i definisjonen av kulturmiljøer i kulturminneloven § 2. Det synes som at planarbeidet i for stor grad har prioritert bygninger sammenlignet

med andre kulturminner. Vridningen innen kulturmiljøforvaltningen mot å ha søkelys på større helheter og sammenhenger samt å verne et representativt utvalg kulturminnetyper bør være styrende for hele planarbeidet. Et eksempel er bestemmelsene til kulturmiljøene som vektlegger bygninger fremfor helheten og sammenhengen mellom elementer i et kulturmiljø. Bestemmelsene bør endres. Tre-nivå-delingen vurderes som unødvendig komplisert, særlig siden det er samme retningslinje, og nesten likelydende bestemmelser.

Fylkeskommunen ber kommunen å redegjøre for verdissetingene og verdinivåene i bestemmelsesområde 1-3 og temakart kulturmiljø, dvs. hvilke kriterier som har ligget til grunn for at kulturmiljøer er plassert i de tre verdinivåene. Det bør også suppleres med en beskrivelse av verneverdier og karakteren til hvert enkelt kulturmiljø. Retningslinjen gir stort tolkningsrom og bør presiseres, men kulturmiljøbeskrivelse bør også legges til grunn for saksbehandlingen for å synliggjøre hvilke kvaliteter man søker å ivareta, og dermed handlingsrom ved tiltak.

Fylkeskommunen reagerer på at kommunen ikke har lagt inn kulturmiljøer som bestemmelsesområder når de mener disse er sikret i gjeldende reguleringsplan. Mange reguleringsplaner er så gamle at de ikke er i tråd med gjeldende holdninger til vern av kulturmiljøer. Dersom reguleringsplanene oppheves, vil ikke kulturmiljøene ha et juridisk vern. To eksempler på kulturmiljøer fylkeskommunen mener ikke er godt nok ivaretatt i reguleringsplan, men som likevel ikke er gitt bestemmelsesområde er Høllegada og Ravnedalen.

Videre etterlyses en vurdering av plankrav som et virkemiddel for å sikre kulturmiljøer som ikke er tilstrekkelig ivaretatt i reguleringsplan. Disse områdene er av så høy verneverdi at fylkeskommunedirektøren mener de bør legges i høyeste verdinivå for bestemmelsesområde og i temakartet uavhengig om de er regulert. Eksempler på kulturmiljøer som fylkeskommunen mener har regional- eller nasjonal verneverdi; Udvår, Songvaar fyr, Ålo, Romsviga, Repstadtunet, Hummerparken på Langenes, Høllegada/Høllesanden, Lunde, Lindebømarka på Flekkerøy, Fredriksholm fort, Gammeløya, Andøen gård, Kvadraturen, Odderøya, Bredalsholmen, Kjos gård, Voie gård, Myren gård, Boen gård, Gimle gård, Solbygg, Bragdøya, Gleodden, Skippergata i Randesund, Krageviga, Gråheia, Okslehavn, Høyfjellet, Ravnedalen. Utenom disse kommer større fredete kulturmiljøer som Ny- Hellesund og Møvik fort. Fylkeskommunen har også sendt over liste over planforslag som påvirker kjente automatisk fredede kulturmiljø og retningslinje for gravlund, Kristiansand kommunes arealplan 2023-2034.

Fylkeskommunen påpeker også at de krigshistoriske landskaper/miljøer i liten grad er inkludert i bestemmelsesområder. Denne typen kulturmiljø er svært viktig for Kristiansands historie, og her finnes en lang rekke kulturmiljøer av nasjonal- og regional verdi. Disse kulturmiljøene har også et svakt - eller manglende juridisk vern fra før. Kulturmiljøene bør derfor kartlegges og sikres i planen.

Middelalderkirker: Ettersom Oddernes og Tveit kirker er automatisk fredete og Søgne gamle kirke er erklært fredet, ber Riksantikvaren om at kirkene sikres bedre med hensynssoner og bestemmelser.

