



KRISTIANSAND KOMMUNE

Saksbehandler, innvalgstelefon

Thomas Christian Kiland-Langeland, 37 01 75 43

Postboks 4
4685 NODELAND

Høringsuttalelse med innsigelse til Kristiansand kommunes forslag til kommuneplanens arealdel 2023 - 2034

Vi viser til oversendelse datert 12.1.23 fra Kristiansand kommune med vedtak om å legge forslag til kommuneplanens arealdel for perioden 2023 – 2034 ut til offentlig ettersyn. I telefonsamtale, senere bekreftet med e-post av 2.3.23, har Kristiansand kommune gitt Statsforvalteren utsatt frist til 10. mars for sin høringsuttalelse, inkludert samordning av statlige innsigelser.

Innhold

Innledning.....	2
Bakgrunn	4
Statsforvalteren om grønt skifte og overgangen til lavutslippssamfunnet	4
Nasjonale og regionale føringer om arealutvikling og lokalisering av kraftkrevende industri	6
Statsforvalterens overordnede vurdering av planforslaget	6
Vurdering av planforslaget – innsigelser til endret arealbruk.....	8
Hamrevann I, II og III – områder vist som fremtidig	9
Handelsformål i Lohnelier (#7, A6 og A9)	11
A1 Lohne næringsområde	14
A2 Bringeheia/Toftelandslier	15
A3 Grauthelleren.....	16
A4 Borgeheia	17
A5 Sørlandsparken Øst	18
A7 Tjenesteyting Sørlandssenteret.....	19
A13 Østre Randøy	20
A15 Heftenes, Vige	20
A18 Vatneli, Finsland	21
A20 Mævigsheia, Vognsneset	22
A29 Sodefjed.....	23
A30 Amfeneset	24
106 Mjåvann industriområde – delområder 1 og 3.....	25
FMSK-14.4 Eidsåvegen – LNF spredt.....	26
Vurdering av forslag til arealbruk og formål – faglige råd.....	26



A12 Salbostad, A19 Stødden og Del av 199 Knarrevik	27
A17 Lauvlandsmoen – Boligformål	28
A8 Sørlandsparken - Handel gamle postterminalen	28
A10 Obs Bygg Mjåvann	28
A11 – KK-14 Lumber	29
A14 Fidjestøl, Flekkerøy.....	29
A31 LNF spredt i Finsland	30
KK-11 Mosby sentrum.....	30
183 Rosseland park og 184 Rosseland senter.....	31
266 Strai kjøkken – utvidelse	31
186 Langemyr.....	32
FMSK-14.12 Dønnestad og FMSK-14.13 Kulia/Aurebekk	32
Øvrige arealinnspill.....	32
Vurdering av avvikende byggegrense mot sjø - innsigelse.....	32
Vurdering og innspill til bestemmelser, inkl. alternativer etter politisk behandling - innsigelse.....	35
Bestemmelse § 10 100-metersbeltet langs sjø (pbl. § 11-11, nr. 4).....	35
Bestemmelser som høres med alternativ formulering eller tillegg.....	36
God livskvalitet for alle – inkludering og mangfold	38
Uteoppholdsarealer - innsigelse	39
Bestemmelser om støy og luftforurensning - innsigelse	42
Øvrige bestemmelser	44
Øvrige innspill	44
Innspill til tema gravplasser.....	44

Innledning

Dette er et svært omfattende planforslag med mange forslag til endringer av både arealbruk, formål og bestemmelser. Planforslaget innebærer mange gode plangrep, men også grep som bidrar til å svekke og til dels motvirke nasjonale, regionale og lokale målsetninger. Det gjør planforslaget lite helhetlig, og den alternative arealbruken er i stor grad på tvers av både kommunens arealstrategi, regionale og nasjonale mål. Kommunen har på denne måten også unnlatt å ta de nødvendige valgene for arealbruk som er tillagt det kommunale selvstyret, og overlatt dette til høringsinstansene med innsigelseskompetanse.

Vi vil samtidig berømme administrasjonens arbeid med planforslaget, og hvordan de har fulgt opp arealstrategi, regionale og nasjonale føringer med høy faglig kvalitet og helhetlig tilnærming. Bruken av klimaregnskap og vurdering opp mot kommunens ambisiøse, men helt nødvendige klimamål, er forbilledlig. Administrasjonens forslag vil etter vår vurdering medføre viktige skritt i bærekraftig retning, med tilbørlig hensyn til både klimakrisen og naturkrisen. Forslaget vil også styrke den økonomiske og sosiale bærekraften gjennom tydelig satsing på den etablerte senterstrukturen og på å unngå kostbar ny arealbruk. En stor del av formannskapets flertallsforslag til alternativ arealbruk, alternative byggegrenser mot sjø og alternative formuleringer til bestemmelsene, vil imidlertid bidra i motsatt retning, og medfører i sum at planforslaget i stedet motvirker mulighetene til å nå bærekraftmålene. Planen er også svært omfattende, og kommunens valg om å gjennomføre høring med så vidt mange alternative arealformål er etter vårt syn svært uheldig. Dette fordi det blir et utall



av ulike kombinasjoner som i praksis kan utgjøre det samlede planforslaget. Det gjør det tilnærmet umulig for dem som skal medvirke å få et klart bilde av hvilken helhet man uttaler seg om, og hva de samlede konsekvensene kan bli. Muligheten til reell medvirkning er følgelig svekket, og innspillet vårt er også som en følge av dette uvanlig omfattende.

I denne høringsuttalelsen behandler vi de forhold Statsforvalteren har merknader til, men tar også høyde for innspill og innsigelser som er kommet fra andre statsetater som vi skal samordne. Samordningen og oversendelse av innsigelsene fra andre statsetater, oversendes separat.

Statsforvalteren mener flere elementer i planforslaget er i strid med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR for BATP), nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging 2019 – 2023 (Nasjonale forventninger), regional plan for senterstruktur og handel i Vest-Agder, Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR for strandsonen), Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og nasjonale føringer knyttet til folkehelse, jordvern, friluftsliv og naturmangfold.

Statsforvalteren fremmer, med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 5-4, og i henhold til rundskriv T-2/16, Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis, innsigelse til følgende foreslåtte arealbruk/formål:

- Hamrevann I, II og III
- Handelsformål i Lohnelie (alle områder)
- Areal til næring/handel i Lohnelie A6 og A9
- A1 Lohne næringsområde
- A2 Bringeheia/Toftelandslier
- A3 Grauthelleren
- A4 Borgeheia
- A5 Sørlandsparken øst
- A7 Tjenesteyting Sørlandssenteret
- A13 Østre Randøy
- A15 Heftenes – Vige
- A18 Vatneli, Finstrand
- A20 Mævigsheia, Vognsneset
- A29 Sodefjed
- A30 Amfeneset
- 106 Mjåvann industriområde (delområder 1 og 3)
- FMSK-14.4 Eidsåvegen

Videre fremmes det innsigelse til følgende juridiske linjer og bestemmelser:

- Avvikende byggegrense mot sjø – alle 3 fremlagte alternativer
- Enkelte av de alternative formuleringene i bestemmelser til kommuneplanens arealdel
- Krav til uteoppholdsarealer



- Bestemmelser om støy og luftforurensning.

Vi gir i tillegg faglige råd til foreslått arealbruk i flere områder, hvor vi enten anbefaler at området tas ut eller legges inn med justert avgrensning.

Vi har videre planfaglig merknad om at forskrift om konsekvensutredninger § 18, tredje ledd annet punktum ikke er oppfylt. Det er heller ikke gitt tilfredsstillende vurdering av virkningene av de samlede arealbruksendringene i planen.

Statsforvalteren er kritisk til løsningen med å høre et så stort antall områder med alternativ arealbruk, alternative byggegrenser mot sjø og bestemmelser med alternative formuleringer. Dette gjør planforslaget uoversiktlig og gjør innbyggernes medvirkning vanskeligere. Det blir heller ikke mulig å vurdere planforslagets samlede konsekvenser i tråd med forskrift om konsekvensutredninger § 18, tredje ledd, annet punktum. Det er en klar nasjonal målsetning for samfunnsplanleggingen at kommunene skal benytte sin planmyndighet til å fremme helhetlige forslag til kommuneplanens arealdel. Planforslaget er lite helhetlig, og den alternative arealbruken er i stor grad på tvers av både kommunens arealstrategi, regionale og nasjonale mål. Kommunen har på denne måten også unnlatt å ta de nødvendige valgene for arealbruk som er tillagt det lokale selvstyret, og overlatt dette til høringsinstansene med innsigelseskompetanse.

Bakgrunn

Vi viser til Statsforvalterens uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, av 21.1.21. I innspillet roser vi planprogrammet for å være et godt utgangspunkt når Kristiansand skal utarbeide en ny arealdel for hele kommunen; som følger opp føringene i samfunnsdelen, og er tydelig forankret i målsetningen om å gjøre Kristiansand til et sosialt rettferdig lavutslippssamfunn. Det legges opp til en klar vektlegging av temaer som sentral byutvikling og stedsutvikling, fortetting og transformasjon. Vi støttet også tilnærmingen med bruk av klimaregnskap og arealregnskap i planarbeidet, og særlig det å ta ut av kommuneplanen arealbruk som utfordrer målet om reduserte klimagassutslipp og styrking av den etablerte senterstrukturen. Vi oppfordret til å prioritere fortetting, og understreket behovet for god medvirkning (særlig i forbindelse med senter- og stedsutviklingen). Vi frarådet å tilrettelegge i for stor grad for mer spredt boligbygging og bilbasert handel, og viste til vårt innspill til høring av samfunnsdelen med brev av 25.6.20.

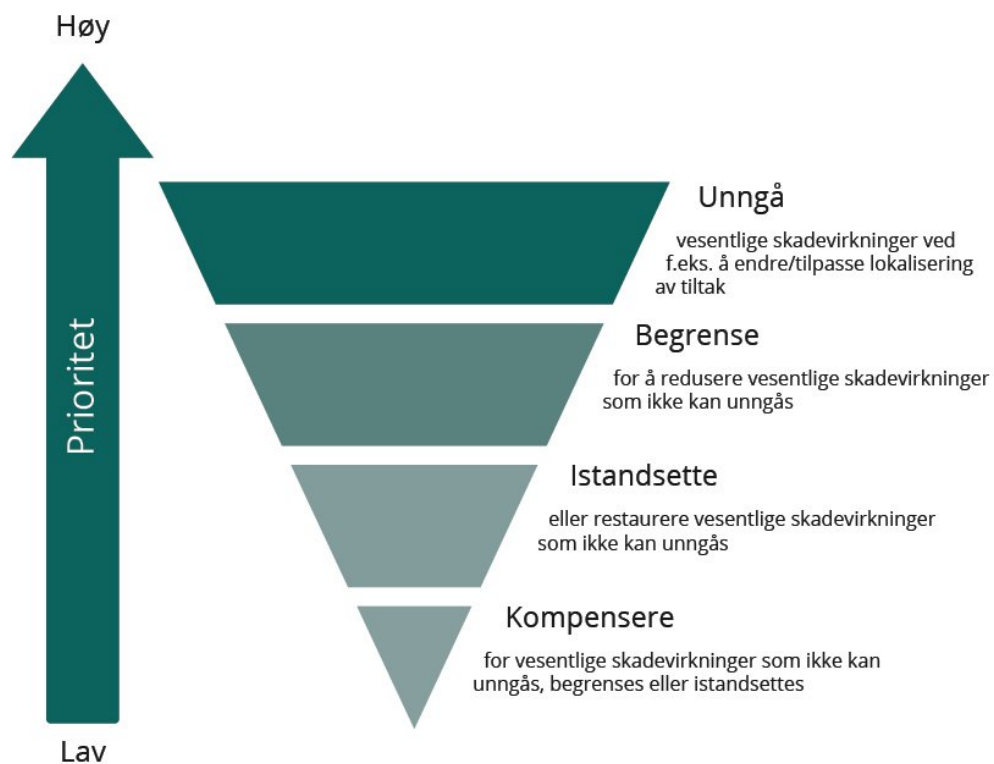
Statsforvalteren om grønt skifte og overgangen til lavutslippssamfunnet

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 – 2023 formidler regjeringen den nasjonale prioriterte politikken for å sikre effektiv og god planlegging i fylker og kommuner. Her fremgår bl.a. at «Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge. Det er derfor viktig at bærekraftsmålene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen.» Statsforvalteren har fått i oppdrag å påse at bærekraftsmålene implementeres og følges opp i regional og kommunal planlegging. I vår medvirkning til arealplanleggingen legger vi til grunn at vi lokalt, nasjonalt og globalt står overfor meget alvorlige utfordringer for både klima og natur. 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. Bærekraftsmålene hjelper oss til å utforme strategier og politikk som balanserer hensynene, noe vi også følger opp i arealplanleggingen.

Forskrift om konsekvensutredninger § 23 angir at konsekvensutredninger skal beskrive de tiltakene som er planlagt for å unngå, begrense, istandsette og hvis mulig kompensere for vesentlige skadevirkninger for miljø og samfunn. I Miljødirektoratets veileder M-1941 finnes tiltakshierarkiet (jf. figur under) som skal legges til grunn for en gjennomgang for å unngå vesentlige skadevirkninger for miljø og samfunn. Det følger av denne at man innledningsvis skal unngå at planen eller tiltaket fører til skade. Dette har høyeste prioritet. Deretter begrense skaden, så istandsette eller restaurere. En eventuelt siste utvei er å vurdere å kompensere skade, men det er laveste prioritet. Statsforvalteren forutsetter at tiltakshierarkiet legges til grunn for all arealplanlegging, og anser kommuneplanens arealdel som et særlig viktig verktøy for å nå målet om å i størst mulig grad unngå nedbygging av intakt natur.



Figur 1 Tiltakshierarkiet, hentet fra veileder M-1941, del 4: Finne gode miljøløsninger.



Nasjonale og regionale føringer om arealutvikling og lokalisering av kraftkrevende industri

Regjeringen lanserte 23.06.2022 veikartet «*Grønt industriløft*», som blant annet viser regjeringens tilnærming når det gjelder å identifisere egnede lokaliseringer/arealer for ny grønn industri. Veikartet vektlegger betydningen av å få avsatt nok attraktive og bærekraftige næringsarealer til å tiltrekke seg nye grønne industrietableringer. Samtidig, påpekes det, må man «*unngå tap av viktige arealer for matproduksjon, naturmangfold, økte klimagassutslipp fra avskoging og andre samfunnstjenlige formål. Arealbruken bør derfor vurderes i de overordnede planene til fylkeskommunene og kommunene, ut fra et helhetlig kunnskapsgrunnlag. Etablering i eksisterende industriområder eller på frigjorte industritomter har den fordel at en unngår nye inngrep i uberørt natur eller matjord, noe som kan bidra til å redusere uønskede effekter av nye industrietableringer på lokalmiljø og samfunn*» (Grønt industriløft side 31). I veikartet (side 33) fremheves også transportinfrastruktur som en viktig faktor å ta hensyn til i planleggingen av nye grønne industriprosjekter, blant annet av hensyn til effektiv og sikker godstransport. Det heter i veikartet at «*tilgang til transportløsninger med minst mulig klimagassutslipp og påvirkning på arealbruk og naturmangfold er nødvendig for å nå Norges klima- og miljømål*».

De samme poengene som blir påpekt i Grønt industriløft går også igjen i Norges batteristrategi (side 45 og side 65). I tillegg understrekes viktigheten av å unngå en massiv nedbygging som følge av kappløp mellom kommuner: «*Det forventes stor pågang etter areal, og det er vesentlig å unngå at konkurranse mellom regioner og kommuner fører til nedbygging av areal langt over behovet. Et slikt kappløp kan medføre tap av viktig naturmangfold, økte klimagassutslipp fra avskoging og at andre viktige samfunnsinteresser blir skadelidende. Fylkeskommunene og kommunene bør derfor vurdere arealbruken helhetlig i sine overordnede planer*» (Norges batteristrategi s. 65).

Vi viser til «Grønt industriløft» og «Batteristrategien», da vi mener flere av områdene i planforslaget ikke er i tråd med visjonene og strategiene for arealbruk som legges til grunn i disse dokumentene. Vi vil komme nærmere inn på dette i vurderingen av de enkelte innspillene nedenfor.

Statsforvalterens overordnede vurdering av planforslaget

Statsforvalteren er veldig positiv til hvordan kommunen reduserer planlagt omdisponering av dyrket mark med dette planforslaget. Formannskapetets alternative forslag om å ta ut areal avsatt til næring på Linnegrøvan, og som er fulldyrka jord av førsteklasses kvalitet, finner vi veldig positivt. Netto omdisponering av dyrka mark i planforslaget blir da minus 87 daa, og overoppfyller dermed regjeringens visjon om netto null omdisponering av dyrka mark.

