

Statsråden

Statsforvalteren i Agder
Postboks 504
4804 ARENDAL

Deres ref
2023/572

Vår ref
24/2730-21

Dato
28. november 2025

Kristiansand kommune - innsigelse til kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Kommunal- og distriktsdepartementet godkjenner ikke at delområde II og III ved Hamrevann settes av til boligformål i kommuneplanens arealdel. Departementet godkjenner heller ikke at det tillates handel i Lohnelier, eller at det settes av områder til framtidig næringsformål i områdene A1 Lohne, A9 Lohnelier og A5 Sørlandsparken øst. Felles for områdene er at de vil bidra til byspredning og økt personbiltransport, og er i strid med statlige planretningslinjer for areal og mobilitet. Delområde I ved Hamrevann, som det også er innsigelse til, godkjennes.

Bakgrunn

Kommuneplanens arealdel for Kristiansand kommune 2023-2035 er sendt fra Statsforvalteren i Agder i brev datert 27. juni 2024 på grunn av uløste innsigelser fra statsforvalteren, Statens vegvesen og Agder fylkeskommune. Kommunal- og distriktsdepartementet avgjør etter plan- og bygningsloven § 11-16 andre ledd om innsigelsene skal tas til følge.

Områder med uløste innsigelser

Boligområdet Hamrevann I, II og III

Området Hamrevann ble avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel i 2011, og i 2016 ble det vedtatt en kommunedelplan for området. Planområdet er på rundt 3800 dekar hvor halvparten er satt av til utbyggingsområder fordelt på felt I, II og III. Utbyggingsvolumet er anslått til mellom 3000 og 4000 boliger avhengig av utnyttelsesgrad. Det ble vedtatt en detaljregulering for feltene IA og IB i 2019 som omfatter et areal på om lag 180 dekar. 30 av

280 boliger i dette området er allerede bygget ut. Det første byggetrinnet nærmest Lauvåsen ligger om lag 12 km fra Kristiansand sentrum. Områdene lengst inn i området, i felt III, vil ligge opp til 3 km fra Lauvåsen.

Næringsområdene Lohne og Lohnelier

Innsigelsene gjelder flere nærings- og forretningsområder på Lohne og Lohnelier, som ligger ca. 21 km vest for Kristiansand sentrum og 6 km vest for Tangvall.

Området A1 Lohne er vist som fremtidig næringsområde og er på 545 dekar. Området er i gjeldene kommuneplan avsatt til LNFR-formål, og består av et kupert skog- og myrlandskap.

Området A6 og #7 Lohnelier er på om lag 1000 dekar og er foreslått til næringsformål med plasskrevende handel. I gjeldende kommuneplanens arealdel er område A6 dels avsatt til fremtidig og dels til nåværende næring. For områdene sør og nord for E39 er det utarbeidet en detaljregulering som tillater næring, men hvor det ikke er åpnet opp for handel. Innsigelsene gjelder forslaget om å tillate etablering av handel med plasskrevende varer.

Området A9 Lohnelier (sør) er på 43 dekar og ligger på sørsiden av E39. Området er foreslått avsatt til forretningsformål.

A5 Sørlandsparken øst

Næringsområdet A5 Sørlandsparken øst ligger helt øst i Kristiansand kommune ved grensen til Lillesand kommune. A5 Sørlandsparken øst utgjør om lag 180 dekar og er i gjeldende kommuneplan satt av til LNFR-formål. Området består av et skogkledt kupert landskap. Utbygging av området forutsetter at næringsområdet Hissingdal i Lillesand kommune også kan bygges ut.

Statsforvalteren i Agder fremmet i brev av 10. mars 2023 innsigelse til Hamrevann I, II og III, A1 Lohne, A6 og #7 Lohnelier, A9 Lohnelier (sør) og A5 Sørlandsparken øst.

Hamrevann I, II og III

Statsforvalteren begrunner innsigelsen til boligområdene Hamrevann I, II og III med at planene er i strid med daværende statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Utbygging i disse områdene vil bidra til byspredning, svekke sentrumsområdene og bidra til økt personbiltrafikk. Statsforvalteren peker videre på at en utbygging i disse områdene ikke vil styrke sykkel og gange som transportform.

A1 Lohne

Statsforvalteren begrunner innsigelsen til nytt næringsområde på A1 Lohne med at en utbygging her vil komme i konflikt med forekomster av naturtyper med sentral økosystem-funksjon, og at endret arealbruk i stor grad vil forringe et større intakt natur- og landskapsrom samt gi utslipp av klimagassutslipp fra nedbygging av skog med høy bonitet.