Christianssands Byselskab viser til at område B 24 Brattvoll Platå og B 25 Del av Hamresanden er fjernet som «Tidstypisk boligområde. De kan ikke se at dette er



begrunnet. De viser også til uttalelse til oppstart av planarbeid for Gimlevangområdet som det siteres fra. De anbefaler at dette området tas med blant de tidstypiske områdene. De tidstypiske områdene som er listet opp i gjeldende kommuneplan for (gamle) Kristiansand gjelder kun områder bygd i perioden 1950-1990, mens Gimlevang er etablert i årene før- og etter andre verdenskrig. De mener det trykte temakartet om kulturmiljø er vanskelig å lese, selv når det forstørres.

Christianssands Byselskab mener det i forslag til bestemmelser § 3 om «forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan» bør framgå at kulturhistoriske verdier i tilknytning til planområdet må avklares og redegjøres for.

Flere private har merknader til de kartlagte kulturmiljøene (temakart kulturmiljø). To av uttalelsene går på at de ønsker annen avgrensing på den kartlagte sonen for kulturmiljø på Vognsneset. En annen uttalelse støtter kartleggingen på Bellevue og mener det er viktig at sonen med høy kulturmiljøverdi blir vedtatt.

#### *Administrasjonens merknader*

Temautredning for kulturmiljø er blitt oppdatert og endret til fagnotat. Notatet inneholder blant annet definisjonen på kulturmiljø, redegjørelse for verdisetting og mer utførlige beskrivelser av alle kulturmiljøene. Kommuneplanbestemmelsene er omskrevet slik at helheten i kulturmiljøet er mer vektlagt. Bestemmelsene til nivå 1 og 2 er slått sammen og forenklet, og bestemmelsene er konkretisert. Kulturmiljøer som allerede er tilstrekkelig sikret i reguleringsplan har fremdeles kun retningslinjer. Kommunedirektøren vektlegger at det ikke er ønskelig med to sett med konkurrerende bestemmelser. Kulturmiljøene i eldre reguleringsplaner der kulturminnekvalitetene ikke er godt nok sikret, har fått tilleggsbestemmelser i kommuneplanen.

Ravnedalen har kommuneplanbestemmelser, mens Høllegata vurderes tilstrekkelig sikret i gjeldende bevaringsregulering. De fleste av kulturmiljøene som fylkeskommunen har listet opp er lagt inn eller allerede vist med verdi høy eller svært høy. Flere krigshistoriske kulturmiljøer på Flekkerøya er tatt inn i temakart og kommuneplanens bestemmelser etter høring. Brattvoll Platå og del av Hamresanden er tatt ut fordi områdene er mye endret. Det er redegjort for dette i eget fagnotat. Det er gjort en vurdering av innspillene som gjelder forslag til justeringer på kulturmiljøenes avgrensninger. Temakart kulturmiljø med beskrivelse av områdene inngår også som vedlegg i planbeskrivelsen.

Kommunedirektøren anbefaler at plankartet, bestemmelser og temakart med beskrivelse av de enkelte kulturminneområdene oppdateres slik det framgår av planforslaget som fremmes til sluttbehandling og beskrevet over.

#### *Uttalelser til temakart*

##### *T5 Grønnstruktur - kyststi*

Flere private har merknader til trase for kyststi i temakartet. Flere er uenige i traseen slik den er foreslått i områdene de eier eller er opptatt av. Noen har forslag om hvor ny trasé heller kan gå.

#### *Administrasjonens merknader*

Tilrettelegging for kyststi langs hele kommunens strandsone er en overordnet målsetting. Manglende forbindelser er vist i temakartet og skal forstås som en intensjon om kyststi i dette området og ikke en eksakt trasé. Etablering vil avhenge av avtaler med private

grunneiere. Det er gjort enkelte mindre justeringer av traseen som følge av noen av høringsuttalelsene.

Kommunedirektøren anbefaler at trasé for kyststi justeres enkelte steder slik at linjen legges utenfor gårdsbebyggelse, noe lenger unna fritidsboliger og for å ivareta våtmarksområde.