Vi mener imidlertid det altfor lite samsvar mellom planbeskrivelsens redegjørelse for hvilke virkninger planforslaget har for miljø og samfunn, og den foreslåtte arealbruken. De to konsekvensutredningene som følger planforslaget viser f.eks. at netto arealbruk spenner fra minus 2224 daa til pluss 6700 daa, mens klimagassutslipp fra endret arealbruk spenner fra minus 26 000 tonn (minus 65 500 tonn om administrasjonens forslag om å ta ut Hamrevann II og III også legges til grunn) til pluss 232 000 tonn. Konsekvensutredningene viser også at en rekke av arealene som høres med alternativt formål, ikke vil bygge opp under planens senterstruktur, strategiske målsetninger,



medføre omfattende infrastrukturinvesteringer og gi et mindre økonomisk, sosialt og miljømessig bærekraftig samfunn.

Samtidig forstår vi at det i første rekke er formannskapetets beslutninger i forbindelse med utlegging til offentlig ettersyn om å høre alternativ arealbruk, byggegrenser og bestemmelser med alternativt formål eller formulering, som forårsaker divergensen. Vi mener en slik tilnærming er uheldig, da den gjør det vanskelig å få et helhetlig bilde av konsekvenser og vanskeliggjør medvirkning.

Av plan- og bygningsloven § 11-14, 2. ledd heter det at det «*Av saksframlegget skal det framgå hvordan virkningene av planen og innkomne uttalelser til planforslaget har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt ved vedtaket. Det skal også framgå hvordan planen ivaretar nasjonale og regionale hensyn.*» Av de tre saksfremleggene som er vist til i høringsdokumentene, er det kun i saksfremlegget til møte 12.10.22, sak 110/22, at dette er oppfylt. Med bakgrunn i endringene som følger av behandlingen av saken frem mot faktisk utleggelse til off. ettersyn (sak 115/22 og sak 3/23), er det etter vår vurdering ikke lenger samsvar mellom vurderingene og beskrivelsene av planens virkninger og hvordan nasjonale og regionale hensyn ivaretas, og virkningene av det som blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Videre finner vi at den omfattende bruken av alternative arealformål utfordrer lovens krav til medvirkning. Dette gjelder særlig for sektormyndigheter og interesseorganisasjoner som i tillegg til å vurdere konkret arealbruk, også skal vurdere totaliteten i planforslaget. Også for f.eks. innbyggerne i indre deler av Korsvikkilen gir planforslaget helt sprikende signaler om kommunens ønskede retning – bolig eller næring, eller eventuelt en kombinasjon?

Vi mener også det burde vært gitt lengre frist for uttale til planforslaget enn 7 uker (en uke lengre enn lovens minstekrav) ut fra planforslagets omfang, kompleksitet og grad av uavklarte tilrådninger.

Vi kan ikke se at det i høringsforslaget er gjort en konkret vurdering av samlet belastning, jf. naturmangoldloven § 10, eller beregning og vurdering av samlet effekt på klimagassutslipp (utover effekt fra nedbygging), som følge av planforslaget. Vi mener ovennevnte er vesentlige forhold som må vurderes før vedtak av nye arealformål, og at det utilstrekkelige kunnskapsgrunnlaget innebærer at foreliggende planforslag gir et mangelfullt beslutningsgrunnlag. Etter vår vurdering er heller ikke forskrift om konsekvensutredninger § 18, 3. ledd 2. punktum, som hjemler krav om at det for arealdelen skal «*gis en vurdering av virkningene av de samlede arealbruksendringene i planen*», oppfylt som følge av tilnærmingen hvor et omfattende antall arealinnspill (32), formål, byggegrenser mot sjø og bestemmelsene høres med ulike alternativer.

Kristiansandsregionen ønsker å komme i gang med forhandlinger om en Byvekstavtale for Kristiansandsregionen så snart som mulig. I brev fra daværende Kommunal- og moderniseringsdepartementet 1.12.2017 til Statsforvalterne, og siden gjentatt i Statsforvalternes årlige embetsoppdrag, er Statsforvalternes rolle i arbeidet med byvekstavtalene «*å ivareta statlig areal-, klima- og miljøpolitikk, jf. bl.a. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.*» Det er særlig arealdimensjonen i arbeidet med avtalene, vi skal påse at ivaretas. I forslaget til ny arealdel heter det at grepene for klimavennlig bystruktur og byutvikling «*gir*



mulighet for en mer bærekraftig transport i dagliglivet som støtter opp under intensjonen med en byvekstavtale.», og at «*Beregnet utslipp fra omdisponering av naturområder er redusert med ca. 26 000 tonn CO2 ekvivalenter.*» Utover dette er det ikke gitt noen nærmere redegjørelse for i hvilken grad planforslaget vil bidra til å bygge opp under satsingene på kollektiv, sykkel og gange som ligger inne i prosjektporteføljen for byvekstavtalen, og som skal gjøre det mulig å nå nullvekstmålet for personbiltrafikken. En stor del av de alternative formålene som høres for en rekke områder vil påvirke måloppnåelse knyttet til både nasjonale, regionale og lokale strategier negativt. Dette fremgår for så vidt av konsekvensutredningene, men de enkelte områdenes effekt og ev. sumeffekt, fremgår ikke.

Vår konklusjon er at planforslaget vil føre til videre vekst i biltrafikken i Kristiansandsregionen, og vil svekke virkningen av tiltakene for kollektiv, sykkel- og gange i en ev. byvekstavtale. Vi 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.

Med kommunal planmyndighet følger også en plikt til å ivareta de vesentlige regionale og nasjonale interessene i planarbeidet. Vi som regional stat, har i oppdrag å påse at kommunene ivaretar disse interessene. I vår medvirkning skal vi avveie interessene mot kommunens ønske og tilrådning som planmyndighet. Med dette planforslaget, hvor et stort antall områder (angitt 32 områder) høres med alternativ arealbruk som spriker fra LNF til potensielt full nedbygging, mener vi kommunen i stort omfang har unnlatt å ta de nødvendige valgene for arealbruk som er tillagt det lokale selvstyret. Dette er overlatt til høringsinstansene med innsigelseskompetanse. Det er en klar nasjonal målsetning for samfunnsplanleggingen at kommunene skal benytte sin planmyndighet til å fremme helhetlige forslag til kommuneplanens arealdel. Dette planforslaget er lite helhetlig, og den alternative arealbruken er i stor grad på tvers av både kommunens arealstrategi, regionale og nasjonale mål.

Vurdering av planforslaget – innsigelser til endret arealbruk

Planforslaget inneholder i hovedsak to deler – en del med ny arealbruk og en omfattende del som omtales som «arealinnsjutt som høres med alternativt arealformål». Sistnevnte del inneholder bl.a. store arealer til næring. Kommunen har konsekvensutredet også den alternative arealbruken, noe som har hatt stor betydning for høringsinstansenes mulighet for medvirkning. Kommunen presiserer at den alternative arealbruken ikke skal forstås som ett alternativt planforslag, men at den alternative arealbruken må vurderes for det enkelte området, hver for seg.

I denne delen benytter vi kommunens benevelser i de to konsekvensutredningene som referanser.

Det er en lang rekke områder med ny arealbruk som vi ikke omtaler i denne høringsuttalelsen. Dette skal forstås som at ut fra den foreliggende informasjonen, vil det være vår vurdering at de hensyn vi skal ivareta, synes å være mulige å ivareta i videre saksbehandling etter plan- og bygningsloven.



Manglende eller svak ivaretagelse av disse hensyn i den videre saksbehandlingen, kan imidlertid bli møtt med vesentlige merknader, inkludert innsigelse, på tross av at formålet er avklart på kommuneplannivå.

Hamrevann I, II og III – områder vist som fremtidig

I tidsrommet mellom Hamrevannområdet for første gang ble tatt inn som framtidig boligreserve i Regional plan for Kristiansandsregionen og kommuneplanen for Kristiansand nå er til revisjon, har det kommet stadig sterkere nasjonale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og ivaretagelse av naturmangfold.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR for BATP) ble fastsatt ved kgl.res. den 26.09.2014. De da nye planretningslinjene innebar en klar skjerping i retning av planlegging av kompakte byer, redusert transportbehov og tilrettelegging for kollektiv, sykkel og gange som transportformer, sammenlignet med tidligere rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging fra 1993.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 legger stor vekt på en helhetlig areal- og sentrumspolitikk med vekt på styrking av sentrumsområdene. Videre forventes det at kommunene legger til rette for høy arealutnyttelse gjennom fortetting og transformasjon. I tillegg til nye planretningslinjer og nasjonale forventninger har det bl.a. tilkommet ny og viktig kunnskap om eksisterende boligreserver, fremtidig boligbehov og virkemidler for å nå nullvekstmålet for personbiltrafikken.

I arbeidet med Regional plan for Kristiansandsregionen 2020-2050 ble det vist at regulert boligreserve pluss anslått potensial for fortetting og transformasjon, vil være mer enn tilstrekkelig til å dekke boligbehovet i planperioden frem mot 2050, gitt SSBs anslag for høyeste vekstrate i befolkningsutviklingen.

I byutredning for Kristiansandsregionen ble det vist at fortettet arealbruk vil være et svært effektivt virkemiddel for å nå nullvekstmålet, og samtidig styrke gange og sykkel som transportformer. Statsforvalteren vurderer dette kunnskapsgrunnlaget dithen at Hamrevannsområdet ikke er nødvendig for å kunne tilby et tilstrekkelig antall boliger for å imøtekomme befolkningsvekst i et høyvekst-scenario, samt at det finnes alternativer som i større grad vil bygge opp under eksisterende sentrumsområder og bidra til å styrke kollektiv, sykkel og gange som transportformer.

Etter vår vurdering vil realisering av Hamrevann I, II og III være i strid med de fleste av hensynene statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er ment å ivareta. En realisering av disse områdene vil bidra til byspredning, svekke sentrumsområdene, bidra til økt personbiltrafikk og vil ikke styrke sykkel og gange som transportformer.

Delområdene er svært store og vil ved realisering etablere en helt ny bydel i det som i dag er intakt natur. Innenfor de ulike delområdene er det registrert store arealer med naturtyper med sentral økosystemfunksjon, områder som er gitt stor verdi og høy eller høyeste forvaltningsprioritet, og som



dermed er å anse som av nasjonal interesse etter Miljødirektoratets metodikk for verdisetting av naturmangfold. En realisering av Hamrevann I, II og III vil medføre at store deler av disse naturtypene vil bygges ned.

Statsforvalteren skal vurdere innsigelse når planforslag er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet, jf. rundskriv T-2/16. I T-2/16 er det presisert en rekke ulike forhold Statsforvalteren vurderer at Hamrevann I, II og III er i strid med, herunder bl.a. at utbyggingsmønster ikke fremmer kompakte byer med korte avstander mellom ulike gjøremål, at potensial for fortetting og transformasjon ikke er utnyttet før nye utbyggingsområder tas i bruk og at planleggingen ikke bidrar til å styrke sykkel og gange som transportformer. Videre vurderer vi at planforslaget er i konflikt med store arealer med naturtyper med sentral økosystemfunksjon.

På bakgrunn av kunnskapsgrunnlaget som tilsier at det finnes tilstrekkelig med alternativer til Hamrevann, kan ikke Statsforvalteren se at det finnes store samfunnsmessige fordeler ved en utbygging av Hamrevannsområdet som kan veie opp for det store tapet av naturmangfold en realisering vil medføre. Videre kan vi ikke se at det foreligger andre vektige grunner for å avvike prinsippene fra SPR for BATP om planlegging av kompakte byer, redusert transportbehov og tilrettelegging for kollektiv, sykkel og gange som transportformer for å realisere utbyggingen på Hamrevann.

På bakgrunn av strid med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og konflikt med naturmangfold av nasjonal interesse, fremmer Statsforvalteren innsigelse til kommuneplanens områder Hamrevann I, II og III (fremtidig).

Vurdering av adgang til å fremme innsigelse til Hamrevann I, II og III

Aktuelle områder ved Hamrevann ble avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel 2011-2022 for (gamle) Kristiansand kommune, vedtatt den 22.06.2011. Det ble samtidig stilt krav om at det skulle utarbeides kommunedelplan for området.

Kommunedelplanen ble vedtatt 1.6.2016. I forbindelse med høringen av kommunedelplanen, pekte vi på at området er i strid med bl.a. SPR for BATP, samt andre utfordringer knyttet til boliger i dette området. Vi fremmet imidlertid ikke innsigelse til planen. Det er ikke uttrykkelig sagt, men vi tolker det slik at siden området ble avsatt til bebyggelse og anlegg i 2011, anså vi oss på det tidspunkt som bundet av bestemmelsen i pbl. § 5-5 første ledd andre punktum, som lyder:

«(...) 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. (...)»

Hva som kan anses som «samme forhold» beror på en konkret vurdering. For at noe skal kunne anses som samme forhold, mener vi at det implisitt i dette må ligge at det også må foreligge de samme forutsetninger. Både siden 2016, og særlig siden 2011, har det kommet flere nye, og langt strengere føringer knyttet til klima, natur, fortetting og transformasjon mv., jf. SPR for BATP, SPR for



klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, Nasjonale forventninger 2019, FNs bærekraftsmål mv. Vi mener således at forholdene ikke er de samme pr. i dag, sammenliknet med 2015, og særlig ikke sammenliknet med 2011.

Spørsmålet er også om Hamrevann er et område vi i det hele tatt «kunne ha fremmet innsigelse mot i forbindelse med en tidligere plan». Vi mener at vi ikke kunne ha fremmet innsigelse til kommunedelplanen som ble vedtatt i 2016, da vi mener at vi den gang i alle fall var bundet av ovennevnte bestemmelse.

Vi mener derfor at vi ved vurderingen av forslaget til kommuneplan som nå er på høring, kan legge til grunn 2011-planen, og slik at vi kan legge til grunn at det er mer enn 10 år siden tidligere plan det kunne vært fremmet innsigelse til, ble vedtatt. Dette også ut fra en rimelighetsvurdering. I motsatt fall, vil man prinsipielt aldri kunne få vurdert «gamle» områder i lys av samfunnsutviklingen og nye nasjonale føringer. Nye føringer og politikk vil da aldri gjøre seg gjeldende for disse områdene, noe vi mener fremstår urimelig, og som et åpenbart forsinkende hinder i arbeidet med å sikre bærekraftig arealbruk.

Man kan heller ikke med rimelighet forvente å kunne bygge ut iht. en kommuneplan, og dersom en utbygging ikke er satt i videre prosess i form av reguleringsplanarbeid innen 10 år etter at området ble avsatt til byggeområde i kommuneplan, mener vi at utbyggingsinteressen i området ikke er særlig beskyttelsesverdig. Dette kan til en viss grad sammenliknes med foreldelsesregler, som gjelder i mange andre sammenhenger.

Vi legger dermed til grunn at vi har innsigelsesadgangen etter pbl. § 5-4 i behold for de deler av Hamrevann som er angitt som fremtidig i kommuneplanforslaget.

Handelsformål i Lohnelier (#7, A6 og A9)

Planforslaget har et alternativ som åpner for handel i alle deler av Lohnelier-området, inkludert nytt areal benevnt A9. Vi viser til vår høringsuttalelse til kommuneplanens samfunnsdel i brev av 25.6.20. I brevet fraråder vi åpning for handel i Lohnelier ut fra dokumentert kunnskap om de negative virkningene av etablering av nye bilbaserte handelsområder langs hovedveiene i Norge. Vi anbefaler også at spørsmålet om hvilke type virksomheter (næring) det skal åpnes opp for i Lohnelier, avventes til det er gjort en helhetlig og faglig vurdering i en større, regional sammenheng i forbindelse med det fylkeskommunale planarbeidet med ny regional plan for senterstruktur og handel.

I arealstrategien for Kristiansand kommune, vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel 15.10.20, heter det at «*Det gis også mulighet for storhandel/salg av kapitalvarer i Lohnelier.*» I kommunens fagnotat konkluderer kommunen med at det ikke er behov for nye arealer til handel utenfor senterområdene, og det anbefales ikke å sette av arealer til nye handelsparker i kommuneplanens arealdel. Som følge av vedtatt arealstrategi anbefales det i fagnotatet «*å kun åpne for plasskrevende handel på deler av arealene som ligger nærmest ny E39, på nordsiden.*» Disse anbefalingene har kommunen fulgt opp i forslaget til ny arealdel, men har også valgt å høre alternativt handelsformål



for plasskrevende handel på alt areal i Lohnelier avsatt til næring (unntatt område A1), samt utvidet med areal A9.

