



Tilleggsnotat til bystyret

Dato:  
29.01.2024  
Saknr:  
2020021815-793

## Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2024-2035 annengangsbehandling – oppfølging etter mekling

Forslag til vedtak er basert på formannskapets innstilling 29.11.2023 og resultater av gjennomført mekling. Formannskapets vedtak pkt. 6 om nedsetting av meklingsutvalg er ikke tatt med.

Vedtak:

1. Bystyret vedtar kommuneplanens arealdel med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse sist datert 31.10.2023, med følgende unntak:
  - a. Følgende områder avsettes til alternative arealformål: (formannskapet vedtak pkt. 3)
    - i. A10 OBS Bygg Mjåvann avsettes til forretninger (fremtidig)
    - ii. A12 Salbostad avsettes til bebyggelse og anlegg
    - iii. A14 Fidjestøl (Flekkerøy) avsettes til bebyggelse og anlegg, med mulighet for brygge og sjøbod på eiendommen
    - iv. A16 Skudeviga avsettes til fremtidig bebyggelse og anlegg
    - v. A19 Stødden avsettes til fremtidig bebyggelse og anlegg
    - vi. A22 Kjellandsheia Nord avsettes til fremtidig bebyggelse og anlegg
    - vii. A24 Nodeland syd avsettes til fremtidig bebyggelse og anlegg
    - viii. A26 Brennåsen terrasse avsettes til nåværende bebyggelse og anlegg
    - ix. A27 Nodelandsheia øst avsettes til nåværende bebyggelse og anlegg
  - b. A11 Lumber #7 Lumber avgrenses av veien Lumber brygge, regulert vei o\_SV4 i detaljregulering for Lumber (plan id:1296) og en rett linje i forlengelse av kaifronten mot Skoltebukta. Bestemmelsen til området endres slik: «Innenfor # 7 Lumber skal boligandelen utgjøre maksimalt 50%. Boliger skal lokaliseres slik at konflikter med Fiskå industriområde minimeres.» (formannskapet vedtak pkt. 4)
  - c. A17 Lauvslandsmoen – ca 100 dekar deler av område inngår i LS4 Lauvslandsmoen, LNF- område for spredt boligbygging. Øvrige deler av området avsettes til LNF-formål. (formannskapet vedtak pkt. 5a, er også ivaretatt i pkt. 3 i forslag til vedtak.)