## Andre tema

### Hydrogen

Agder H2-Nettverk og Greenstat har relativt likelydende innspill som omhandler produksjon av hydrogen som fornybart drivstoff. For å sikre slik produksjon beskriver de hvilke krav hydrogenindustrien har for areal, kaifront/havn, kraft og sikker beliggenhet uten at de peker på bestemte lokaliseringer i kommunen.

#### *Administrasjonens merknader*

I utgangspunktet er det ikke i strid med arealformålet å etablere produksjons- og distribusjonsanlegg for hydrogen på de næringsområdene som vises i arealdelen. Kristiansand kommune er aktiv i hydrogennettverk sammen med andre sentrale aktører som Agder fylkeskommune, Statens vegvesen m.fl.

Kommunedirektøren anbefaler ikke endringer i plankart eller bestemmelser.

### Trafikksikkerhet/ gang- og sykkelveier/ mobilitet

Det er kommet flere innspill fra privatpersoner som tar opp ovennevnte temaer. Hovedinnholdet er at det ikke bør åpnes store nye utbyggingsområder i Søm/Korsvik/Dvergsens eller i Vågsbygd før det gjøres en del forbedringer knyttet til trafikksikkerhet. Det er også kommet flere uttalelser som tar opp behovet for å bygge gang- og sykkelveg langs fv. 3908 på Flekkerøya.

#### *Administrasjonens merknader*

Prioritering av nye gang- og sykkelveier og andre trafikksikkerhetstiltak skjer ikke i kommuneplanens arealdel, men i trafikksikkerhetsplanen og eventuelt prioritering av belønningsmidler i byvekstavtale. Rekkefølgekrav om trafikksikkerhetstiltak før utbygging av enkeltområder avklares i reguleringsplan til enkeltområder. Se også vurderinger knyttet til A19 – Stødden.

Kommunedirektøren anbefaler ingen endringer i planforslaget basert på disse høringsuttalelsene.

### Idrett/Svømmehall

Kristiansand Idrettsråd peker på at det er store ulikheter i antall idrettsanlegg mellom bydeler og boligområder. Nye anlegg må lokaliseres slik at bilbruk kan reduseres. Det bør avsettes areal til ishall der hvor den kan utnyttes best. Anleggene på Gimle må videreutvikles. Tveit IL sin turløypegruppe viser til den store innsatsen de har lagt ned gjennom flere år for å utvikle Borgeheia for idrett og rekreasjon og ber innstendig om at arealstatus LNF opprettholdes. Søgne og Songdalen Orienteringsklubb skriver at verdien av orienteringskartene de har utarbeidet og som bl.a. dekker Lohnelien, Kiellandsheia nord og Nodelandsheia øst vil bli betydelig redusert dersom disse områdene bygges ut. Uttalelser fra privatpersoner foreslår plassering for nye idrettsanlegg.

Flere innspill går på behovet for å bygge svømmehaller i bydelene. Idrettsrådet mener det må bygges svømmehall i bydelene Vågsbygd, Randesund og Søgne. De øvrige

innspillene er fra privatpersoner som argumenterer for at det bør bygges svømmehall i hhv. Vågsbygd og Randesund.

#### *Administrasjonens merknader*

Prioritering av når og hvor det skal bygges nye eller utvidede idrettsanlegg, herunder svømmehaller skjer ikke i kommuneplanens arealdel. Det vil være i samsvar med overordnet arealbruk at en svømmehall kan oppføres i områder avsatt til sentrumsformål i arealdelen.

Kommunedirektøren anbefaler ingen endringer i planforslaget basert på disse høringsuttalelsene. Kommunedirektørens vurderinger knyttet til Lohnelier og Borgeheia er omtalt som egne punkt i denne tematiske oppsummeringen.