En etablering av handelsvirksomhet i Lohnelier vil etter vår 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. Dette mener vi utgjør en overvekt av uheldige virkninger. Vi viser her til at det er godt dokumentert at fremveksten av bilbaserte handelsområder ved veikryss langs norske hovedveier har bidratt til å utarme de historiske bysentrene. Selv med god kollektivdekning og sykkelavstand fra eksisterende boligområder, vil god tilgang på gratis parkeringsplasser gjøre bilen til det foretrukne transportmiddelet både for ansatte og handlende. Slike handelsområder er også arealkrevende og fører til unødvendig stor nedbygging av natur. Konsekvensutredningen viser at nedbygging av natur i området vil utløse store klimagassutslipp, som kommer i tillegg til utslippene fra anleggsperioden, byggematerialene og den ekstra transporten som genereres når området er i drift.

Vi er enig i at byggevarehandel og andre virksomheter med «plasskrevende varer» er virksomheter som ikke nødvendigvis får plass/hører hjemme i et by(dels)sentrum. Vi stiller imidlertid først og fremst spørsmål ved behovet for areal til nye slike virksomheter, særlig sett i et bærekraftsperspektiv. Det anføres ofte for etablering av nye handelsparker at det vil føre til mindre bilbruk fordi innbyggerne, i dette tilfellet i vestre del av Kristiansand, ikke trenger å reise like langt for å få dekket behovene. Vi er ikke kjent med at det finnes vitenskapelig underlag for å hevde at utvikling av nye bilbaserte nærings- /handelsområder bidrar til å redusere trafikkarbeidet i en region, og dermed at sammenhengen mellom trafikkarbeid og lokalisering er slik at flere lokaliseringer skaper mindre samlet trafikk. Tvert imot viste Engebretsen og Strand (2010) at når arealutvikling skjer i ytterkanten av byene, blir transportsystemet mer bilbasert, kjøpesentrene/handelsparkene blir mer tilgjengelige og konkurransedyktige, handelsreiser blir mer bilbaserte, og områder i, og ved sentrum mindre attraktive for utbygging. Det er videre først og fremst endringer i handlemønstre som oppveier effekten av at turene blir kortere, i dette tilfellet at innbyggere i Søgne reiser til Lohnelier i stedet for til Sørlandsparken. Antallet turer øker (lavere terskel for kortere reiser), og i tillegg vil flere bilbaserte handelsområder med bredt vareutvalg gjøre det mer attraktivt å ha bil og bruke bil ved handel. Dette gjør samfunnet gradvis mer avhengig av bil. Et mer bilavhengig samfunn har høyere arealbruk per innbygger enn mindre bilavhengige samfunn, og har en mindre bærekraftig arealbruk. Slike samfunn er også mindre sosialt bærekraftige, bl.a. fordi god tilrettelegging for bil, svekker kollektivtilbudets konkurransekraft og dermed mobiliteten for personer som ikke disponerer bil.

Handelsformålet er klart i strid med SPR for BATP. Vi vil her blant annet vise til punkt 4.2 i nevnte planretningslinjer, hvor det heter: «*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*». Som nevnt ovenfor vurderer vi at aktuelle tilrettelegging av handel er klart i strid med retningslinjens føringer for samordning mellom arealbruk og transport med det formål å redusere transportbehovet.



Videre viser vi til at planforslaget er i strid med punkt 4.5 i SPR for BATP, hvor det nevnes spesifikt at handel skal tilpasses bl.a. senterstrukturen: «*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*». Planforslaget vil etablere et nytt handelsområde i kommunen, ikke langt fra eksisterende handelsområder. Lokalisering av handel i sentrum er et nasjonalt mål, og er «*med på å redusere bilbehovet, og gjøre sentrumsområdene mer tilgjengelig for fotgjengere og syklist*», som blir videre påpekt i Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023.

Planforslagets åpning av 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. Det 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 disse vektlegges målene om styrking av sentrums rolle som møtested for bl.a. handel, samt at veksten i personbiltransporten skal dempes.

Det følger av rundskriv T-2/16 *Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis*, at innsigelse til et planforslag kan fremmes hvis et planforslag medfører avvik fra SPR for BATP. Etter vår vurdering er avviket vesentlig, bl.a. som følge av at arealet det åpnes for handel i er svært stort, ca. 840 dekar (tilsvarer halvparten av hele Sørlandsparken nærings- og handelsområde). Dette tilsier at et stort antall handelsvirksomheter kan etablere seg her, og dermed at konsekvensene kan bli store.

Statsforvalteren skal også vurdere tiltakets samfunnsmessige nytte i vurderingen om det skal fremmes innsigelse (punkt 2 c.). Terskelen for å fremme innsigelse er lavere når en plan legger til grunn tiltak som vurderes som mindre samfunnsnyttig enn når tiltaket vurderes som å være av vesentlig samfunnsmessig verdi. I dette tilfellet viser Statsforvalteren til at å legge til rette for bilbasert handel har liten samfunnsnytte. Vi viser også til at Kristiansand allerede har flere større områder for handel, også i vestre del av kommunen med bl.a. Tangvall, Linnegrøvan og til dels også Brennåsen og Vågsbygd. Vi vurderer at de ovennevnte ulempene ved å anlegge handel her derfor er langt større enn fordelene. Det alminnelige næringsformål som arealene på Lohnelier er avsatt til er mindre publikumsrettet og til dels mer plasskrevende og transportintensiv (såkalte C-virksomheter) – som industri, lager og engros – vurderes å kunne være mer samfunnsnyttig å tilrettelegge for nært kryss til hovedtransportårene.

Innenfor en av avgrensningene for næring/handel i Lohnelier er det registrert hekkende sensitiv art. Informasjon om art og hekkelokalitet er unntatt offentlighet. Vi er kjent med at kommunen også har mottatt informasjon om registreringer fra tredjeperson.

Innenfor areal avsatt til næringsvirksomhet – fremtidig, forlengelsen nordover fra regulert areal nord for E39, vil vi sterkt anbefale at areal vest for anleggsvei innover i området, ikke settes av til næring i



kommuneplanen. Det er vår vurdering at edelløvs-kogsforekomsten Dal Ø 2, NiN-id NINFP2210107764, ikke må ødelegges.

Til område A9 vil vi presisere at vi anser området for uaktuelt også til næringsformål, da det allerede er store, tilgjengelige arealer for næring i Lohnelierområdet. Vi viser for øvrig til konsekvensutredningen, og slutter oss til administrasjonens konklusjon i denne.

Statsforvalteren fremmer på bakgrunn av ovennevnte innsigelse til alternativet med åpning for handelsformål i Lohnelier. Dette omfatter bestemmelsesområde #7 (inkl. handel i A6) og A9 (både handels- og næringsformål).

A1 Lohne næringsområde

Området høres som LNF eller alternativt som næringsformål. En avsetning av området til næring er ifølge konsekvensutredningen i konflikt med flere vesentlige regionale og nasjonale hensyn. Dette er: En rekke forekomster av naturtype med sentral økosystemfunksjon gammel fattig edellauvskog av svært høy kvalitet og høy kvalitet, tre arter av særlig stor forvaltningsinteresse, en rekke bekker, myrer og vann. Arealbruken vil i stor grad forringe et større intakt natur- og landskapsrom. Området inneholder mye karbonrik jord, noe som gjør at klimagassutslippene ved nedbygging av området vil bli relativt sett store. Det fremgår for øvrig ikke hvorvidt området er undersøkt for rødlistearter. Videre vil åpning for næring i området være klart i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportutvikling (SPR for BATP), da utbyggingen ikke fremmer kompakte byer og tettsteder med redusert transportbehov, noe som illustreres godt gjennom svært lav score i kommunens smarte «Kristiansandsmodellen» (1 av 14 poeng).

Det er i planforslaget ikke godtgjort behov for dette området, det er snarere slått fast at det ikke er behov for ytterligere areal til næring i vestre deler av Kristiansand. Vi viser her også til konsekvensutredningens konklusjon. En viktig effekt av å ta ut handel fra de øvrige arealene i Lohnelier er også at det demper behovet for nye næringsarealer i denne delen av kommunen, slik at den eksisterende arealreserven til næring varer lenger.

Det følger av rundskriv T-2/16 *Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis*, at innsigelse til et planforslag kan fremmes hvis et planforslag er i strid med SPR for BATP, og/eller kan komme i konflikt med naturtyper med sentral økosystemfunksjon med minst moderat lokalitetskvalitet, intakte sammenhenger mellom eller i tilknytning til større naturområder som har en viktig funksjon som forflytnings- og spredningskorridor for arter og arter med nasjonal forvaltningsinteresse. I dette tilfellet slår samtlige faktorer inn med styrke. Av konsekvensutredningen fremgår også at full utbygging vil kunne forringe vannkvaliteten i to bekkefelt, og bryter dermed også med vannforskriftens § 12 om å ikke tillate ny aktivitet som kan forhindre oppnåelse av miljømålene satt i vannforvaltningsplanen.

I vurderingen av om det skal fremmes innsigelse skal tiltakets samfunnsmessige nytte og muligheter for alternative løsninger og avbøtende tiltak vektlegges. Vi 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 tilsvarende virksomhet.

Statsforvalteren fremmer på bakgrunn av ovennevnte innsigelse til alternativet å legge inn A1 Lohne næringsområde.

A2 Bringeheia/Toftelandslier

Området høres som LNF eller alternativt som næringsformål. En avsetning av området til næring er ifølge konsekvensutredningen i konflikt med flere vesentlige regionale og nasjonale hensyn. Området er NiN-kartlagt, og delområdet Bringeheia, særlig områdene øst og sørøst for toppen, har en rekke naturtyperegistreringer med høy og til dels svært høy lokalitetskvalitet. Det er også registreringer nær toppunktet, samt vest og nord for toppen. Mye er gammel fattig edellauvskog, men også gammel fattig sumpskog, hule eiker og en forekomst av den nær truede naturtypen frisk lågurteikeskog inngår i arealet.

Området drenerer til vernet vassdrag Søgneelva. En utbygging vil kunne få svært store landskapsmessige konsekvenser, da det innenfor avgrensningen er høydeforskjeller på opptil 100 meter. Av konsekvensutredningen fremgår også 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.

Også dette området i strid med kommunens arealstrategi, og ikke angitt som fremtidig utbyggingsområde for næring i planbeskrivelsens kart på side 7. Vi viser for øvrig til konsekvensutredningen og støtter administrasjonens konklusjon.

Det følger av rundskriv T-2/16 at innsigelse til et planforslag kan fremmes hvis et planforslag kan komme i konflikt med naturtyper med sentral økosystemfunksjon med minst moderat lokalitetskvalitet, intakte sammenhenger mellom eller i tilknytning til større naturområder som har en viktig funksjon som forflytnings- og spredningskorridor for arter og arter med nasjonal forvaltningsinteresse. I dette tilfellet slår samtlige faktorer inn med styrke. Området ligger videre innenfor nedbørsfeltet til vernet vassdrag Søgneelva, og en utbygging vil kunne påvirke denne negativt, og bryter dermed med vannforskriftens § 12 om å ikke tillate ny aktivitet som kan forhindre oppnåelse av miljømålene satt i vannforvaltningsplanen. I tillegg pekes det på konflikt med barn og unges interesser og allmenne friluftslivsinteresser. I vurderingen av om det skal fremmes innsigelse skal tiltakets samfunnsmessige nytte og muligheter for alternative løsninger og avbøtende tiltak vektlegges. Vi 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.

Statsforvalteren fremmer på bakgrunn av ovennevnte innsigelse til alternativet å legge inn A2 Bringeheia/Toftelandslier næringsområde.



A3 Grauthelleren

Området høres som LNF eller alternativt til næringsformål. Administrasjonen anbefaler at en mindre del av området settes av til energistasjon. Ifølge konsekvensutredningen er foreslått arealbruk i konflikt med registrert vilttrekk. Det er gjort tiltak i reguleringsplan for E39 for å sikre vilttrekket, og disse tiltakene vil kunne svekkes av en nedbygging her. Dette vil også gjelde hvis kun de østlige delene av områdene avsettes til energistasjon. Videre er det betydelige friluftslivsinteresser i området, med merkede stier som utgjør en viktig kobling til Vågsbygdmarka. Videre vises det til at området er i bruk av barn og unge og er nærturterreng for beboerne i nærområdet.

Ifølge konsekvensutredningen er det lite kunnskap om naturmangfold i området, men i Naturbase er det nylig (6.1.23) publisert registrering av gammel fattig edellauvskog med høy kvalitet med utbredelse i de sentrale deler av området. Området grenser til Bukksteinsvannet, som har risiko for ikke å nå miljømålene, og som vil kunne bli forsterket av en ev. utbygging. Videre vil en omdisponering til næringsformål ifølge konsekvensutredningen innebære betydelige terrenginngrep, noe som vil kunne endre støysituasjonen og forringe bokvaliteten for boligene vest for planområdet.

Vi legger vekt på konflikt med en rekke tema som vist til over, og at kommunen ifølge konsekvensutredningen ikke har behov for flere arealer til lager/logistikk. Vi deler også administrasjonens vurdering om at det bør prioriteres å styrke Mjøvann næringsområde, fremfor å åpne opp for næring på Grauthelleren, noe som vil være mer i tråd med SPR for BATP. Arealbruken vil også være i strid med arealstrategien. Vedrørende å sette av deler av arealet lengst øst til energistasjon, viser konsekvensutredningen etter vår vurdering at dette heller ikke er egnet.

Det følger av rundskriv T-2/16 at innsigelse til et planforslag kan fremmes hvis et planforslag kan komme i konflikt med naturtyper med sentral økosystemfunksjon med minst moderat lokalitetskvalitet, intakte sammenhenger mellom eller i tilknytning til større naturområder som har en viktig funksjon som forflytnings- og spredningskorridor for arter og ved avvik fra SPR for BATP. I tråd med Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal det også skaffes erstatningsareal dersom areal som benyttes av barn og unge omdisponeres (punkt 5). I dette tilfellet slår begge grunnlag inn. Området vil svekke grunnlaget for en effektiv arealutnyttelse, og innebære at fortetting og transformasjon utsettes. I vurderingen av om det skal fremmes innsigelse skal tiltakets samfunnsmessige nytte og muligheter for alternative løsninger og avbøtende tiltak vektlegges. Vi 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 tilsvarende virksomhet.

Statsforvalteren fremmer på bakgrunn av ovennevnte innsigelse til å ta inn A3 og 132 Grauthelleren i planforslaget.



A4 Borgeheia

Området høres som LNF eller alternativt som næringsformål. En avsetning av området til næring er ifølge konsekvensutredningen i konflikt med flere vesentlige regionale og nasjonale hensyn. Dette er et stort område (over 4000 daa) som ikke er NiN-kartlagt. I kraft av sin størrelse er risikoen stor for at områdene innehar egenskaper og verdier som vil være i konflikt med vesentlige regionale eller nasjonale naturinteresser. Det finnes noen registreringer av naturmangfold etter DN Håndbok 13, men vi har ikke kunnet slå fast hvorvidt hele området er dekket av tidligere kartlegginger. Av registreringer er det bl.a. en hul eik – Naturbase ID BN00116090 «Bøen» med verdi viktig (B) og status som utvalgt naturtype. Eika er kartlagt i 2013, og treet er beskrevet som svært stort, med omkrets 3,4 meter og synlig hult. I den sørlige firedelen av innspillsområdet er det registrert en del MiS-figurer knyttet til gammel skog. Dette forsterker vår mistanke om at området kan inneha flere verdifulle naturtyper enn de som er kjent per nå. Vi er ikke kjent med at det er gjort kartlegging av rødlistearter, forvaltningsprioriterte arter og/eller arealkrevende arter i området.

Konsekvensutredningen viser at området er kartlagt som et viktig friluftslivsområde i henhold til Miljødirektoratets metodikk M98-2013. Det er flere stier på kryss og tvers i området, og flere utkikkspunkter. I tillegg til å ødelegge ovennevnte verdier, vil disponering av området til næringsformål få store landskapsmessige konsekvenser, og medføre svært store klimagassutslipp som følge av mye terreng som må bearbeides. Klimagassutslippene er beregnet til 144 000 tonn frigjort CO₂ fra arealene over en 20-årsperiode, noe som er mer enn de samlede utslippene fra veitrafikken i Kristiansand i løpet av ett år (106 580 tonn i 2021). Høydeforskjellen på opptil ca. 150 meter fra flyplassområdet, områdets eksponering mot Topdalsfjorden med sitt store åpne landskapsrom, vil gjøre en utbygging her synlig fra store områder/avstander.