- d. A23 Bukksteinsdalen terrasse ca 7 dekar regulert til bolig i reg.plan fra 2005. Godkjent reguleringsplan som det ikke er knyttet innsigelser til – avsettes til bebyggelse og anlegg. (formannskapet vedtak pkt. 5b)
2. Følgende punkter i formannskapets vedtak pkt. 2 endres slik det framgår av meklingsprotokollen:
    - a. A3 Grauthelleren (formannskapet vedtak pkt. 2d)
    - b. A7 Sørlandssenteret (formannskapet vedtak pkt. 2f og 2k)
    - c. A13 Østre Randøy (formannskapet vedtak pkt. 2h)
    - d. A15 Heftenes/Vige (formannskapet vedtak pkt. 2i)
    - e. A30 Amfeneset (formannskapet vedtak pkt. 2l)
    - f. A20 Mævigsheia/Vognsnes (formannskapet vedtak pkt.2m)
  3. Områder for fremtidig spredt bebyggelse i Finsland endres slik de er beskrevet i dette tilleggsnotatet til bystyret. (formannskapets vedtak pkt. 2n)
  4. Plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, alle datert 31.10.23, endres i samsvar med løsning slik de framkommer av meklingsprotokollen og beskrevet i dette tilleggsnotatet, datert 29.01.24.
  5. Følgende innsigelser er uløste og oversendes Statsforvalteren for avgjørelse i Kommunal og distriktsdepartementet):
    - a. Innsigelse fra Statsforvalteren til Hamrevann-området 1, 2 og 3 arealer avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg.
    - b. Innsigelser fra Statsforvalteren, fylkeskommunen og Statens vegvesen til plasskrevende handel i Lohnelier-området A6 og #7.
    - c. Innsigelser fra Statsforvalteren, fylkeskommunen og Statens vegvesen til A1-Lohne næringsområde (fremtidig næringsbebyggelse).
    - d. Innsigelser fra Statsforvalteren, fylkeskommunen og Statens vegvesen til A9-Lohnelier sør (fremtidig forretninger).
    - e. Innsigelser fra Statsforvalteren, fylkeskommunen og Statens vegvesen til A5-Sørlandsparken øst (fremtidig næringsbebyggelse). Innsigelsen tas til følge dersom innsigelse til naboområdet Sørlandsparken øst i Lillesand ikke blir løst og innarbeidet i kommuneplanens arealdel for Lillesand kommune.
  6. Formannskapets innstilling medfører ny høring av kommuneplanen på følgende punkter og vedtas ikke:
    - a. 252 Løbakken tas ikke ut av arealplanen (formannskapet vedtak pkt. 5c)
    - b. Skibaksheia gjøres ikke om til LNF (formannskapet vedtak pkt. 5d)
    - c. Songdalsvegen 18 Brennåsen: Areal mellom nr 16 og nr 18 avsatt for boligbygging i kommuneplan Songdalen beholdes og utvides til å også gjelde allerede bebygd område med naturlig avgrenset areal. (som vist i kartskisse, gulmerket linje)" (formannskapet vedtak pkt. 5e)
    - d. 668 Solvik reguleres om fra turist/fritidsformål til ordinær fritidsbolig (formannskapet vedtak pkt. 5f)
  7. Administrasjonen har ikke delegert myndighet med Kommuneplanen/ Arealdelen. Områder gis ikke endret formål eller justering uten politisk behandling. Om dette skjer skal slike saker opp til politisk behandling for å sikre at tomteeiere blir fullt ut juridisk ivaretatt av kommunen.

Nye vedlegg til bystyresaken

1. Meklingsprotokoll 24.01.2024, datert 13.02.2024
2. Brev fra Statsforvalteren i Agder datert 14.02.2024, kommuneplan Kristiansand, kommuneplanens arealdel 2023-2034 - meklingsprotokoll
3. Vedlegg 5b - Konsekvensutredning for områdene som formannskapet vedtok å mekle.
4. Vedlegg 4b - Areal- og klimaregnskap
5. Brev fra Statsforvalteren med svar på spørsmål om ny høring og bestemmelser, 20.12.2023

### **Bakgrunn for tilleggsnotatet**

Statlige myndigheter og fylkeskommunen har fremmet innsigelse til ulike deler av planforslaget. Flere av innsigelsene er avklart ved administrative drøftinger i mai/juni 2023 og løst forutsatt at bystyret vedtar planforslag i samsvar med anbefalt løsning, slik de kommer frem av plankart og bestemmelser med retningslinjer, datert 31.10.2023. Innsigelsene og anbefalt løsning er beskrevet i saksframlegget og vedlegg 8 – tematisk oppsummering av høringsuttalelser med administrasjonens merknader og anbefaling.

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

Formannskapet behandlet kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2024-2035 i møte 29.11.2023, sak 16/23 og fattet slikt vedtak om mekling:

2. Følgende innsigelser oversendes Statsforvalteren i Agder for mekling:
  - a. Innsigelse fra Statsforvalteren til Hamrevann-området (12/3)
  - b. Innsigelse fra Bane NOR om jernbaneforbindelse til Lagmannsholmen. (12/3)
  - c. A1 Lohne næringsområde (fremtidig næringsbebyggelse) (12/3)
  - d. A3 Grauthelleren (fremtidig næringsbebyggelse) (12/3)
  - e. A5 Sørlandsparken øst (fremtidig næringsbebyggelse) (10/5)
  - f. A7 Sørlandssenteret (kjøpesenter (inkludert tjenesteyting) (13/2)
  - g. A9 Lohnelier sør (fremtidig forretninger) (12/3)
  - h. A13 Østre Randøy (fremtidig bebyggelse og anlegg) (9/6)
  - i. A15 Heftenes/Vige (fremtidig bebyggelse og anlegg med mulighet for å bygge flere fritidsboliger) (9/6)
  - j. A6 Lohnelier næringsområde (plasskrevende handel) (12/3)
  - k. A7 sendes til mekling, men kun for helse relatert tjenesteyting. 12/3)
  - l. A30 Amfeneset avsettes til LNF spredt fritidsbebyggelse (13/2)
  - m. Ubebyggt areal på Mævigsheia/Vognsnes foreslått til fritidsbolig, ca. 15 daa foreslås tatt inn. (fritidsboliger på stolper uten naturinngrep, 70 daa gis til kommunen til friareal). (9/6)
  - n. A31 Finsland avsettes til LNF spredt bebyggelse. (11/4)

### **Mekling**

Det ble gjennomført mekling av kommuneplanens arealdel for Kristiansand 24.1.2024. Resultatet av meklingen framgår av vedlagt meklingsprotokoll og kan oppsummeres som gjengitt under.

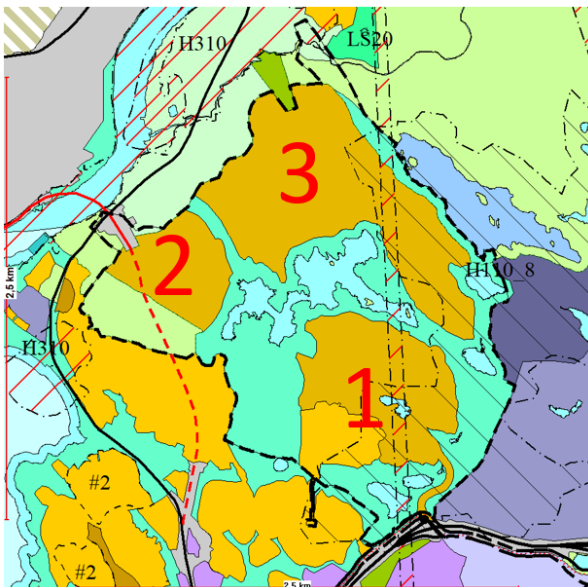
### **Innsigelser anbefalt avklart i Kommunal- og distriktsdepartementet.**

Partene kom ikke fram til enighet når det gjelder formannskapets vedtak punkt 2 for disse bokstavene:

- a Hamrevann-området
- c A1 Lohne næringsområde (fremtidig næringsbebyggelse)
- e A 5 Sørlandsparken øst (fremtidig næringsbebyggelse)
- g A 9 Lohnelier sør (fremtidig næringsbebyggelse)
- j A6 Lohnelier næringsområde plasskrevende handel