## Høringsuttalelser med arealinnspill som kan medføre ny høring

### Områder som ble hørt med LNF-formål

Det er kommet høringsuttalelser fra flere utbyggere/grunneiere som er uenige i at områdene deres er endret fra utbyggingsformål til LNF/grønnstruktur. Dette er områdene:

- Brøvig (gnr/bnr 8/1): 3 daa fulldyrka mark som ønskes opprettholdt som bebyggelse og anlegg som i gjeldende kommunedelplan.
- Justvik (gnr/bnr 116/6): 11 daa fulldyrka mark som ønskes opprettholdt som bebyggelse og anlegg som i gjeldende kommunedelplan.
- Løbakken ved Tangvall (gnr/bnr 472/12 m.fl.): Ønskes opprettholdt som byggeområde.
- Stokkeland (gnr/bnr 417/8): Ønskes opprettholdt som byggeområde.
- Stausland (Skibakksheia) (gnr/bnr 418/6, 7 og 8): Ønskes opprettholdt som byggeområde.
- Beltevigsvingen, Flekkerøy (gnr/bnr 4/23 m.fl.): Ønskes opprettholdt som bebyggelse og anlegg som i gjeldende kommunedelplan.

#### *Administrasjonens merknader*

De konkrete områdene er endret fra utbyggingsformål til LNF-formål basert på overordnet arealstrategi og føringer for planarbeidet, fastsatt i planprogrammet. Dette er også i samsvar med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging der det står:

*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.*

*Forventning 47: Ved revidering av kommuneplanens arealdel, vurderer kommunen om tidligere godkjent arealbruk skal endres av hensyn til klima, naturmangfold, kulturmiljø, jordvern, reindrift, klimatilpasning, samfunnssikkerhet og et hensiktsmessig utbyggingsmønster.*

*Forventning 53: Viktig naturmangfold, jordbruksareal, vannmiljø, friluftslivsområder, overordnet grønnstruktur, kulturmiljø og landskap kartlegges*

*og sikres i planleggingen. Samlede virkninger av eksisterende og planlagt arealbruk vektlegges.*

*Forventning 69. Ved revidering av kommuneplanens arealdel vurderes det om arealer som tidligere har vært avsatt til formål som innebærer omdisponering av dyrka jord, skal tilbakeføres til landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsformål.*

De aktuelle områdene som er omfattet av høringsuttalelsene over er tatt ut som utbyggingsformål av hensyn til jordvern (Brøvig og Justvik), utbyggingsmønster, bokvalitet og natur- og klimahensyn (Stokkeland, Stausland og Løbakken) og friluftshensyn (Beltesvingen).

Spørsmålet om det å ta inn igjen byggeområder vil medføre krav om ny høring er et vurderingsspørsmål og avhenger blant annet av omfanget av endringer sammenlignet med høringsalternativet og hvordan det vil innvirke på de samlede konsekvensene av planen samt forutsetninger i plan- og bygningsloven om medvirkning og partenes mulighet til å gi høringsuttalelser til planforslaget som fremmes. For områder avsatt til utbyggingsformål i gjeldende kommune(del)planer er det ikke krav om konsekvensutredning av enkeltområder, men det kan påvirke den samlede vurderingen av planforslaget.

Kommunedirektøren anbefaler ingen endringer i planforslaget basert på disse høringsuttalelsene.

#### Uttalelser om å ta ut flere utbyggingsområder

Det er også kommet flere uttalelser fra privatpersoner, grunneier og forening om å endre konkrete områder med ulike utbyggingsformål til LNF. Dette er:

- Område B6-2 i Områderegulering for Nodeland sentrum ønskes endret av hensyn til dyrka mark og flom.
- Borheia (næringsområde) foreslås endret av hensyn til friluftinteressene.
- Åsafjellet (del av gnr/bnr 428/12) (bebyggelse og anlegg) foreslås endret da området benyttes til beite/jordbruk og har stort naturmangfold.
- Tangvallheia (bebyggelse og anlegg nord for Tangvall) ønskes endret av hensyn til friluftsinnteresser og strid med Montrealavtalen.
- Strømsdalen (næringsområde) ønskes endret til LNF/friareal for boliger eller sekundært som boligområde tilpasset boligene i Strømsdalen, av hensyn til lekeareal for barn i området.
- Landbruksrådet, Bondelaget i Kristiansand, Søgne Bondelag, Songdalen Bondelag, Jordvern Agder har forslag til en rekke områder med dyrket mark som de foreslår tilbakeføres fra ulike utbyggingsformål til LNF.