Også dette området i strid med kommunens arealstrategi, og ikke angitt som fremtidig utbyggingsområde for næring i planbeskrivelsens kart på side 7. Kommunen har nylig fått planavklart store arealer til kraftforedlende industri på Støleheia. Trinnvis utbygging, plankrav på delområder og arrondering av byggeområder etter registrerte naturverdier, ble viktige grep for å redusere negativ påvirkning på naturverdiene, og så langt som mulig unngå irreversible inngrep i områder som kanskje ikke vil bli tatt i bruk. I tråd med føringene i «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. Inngrep i verdifull natur og nedbygging av jordbruksarealer skal så langt som mulig unngås. Det forventes stor pågang etter areal, og det er vesentlig å unngå at konkurranse mellom regioner og kommuner fører til nedbygging av areal langt over behovet. Et slikt kappløp kan medføre tap av viktig naturmangfold, økte klimagassutslipp fra avskoging og at andre viktige samfunnsinteresser blir skadelidende. (Norges batteristrategi, s. 65)»* Det er ikke opplyst at det foreligger konkrete interessenter for området, og det blir dermed umulig å vurdere lokaliseringens egnethet ut fra konkrete industrietableringer. Logistikkmessig byr området på utfordringer ut over beliggenheten nær flyplassen, jf. konsekvensutredningens omtale av områdets kobling til annen transportinfrastruktur. Etter vår vurdering fremstår forslaget om å avsette over 4000 dekar til næring her, i lys av øvrig arealreserve til næring i Kristiansand kommune, men også regionalt med



tanke på etablering av kraftforedlende industri, som unødvendig og lite bærekraftig. Det er i den forbindelse også relevant å vise til EUs Taksonomi for bærekraftig finans, forordningens artikkel 15 om beskyttelse og gjenopprettelse av biologisk mangfold og økosystemer. Artikkelen fremsetter at økonomisk aktivitet ikke må være til skade for bærekraftig arealbruk, og aller helst bidra vesentlig til å fremme bærekraftig bruk. Vi mener det vil kunne bli krevende å få klassifisert et næringsområde på Borgeheia som bærekraftig etter EUs Taksonomi, noe som kan gjøre området mindre relevant for investeringer i det grønne skiftet.

Det følger av rundskriv T-2/16 at innsigelse til et planforslag kan fremmes hvis et planforslag kan komme i konflikt med intakte sammenhenger mellom eller i tilknytning til større naturområder som har en viktig funksjon som forflytnings- og spredningskorridor for arter og arter med nasjonal forvaltningsinteresse. Friluftslivsinteressene tilfredsstillers også innslagspunktet for innsigelse i seg selv. Den begrensede kunnskapen som er om naturmangfold i området antyder at området kan ha natur som også overstiger innslagspunktet for innsigelse. Området har i dag et begrenset kollektivtilbud, og selv med etablering av et stort antall arbeidsplasser, vil områdets lokalisering som en satellitt i forhold til det etablerte kollektivnett, medføre en betydelig bilandel. Dette bryter med prinsippene for en samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Arealbruken bryter med arealstrategien og er ikke i tråd med regjeringens forventninger om at kommunene vektlegger arbeidet med å redusere utslipp av klimagasser, inkl. fra arealbruksendringer. Det tar heller ikke hensyn til viktig naturmangfold, friluftslivsområder, overordnet grøntstruktur, landskap og de samlede virkningene, jf. Nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2019-2023. Området vil svekke grunnlaget for en effektiv arealutnyttelse, og kan innebære at fortetting og transformasjon av eksisterende næringsområder utsettes. Vi mener også faren for terrenginngrep langt ut over behovet, vil bli forsterket ved å legge ut dette området til næring. I vurderingen av om det skal fremmes innsigelse skal tiltakets samfunnsmessige nytte og muligheter for alternative løsninger og avbøtende tiltak vektlegges. Vi 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.

Statsforvalteren fremmer på bakgrunn av ovennevnte innsigelse til alternativet å legge inn A4 Borgeheia.

A5 Sørlandsparken Øst

Konsekvensutredningen viser stor sannsynlighet for sulfidholdig fjell i hele området, og området ligger nært flere vannforekomster, inkl. vernet vassdrag. Erfaringene fra inngrep i tilsvarende områder viser stor sannsynlighet for omfattende, langvarige og alvorlige miljøproblemer, og vi har ennå til gode å erfare at utfordringene kan håndteres på en forsvarlig måte. Vi minner om at det i henhold til forurensningsloven § 7 ikke er adgang til å sette i verk noe som kan medføre fare for forurensning uten at det er lovlig etter §§ 8 eller 9, eller tillatt etter vedtak i medhold av § 11.



Konsekvensutredningen viser også et område som er karbonintensivt, og nedbygging vil dermed føre til relativt sett store klimagassutslipp. Vi anser området for å ha svært høy konflikt med naturmiljø og vurderer foreslått arealdisponering til næring som uaktuell.

Det følger av rundskriv T-2/16 at innsigelse til et planforslag kan fremmes hvis et planforslag ikke tar hensyn til den informasjonen som er kjent om at det ut ifra annen informasjon er grunn til å tro at det er vesentlige grunnforurensningsproblematikk knyttet til området. Dette gjelder også om det skal graves i områder med syredannende alunskifer og andre syredannende bergarter.

Det er ifølge konsekvensutredningen tilstrekkelige arealer til næring i Kristiansand kommune. Vi anser dermed den samfunnsmessige nytten ved å legge ut ytterligere arealer til næring som begrenset, og mulighetene for alternativ lokalisering som gode.

Statsforvalteren fremmer på bakgrunn av ovennevnte innsigelse til alternativet å legge inn A5 Sørlandsparken Øst.

A7 Tjenesteyting Sørlandssenteret

Kommunen anfører i konsekvensutredningen at åpning for tjenesteyting i Sørlandsparken vil være i strid med overordnet arealstrategi, og kan føre til større transportbehov gjennom at tjenesteyting flyttes fra der folk bor. Forslagsstiller anfører at endringen vil ha motsatt effekt, da personene som skal benytte tjenesteytingen, allerede er i området, og således unngår å ta ekstra turer for å få dekket både handels- og tjenestebehov.

Etter vår 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. Vi anser den således i strid med målformuleringene i SPR for BATP kapittel 3, og i strid med nasjonale forventnings 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- handelsområde, hvor tjenesteyting er eksplisitt unntatt.

Det følger av rundskriv T-2/16 at innsigelse til et planforslag kan fremmes hvis et planforslag medfører avvik fra SPR for BATP. Forhold som kan gi grunnlag for innsigelse kan være at planleggingen ikke bidrar til å styrke sykkel og gange som transportform, og dersom målet om at persontransportveksten i byområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange ikke er lagt til grunn. Utvidelse av bredden i tilbud i Sørlandsparken vil motvirke kommunens arealstrategi og bidra til å gjøre samfunnet mer bilavhengig. Vi viser også til Statens vegvesens opplysninger om de seneste tallene for trafikkutviklingen i Kristiansand, som viser sterkere vekst i biltrafikken i



Kristiansand enn i de fleste andre norske storbyer. Dette tilsier at det er svært viktig å følge opp den vedtatte arealstrategien i Kristiansand, og forhindre vedtak som vil svekke den.

Statsforvalteren fremmer på bakgrunn av ovennevnte innsigelse til at A7 Tjenesteyting Sørlandssenteret tas inn i planforslaget.

A13 Østre Randøy

Foreslått arealbruk er i strid med Statlige planretningslinjer for en differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR for strandsonen), da det vil innebære åpning for nedbygging av strandsonen langs sjø. Flere strandsonehensyn gjør seg gjeldende, bl.a. friluftsliv, kulturmiljø, landskap og allmenn tilgjengelighet til strandsonen langs sjø.

I henhold til SPR for strandsonen skal strandsoneforvaltningen bidra til en bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekraftsmål. Retningslinjene skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8. Etter vår vurdering er avsetning av aktuelle eiendom til bebyggelse og anlegg, å anse som unødvendig bygging i strandsonen. Tiltaket vil også være i strid med kommunens arealstrategi.

Det følger av rundskriv T-2/16 at innsigelse til et planforslag kan fremmes hvis et planforslag kommer i konflikt med de hensyn som SPR for strandsonen legger til grunn. Formålsendringen vil åpne for ny utbygging i strandsonen, i et område eksponert mot mye brukte friluftslivsområder i Kristiansands skjærgård (hovedled for småbåttrafikken langs Sørlandskysten). Tiltaket vil innebære en åpning for å bygge ned og privatisere en tilgjengelig del av Østre Randøya og vil bidra til at strandsonen fremstår mer nedbygd og mindre tilgjengelig.

I vurderingen av om det skal fremmes innsigelse til planforslaget, legger vi 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.

Statsforvalteren fremmer på bakgrunn av ovennevnte innsigelse til A13 Østre Randøy. Formål bebyggelse og anlegg skal ikke tas inn i planforslaget.

A15 Heftenes, Vige

Innspillet innebærer etablering av nye fritidsboliger, utvidelse av småbåthavn og nye sjøboder, hvor deler av området blir innenfor 100-metersbeltet. Avgrensningen er i planforslaget vist med formål fritidsboliger helt ned, og til dels ut i sjøen.

Det fremgår av konsekvensutredningen at formålet er å regulere inn 8-15 nye fritidsboliger, adkomstveier, sjøboder og utvidelse av eksisterende småbåthavn. Det opplyses at nye fritidsboliger



skal legges bort fra strandsonen, men det er bare mindre deler av innspillet som ligger utenfor 100-metersbeltet. Kupert terreng mot sjø, vil gjøre særlig adkomstveier til eksisterende fritidsboliger helt nede ved sjøen godt synlige i terrenget.

Foreslått arealbruk er i strid med Statlige planretningslinjer for en differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR for strandsonen), da det vil innebære åpning for nedbygging av strandsonen langs sjø. Flere strandsonehensyn gjør seg gjeldende, særlig friluftsliv og landskap, dels også allmenn tilgjengelighet til strandsonen langs sjø. Her er deler av strandsonen intakt, og eksponert mot attraktive friluftslivsområder i skjærgården.

I henhold til SPR for strandsonen skal strandsoneforvaltningen bidra til en bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekraftsmål. Retningslinjene skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8. Etter vår vurdering er dette å anse som unødvendig og uheldig bygging i strandsonen. Tiltaket vil også være i strid med kommunens arealstrategi.

Det følger av rundskriv T-2/16 at innsigelse til et planforslag kan fremmes hvis et planforslag kommer i konflikt med de hensyn som SPR for strandsonen legger til grunn. Formålsendringen vil åpne for ny utbygging i strandsonen, i et område eksponert mot mye brukte friluftslivsområder. Tiltaket vil innebære en åpning for å bygge ned og privatisere en tilgjengelig del av strandsonen og gjøre den mindre tilgjengelig.

I vurderingen av om det skal fremmes innsigelse til planforslaget, legger vi til grunn at fritidsboliger har liten samfunnsmessig nytte. Det strider mot arealstrategien å åpne for nye fritidsboliger i strandsonen.

Statsforvalteren fremmer på bakgrunn av ovennevnte innsigelse til alternativ arealbruk bebyggelse og anlegg A15 Heftenes, Vige.

A18 Vatneli, Finsland

Området er uregulert og avsatt til LNF-formål i gjeldende kommuneplan, og foreslås avsatt til bolig. Området utgjør 190 daa. Det er ikke angitt antall boliger, men med et så stort areal, er det rom for mange boliger, selv med romslige tomter. Ifølge konsekvensutredningen er området 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 Nasjonal transportplan er det satt mål om at 80 prosent av barn og unge skal gå eller sykle til skolen. Barn og unges skole- og fritidsveier skal være trafiksikre, trygge og attraktive. Dette er i liten grad realistisk å oppnå med utgangspunkt i dette boligområdets lokalisering, og boligutvikling av noe volum, bør ligge tett på Kilen eller skolen.



Det er ikke registrert store naturverdier eller friluftslivsinteresser i området. Konsekvensutredningen viser imidlertid at området vil bli liggende i en nordvendt skråning og det vil bli utfordrende å oppnå gode solforhold.

Det følger av rundskriv T-2/16 at innsigelse til et planforslag kan fremmes ved avvik fra SPR for BATP. 190 daa boligformål på Vatneli er etter vår vurdering klart i strid, da det innebærer en bilbasert utbygging med rom for mange boliger, som ikke bygger opp under verken lokalsenteret eller har nærhet til skole. Det bidrar heller ikke til å styrke sykkel og gange som transportform.

I vurderingen av om det skal fremmes innsigelse til planforslaget, legger vi 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, samt et område med boligformål tett på skolen. Disse områdene vil utgjøre bedre alternativer for utbygging, og for å styre utviklingen i en mer bærekraftig retning, bør ikke dette området bli gjort tilgjengelig for utbygging.

Statsforvalteren fremmer på bakgrunn av ovennevnte innsigelse til alternativet boligformål A18 Vatneli, Finsland.

A20 Mævigsheia, Vognsneset

Området er regulert til friluftsmål, og det er foreslått å omregulere to delområder på til sammen 20 fritidsboliger, samt ett område til veiadkomst/felles parkering. Byggeområdene er holdt utenfor 100-metersbeltet, men er ifølge konsekvensutredningen lokalisert på høydedrag, noe som vil gjøre dem eksponert mot både sjø, Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde og Donevannet.

Sjønære friluftslivsområder er svært viktige og utsatt for stort byggepress. Innenfor reguleringsplan for Romsviga – Donevannet er det allerede avsatt en del arealer til boliger og fritidsboliger, noe som gjør de gjenstående områdene, regulert til friluftsområde, desto viktigere. Vi forstår også at stiene i området henger sammen med stiene rundt Helleviga, og friluftsområdet er markert som svært viktig friluftslivsområde i regional plan for idrett og friluftsliv. Angitte områder for utbygging sammenfaller med sti til området nordøst på Vognsneset regulert til offentlig friområde. Det er foreslått tiltak for å tilrettelegge for allment friluftsliv, men med beliggenhet i et utbyggingsområde, mellom fritidsboligene, er det svært usikkert om disse vil fremstå tilgjengelige og bli attraktive.

Konsekvensutredningen viser også til flere områder med større naturverdier. Det er gjort funn av flere rødlistearter i omkringliggende områder. Det foreligger også registreringer av sensitive og arealkrevende arter i nærliggende områder, og som vi kan legge 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. Videre er det opplyst at bebyggelsen er tenkt plassert på et høydedrag, noe som vil gjøre bebyggelsen eksponert mot sjø og Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde, som sjøarealene grenser til (om lag 500 meter i luftlinje fra byggeområdene).



I sum er det en rekke interesser som blir forringet ved å åpne opp for dette innspillet. Innspillet forringer svært viktige friluftslivsområder, og vil påvirke kystlandskapet negativt. Tiltaket ser også ut til å kunne forringe viktige naturverdier, og vil tilføre ytterligere belastning på leveområdene til arealkrevende sensitive arter. Strandsonen langs sjø og sjønære friluftslivsområder må forvaltes i et generasjonsperspektiv. Med stort og økende press på arealene, er det kun reell fortetting av eksisterende bebygde områder som vil være aktuelt. Dette er ikke et slikt område.

Av rundskriv T-2/16 fremgår at innsigelse skal vurderes når planforslag kommer i konflikt med områder verdsatt som svært viktig eller viktig friluftslivsområde i henhold til Miljødirektoratets veileder M98-2013. Ettersom dette er tilfelle her, og særlig fordi området er regulert som friluftsområde, bør det ikke åpnes for denne utbyggingen. Vi tillegger ikke vekt at forslagsstiller tilbyr kommunen å overta resterende grøntareal, da disse allerede er tilgjengelige for allmennheten. I henhold til rundskrivet kan det også fremmes innsigelse til planforslag som forringer leveområdene til truede og fredede arter, samt intakte sammenhenger mellom eller i tilknytning til større naturområder som har en viktig funksjon som forflytnings- og spredningskorridor for arter. Da det er innslag på en rekke momenter i dette området, finner vi å måtte fremme innsigelse til den alternative arealbruken her.

Statsforvalteren fremmer på bakgrunn av ovennevnte innsigelse til alternativet fritidsbebyggelse A20 Mævigsheia, Vognsneset.

A29 Sodefjed

Innspillet omfatter 78 daa til fritids- og turistformål i et område som i gjeldende kommuneplan er bl.a. satt av til LNF med hensynssone friluftsliv. Området er uregulert og ubebygget.

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.