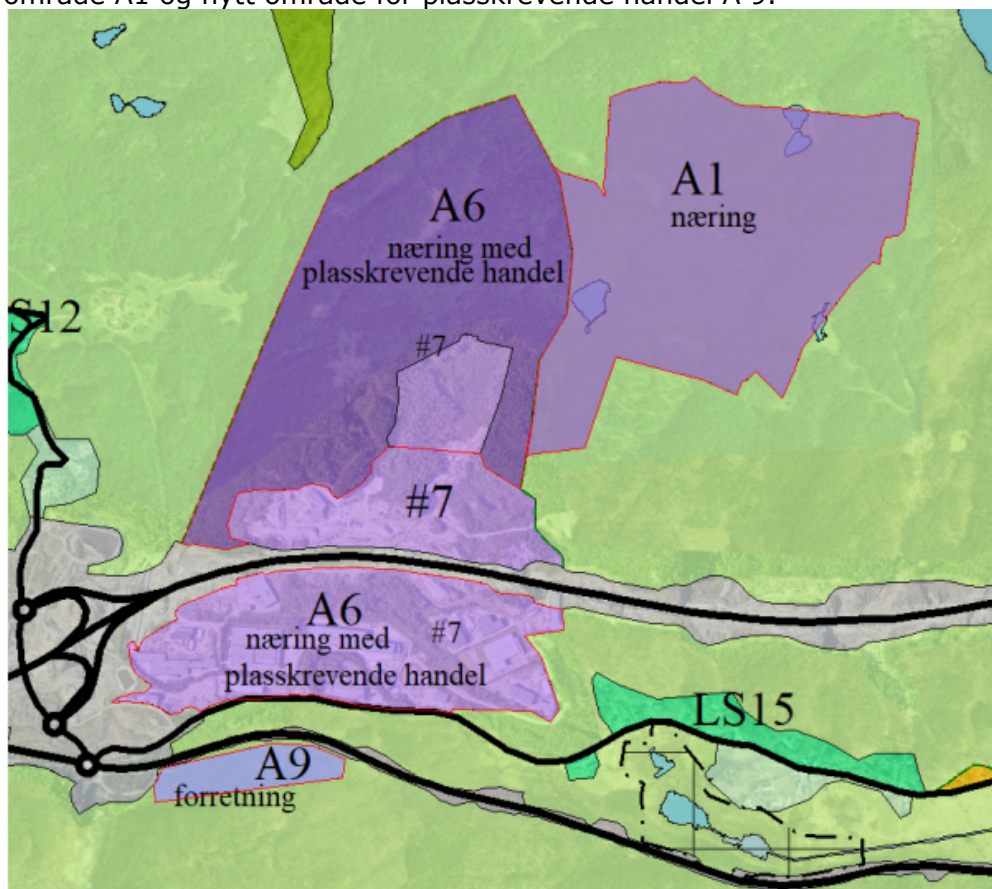
### Hamrevann-området

Innsigelsen gjelder den uregulerte delen av området 1 og områdene 2 og 3, mørkegul.



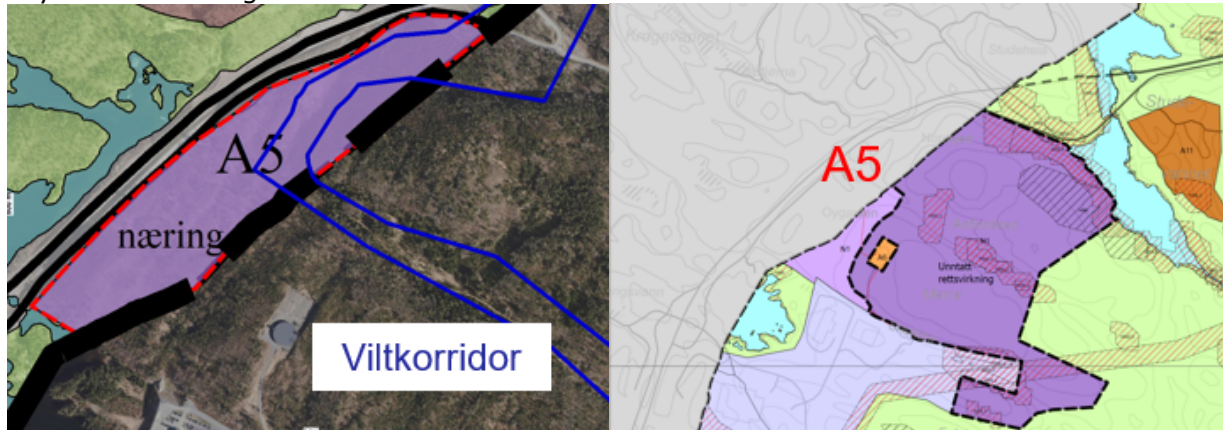
### Lohnelier-området

Innsigelsene gjelder plasskrevende handel i område A6 og #7, nytt område A1 og nytt område for plasskrevende handel A 9.



### Sørlandsparken øst

Området i Kristiansand henger tett sammen med Sørlandsparken øst i Lillesand kommune. Kommunene er avhengige av å finne en felles løsning når det gjelder adkomst og avklaringer knyttet til sulfid og ivaretagelse av viltkorridoren.