#### Administrasjonens merknader

Vurderinger knyttet til hvert enkelt område framgår av den enkeltvise oppsummeringen av høringsuttalelser med administrasjonens merknader. Spørsmålet om det å ta ut nye byggeområder etter høring vil medføre krav om ny høring er et vurderingsspørsmål og avhenger blant annet av forutsetninger i plan- og bygningsloven om medvirkning og partenes mulighet til å gi høringsuttalelser til planforslaget som fremmes.

Kommunedirektøren anbefaler ingen endringer i planforslaget basert på disse høringsuttalelsene.

#### Områder som ble silt i formannskapssak 135/21, 13.10.2021

Det er kommet høringsuttalelser knyttet til flere av arealinnspillene som ble silt bort i formannskapssak 150/21, 3.11.2021. Innsenderne viser til innspillene sendt ved oppstart

av planarbeidet, administrasjonens begrunnelse for siling og begrunner hvorfor de er uenige i silingen. Det gjelder:

- Tjenesteyting i Sørlandsparken (innspill 82)
- Boligbygging på Moneheia gnr/bnr 98/258 (innspill 235).
- Bebyggelse og anlegg på tre teiger på Andås på Flekkerøy (gnr/bnr 6/4) (innspill 191).
- 5 fritidsboliger på eiendommen 412/2 Romsviga (innspill 254).
- Boliger i Dolsvågveien 30 (innspill 61).
- Boliger på gnr/bnr 428/18 (Eikeveien og Røseveien Nord) (innspill 212)
- Hytteområde på nedre Knibe gnr/bnr 452/1 (innspill 233)

#### *Administrasjonens merknader*

Ny arealbruk i områder som ikke er hørt krever ny høring. Det vil også være krav om konsekvensutredning av enkeltområder og deres innvirkning på de samlede konsekvensene av planforslaget.

Kommunedirektøren anbefaler ingen endringer i planforslaget basert på disse høringsuttalelsene.

#### *Områder som er konsekvensutredet, men ikke innarbeidet i planforslaget*

Det er kommet høringsuttalelser knyttet til flere av arealinnspillene som ble konsekvensutredet, men som ikke er innarbeidet i planforslaget før høring. Dette fordi innspillene er i strid med en eller flere overordnede arealstrategier. I høringsuttalelsene viser innsenderne som regel til arealinnspillene sendt ved oppstart av planarbeidet, administrasjonens vurdering av arealinnspillet og begrunner hvorfor de er uenige i vurderingene. Områdene det gjelder er:

- Grunnevågkilen, Flekkerøy (51,159,185): Viser til sitt innspill ved oppstart, og er bekymret rundt videre utbygging i Grunnevågkilen. Støtter forslaget til arealbruk i planforslaget.
- Oftenes, Søgne (74): Ønsker at kommunen erverver areal regulert til skoletomt.
- Urane, Flekkerøy (96): Ber igjen om at arealformålet endres fra LNF til bebyggelse og anlegg.
- Åkerkjerret, Flekkerøy (116): ber om ny vurdering av redskapsbod.
- Høie næringsområde (129): Ber om likebehandling med Støleheia, og påpeker feil i vurderingen av området.
- Jegersberg (137). Det er totalt tre uttalelser om dette området. En uttalelse er fra eiere av den aktuelle eiendommen, som er uenige i arealformålet og mener dette vil bety et betydelig inngrep i muligheten de har for å utvikle området. En nabo støtter dette innspillet. Nabo til disse er sterkt uenige i at området evt. skal omreguleres. De ønsker at gården skal kunne utvikles og fortsette med driften.
- Østre Randøy, Randesund (152): Ber igjen om at arealformålet endres fra LNF til bebyggelse og anlegg.
- Moneveien 4, Søgne (161): Ønske om boligformål, vanskelig med jordbruk.
- Austre Brendøya, Søgne (221): Mener fritidsbolig må tillates.
- Rosselandsveien (167): Ber igjen om at arealformålet endres fra LNF til bebyggelse og anlegg.
- Nedre Hånes 25 (202): Støtter arealformål i planforslaget om å beholde som LNF.
- Ålefjærveien 126, Justnes (203): Ber om at innspillet om endring av arealformål fra LNF til bebyggelse og anlegg vurderes på nytt.
- Moneveien 34, Søgne (212): Arealinnspill om boliger. Ønsker ny vurdering av arealbruken.