Foreslått arealbruk er i strid med SPR for strandsonen, da det vil innebære åpning for nedbygging av strandsonen langs sjø. Flere strandsonehensyn gjør seg gjeldende, særlig friluftsliv, naturmangfold, landskap og allmenn tilgjengelighet til strandsonen langs sjø. Omkringliggende områder er nedbygget, mens her er strandsonen ubebygget, tilgjengelig og eksponert mot Kvåsefjorden og det åpne havet. Den landskapsmessige påvirkningen av foreslått arealbruk kan dermed bli vidtrekkende.

I henhold til SPR for strandsonen skal strandsoneforvaltningen bidra til en bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekraftsmål. Retningslinjene skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8. Etter vår vurdering er dette å anse som unødvendig og uheldig bygging i strandsonen. Vi minner om at strandsonen langs sjø skal forvaltes i et generasjonsperspektiv, og at strandsonen og tilgjengelige sjønære arealer på Sørlandet er og vil forbli svært viktige for utøvelse av friluftsliv og fremme av folkehelsen.



Det følger av rundskriv T-2/16 at innsigelse til et planforslag kan fremmes hvis et planforslag kommer i konflikt med de hensyn som SPR for strandsonen legger til grunn. 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. Vi anser derfor den samfunnsmessige nytten som liten.

Statsforvalteren fremmer på bakgrunn av ovennevnte innsigelse til alternativet med fritids- og turistformål A29 Sodefjed.

A30 Amfeneset

Innspillet gjelder to nye boenheter på en eiendom på 4,2 daa i et område som i gjeldende kommuneplan er satt av til LNF-spredd bolig. Området er uregulert. Hele eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø.

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 SPR 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.

Området ligger langt fra skole (rundt 4 km) og 1,5 km fra barnehage, og vil bli bilbasert. Barns muligheter til å gå og sykle til skole og fritidsaktiviteter vil være dårlige, og boliger her bidrar derfor ikke til målet om at 80 prosent av barn og unge skal gå eller sykle til skolen. Tiltakene vil også kreve oppgraderinger av infrastruktur.

I henhold til SPR for strandsonen skal strandsoneforvaltningen bidra til en bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekraftsmål. Retningslinjene skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8. Etter vår vurdering er åpning for to nye boliger på aktuelle eiendom, å anse som unødvendig bygging i strandsonen. Ettersom det legges inn mange nye områder for spredt bebyggelse i LNF-områder i denne kommuneplanrevisjonen, anser vi tiltaket for også å være i strid med kommunens arealstrategi.

Det følger av rundskriv T-2/16 at innsigelse til et planforslag kan fremmes hvis et planforslag kommer i konflikt med de hensyn som SPR for strandsonen legger til grunn. Innspillet vil åpne for ny utbygging i strandsonen, i et område eksponert mot mye brukte friluftslivsområder i skjærgården. Tiltaket vil bidra til at strandsonen i området fremstår mer nedbygd og vil påvirke landskapet negativt.



I vurderingen av om det skal fremmes innsigelse til planforslaget, legger vi til grunn at tiltakets samfunnsmessige nytte er liten. Det strider mot arealstrategien å åpne for nye boliger eller fritidsboliger i strandsonen, og vi mener denne delen av arealstrategien bør tillegges større vekt enn ønsket om å tilrettelegge for enkeltvise boliger i LNF-områdene, da det åpnes for mange nye LNF-spreidte områder i andre deler av kommunen i denne kommuneplanrevisjonen. Vi tillater oss også å bemerke at boligene også vil gi relativt høye kommunale kostnader per innbygger, uten at det er lagt til grunn for våre vurderinger.

Statsforvalteren fremmer på bakgrunn av ovennevnte innsigelse til å hjemle to nye boliger med alternativet A30 Amfeneset.

106 Mjåvann industriområde – delområder 1 og 3

Mjåvann I er ett av flere områder som vurderes som potensielt område for mottak av store mengder overskuddsmasser fra etablering av E39 Ytre Ringvei. Disponering av overskuddsmasser fra dette prosjektet er ikke endelig avklart, og det er etter vår vurdering for tidlig å konkludere med at vilkårene satt i vannforskriften § 12 er ivaretatt for det aktuelle området.

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, fremmer Statsforvalteren innsigelse til område Mjåvann I. Vi viser også til innsigelse fra NVE som omfatter samme forhold. Statsforvalteren vil kunne ta endelig stilling til tiltaket når endelig planforslag for E39 Ytre Ringvei foreligger, med oppdatert konsekvensutredning og klare føringer for disponering av overskuddsmasser.

Mjåvann III er også ett av flere områder som vurderes som potensielt område for mottak av store mengder overskuddsmasser fra etablering av E39 Ytre Ringvei. I dette området er det registrert store naturverdier herunder rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon, stor verdi og høy forvaltningsprioritet. Det vil etter vår vurdering være vanskelig å ivareta disse naturtypene ved etablering av næringsområdet innenfor Mjåvann III.

Statsforvalteren skal i henhold til T-2/16 vurdere innsigelse når planforslag kan komme i konflikt med rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon med minst moderat lokalitetskvalitet. To vesentlige momenter som skal vurderes i tråd med T-2/16 er tiltakets samfunnsmessige nytte og muligheter for alternative løsninger og avbøtende tiltak. Før endelig planforslag for E39 Ytre Ringvei foreligger er det ikke mulig for Statsforvalteren å gjøre fullgode vurderinger av tiltakets samfunnsmessige nytte eller muligheter for alternative løsninger.

I påvente av endelig avklaring av disponering av overskuddsmasser fra E39 Ytre Ringvei, og på bakgrunn av konflikt med naturmangfold av nasjonal interesse fremmer Statsforvalteren innsigelse til område Mjåvann III.



Statsforvalteren vil kunne ta endelig stilling til tiltaket når endelig planforslag for E39 Ytre Ringvei foreligger, med oppdatert konsekvensutredning og klare føringer for disponering av overskuddsmasser.

FMSK-14.4 Eidsåvegen – LNF spredt

Området er lagt ut til LNF-spredd med mulighet for etablering av to nye boliger. Området er på 643 daa. Det går frem av konsekvensutredningen at det innenfor store deler av området er store naturverdier og noe dyrket mark. Naturverdier er bl.a. solblom (rødlistestatus EN), naturbeitemark (rødlistestatus VU – høy kvalitet) i nord og rik edellauvskog – lågurt-hasselkratt med verdi B (viktig) ved Røyrosbekken i sør. I tråd med retningslinjene for behandling av søknader om etablering av boliger i LNF-spredd områder, skal disse hensynene tas i byggesaksbehandlingen, men etter vår vurdering er det ingen grunn til å åpne opp et så stort område med klare konflikter med viktige regionale og nasjonale interesser, når arealene likevel er uaktuelle for bebyggelse. Ettersom omfanget også kun er to boliger, er det vår vurdering at i dette tilfellet er det bedre å behandle ev. boligetableringer i området gjennom dispensasjonsbehandling. Området blir også gitt 0 poeng i henhold til Kristiansandsmodellen, slik at den samfunnsmessige nytten også er liten.

Det følger av rundskriv T-2/16 at innsigelse til et planforslag kan fremmes hvis et planforslag kan komme i konflikt med truede arter og deres leveområder og truede naturtyper med høyere lokalitetskvalitet enn svært lav kvalitet. Adgangen til å fremme innsigelse slår inn for store deler av arealene i sør og nord, mens for arealene imellom, er det også dyrka mark og ellers krevende å få gode solforhold pga. de topografiske forholdene. I vurderingen av om det skal fremmes innsigelse til planforslaget, legger vi til grunn at tiltakets samfunnsmessige nytte er liten, det legges inn mange områder for LNF-spredd i denne kommuneplanrevisjonen og at omfanget nye boenheter er lite.

Statsforvalteren fremmer på bakgrunn av ovennevnte innsigelse til å legge inn LNF-spredd i tråd med FMSK-14.4 Eidsåvegen.

Vurdering av forslag til arealbruk og formål – faglige råd

Administrasjonen har foreslått å ta ut en del utbyggingsområder fra gjeldende kommuneplaner. Områdene A21 til og med A27 er områder som ligger inne i gjeldende kommuneplaner, noen detaljregulert, andre uregulert, men som er foreslått tatt ut av administrasjonen. I forbindelse med utlegging til off. ettersyn ble det besluttet at områdene skulle høres alternativt som ikke tatt ut.

Begrunnelsen for å ta ut områdene er hjemlet i vedtatt arealstrategi for Kristiansand kommune. Grepene skal bidra til å bygge opp under den eksisterende senterstrukturen og fremme en bærekraftig utvikling i Kristiansand. Etter vår 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.

Vår klare anbefaling er derfor å følge administrasjonens råd om å ta ut byggeområdene A21 til og med A27.

Vi deler for øvrig vurderingen om å ta ut området på Linnegrøvan benevnt A32, da dette vil bidra til å ivareta dyrket mark av høy kvalitet.

A12 Salbostad, A19 Stødden og Del av 199 Knarrevik

Det høres en rekke mulige varianter av arealbruk innerst i Korsvikkilen. Området Salbostad, nord for Sømsveien, høres med to alternativer – gjeldende formål i kommuneplanen eller formål bebyggelse og anlegg på hele arealet. Området Stødden, som ligger på motsatt side av Sømsveien for Salbostad, nærmere sjøen, er i gjeldende plan avsatt til næring og regulert til industri. Her høres alternativt å avsette området til boligformål med høy utnyttelse. Administrasjonen tilrår her imidlertid at eksisterende boliger på gnr/bnr. 55/1-3 og 13 angis med formål bebyggelse og anlegg, mens de resterende arealene består som næringsareal. Området Knarrevik ligger om lag 200 meter i luftlinje fra industriområdet Stødden, og er også avsatt til næring i gjeldende kommuneplan og regulert til industri og friluftsområde. I sjø er arealene avsatt til småbåthavn. På motsatt side av kilen er områdene avsatt til næring og i hovedsak regulert til industriområde.

I utredningene av disse områdene savner vi 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.

Til området A12 Salbostad støtter vi administrasjonens tilrådning. Området som i dag ligger som blågrønn struktur bør bestå og ikke angis som byggeformål. Vi deler også vurderingen om at gang- og sykkelvei som går gjennom området må få bestå og ikke legges rundt området langs Salbustadveien (omvei), eller bak dagens bebyggelse – i grøntområdene.

Til området A19 Stødden er det registrert forurenset grunn i øst. Dette må avklares og ev. 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. Som administrasjonen peker på, er det et mål i arealstrategien å bevare sjønære næringsområder. Omregulering av slike kan øke presset på den øvrige strandsonen, da det senere kan bli økt behov for sjønære næringsområder. I lys av at området allerede er forurenset 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.



Området Knarrevik er ikke på samme måte knyttet til sjøen som Stødden, med grøntbelte mot sjø og småbåthavn. Virksomheten er også en byggevareforretning. Betydningen som sjønært næringsområde blir derfor mindre. Endring til bolig her synes dermed å være noe mindre konfliktfylt, men også her må forurensning (støy, støv og lys) fra øvrig virksomhet i Korsvikkilen legges til grunn, noe vi ikke kan se konsekvensutredningen gjør.

A17 Lauvlandsmoen – Boligformål

Området er uregulert og avsatt til LNF og boligformål i gjeldende kommuneplan, og foreslås avsatt til bolig. Området utgjør 98 daa, og det er antydnet opp mot 25 nye boenheter. Ifølge konsekvensutredningen er området karbonrikt, og utenom skolen er det få andre servicetilbud på Lauvlandsmoen. Med 4,5 km til Kilen, vil området i begrenset grad bygge opp under lokalsenteret Kilen, men kort skolevei er positivt.

Vår vurdering blir i stor grad tilsvarende som for innspill A31 og A18, og innspillet er bare delvis i samsvar med arealstrategiene. Det følger av rundskriv T-2/16 at innsigelse til et planforslag kan fremmes ved avvik fra SPR for BATP. A17 vil ikke bidra til å bygge opp under senterstrukturen, og bidrar ikke til å styrke sykkel og gange som transportform. Vi rangerer imidlertid dette området over A18 Vatneli pga. nærhet til skole og mulighet for bedre solforhold/bokvalitet.

I vurderingen av om det er riktig å bruke innsigelse til dette innspillet, heller vi her mot at mulige negative konsekvenser for de interesser vi skal ivareta er litt under terskelen for å utløse innsigelse.

Vi gir likevel en sterk faglig anbefaling om å ikke ta inn dette området ut fra ovennevnte vurderinger.

A8 Sørlandsparken - Handel gamle postterminalen

Området ligger utenfor avgrensningen for handel i Sørlandsparken og er i strid med Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenester i Vest-Agder. I gjeldende kommuneplan er området angitt for næringsvirksomhet.

Åpning for handel på arealet vil som for forslag A7 Tjenesteyting Sørlandssenteret bidra til å gjøre Sørlandsparken mer konkurransedyktig mot Kvadraturen og den øvrige senterstrukturen. Vi viser til begrunnelsen gitt i vurderingen av forslag A7.

I vurderingen av om det er riktig å bruke innsigelse til dette innspillet, heller vi her mot at mulige negative konsekvenser for de interesser vi skal ivareta er mindre enn for åpning for tjenesteyting på Sørlandssenteret, og følgelig ikke gir grunnlag for innsigelse. Vi mener imidlertid det er klart uheldig og i strid med arealstrategiene, og **gir derfor en sterk faglig anbefaling om å ikke åpne for denne formålsendringen.**

A10 Obs Bygg Mjåvann

Ifølge konsekvensutredningen er dette det første delområdet som i hovedsak retter seg mot publikumsrettet handel innenfor Mjåvann nærings- og industriområde.



Av konsekvensutredningen fremstår det noe uklart om endret arealbruk faktisk er aktuelt. Det er opplyst at pågående reguleringsplanarbeid for å gjennomføre endringen er stanset, ettersom Mjåvann næringsforening ikke ønsker at det åpnes for publikumsrettet handelsvirksomhet.

Endringen er ikke i strid med Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenester i Vest-Agder, men er i strid med forslag til ny regional plan for senterstruktur og handel i Agder som for tiden er på høring. Endringen vil innebære etablering av enda et bilbasert handelskonsept i Kristiansand kommune. Selv om arealet allerede er nedbygd, vil disponering til handel kunne øke presset på å sette av nye arealer til næring for å kompensere det som går tapt til handel. Som planforslaget viser er det mange, og til dels svært konflikfylte forslag til nye næringsarealer i denne delen av kommunen. Det tilsier at arealene man allerede har tilgjengelige til næring også bør benyttes til det.

I vurderingen av om det er riktig å bruke innsigelse til dette innspillet, har vi kommet til at vi her heller mot at mulige negative konsekvenser for de interesser vi skal ivareta, ikke er tilstrekkelige for å utløse innsigelse. Dette er i hovedsak fordi området har noe handel fra før, er nedbygd, og synes lite sannsynlig at vil bli gjennomført. **Vi mener imidlertid det er klart uheldig og i strid med arealstrategien, og gir derfor en sterk faglig anbefaling om å ikke åpne for denne formålsendringen.**

A11 – KK-14 Lumber

Området utgjør deler av Lumber og høres med to alternativer; Fortsatt næring (industri) eller bebyggelse og anlegg. Sistnevnte formål er for å tilrettelegge for videre transformasjon av Lumber. En hovedutfordring her er at området ligger i umiddelbar nærhet til næring/industri med havn. Eventuelle støy, luftforurensnings- eller sikkerhetsmessige utfordringer rundt dette er verken omtalt eller vurdert i konsekvensutredningen. Heller ikke ev. støyplager fra Andøya er omtalt. I den forbindelse skulle også lysforurensning vært utredet. Dette gjør det svært vanskelig å vurdere områdets egnethet for transformasjon.

Næring -og særlig industri- nær boliger, er ofte grobunn for konflikter. I sjønære områder, hvor boligene gjerne er ekstra kostbare, blir konfliktene ofte tydelige. Bit-for-bit transformasjon bør derfor unngås, og hele områder må ses i sammenheng. Det bør i en slik sammenheng vurderes om boligformål kan sette begrensninger på næringsområdet, og om dette er akseptabelt/ønskelig.

Etter vår vurdering foreligger det for lite informasjon til å foreta et valg om hva som er gunstig utvikling av denne delen av Lumber. Som følge av mulighetene for fremtidige konflikter mellom formålene, gir vi **faglig råd om at området videreføres som i gjeldende plan.**

A14 Fidjestøl, Flekkerøy

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 bebygd med et bryggeanlegg.