A6 og #7 Lohnelier

Statsforvalteren begrunner innsigelsen til områdene A6 og #7 Lohnelier med at etablering av plasskrevende handel i dette området vil være i strid med statlige planretningslinjer for

samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, Regionplan Agder 2030, Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenester i Vest-Agder, samt forslag til ny regional plan for senterstruktur og handel i Agder. Statsforvalteren mener at etablering av handelsvirksomhet vil bidra til økt biltrafikk, økte klimagassutslipp og økt arealpress til næringsformål, og føre til en ineffektiv arealbruk og svekke Tangvall som bydelssenter.

A9 Lohnelier (sør)

Innsigelsen til A9 Lohnelier (sør) begrunnes med at områdene er en del av større, sammenhengende intakte naturområder med store naturverdier, herunder edelløvskog. Området ble kartlagt sommeren 2023, slik at denne kunnskapen ikke har vært lagt til grunn tidligere. Det er registrert en hul eik med svært høy kvalitet innenfor området A9. Statsforvalteren mener at område A9 ikke bør tas i bruk for næringsformål da det allerede er store, tilgjengelige arealer for næring på Lohnelier.

A5 Sørlandsparken øst

Statsforvalteren begrunner innsigelsen til A5 Sørlandsparken øst med at en nedbygging av området vil medføre stor risiko for alvorlig miljøskade. Det er sulfidholdige bergarter i store deler av området, og disse ligger nært vann herunder vernet vassdrag. Statsforvalteren legger også vekt på at det er mye tilgjengelige arealer for lager og logistikk i Kristiansand øst.

Statens vegvesen fremmet i brev av 9. mars 2023 innsigelse til områdene A1 Lohne, A6 og #7 Lohnelier, A9 Lohnelier (sør) og A5 Sørlandsparken (øst). Statens vegvesen mener at forslagene er i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, samt byvekstavtalen for Kristiansandsregionen, hvor nullvekstmålet for personbiltrafikk er det overordnede målet. Etter vegvesenets mening vil forslagene føre til økt bilbruk og utfordre etablerte sentrumsområder. Statens vegvesen viser til at Kristiansand kommune allerede har betydelige arealreserver i gjeldende planer, og mener derfor at det ikke bør legges opp til en ytterligere økning av næringsarealer. I konsekvensutredningen til kommuneplanens arealdel går det frem at det er tilstrekkelige arealer til næring, lager og logistikk i planperioden. Kommuneplanen viser at det også er tilstrekkelig med arealer til handel med plasskrevende varer.

Særlig om forslaget om plasskrevende handel på Lohnelier

Denne innsigelsen gjelder om det skal åpnes for handel med plasskrevende varer på et område som tidligere er avsatt til næringsformål. Lokalisering av handel her, slik planen legger opp til, er etter Statens vegvesen sin mening klart i strid med pkt. 4.6 i de tidligere planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. De mener planforslaget også er i strid med planretningslinjer i gjeldende regionale planer. Det gjelder både forslag til *Regional plan for senterstruktur og handel i Agder* og *Regional plan for bolig areal – og transport i Kristiansandsregionen*, der det fremgår at kommunene skal lokalisere rett virksomhet på rett sted og legge de såkalte ABC-prinsippet til grunn. Statens vegvesen viser også til at hvis man åpner for handel med plasskrevende varer, vil det også kunne medføre utfordringer med ytterligere bransjegliding.

Agder fylkeskommune fremmet i brev av 14. mars 2023 innsigelse til områdene A1 Lohne, A6 og #7 Lohnelier, A9 Lohnelier (sør) og A5 Sørlandsparken øst. Fylkeskommunen begrunner innsigelsen med hensynet til urørt natur, økte klimagassutslipp, regionale mål om samordnet areal- og transportplanlegging, og at kommunen har tilstrekkelig med arealer til næringsutvikling.

Kristiansand kommune ved formannskapet behandlet saken i møte den 29. november 2023, og vedtok å mekle flere innsigelser.

Mekling ble gjennomført 24. januar 2024, uten at partene kom til en løsning for de innsigelsene som er beskrevet ovenfor.

Kristiansand kommune v/ bystyret sluttbehandlet kommuneplanens arealdel i møte 28. februar 2024. Planen er vedtatt uten rettsvirkning for de områdene det er uløste innsigelser til. Kommune har i forbindelse med oversendelse av saken til departementet gjort rede for sin begrunnelse for ikke å ta innsigelsene til følge (brev til statsforvalteren 14. mars 2024).