### **Øvrige innsigelser som formannskapet vedtok å mekle**

I meklingen ble øvrige innsigelser løst som beskrevet under. Formannskapetets vedtak **pkt. 2.**

#### **b - Innsigelse fra Bane Nor om jernbaneforbindelse til Lagmannsholmen**

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

Planbeskrivelsen datert 31.10.23 må oppdateres i samsvar med dette.

#### **d - Innsigelse fra Statsforvalteren og Statens vegvesen til A3 Grauthelleren**

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

#### **f og k - Innsigelse fra Statsforvalteren til A7 Sørlandssenteret**

Meklingsresultat, slik det framkommer av meklingsprotokollen:

SF Agder trekker sin innsigelse på følgende vilkår:

- *Det åpnes ikke for arealformål tjenesteyting i kommuneplanen*
- *I planbeskrivelsen inntas følgende formulering:*  
*«Innenfor formål kjøpesenter vil det gjennom omregulering åpnes for tjenesteyting begrenset til å gjelde helsepleie, slik som fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, legesenter, lege, tannlege og behandlingssklinikker. Sykehus, legevakt og regional tannhelsetjeneste er ikke tillatt. Formuleringen gjelder for hele Sørlandssenteret.»*
- *Tegnefeil i høringsdokumentet for område A7 rettes opp. Innspillet gjelder hele Sørlandssenteret. Begge parter er omforent om dette.*

Utkast til meklingsprotokoll ble sendt til partene for gjennomsyn i e-post av 29.1.2024. I sin tilbakemelding på referatet ba kommunen om at treningssenter ble tilføyd meklingsresultatet for A7 Sørlandssenteret. Statsforvalteren har i sin oversendelse av endelig meklingsprotokoll (vedlagt brev datert 14.2.) skrevet at *hvorvidt «treningssentre» skulle inntas som en bestemt type helserelatert tjeneste ikke var et direkte tema under forhandlingen. Meklingsprotokollen må være helt stringent i omtalen av forslag som ble fremsatt og som det*

ble enighet om under forhandlingene. Treningssenter er derfor ikke tilføyd i meklingsprotokollen. I brevet står det videre Statsforvalteren (som innsigelsesmyndighet) er imidlertid etter en konkret vurdering kommet til at det gis aksept for en utvidet ramme slik som kommunen har anmodet om. Statsforvalteren trekker med dette sin innsigelse på følgende vilkår:

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

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

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

Konklusjonen er at treningssenter er en del av teksten som innarbeides i planbeskrivelsen, slik det framgår av oversendelsesbrevet uten at dette fremgår av selve meklingsprotokollen.

### I - A30 Amfeneset til LNF spredt boligbebyggelse

#### Meklingsresultat:

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



Skisse 1 i meklingsprotokollen er lik skissen ovenfor. Avgrensingen er den samme som Statsforvalteren tidligere har akseptert i administrativ drøfting og slik området er avgrenset i plankart for område LS33, datert 31.10.2023. Antall enheter for LS 33 kommer frem i bestemmelsene §30.

- **h - A13 Østre Randøy** (fremtidig bebyggelse og anlegg) Innsigelsen fra Statsforvalteren og fylkeskommunen tas til følge. Området avsettes til LNF-formål. Plankartet datert 31.10.2023 endes ikke.
- **i - A15 Heftenes/Vige** (fremtidig bebyggelse og anlegg med mulighet for å bygge flere fritidsboliger). Innsigelsen fra Statsforvalteren og fylkeskommunen tas til følge. Området avsettes til LNF-formål. Plankartet datert 31.10.2023 endes ikke.
- **m - A20 Mævigsheia/Vognsnes** fremtidig bebyggelse og anlegg fritidsbolig. Innsigelsen fra Statsforvalteren og fylkeskommunen tas til følge. Området avsettes til LNF-formål. Plankartet datert 31.10.2023 endes ikke.