Administrasjonen gir et tydelig råd om å unngå å fravike kommunedelplanen fra Flekkerøy, og anfører at det er stor mulighet for negative presedensvirkninger av foreslåtte endring. Vi støtter denne vurderingen. For vår del er det i første rekke tilgjengelighet og mulighet for å gjennomføre kyststien gjennom området som vektlegges. Vedrørende ev. gjenoppføring av sjøbod på stedet, legger vi til grunn at ble vurdert i kommunedelplanprosessen, og da avslått, slik at dette må ses på som en omkamp.

Av hensyn til gjennomføring av kyststi, å unngå ytterligere nedbygging av strandsonen og for å unngå negative presedensvirkninger, **gir vi et sterkt faglig råd om å avvise denne formålsendringen.**

A31 LNF spredt i Finsland

Vi deler her administrasjonens vurdering om at omfanget av nye arealer for LNF-spredt bolig i Finsland blir for stort med også å åpne opp for disse områdene. Av bestemmelse § 29 fremgår at det åpnes for nye boenheter i 35 LNF-spredt områder, hvorav flere er i Finsland. Det er vår vurdering at når omfanget blir så vidt 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. Det store omfanget vil også utfordre klimamålene, ikke bare fra det relativt sett større transportbehovet, men også fordi arealforbruk per innbygger er vesentlig større utenfor senterstrukturen.

I vurderingen av om det er riktig å bruke innsigelse til dette innspillet, har vi kommet til at vi her heller mot at mulige negative konsekvenser for de interesser vi skal ivareta er litt under terskelen for å utløse innsigelse. **Vi gir likevel en sterk faglig anbefaling om å ikke ta inn disse områdene ut fra ovennevnte vurderinger.**

KK-11 Mosby sentrum

Områdets beliggenhet er etter vår vurdering lite egnet for boligformål. Store deler av området ligger i gul og til dels rød støysone fra Rv.9. Stille side vil da vende mot den bratte heia i vest, som vi antar vil påvirke solforholdene på det som blir mest aktuelt som uteoppholdsområder negativt. Disse områdene er også angitt med faresone skredutløp. Området ligger dels i registrert kvikkleiresone og dels i områder med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Videre er området registrert som fulldyrket jord, og en senere regulering til bebyggelse og anlegg, vil innebære en omdisponering av dyrket mark (ca. 5 daa). Dette er i strid med den statlige jordvernpolitikken, og bør unngås.

I vurderingen av om vi skal fremme innsigelse til foreslått arealbruk, er det vår vurdering at det ikke er gitt tilstrekkelig informasjon i planforslaget til å ta endelig stilling til om ev. deler av området er egnet for bebyggelse. Vi forutsetter at en eventuell reguleringsprosess vil klargjøre dette. Dette betyr også at de samlede utfordringene i området kan medføre at utbygging ikke er realiserbar. Hvis et senere planforslag viser arealbruk i konflikt med vesentlige regionale eller nasjonale interesser vi



skal ivareta, vil vi vurdere å fremme innsigelse til deler eller hele planforslaget, uten at denne kommuneplanrevisjonen skal kunne nyttes som grunnlag til å avvise en innsigelse som omkamp i henhold til pbl. § 5-5.

Statsforvalteren gir faglig råd om at område KK-11 Mosby sentrum ikke legges inn i planforslaget.

183 Rosseland park og 184 Rosseland senter

Område 183 er i gjeldende kommuneplan avsatt til næringsbebyggelse, hestesport – nåværende og forretning – fremtidig. Området er regulert, men ny reguleringsplan har vært på offentlig ettersyn med forslag til omregulering for å tilrettelegge for inntil 285 boenheter. Vi viser til vårt innspill til høringen i brev av 27.11.2020 hvor vi peker på en rekke utfordringer, bl.a. støy, hensyn til sjørretbekk, trafikksikker skolevei (inkl. kryssing av E39) og fremmer innsigelse til manglende lekeareal (kvartalslek/områdelekeplass) med tilstrekkelig størrelse og kvalitet i tilknytning til boligområdet. Innsigelsen er ikke løst. Vi presiserer at en eventuell endring av planstatus i kommuneplanen ikke påvirker vår vurdering av detaljplanforslaget.

Utfordringene for område 184 er mye tilsvarende som for naboområdet 183. Utfordringene i forhold til støy/støv fra vei er enda større, da området ligger enda nærmere gamle E39. Områdenes beliggenhet gjør dem etter vår vurdering mindre egnet for boligformål. Deler av områdene ligger i rød og gul støysone samt gul luftforurensningssone fra gamle E39. Konsekvensutredningen viser også flere andre utfordringer, bl.a. trafikksikkerhet, flom og områdestabilitet.

Uavhengig av innspillene 183 og 184 foreslås arealene endret til sentrumsformål. Det foreslås også å lage en områderegulering for området. Vi er enig i at en områderegulering kan være et godt grep for å lykkes med en helhetlig og god videre utvikling av Rosseland – Brennåsen og utvikling som et lokalsenter. Etter vår vurdering bør områdereguleringen gjennomføres før de enkelte delområdene detaljplanlegges, slik at gode helhetlige løsninger kan sikres, f.eks. løsning for kvartalslekeplass.

266 Strai kjøkken – utvidelse

Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF-formål og er i hovedsak uregulert, med unntak av noe areal til samferdselsformål. Som konsekvensutredningen viser, er det konflikt med mange hensyn i dette området. Byggeforbudssone for vei og jernbane omfatter mye av området. Straisbekken/Lillebekk har to armer gjennom området, og dersom området skal bygges ut, må bekken hensyntas, ev. legges om. Omlegging vil kreve egen tillatelse. Øvrige deler er landbruksareal, som ifølge konsekvensutredningen er av lavere kvalitet enn områdene nord for virksomheten.

Av konsekvensutredningen fremgår ikke tilstrekkelig informasjon for å vurdere om det vil være mulig å utvikle området samtidig som de ulike hensynene i området blir ivaretatt. Dette vil kunne avklares i en eventuell reguleringsplanprosess. Dette betyr også at de samlede utfordringene i området kan medføre at utbygging ikke er realiserbar, eller at kun deler av området kan utvikles. Hvis et senere



planforslag viser arealbruk i konflikt med vesentlige regionale eller nasjonale interesser vi skal ivareta, vil vi vurdere å fremme innsigelse til deler eller hele planforslaget, uten at denne kommuneplanrevisjonen skal kunne nyttes som grunnlag til å avvise en innsigelse som omkamp i henhold til pbl. § 5-5.

186 Langemyr

Området er i gjeldende plan satt av til LNF formål og er i hovedsak uregulert. Konsekvensutredningen viser utfordringer på flere tema, bl.a. vilttrekk, svært viktig friluftslivsområde og landskap. Ulykkesrisiko i forhold til omkringliggende infrastruktur og virksomheter må avklares i en ev. reguleringsplan. Kommunen anfører at innspillet er ønskelig for å kunne realisere planlagt utvikling i Langemyr-området. Innspillet er lagt inn med justert avgrensning, slik at noe areal holdes utenfor for å sikre vilttrekket. Det er imidlertid ikke fremlagt faglig grunnlag for om dette vil være godt nok for å ivareta vilttrekket.

Som for innspill 266 Strai kjøkken, er det mange hensyn som skal avveies og forsøkes ivaretatt i arbeidet med en detaljreguleringsplan for området. Vi må derfor ta forbehold om at vi i forbindelse med detaljreguleringsplanprosessen, kan måtte bruke innsigelse, ev. samordne innsigelse fra annen statlig etat, hvis viktige regionale og nasjonale interesser ikke blir tilstrekkelig ivaretatt eller hensyntatt.

FMSK-14.12 Dønnestad og FMSK-14.13 Kulia/Aurebekk

Områdene har store deler som ikke bør bebygges som følge av konflikt med naturverdier, dyrka mark og kvikkleire eller skred- og flomsoner. Vi viser for øvrig til NVEs uttalelse av 22.2.23 med innsigelse til dette tema. **Vi gir faglig råd om at områdene tas ut av planforslaget og at ev. søknader om boligetablering på stedet vurderes gjennom dispensasjonsbehandling.** Sekundært anbefaler vi at avgrensningene reduseres og tilpasses slik at bygging i strid med interessene kan unngås.

Øvrige arealinnspill

Statsforvalteren har for dette plannivået, og basert på foreliggende informasjon, ingen vesentlige merknader til eventuell endring knyttet til de øvrige arealinnspillene. Det betyr samtidig at det ved en ev. detaljregulering kan vise seg at ønsket arealbruk er mer konfliktfylt enn det som er kjent på nåværende tidspunkt, og at det dermed vil være hensyn som må ivaretas i detaljplanleggingen.

Vurdering av avvikende byggegrense mot sjø - innsigelse

Kommuneplanforslaget inneholder tre ulike varianter av avvikende byggegrense mot sjø. Dette er:

1. Avvikende byggegrense vist på forslag til nytt kommuneplankart



2. Der det ikke er fastsatt byggegrense på plankartet eller i reguleringsplan, gjelder det en byggegrense 30-meter fra sjøen innenfor arealformål bebyggelse og anlegg med underformål.
3. Der det ikke er fastsatt byggegrense på plankartet eller i reguleringsplan, gjelder formåls grensen for bebyggelse og anlegg med underformål som byggegrense i 100-metersbeltet langs sjøen.

Vedrørende variant nr. 1, er det noe uklart om all avvikende byggegrense mot sjø er ny med denne revisjonen av kommuneplanen. Kommunen opplyste imidlertid på regionalt planforum 16.2.23 at så er tilfelle. Av dokumentet «Alternative arealformål og bestemmelser med konsekvensutredning», datert 11.1.23, punkt 3.2, fremgår det at «I høringsforslaget til kommuneplanens arealdel, er det fastsatt byggegrense mot sjø langs deler av kystlinjen på fastlandet. Grensen er for det meste satt i tettbebygde områder der det er tydelig skille mellom tettbebygde arealer og områder med natur- og kulturmiljø, friluftsliv- og landskapsverdier som det skal tas spesielt hensyn til». Høringsdokumentene har imidlertid etter vår vurdering ikke lagt til grunn eller dokumentert et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å sette slik avvikende byggegrense langs sjø.

Den 27.2.23 fikk vi oversendt et arbeidsdokument, «Fastsetting av byggegrenser mot sjø», datert 10.6.22, som iht. dokumentet selv «beskriver bakgrunn, hensikt og arbeidsmetode for fastsetting av byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel, ved kommuneplanrevisjon 2022». Til variantene 2 og 3 er det til planforslaget gitt en overordnet vurdering av konsekvensene ved å fastsette slike generelle byggegrenser, jf. ovennevnte dokument av 11.1.23 punkt 3.4.

I utgangspunktet gjelder et generelt forbud mot alle tiltak nevnt i pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendringer, i 100-metersbeltet (strandsonen) langs sjø, jf. pbl. § 1-8 annet ledd. Det følger videre av pbl. § 1-8 første ledd at det i nevnte sone skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Strandsonen i Kristiansand kommune er utsatt for et sterkt byggepress. Nasjonale myndigheter har derfor gitt strandsonen en særskilt beskyttelse. SPR for strandsonen utdyper byggeforbudet i pbl. § 1-8, og gir statlige føringer for forvaltning av strandsonereale.

Plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd åpner imidlertid for at det kan fastsettes en avvikende byggegrense i strandsonen. For å kunne fastsette en slik avvikende byggegrense (og definere hvilke tiltak som kan tillates innenfor byggegrensen), er det en forutsetning at det foretas en utredning og helt konkret vurdering av konsekvensene av avviket for alle relevante hensyn som gjør seg gjeldende i strandsonen. Dette fremgår av SPR for strandsonen punkt 6.5: «Ved fastsetting av annen byggegrense skal det gjennomføres en kartlegging av de konkrete strandsoneverdiene. Virkningene av utbygging for naturmangfold, friluftsliv, landskap, kulturmiljø og andre allmenne interesser skal vurderes grundig. Disse verdiene skal synliggjøres i planen.»

Vi har merket oss at det i ovennevnte arbeidsdokument av 10.6.22 (vedrørende variant 1), er gitt en beskrivelse av hvor byggegrensene er lagt, ut fra kriterier som formåls grense, eiendoms grense, eksisterende bebyggelse, og eksisterende veg/GS-veg. Det er videre konkludert med at nevnte



kriterier danner en «*naturlig grense mot (den funksjonelle) strandsonen*» og at «*strandsoneverdiene vurderes ivaretatt*» (e.l.). Det fremgår imidlertid ikke av nevnte arbeidsnotat, at det er foretatt noen grundig kartlegging av de konkrete strandsoneverdiene i hvert enkelt område, med enkelte unntak for enkelte verdier (f.eks. for område nr. 1, hvor det fremgår at det er tatt hensyn til svaberg/fjellnabber). Det er heller ikke foretatt noen konkret vurdering av virkningene av utbygging for aktuelle verdier.

For variantene 2 og 3 er det gjort en overordnet vurdering med eksempler fra noen områder i dokumentet «*Alternative arealformål og bestemmelser med konsekvensutredning*». Det er dermed ikke gjort en grundig og konkret vurdering for hvert enkelt område, og dermed heller ikke en tilstrekkelig vurdering av konsekvens for alle relevante hensyn. Vi vurderer at variantene 2 og 3 medfører stor sannsynlighet for vesentlig negativ konsekvens for de hensyn byggeforbudet i strandsonen er ment å ivareta, noe eksemplene i ovennevnte dokument også dokumenterer.

Vi kan således ikke se at det, for noen av de tre alternativene, er foretatt en slik konkret vurdering som forutsettes, jf. over, og annen byggegrense er således fastsatt uten at denne gjenspeiler de hensyn som gjør seg gjeldende i de enkelte områdene. Det er heller ikke angitt i bestemmelsene hvilke tiltak som tillates innenfor byggegrensene.

Da en slik utredning og vurdering mangler, foreligger det ikke grunnlag for å ta stilling til denne delen av det fremlagte planforslaget. Vi kan herunder ikke ta stilling til hvorvidt det foreligger grunnlag for å fastsette en avvikende byggegrense i de foreslåtte områdene, eller ev. hvor innenfor disse områdene den konkret kan fastsettes.

Vi vil ellers bemerke at byggegrensen enkelte steder er trukket rundt eksisterende bebyggelse, innenfor «grønne» formål. Ved en slik løsning unngår man dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8, men iverksetting av tiltak vil uansett kreve dispensasjon fra arealformålet.

Statsforvalteren fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 innsigelse til planforslagets fastsetting av avvikende byggegrense i strandsonen langs sjø. Foreslåtte alternativer 2 og 3 for fastsetting av avvikende byggegrenser mot sjø vil negativt påvirke 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.



Vurdering og innspill til bestemmelser, inkl. alternativer etter politisk behandling - innsigelse

Kommunen har valgt å høre alternative formuleringer, og i noen tilfeller tilføyelser, til enkelte av bestemmelsene.

Bestemmelse § 10 100-metersbeltet langs sjø (pbl. § 11-11, nr. 4)

Pbl. § 11-11 nr. 4 lyder:

*«Til arealformålene nr. 5 og 6 i § 11-7 kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om:
4. å tillate nødvendig bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs.»*

Det er foreslått en bestemmelse hvor det tillates følgende tiltak iht. ovennevnte bestemmelse:

- 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 m², jf. § 14 nr. 1 bokstav a)*
- 4) vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinstallasjoner.*

Vi anser punkt nr. 1 som til dels utilstrekkelig, da det mangler kriterier for når formuleringen «*det ikke er andre lokaliseringalternativer på eiendommen*» gjør seg gjeldende og når den ikke gjør det, og hvem som kan avgjøre dette. Hvor godt hensynene i strandsonen blir ivaretatt med denne bestemmelsen er dermed uklart. Vi anbefaler at dette presiseres.

Punkt 2 er en ugyldig bestemmelse og må fjernes. Bestemmelsen er ugyldig da det i henhold til § 11-11. nr. 4 ikke er hjemmelsgrunnlag for denne. Vi fremmer normalt ikke innsigelse til bestemmelser kun fordi de er ugyldige, men i dette tilfellet, hvor bestemmelsen åpner for tiltak i 100-metersbeltet som kan påvirke de interesser vi skal påse at ivaretas i strandsonen negativt, ser vi oss nødt til å gjøre dette for å sikre interessene. Selv om tiltakene bestemmelsen skal hjemle ofte i utgangspunktet er positive tiltak, er konsekvensene av unntaksbestemmelsen ikke utredet og tiltakene vil heller ikke nødvendigvis være i tråd med LNF-formålet. For eksempel kan slike tiltak være i konflikt med naturmangfold og landskap.