For Hamrevann peker kommunen på at området har vært avklart i arealplanen siden 2011, og at det ble vedtatt en kommunedelplan for området i 2016. Kommunen mener derfor at det ikke kan fremmes innsigelse til områdene ved Hamrevann, med henvisning til bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 5-5. Hvis Kommunal- og distriktsdepartementet likevel finner at det er hjemmel til å fremme innsigelse, har bystyret vurdert Hamrevann som et viktig utbyggingsområde for Kristiansand siden området ligger nær Sørlandsparken med mange ansatte og besøkende.

For næringsområdene på Lohne og Lohnelier, og Sørlandsparken øst, ønsker kommunen å sikre en langsiktig arealreserve som legger til rette for varierte næringsområder. De viser til at en stor del av dagens arealreserve ligger på Støleheia, og at dette arealet er reservert til energikrevende næringsvirksomhet. Kommunen peker også på at de ønsker å legge til rette for etablering av handel med plasskrevende varer i Lohnelier i næringsområdene A6 og #7, samt A9 Lohnelier (sør). Kommunen mener dette er i tråd med arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel.

Statsforvalteren i Agder sendte saken til Kommunal- og distriktsdepartementet i brev av 27. juni 2024. I oversendelsen tilrår statsforvalteren at innsigelsene blir tatt til følge.

Møte og befaring ble holdt 24. og 25. oktober 2024. På møtet deltok representanter fra Kristiansand kommune, Statsforvalteren i Agder, Agder fylkeskommune, Klima- og miljødepartementet, Miljødirektoratet, Samferdselsdepartementet, Vegdirektoratet, Statens vegvesen og Kommunal- og distriktsdepartementet. Flere grunneiere var også til stede.

Samferdselsdepartementet (SD) tilrår i brev av 26. november 2024 at innsigelsene fra Statens vegvesen tas til følge. For de områdene innsigelsene er knyttet til, støtter SD vegvesenets vurderinger om at den vedtatte kommuneplanen er i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og nullvekstmålet for persontransport med bil. Departementet mener forslagene legger til rette for mer bilbruk og

en bilbasert utvikling som går i motsatt retning av nullvekstmålet. Departementet deler vegvesenets vurdering av at forslaget om plasskrevende handel på Lohnelien er i strid med de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 4.6, og at det vil kunne åpne for etablering av handel som kan fortrenge handel i eksisterende tettsteds- og sentrumsområder.

SD viser til at byvekstavtalen for Kristiansandsregionen, inngått i oktober 2024, forplikter partene til å redusere klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy gjennom effektiv arealbruk og vekst i kollektivtransport, sykling og gange. Kristiansand kommune er en av de lokale avtalepartene. Areal- og parkeringspolitikk er viktige virkemidler for å nå nullvekstmålet. Partene i byvekstavtalen er enige om at god arealpolitikk kjennetegnes av en arealbruk som både bygger effektivt opp under nullvekstmålet sammen med transporttiltakene, og samtidig sikrer en attraktiv by- og tettstedsutvikling. Det må kunne forventes en arealdisponering som bygger opp under de prosjektene og tiltakene som prioriteres og finansieres gjennom byvekstavtalen og bypakken. Forslagene det er innsigelser til er etter SDs syn ikke i tråd med prinsippene i byvekstavtalen. Isteden vil forslagene svekke kommunens mulighet til å følge opp sin del av byvekstavtalen.

Selv om Statens vegvesen ikke har innsigelser til boligområdet på Hamrevann, mener SD at forslaget bryter klart med pkt. 4.2 og 4.3 i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Departementet viser også til ordlyden i daværende forslag til nye statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, hvor det het at «i byområder med byvekstavtale skal hovedtyngden av veksten komme i eller i nærheten av større knutepunkter innenfor avtaleområdet». I etterkant er nye statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet vedtatt med tilnærmet identisk ordlyd. På denne bakgrunnen mener SD at det ikke bør legges til rette for fremtidig bebyggelse og anlegg ved Hamrevann.

Klima- og miljødepartementet (KLD) tilrår i brev av 20. februar 2025 at innsigelsene fra statsforvalteren tas til følge. KLD støtter innsigelsene til Hamrevann I, II og III, da forslaget ikke er i samsvar med føringer gitt i statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. Departementet vurderer at Hamrevann, på grunn av sin utstrekning internt i området og lokalisering i kommunen, vil kunne bidra til byspredning, svekke sentrumsområdene, føre til økt personbiltrafikk og svekke sykkel og gange som transportform. Økt personbiltrafikk vil også ha en negativ effekt på nullvekstmålet, som kommunen har forpliktet seg til gjennom byvekstavtalen for Kristiansand. KLD viser til at kommunen har tilstrekkelige boligreserver for planperioden. Selv ved å ta ut Hamrevann I, II, III vil boligreserven i kommunen være på over 17 000 boenheter.