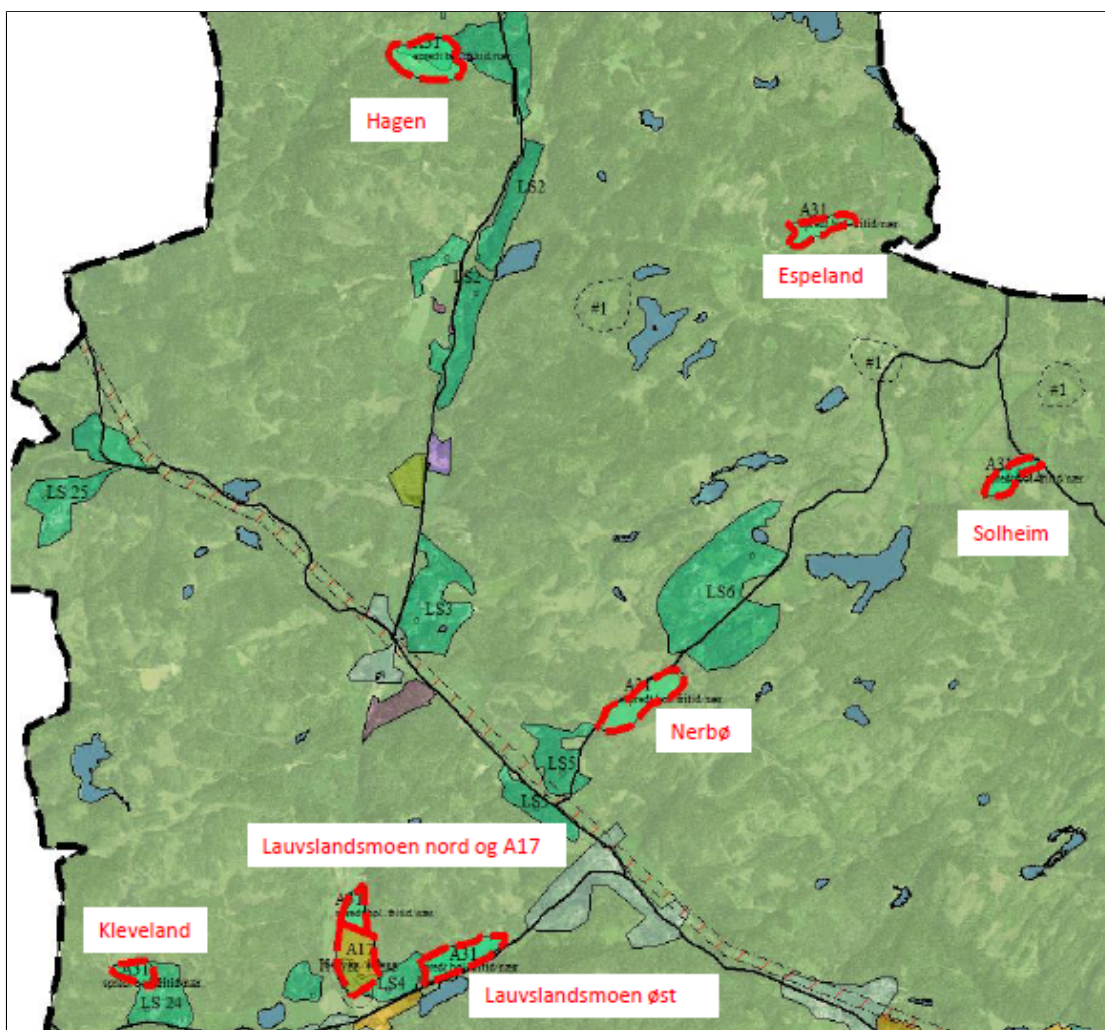
#### Meklingsresultat:

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

### **A31 Finsland** -formannskapetets vedtak punkt **2n** og **5a**:

Innsigelse fra NVE til områder for fremtidig spredt boligbebyggelse A31Finsland er løst administrativt i samråd med meklingsutvalget og avklart med NVE. Delområdene er gjennomgått på nytt i lys av formannskapetets vedtak og innsigelsen fra NVE knyttet til fareområder. Delområdene Kleveland, Solheim, Hagen og Lauvlandsmoen øst er innarbeidet i plankartet og bestemmelsen § 30, datert 31.10.2023. For å imøtekomme formannskapetets vedtak, og avklart med NVE, kan plankartet og bestemmelsen endres slik:

- A31 delområde Nerbø (eiendommen 511/3) ligger ikke inn i plankartet som er fremmet til 2.gangsbehandling. Området kan innarbeides i plankartet, men beskjøres der forslaget overlapper med aktsomhetsområde flom. Bestemmelsene oppdateres med 2 nye boenheter for dette området.
- A31 delområde Espeland (eiendommene 525/1,2 m.fl) ligger ikke inne i plankartet til 2.gangsbehandling. Området kan innarbeides i plankartet, men beskjøres der forslaget overlapper med aktsomhetsområde flom. Bestemmelsene oppdateres med 2 nye boenheter for dette området.
- A31 delområde Hagen (eiendommene 524/4,5,20), del av LS1 Røyrås. Del av området ligger inne i plankartet til 2.gangsbehandling. Området kan utvides. Bestemmelsene åpner for 3 nye boenheter i LS1 Røyrås, inklusiv Hagen, og foreslås ikke endret.
- A31 delområde Lauvlandsmoen og A17 Lauvlandsmoen (formannskapsvedtak 5a) (eiendommene 520/4, 519/3 m.fl). Områdene er overlappende og delvis innarbeidet i plankartet LS4 Lauvland. Området utvides med avgrensing mot aktsomhetsområde for flom. Bestemmelsene åpner for 7 nye boenheter i LS4 Lauvland, og foreslås ikke endret.





### Nytt vedlegg 5 b - Oppdatert konsekvensutredning for områdene som formannskapet vedtok å mekle

Konsekvensutredningen datert 31.10.2023, vedlegg 5 i bystyresaken, er oppdatert med områder som var hørt i to alternativ og innarbeidet i plankartet fremmet til 2.gangsbehandling med samme dato. I tillegg er konsekvensutredningene oppdatert som følge av nye naturmangfoldregisteringer og revidert fagrappport på kulturmiljø. Det er også gjort mindre justeringer og presiseringer av innholdet i utredningene på bakgrunn av innspill i høringsuttalelsene.

Vedlegg 6 til bystyresaken - Alternative arealformål og bestemmelser med konsekvensutredning, datert 11.1.2023, er ikke oppdatert på samme måte. Dette fordi disse områdene ikke var innarbeidet i planforslaget som ble fremmet til sluttbehandling. Nytt vedlegg 5 b inneholder oppdatert konsekvensutredning for områdene som formannskapet vedtok å mekle jf. formannskapetets vedtak pkt. 2. Konsekvensutredningen omfatter ikke Hamrevann-området og jernbaneforbindelse til Lagmannsholmen fordi disse ikke er omfattet av krav om konsekvensutredning.

### Nytt vedlegg 4b - Areal og klimaregnskap

Planbeskrivelsen kapittel 5.2 omhandler areal- og klimaregnskap av planforslaget slik det ble fremmet til 2.gangsbehandling. Nytt vedlegg 4 b inneholder 2 tabeller som viser areal og klimaregnskap;

- areal- og klimaregnskapet for planen slik kommunedirektøren anbefalte til 2.gangsbehandlingen (inngår også i planbeskrivelsen)
- samlet areal- og klimaregnskapet for planen slik det er etter formannskapetets vedtak 29.11.2023

### Svar på spørsmål om ny høring av områder og formulering av bestemmelser

I formannskapetets behandling av kommuneplanens arealdel for Kristiansand, sak 16/23,29.11.2023 kom det opp en del problemstillinger, som formannskapet ønsket avklaring på før sluttbehandling av planen.