Punkt nr. 3 gir hjemmel for å oppføre en brygge til boligeiendommer for å sikre adkomst (gitt at de ikke har annen adkomstmulighet) uten å måtte søke dispensasjon fra pbl. § 1-8. Brygga kan være på inntil 30 m² og med kaifront på opptil 12 meter. Tilsvarende som for punkt 2 er det ikke hjemmel til denne bestemmelsen, og de mulige konsekvensene av bestemmelsen er ikke utredet. Det er uklart i hvilken utstrekning bestemmelsen innebærer åpning for ny bygging i strandsonen, ettersom gjeldende kommuneplan for Kristiansand har tilsvarende bestemmelse, men hvor grensene er satt til henholdsvis 8 meter kaifront og inntil 16 m² areal. Ny bestemmelse vil dermed uansett åpne for utvidelser. Gjeldende kommuneplan for Søgne har 12 meter kaifront og ingen arealbegrensning. Som følge av manglende hjemmelsgrunnlag og potensial for negativ konsekvens for vesentlige



regionale og nasjonale verdier i strandsonen langs sjøen, samt manglende klargjøring av disse, må bestemmelsen tas ut av planforslaget.

Som vist til i kapittelet vedr. fastsetting av avvikende byggegrense mot sjø, må det redegjøres for konsekvensene av endringen. Dette er ikke gjort. Vi vet f.eks. ikke hvor mange boliger som omfattes av bestemmelsen, og hvor store brygger disse har i dag. Hvis det kun gjelder et fåtall boliger, vil kanskje dispensasjonsbehandling være en bedre løsning. Basert på foreliggende informasjon, er det ikke mulig å vurdere hvordan endring av bestemmelsen vil påvirke de interesser som skal ivaretas i strandsonen. Tilsvarende gjelder for øvrig også for punkt 2.

Vi har ingen merknader til punkt 4.

Det følger av rundskriv T-2/16 at innsigelse til et planforslag kan fremmes hvis et planforslag kommer i konflikt med de hensyn som SPR for strandsonen legger til grunn. Miljøverdiene i 100-metersbeltet er per definisjon av nasjonal interesse, men de konkrete verdiene som blir skadelidende er det ikke redegjort for. Det er dermed også vanskelig å fastslå hvordan endringen vil påvirke miljøverdiene. Uten å kjenne omfanget er det også vanskelig å vurdere den samfunnsmessige nytten. Vi legger likevel til grunn at bestemmelsene vil omfatte et begrenset antall saker, og at bestemmelsene i seg selv ikke er avgjørende for at tiltak uten store negative virkninger, kan bli gjennomført gjennom en dispensasjonsvurdering basert på en konkret vurdering. Vi kan derfor legge til grunn at den samfunnsmessige nytten er liten.

Statsforvalteren fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 innsigelse til planforslagets bestemmelse § 10 100-metersbeltet langs sjø (pbl. 11-11, nr. 4) punkt 2 og 3. Foreslåtte bestemmelser 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.

Bestemmelser som høres med alternativ formulering eller tillegg

Ad. § 5 (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

Vedrørende bestemmelser, uttales bl.a. følgende i «Kommuneplanens arealdel», veileder fra KMD, april 2021, s. 55:

«Ved utforming av bestemmelser er det viktig å være klar over at formuleringene vil være rettslig bindende og skal brukes for å fastsette rådighetsbegrensninger og krav.»

Bestemmelser må ha hjemmel i loven, og bør

- være konkrete og entydige*
- ha tydelig kobling til plankartet*
- være tilpasset detaljeringsnivået i planen*



- *ha klare målsettinger»*

Ut fra ovennevnte skal formuleringer som «bør», «i utgangspunktet», «i størst mulig grad» o.l. unngås ved fastsettelse av bestemmelser. Ved slike formuleringer, vil bestemmelsene fungere som retningslinjer.

Siden bestemmelser er rettslig bindende og fastsetter rådighetsbegrensninger og krav, jf. over, er det viktig at det ikke fastsettes uklare og ugyldige bestemmelser, særlig av hensyn til forutsigbarhet og innbyggernes rettsikkerhet, jf. også legalitetsprinsippet. Uklare og ugyldige bestemmelser vil også i mange tilfeller være problematisk både ved byggesaksbehandling og ved ev. klagesaksbehandling.

Formuleringen «*i nærheten av eksisterende veinett og andre transportløsninger*» vil etter vår vurdering være vesentlig svakere enn «*i nærheten av bussholdeplass med høyfrekvent busstilbud*» for å styre en kommunes utvikling i en bærekraftig retning, og vil redusere sannsynligheten for måloppnåelse om fortetting og transformasjon (punkt 2 i arealstrategien). Nedgraderingen fra «skal» til «bør» vil også medføre at bestemmelsen i praksis blir en retningslinje.

Formuleringen «*Men skal ikke overstyre eiendomsretten*» til § 5, punkt 2 er ikke en gyldig bestemmelse, og må tas ut, jf. over.

Endringen av bestemmelse § 5. punkt 3 med tilføyelsen «i utgangspunktet» nedgraderer bestemmelsen til retningslinje, og vil bli umulig å styre etter. Når skal unntakene gjelde, og når har man grunnlag for å slå fast at friområder, grønne lunger etc. ikke skal bebygges?

Vi vil sterkt fraråde de alternative formuleringene til bestemmelse § 5.

Ad. § 7 (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Tilsvarende som til bestemmelse § 5 vil tilføyelsen «i utgangspunktet» innebære en nedgradering av bestemmelsen til retningslinje, og dermed mister den funksjon som styringsverktøy.

Etter vår vurdering er for øvrig hele bestemmelsen uklar. Hva er det egentlig det gis bestemmelser om? Vi mener bestemmelsen må skrives om, slik at den kan fungere som et entydig styringsverktøy.

- Punkt 1, første setning er unødvendig, da det uansett ikke vil være tillatt med større volum enn det reguleringsplanen åpner for.
- Punkt 1, andre setning om at omdisponering er ikke tillatt er også en ugyldig bestemmelse, da dette er en saksbehandlingsregel som det ikke kan gis bestemmelser om.
- Punkt 1, siste setning: «*Unntak er del av Lohnelier*» (...) er det uklart hva unntaket viser til.

Til nytt punkt 6: «*Dersom særskilte grunner foreligger (...)*»:

Dette er ikke en gyldig bestemmelse, da dette er en saksbehandlingsregel som det ikke kan gis bestemmelser om, og må tas ut. Denne kan ev. fastsettes som retningslinje, men det forutsetter at det defineres hva som utløser «særlige grunner» og hva som skal være relevante hensyn i vurderingen. Uten slike rammer, vil bestemmelsen gi lite styring.



Grepet med å endre bestemmelsene til å åpne for fravik av grensene for bruksareal, vil innebære å svekke foreslått regional plan for senterstruktur og handel i Agder i kommuneplanen for Kristiansand, fremfor å forankre den slik hensikten med regional plan er. Dette kan skape uheldige forskjeller i konkurransevilkårene mellom kommunene, og lede til at mer av handelsetableringene blir i de mer bilbaserte områdene.

Ad. § 17 nr. 1 nytt punkt (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

«*Kravene i pkt. 1 kan fravikes dersom (...)*». Dette er heller ikke en gyldig bestemmelse, og vår merknad til denne er tilsvarende som til § 7, punkt 6.

Ad. § 21 (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Det foreslås alternativt at kommuneplanen ikke skal sette maksimumsgrenser for parkering knyttet til kontorarbeidsplasser/forretning/industri/logistikk/lager. Konsekvensutredningen viser at alternativ formulering gir mindre forutsigbarhet og kan gjøre det vanskeligere å nå målsetningen om redusert personbiltrafikk. Vi viser også til eventuelle forhandlinger om en byvekstavgift, hvor dette er av typen grep som virker mot målsetningene for en byvekstavgift, og som vil føre til at øvrige virkemidler for å regulere biltrafikken må styrkes.

For øvrig vil det være slik at dersom det ikke fastsettes bestemmelser om parkering, må parkeringskrav nødvendigvis vurderes i hver plan- eller byggesak. Det er da ikke nødvendig å gi en bestemmelse som sier dette. Det vises til at plan- og bygningsloven legger opp til at bestemmelser kan gis «i nødvendig utstrekning», og da ikke utover det som er nødvendig.

God livskvalitet for alle – inkludering og mangfold

Overordnede vurderinger og konkrete føringer i kommuneplanens arealdel er viktig for å fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, jf. pbl. § 3-1 første ledd bokstav f). Kommuneplanens arealdel er også et viktig redskap for å oppnå universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd. Det er satt tre satsingsområder med retningsmål i kommuneplanens samfunnsdel for planperioden. Nummer 2 lyder: «*Inkluderende og mangfoldig - med små levekårsforskjeller og god livskvalitet for alle*».

Universell utforming

Måten Kristiansand kommunen følger opp universell utforming i ulike utearealer er forbilledlig, og dere er slik vi ser det, en foregangskommune i vår region. Imidlertid handler universell utforming om mer. Universell utforming er ikke omtalt i dette planforslaget, utover krav til utearealer. Tidligere § 7 a, som sikret at minst 70% av nye boenheter skal være universelt utformet, er tatt ut. Det er slik vi ser det uheldig at planforslaget ikke redegjør for og vurderer universell utforming, eller gir bestemmelser som følger opp dette planhensynet.



I høringsforslaget er det lagt stor vekt på å styrke de utvalgte lokal- og bydelssentrene. Utviklingen skal i stor grad skje gjennom fortetting og transformasjon og skal skje med kvalitet i alle ledd/for alle planhensyn. Dette prinsippet for utvikling støtter vi. Imidlertid har vi vanskelig for å se at planforslaget, både kart og bestemmelser, i stor grad vil bidra til at dette målet kan nås. Det er også vanskelig å se hvordan retningsmål 2 jf. over, er fulgt opp og konkretisert i planforslaget. Vi vil utdype dette nærmere under.

Sosiale boformer

Grep som sikrer at det etableres sosiale boformer mangler i bestemmelsene. Gitt vekst i antall eldre, anbefaler vi å ta inn noe om dette i bestemmelsene. Eksempelvis ved å åpne for at det kan etableres sosiale boformer hvor boliger deler på både innvendige og utvendige fellesareal. Det er i den sammenheng viktig å få med at fellesarealene må være samlet og i direkte nærhet for boenhetene.

Det bør også inn at det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe. Ved ikraftttredelse av ny boligsosial lov vil kommunen i større grad måtte ta hensyn til og planlegge ikke bare ordinære, men også tilpassede boliger for vanskeligstilte. Kommunen skal fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet, men denne kunnskapen må også nedfelles og tas hensyn til i kommuneplanens arealdel.

Sosial infrastruktur

Det bør vurderes rekkefølgekrav i bestemmelsene som sier noe om sosial infrastruktur. Vi anbefaler for eksempel:

- At utbygging av nye boligfelt, med et gitt antall enheter, ikke kan bygges ut før nødvendig kapasitet på skoler/barnehage etc. er sikret etablert.
- At det på områder med fortetting (herunder eksempelvis leiligheter der eldre innbyggere kan tenke seg inn) også avsettes areal til offentlig formål – eksempelvis omsorgsboliger.
- Varierte boliger kan settes som premiss på nye utbyggingsområder som et tiltak for å jevne ut levekårs-/sosiale forskjeller.

Uteoppholdsarealer - innsigelse

Det er gjort relativt store endringer av kommuneplanens bestemmelser knyttet til uteområder, herunder møte- og lekeplasser. Areal krav per boenhet er foreslått fordelt på 4 kategorier avhengig av plassering, og areal krav er til dels kraftig redusert. Krav til at det skal være sol på minst halve utearealet klokken 15 vårjevndøgn og krav til MUA per boenhet/omsorgsplass i sykehjem/ boliginstusjoner er tatt ut. Kommunen har også gått bort fra antall boliger per lekeplass, og også tatt ut areal krav for lekeplasser og erstattet dette med funksjonskrav - som også er redusert fra gjeldende plan.

Vi ser det er mange gode intensjoner i endringene, bl.a. med en dreining mot mer sambruk og plasser for alle generasjoner, som vi støtter. Det er også fint at funksjon får en mer likestilt rolle med areal, da dette bedre kan ivareta ulike tomter. Imidlertid er det i stor grad rom for tolkning om hva som menes. Slik vi forstår forslaget, har dere nå i større grad skilt mellom «private»



uteoppholdsarealer og de «halv-offentlig/offentlige» møte- og lekeplassene. Vi legger således til grunn at arealkrav i § 17 kommer i tillegg til krav gitt i § 22.

Vi tar til etterretning og har forståelse for den politiske beslutningen om at skolegården ikke kan inngå i boligens krav til lekeområder. Videre vil vi berømme barn og unges representantens grundige høringsinnspill. Her er det mange gode råd kommunen bør følge opp.

Selv om vi skal bygge arealeffektivt, skal vi også sikre gode uteområder. I henhold til SPR for BATP pkt. 4.3 heter det at: *«I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer».*

Vi mener bestemmelsene bør konkretiseres og i større grad sikre kvalitet. Bestemmelsene bør presisere at møteplassene/parkene mv. skal være egnet til lek, opphold, rekreasjon og aktivitet for innbyggere i alle aldre. Arealbehov for barn øker med alder. Anslått areal for lek i lokalparker på 300-400 m², er for lite for å ivareta kravene gitt til fysisk utforming i kap. 5 i de rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Bestemmelsene tilsier også at bydelspark i liten grad er noe annet enn lokalpark, utover et krav til *«et større areal med fleksibel bruk»*. Vi vil anbefale at kommunen opprettholder sitt arealkrav til nærmiljøpark- nå kalt bypark, på 4,25 daa. Dersom arealer settes av til kjøring, sykling, utrykningskjøretøy, driftslastebiler og lignende, så skal ikke dette medregnes i uteoppholdsarealet. Det bør også sikres at (mest mulig) natur bevares også i eksisterende bebygde områder. Dette av hensyn til rekreasjon, lek, støy, luft og naturmangfold. Ved fortetting vil behovet for uteareal økes, og å bevare deler av det man har blir viktigere. Det er også til dels forvirrende at deler av krav gis i landskapsnormen. **Vi vil anbefale at funksjonskrav føres opp i bestemmelsenes § 22.**

Hensikten med å sette minste uteoppholdsareal (MUA) i arealplaner, er å sikre tilstrekkelig og brukbare arealer til uteopphold med god kvalitet. Arealene bør ha en størrelse og kvaliteter som gir mulighet for opphold, sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill. Sol- og lysforhold, godt lydbilde og god luftkvalitet er sentrale kvaliteter i slike områder. Som andre planhensyn, er det å anbefale at det settes minimums kvalitetskrav til sol/lys, arealstørrelser, og avstander i utearealene i nye planer. Dette for å gi forutsigbarhet for alle parter, og fordi premisser for kvalitet på utearealer blir lagt tidlig i prosjektutforming når «grepet» tas og/eller egnethet vurderes.

Ensomhet er en stor folkehelseutfordring. Uformelle halvprivate møteplasser der en bor, er viktige arenaer for å forebygge ensomhet. Nærhet til uterom som sosial arena er særlig viktig for dem av oss med lav mobilitet. Som mange andre kommuner forventer Kristiansand en stor økning av antall eldre i planperioden, en gruppe hvor mange har lav mobilitet. Det er slik sett viktig at kommunen setter krav til felles uterom for stillesittende sosiale møtesteder i umiddelbar nærhet til bolig som ivaretar ovennevnte, både funksjons, kvalitets- og avstandskrav.

Det må innarbeides avstandskrav for når utearealer skal legges til offentlige uterom. Det må gis bestemmelser til solforhold for utearealer og leke- og møteplasser. Barn og unge bruker i all



hovedsak områder etter skolen. Til disse arealene må sol sikres på ettermiddag og kveld, 50 % sol etter kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn skal være minimum. Det må gis krav til støy- og luftkvalitet, jf. T-1442 og T-1520. (se også eget avsnitt om disse planhensynene). Funksjonskravene må suppleres for møteplasser, slik at disse i større grad sikrer at barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne. Eksempelvis bane for sykkel/sparkesykkel, element for klatring og element for voksenaktivitet.

Statsforvalteren mener forslaget ikke er i tråd med nasjonale føringer for barn og unges interesser i planleggingen. Statsforvalteren mener forslaget ikke er i tråd med nasjonale føringer for folkehelse og universell utforming. Vi fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 innsigelse til følgende forhold i planen:

- 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.