- Østerøya, Flekkerøy (220): Ber om ny vurdering om endret arealformål fra LNF til bolig.
- Holskogen gård (297d): Mener området er viktig for bedre integrasjon mellom Vågsbygd og Søgne.

#### *Administrasjonens merknader*

Ny arealbruk i områder som ikke er hørt krever nye høring. De konkrete områdene er konsekvensutredet, men det å ta inn et eller flere av områdene kan medføre behov for endringer i de samlede konsekvensene av planforslaget.

Kommunedirektøren anbefaler ingen endringer i planforslaget basert på disse høringsuttalelsene.

#### Nye arealinnspill

Det er kommet høringsuttalelser som inneholder nye arealinnspill. Disse er ikke vurdert i silingssaken eller konsekvensutredet i planprosessen, fordi disse er kommet i høringsperioden til arealdelen.

#### Næring, massedeponi og veiserviceanlegg

- Utvidelse av Studedalens massedeponi på ca. 200 dekar, samt også omfatte forurensende masser og avfall og utvide for kombinerte formål.
- Utvidelse av næringsområdet Høllen Vest (gnr/bnr 423/55,58,422) med ca. 6 daa. Seabed solutions AS ønsker areal for utvidelse av sine lokaler.
- Veiserviceanlegg som en utvidelse av Lohnelier. Arealet (gnr/bnr 455/2) er spilt inn av grunneier, og ligger mellom planlagt energistasjon og døgnhvileplassen.

#### Andre utbyggingsformål

- Vareheia i Søgne (gnr/bnr 444/7) – ønsker boliger/fritidsboliger
- Holenbakken på Nodeland (gnr/bnr 610/9) - boligbebyggelse
- Magnus Barfotsvei 5 på Fagerholt (gnr/bnr 37/283) – transformasjon fra næring til bolig
- Del av gnr/bnr 55/1 Salbostad på Søm – 2/3 eneboliger
- Tilgrensende område (gnr/bnr 472/56) til utbyggingsområdet Tangvallheia – ønsker boliger
- Tangvall gård (gnr/bnr 472/10 mfl.) – grunneier ønsker å flytte gårdsbebyggelse og endre areal med nåværende gårdsbebyggelse til sentrumsformål
- Utvidelse av småbåtanlegg ved Tømmerstø brygge
- Hånestangen 111 (gnr/bnr 63/4) – ønsker LNF-spredd bebyggelse som resten av landbrukseiendommen
- Solvik og Vestre Kuholmen i Rivenesfjorden vest for Trysnes i Søgne – Tre mindre felt med hytter regulert til fritids- og turistformål med utleieplikt ønskes endret til ordinær fritidsbebyggelse.
- Utvidelse av museumsområdet i Nodeviga og supplere areal avsatt til kultur på Odderøya for å unngå to-deling av museet mellom Odderøya og Kongsgård.
- Natur i Norge AS ønsker areal avsatt til Miljøobservatorium på Odderøya Flere mindre justeringer på tomter på Flekkerøya (1/343, 363, 445, 576,)

#### *Administrasjonens merknader*

Ny arealbruk i områder som ikke er hørt krever ny høring. Det vil også være krav om konsekvensutredning av enkeltområder og deres innvirkning på de samlede konsekvensene av planforslaget.

Kommunedirektøren anbefaler ingen endringer i planforslaget basert på disse høringsuttalelsene.