Administrasjonen har, med bakgrunn i dette sendt disse spørsmålene til Statsforvalteren:

- *Det kom opp spørsmål om det vil kreve ny høring dersom kommunen tar inn igjen utbyggingsområder som ligger inne i gjeldende kommuneplaner fra de tidligere kommunene, og som er hørt med LNF-formål. Kommunen ber Statsforvalteren om en avklaring på spørsmålet om ny høring og i tilfelle hva som er hjemmelsgrunnlaget for å kreve ny høring. Spørsmålet er generelt, men også konkret knyttet til formannskapetets vedtak:*
  - *Pkt. 5 c - Løbakken (vest for Tangvall) området er avsatt til fremtidig boligformål i gjeldende planer, men kun hørt med LNF-formål/blågrønnstruktur i kommuneplanens arealdel 2023- 2034*
  - *Pkt. 5 d Skibakksheia (omtalt som Stausland i plandokumentene) - området er avsatt til fremtidig boligformål i gjeldende planer, men kun hørt med LNF-formål i kommuneplanens arealdel 2023- 2034*
  - *Pkt. 5 e Songdalsvegen 18, del av området er avsatt til boligformål i gjeldene plan, men kun hørt med LNF-formål i kommuneplanens arealdel 2023- 2034. Øvrige deler av området er LNF-formål både i gjeldene plan og høringsforslaget til ny plan.*
  - *Pkt. 5 f Solvik er næringsvirksomhet i gjeldene plan og ferie og fritidsformål i høringsforslaget til ny plan.*
- *Det ble fremmet forslag (ikke vedtatt) om ny formulering av bestemmelsene som ble hørt i 2 alternativ jf. høringsuttalelse fra Statsforvalteren på entydige bestemmelser og at bestemmelsene har karakter av retningslinjer. Kan Statsforvalteren avklare adgangen til å fastsette bestemmelser som foreslått og om endringen medfører krav om ny høring? Spørsmålet gjelder forslag om å tilføye **i hovedsak** til bestemmelsene:*

Statsforvalterens svar 20.12.2023 ligger som nytt vedlegg til saken. Svaret kan kort oppsummeres slik:

- Statsforvalteren viser til plan- og bygningsloven §11-15 første ledd og vurderer at det vil kreve ny høring/nytt offentlig ettersyn, dersom kommunen tar inn igjen utbyggingsområder som ligger inne i gjeldende kommuneplaner fra de tidligere kommunene, men som nå er hørt med LNF-formål. Bakgrunnen for at terskelen er lavere for å kreve høring ved ev. endringer av kommuneplan enn f.eks. for reguleringsplan, er fordi det ikke er klageadgang på kommuneplanens arealdel, slik som det er for reguleringsplaner. Det må også vurderes om det er krav om konsekvensutredning. Denne vurderingen gjelder også endring av bestemmelsene.
- Vedrørende de konkrete forslag til endringer av bestemmelsene, står Statsforvalteren fast ved sin vurdering om at formuleringer som «i hovedsak» er uegnet ved fastsettelse av bestemmelser.

Administrasjonen har forelagt Statsforvalteren sitt svar til kommuneadvokaten som er enig i Statsforvalteren sin vurdering.

Svaret fra Statsforvalteren innebærer ny høring av arealene som inngår i formannskapetets vedtak:

- Pkt. 5 c - Løbakken (vest for Tangvall),
- Pkt. 5 d - Skibakksheia
- Pkt. 5 e - Songdalsvegen 18
- Pkt. 5 f - Solvik er næringsvirksomhet i gjeldende plan og ferie og fritidsformål i høringsforslaget til ny plan.

Når det gjelder Songdalsvegen 18, så vil utvidelsen medføre at område som er avsatt som LNF-formål i gjeldende arealplan for Songdalen endres til utbyggingsformål. Dette er ikke hørt. Endring av område Solvik fra næring/ferie og fritidsformål til fritidsbebyggelse er heller ikke hørt. Kommunedirektøren anbefaler derfor at disse punktene i formannskapetets innstilling ikke vedtas.