Aldersvennlig planlegging

Vi blir stadig flere eldre, og vi anbefaler at bestemmelsene knytter til seg prinsippene for aldersvennlig planlegging, som også sammenfaller med prinsippene for helsefremmende stedsutvikling:

1. Prioriter gående og syklende
2. Inkluder ulike menneskers behov
3. Involver innbyggerne tidlig
4. Skap trygge nærmiljø med sosiale møteplasser
5. Prioriter arkitektur, estetikk og nærhet til grønne områder
6. Sikre nærhet til tjenester og fasiliteter
7. Sørg for helhetlig, langsiktig og tverrfaglig planlegging
8. Vær oppmerksom på at goder og byrder fordeles rettferdig

Illustrasjons- og landskapsplaner

I plansaker er illustrasjonsplaner/landskapsplaner veldig nyttige for å vurdere helheten. Vi vil anbefale at det i landskapsnormen gis mer konkrete føringer for hva som skal gå frem av illustrasjonsplanen/ hva som er særlig viktig å få avklart i reguleringsfasen. Vi vil særlig anbefale at adkomst og oppstillingsplass for brannbiler avklares i reguleringsarbeidet.

Vårt inntrykk er, både i pågående plansaker og gjennom landskapsnormen som nå er på høring, at dere i stor grad unngår planbestemmelser og viser til at landskapsplanen/illustrasjonsplanen skal være førende. Med bakgrunn i at landskapsnormen nå høres, benytter vi anledningen til å anbefale at dere i større grad hjemler krav i plankart og bestemmelser, fremfor å legge illustrasjonsplanen til grunn. Ikke bare vil det bli spørsmål rundt hva som *må* oppfylles og hva som *bør* oppfylles i slike illustrasjonsplaner, det kan også bli uforholdsmessig når det ikke er tilsvarende detaljkrav til bygg og andre anlegg.



Uteområde skoler og barnehage

Vi viser til planforslaget § 17, pkt. 2. Det er veldig bra at kommunen gir føringer til uteområder for skoler og barnehager. Vi vil anbefale at bestemmelsen omformes noe, da bestemmelsen i stor grad gir mulighet for tolking. Som også barne- og unges representant påpeker, kan det eksempelvis stilles spørsmålstegn ved om parkering går foran krav til lekearealer.

Vi legger til grunn at med «gjeldende nasjonal norm» menes Sintef sitt byggforskblad *381.301 Uterom for lek og aktivitet* av juni -22. Vi anbefaler, som det også fremgår av byggforskbladet, at dere angir minstekrav til arealet på uteområdene i barnehager og skoler i kommuneplanens bestemmelser. Vi vil anbefale at dere ikke går under Sintef sine anbefalinger for minimumsstørrelser i barnehager og grunnskole. Uteområdet i en skole eller barnehage bør ligge i direkte tilknytning til bygningen. Der dette ikke er mulig bør dere gi en maksimal avstand og krav til trafikksikker vei til eventuelle tilleggsarealer. Vi vil også anbefale at dere gir funksjonskrav til utforming av uteområdene herunder ev. tilleggsarealer. Særlig relevant vil her være konkrete krav til solforhold, støynivåer, luftkvalitet og at arealene skal ligge på bakkeplan. Hvis dere ønsker å gi andre areal- og funksjonskrav for videregående skoler bør dette tydelig fremgå.

Bestemmelser om støy og luftforurensning - innsigelse

Planforslaget inkluderer temakart for både støy- og luftforurensning med tilhørende bestemmelser. Imidlertid kan det se ut til at store industrivirksomheter + avfallsforbrenningsanlegget som har utslipp til luft ikke er tatt med. Dersom dette er tilfelle, anbefales det i henhold til retningslinjene for behandling av støy og luft i arealplanleggingen, å utarbeide kart som inkluderer henholdsvis alle støy- og luftforurensningskilder. Som forurensningsmyndighet har Miljødirektoratet spredningskart for nevnte virksomheter.

Vi anser planforslagets bestemmelse § 23 knyttet til støy og luftkvalitet for utilstrekkelige. Vi vurderer også § 3 *Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan*, som mangelfull hva angår disse temaene. Når det åpnes opp for bebyggelse som er følsom for luft- og støyforurensning i områder hvor dette er en kjent utfordring, må det kreves faglige utredninger på reguleringsplannivå. Det samme gjelder hvis det åpnes opp for støyende virksomhet, støyende anleggsfaser eller etablering/utvidelse av luftforurensende virksomheter.

Av T-1442-2021, kap. 3.1.5 fremgår at «*Det skal tas inn konkrete og entydige bestemmelser til kommuneplanen, slik at de legger tydelige føringer for reguleringsplan og byggesak. Bestemmelsene bør både angi utredningskrav og beskrive kvalitetskriterier som ikke er sikret juridisk i lov eller forskrift. (som angitt i kapittel 1.2).*» Det er altså ikke nok å vise til grenseverdiene i T-1442-2021, det må også sikres at det utføres konkret faglig utredning, at kvalitetskriteriene følges, at stille side sikres og at støynivået i ev. avsatte stille områder ikke skal øke.

Støypåvirkning på helse er alvorlig. Grepene som er tatt ved å sette sentrumsformål på knutepunktene gjør at man ikke får tilstrekkelig oversikt over hvor fremtidig boligmasse, tjenesteyting og næring (forretning, kontor etc.) skal virke sammen. Da bør kravene til støy og annen



forurensning skjerpes i planbestemmelsene, slik at man ikke åpner opp for bygging som skaper uhelse i disse områdene.

Vi viser til bestemmelsen pkt. 1 hvor det vises til unntak i «*sentrumsområdene med randsoner*». I møte av 9.2.23, fikk vi forståelse av at det dere har ment er arealer avsatt til sentrumsformål.

Vi ber om at bestemmelsen endres i tråd med dette.

Av rundskriv T2-16 fremgår at vesentlige avvik fra T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging kan gi grunnlag for innsigelse. Manglende innarbeiding av støysonekart i kommuneplanen på egnet måte, er et forhold som kan gi grunnlag for innsigelse. Kommuneplanen legger premissene for hvordan støyhensyn blir ivaretatt i kommunen, og det er her kravene som skal sikre likebehandling og kunnskapsbasert håndtering av støyutfordringer settes.

Statsforvalteren fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 innsigelse til planforslaget da planforslaget har vesentlige avvik fra retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Vi vurderer at ny støyfølsom bebyggelse herunder utearealer for lek og opphold ikke er godt nok ivaretatt. I gul og rød støysone, må det sikres bestemmelser som gir konkrete kvalitetskrav til bebyggelse som er følsom for støyforurensning. Videre må det gis bestemmelser som sikrer utredning på reguleringsplannivå.

Støyfølsom bebyggelse bør i utgangspunktet ikke tillates i gul støysone og det bør ikke tillates skoler og barnehage i rød støysone, jf. T-1442. Vi vil derfor anbefale å sette begrensning for hvor det tillates støyfølsomt bruksformål i gul støysone, samt forbud mot nye skoler og barnehager i rød støysone.

Vi viser til bestemmelsen pkt. 2 som åpner opp for bruksformål som er følsom for luftforurensning i gul sone og i rød sone i «*sentrumsområdene med randsoner*» når «*tunge samfunnshensyn tilsier dette*». Gul sone er en vurderingssone hvor det bør vises varsomhet for å etablere bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. Vi vil derfor anbefale at det kun åpnes opp for bebyggelse i gul sone i arealer avsatt til sentrumsformål. Dette kan også bidra til å styre utviklingen til utvalgte sentra. Det er bra kommunen i hovedsak har satt et forbud mot etablering av luftfølsom bebyggelse i rød luftsoner. Det er imidlertid relativt stor tolkningsmulighet i formuleringen «tunge samfunnshensyn, og det er ikke gitt begrensninger på formål som er særlig utsatt for helseskade som følge av luftforurensning. Barn, gravide, eldre og grupper med kroniske sykdommer (luftveissykdommer, hjerte-karsykdommer, kreft og diabetes) er spesielt sårbare for luftforurensning. Dette utgjør omtrent en tredjedel av befolkningen.

Statsforvalteren mener planforslaget har relativt store avvik fra retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T1520/2012). Vi legger til grunn, som over, at ordlyd i § 23 pkt. 2 endres til «sentrumsformål». Vi gir faglig råd om at det gis forbud mot etablering av barnehager, skoler, lekeområder og omsorgs-/helsebygg i rød luftsoner. Vi gir også faglig råd om at det gis bestemmelser for luftfølsom bebyggelse og utearealer i gul luftsoner.



Til temaet lysforurensning, anbefaler også at kravet til belysningsplan også gjøres gjeldende for private områder (dette er noe uklart), samt at det vurderes bestemmelser for å sikre uheldig opplysning av bygg, store glassflater mv.

Øvrige bestemmelser

Det ligger ikke innenfor Statsforvalterens oppdrag, og gå gjennom kommuneplanens bestemmelse i sin helhet, kun til de hensyn vi er satt til å ivareta. Vi ser imidlertid at ordlyden i enkelte bestemmelser kan berøre våre interesser og vi vil i det følgende gi følgende råd til kommunen:

Bestemmelsene punkt 5

Ifølge nyere uttalelse fra Sivilombudet, er det ikke noe absolutt krav om angivelse av utnyttelsesgrad i reguleringsplaner. For områder som er regulert, men hvor det ikke er fastsatt grad av utnyttning, vil det derfor i stor grad bare være arealformål, ev. byggegrenser og lovens alminnelige byggesaksbestemmelser som styrer utnyttelsen. Man kan derfor kanskje hevde at den foreslåtte begrensningen er bedre enn ingenting for akkurat disse områdene. Vi mener imidlertid at det ville gitt vesentlig bedre styring med arealbruken hvis man anga en utnyttelsesgrad på f.eks. 30 %, ev. i tillegg til de kriteriene som er foreslått. Når man ikke tar inn en slik øvre grense for utnyttelsen, er det en fare for at bestemmelsen kan gi vilkårlige og utilsiktede konsekvenser ved behandling av byggesaker i disse områdene. Dette fordi at man ikke tar hensyn til allerede eksisterende utnyttelse av eiendommene, og at enkelte eiendommer allerede kan ha «brukt opp» det eiendommen «tåler». En løsning som ikke tar hensyn til eksisterende utnyttelse, fremstår heller ikke spesielt rimelig overfor grunneierne.

Punkt 6 bokstav a

Det er ikke presisert om man med «byggegrense» også mener byggegrenser mot sjø (som erstatter den generelle byggegrensen på 100 meter i § 1-8). Hvis også byggegrense mot sjø omfattes av unntaket, er det svært betenkelig og noe som vil reise vanskelige tolkningsspørsmål. Vi legger i denne forbindelse til grunn at det ligger i kravet til «annen byggegrense» i pbl. § 1-8 tredje ledd, at en slik byggegrense må omfatte de samme tiltak som omfattes av byggeforbudet på 100 meter (jf. § 1-8 andre ledd og henvisningen til tiltaksbegrepet i § 1-6). Kommunen kan derfor vanskelig fastsette byggegrense mot sjø i reguleringsplan, gjøre generelle unntak fra denne grensen for visse tiltak i kommuneplanen, og samtidig høres med at man har fastsatt en annen byggegrense enn 100-meter mot sjø.

Øvrige innspill

Innspill til tema gravplasser

Buffersone og fortetting

Fortetting av eksisterende bebyggelse kan ha vesentlige konsekvenser når det gjelder naboskapet til en gravplass. Etterlatte og andre sørgende i en sårbar situasjon, må kunne skjermes for direkte



innsyn. Det bør vurderes om det skal legges inn buffersoner der bebyggelsen grenser inn mot gravplassene.

Buffersonen kan legges inn som bestemmelse for det nærmeste naboskapet. Bestemmelsene kan omfatte blant annet plassering, byggehøyde og utforming av fasader slik som terrasser, stuevinduer og lignende. Fasadene inn mot gravplasser er særlig viktige for opplevelsen av innsyn. Buffersoner kan markeres på plankartet, for eksempel som et grøntareal. Vi minner også om at gravplasser skal skjermes mot støy i samsvar med gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, se gravplassforskriften § 2.

Gravplassmelding (temaplan)

Vi anbefaler at det i samarbeid med gravplassmyndigheten utarbeides en [gravplassmelding](#) (temaplan) der blant annet det forventede arealbehovet for gravplassene i kommunen blir vurdert. Dersom det eksisterer en slik melding, bør denne revideres slik at den er klar som et nyttig bakgrunnsdokument til neste rullering av kommuneplanen. Kommunen skal sørge for at det er tilstrekkelig areal til gravplass og skal selv, i samråd med gravplassmyndigheten, regulere slikt areal. En del av gravplassene ligger i områder som står merket som aktsomhet kvikkleire og/eller lignende. Egnede grunnforhold og grunnvannstand er vesentlig for gravplassenes kvaliteter, nedbrytingen i gravene og anledningen til gjenbruk for kistegravlegging. Arealkonsekvensene av disse aspektene bør inngå som en del av vurderingene i arbeidet med gravplassmeldingen.

KK-13 Søgne hovedkirkegård - utvidelse Lunde

Visuelt og driftsmessig virker området egnet, men det står markert med både fare for kvikkleire og flom. I tillegg til de tekniske sidene er ikke flomfare forenelig med de overordnede kravene om orden og verdighet (gravplassforskriften § 1). Arealet er også støyutsatt og det ser ut til at det per i dag krysses av ledninger.

Gravplasser skal skjermes mot støy, se [gravplassforskriften § 2](#). I henhold til T-1442/2021 er gravplass definert som stille områder, se tabell 3. Videre kan ingen former for luftstreck krysse gravplass, se gravplassforskriften § 7. I den videre planleggingen av en eventuell utvidelse, må det legges inn tiltak slik at forholdene blir i samsvar med bestemmelsene i gravplassloven med tilhørende forskrift. Vi kjenner ikke til hva som eventuelt er gjort av grunnundersøkelser og vurderinger av om området er egnet for gravlegging.

Det bør utarbeides en reguleringsplan for området. Statsforvalteren skal godkjenne gravplassplanen, jmfør § 4 i gravplassloven.

Statsforvalteren bemerker at foreslåtte utvidelse berører fulldyrka mark, noe som er uheldig for jordvern hensynet. Vi viser her til at dyrket jord er en knapp ressurs og jordbruksarealene er også under sterkt press i form av nedbygging og omdisponering til andre formål. Vi minner her om den senere tids stadige innskjerping av jordvern hensynet for å unngå omdisponering av dyrka jord. Dette inkluderer flere revisjoner av nasjonal jordvernstrategi samt jordvernbrev som tydeliggjør at bevaring av dyrket jord er en nasjonal interesse.



Av hensyn til jordverninteressene anbefaler Statsforvalteren at man vurderer alternative løsninger til foreslåtte utvidelse for å møte det forventende behovet for gravplasser i området. I den forbindelse bør man også hensynta gravplass-behovet til livssynsnøytrale.

120 Oddernes gartneri, utvidelse

Området ligger ved Prestebekken, nordøst for Oddernes kirkegård. Bekken utgjør en naturlig skjerming mot naboskapet, men i tillegg bør det legges inn en buffersone for ytterligere å skjerme gravplassen for innsyn og visuell støy. Buffersonen kan ha bestemmelser knyttet til utforming og plassering av bygninger og/eller merkes på plankartet, for eksempel som et grøntareal. En gangsti kan vanligvis inngå i en buffersone.

Til bestemmelsenes § 5 Fortetting og transformasjon vedr. gravplasser

Fortetting og utfylling i naboskapet til en gravplass kan ha vesentlige konsekvenser for gravplassenes kvaliteter og egnethet. Fortetting kan medføre nytt behov for skjerming inne på gravplassen eller at noen graver ikke kan benyttes videre. Kommunen har ansvar for at det er tilstrekkelig egnet areal til gravplass. Gravplassens særegne funksjon skal ivaretas på en verdig måte, særlig som sted for gjennomføring av gravferd, sorgbearbeidelse og som minnested.

Hensynet til gravplassene bør legges inn som et nytt punkt, for eksempel nytt punkt § 5.5: «Hensynet til gravplassens særegne funksjon skal ivaretas på en verdig måte, særlig som sted for gjennomføring av gravferd, sorgbearbeidelse og som minnested.»

Nytt punkt: Grav- og urnelund, nåværende og framtidig

Det kan legges inn informasjon med henvisning til bestemmelsene i gravplassloven og gravplassforskriften. Gravplasser skal forvaltes med orden og verdighet. Anlegg, utvidelse og vesentlig endring av gravplass skal godkjennes av Statsforvalteren.

Med hilsen

Gina Lund(e.f.)
statsforvalter

Ingunn Løvdal
miljøverndirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:



Statens vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Fiskeridirektoratet	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN
Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard	Postboks 3021 Lade	7441	TRONDHEIM
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	Postboks 2076	3103	TØNSBERG
Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091, Majorstuen	0301	OSLO
Agder fylkeskommune	Postboks 788 Stoa	4809	ARENDAL