KLD viser til at det innenfor Hamrevann I, II og III er flere registreringer i Naturbase av naturtyper med stor og svært stor verdi. Flere av disse naturtypene er ivarettatt som grønnstruktur i plan. Det vil være mulig å ivareta de verdifulle naturtypene i en reguleringsplan, dersom det settes nødvendige føringer om det i kommuneplanen. Ut fra naturmangfoldhensyn kan derfor forslaget aksepteres hvis det gis føringer for å ivareta naturmangfoldet, som vil redusere områdene det kan bygges på innenfor planområdet noe.

Departementet viser til at det ikke ble gjennomført en vurdering av klimagassutslippene fra nedbygging av disse områdene i forbindelse med kommuneplanen i 2011 eller kommuneplanen fra 2016. Miljødirektoratet anslår i sin uttalelse at beregnet utslipp av klimagasser vil være i overkant av 160.000 tonn CO₂-ekvivalenter, og dette må regnes som svært stor negativ konsekvens.

KLD støtter innsigelsen til A1 Lohne næringsområde på bakgrunn av konsekvenser for naturmangfold av nasjonal og vesentlig regional interesse. Området A1 Lohne har et rikt naturmangfold og ble kartlagt i 2022. Departementet viser til at det er registrert en rekke naturtyper innenfor området, der tre av lokalitetene utgjøres av truede naturtyper, mens forekomstene av fattig edellauvsskog og gammel fattig sumpskog er naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Departementet viser også til at forslaget ikke er i samsvar med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, på grunn av sannsynlighet for store klimagassutslipp og at det samtidig er store næringsarealreserver i regionen.

KLD støtter også innsigelsene til A6 og #7 Lohnelier og A9 Lohnelier (sør), da forslagene ikke er i samsvar med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og på grunn av potensiale for svekkelse av nullvekstmålet. Dette innebærer at det ikke bør tillates handel med plasskrevende varer i områdene.

KLD støtter også innsigelsen til A5 Sørlandsparken øst. Departementet viser til at forslaget kommer i konflikt med naturmangfold av nasjonal og vesentlig regional interesse og på grunn av mangelfull utredning av konsekvenser av sulfidforekomster, og at tiltak i dette området vil kunne få store negative konsekvenser for omkringliggende vann og vassdrag.

Etter KLDs vurdering foreligger det i planen ikke tilstrekkelig kunnskap knyttet til sulfidforekomstene og konsekvensene for naturmiljøet. Når det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap, skal det tas sikte på å unngå vesentlig skade på naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven § 9. Ut fra føre-var-prinsippet bør det ikke ventes til reguleringsplannivå før syredannende bergarter og konsekvensene for naturmiljø utredes. Fare for forurensning fra syredannende bergarter kan også komme i konflikt med kravene i vannforskriften § 4. Etter KLDs vurdering er det sannsynlig at de planlagte tiltakene og aktivitetene vil gjøre det vanskeligere å oppnå vannforskriftens mål om god miljøtilstand. Der påvirkning på vannmiljø kommer fra forurensning, kan det ikke gjøres unntak etter vannforskriften § 12 fra kravet om å oppnå god tilstand i vannforskriften § 4.

Når det gjelder naturmangfoldverdier, viser KLD til at det er en viltkorridor i området som er vurdert som svært viktig, og at villtrekket er viktig for opprettholdelse av elg, hjort og rådyr i Randesund. På grunn av vei og topografi er det i henhold til konsekvensutredningen svært begrenset med alternative muligheter for viltkrysninger. Tiltaket er i konsekvensutredningen vurdert å komme i konflikt med nasjonale eller vesentlige regionale interesser.

Kommunal- og distriktsdepartementets vurdering

Kommunal- og distriktsdepartementet skal etter plan- og bygningsloven § 11-16 andre ledd ta stilling til om innsigelsene til kommuneplanens arealdel skal tas til følge, eller om

kommunens vedtak skal godkjennes. Departementet kan gjøre nødvendige endringer i planen.

Hamrevann I, II og III

Kommunen mener at det ikke kan fremmes innsigelse til områdene ved Hamrevann, jf. pbl. § 5-5 første ledd andre punktum. Hvis kommunen og innsigelsesorganene er uenige om det kan fremmes innsigelse, avgjør departementet spørsmålet som en del av sin behandling av innsigelsessaken.

I statsforvalterens samordnete innsigelse til planen av 10. mars 2023, vises det til at kommunedelplanen for området ble vedtatt 1. juni 2016. I forbindelse med høringen av kommunedelplanen pekte statsforvalteren på at området er i strid med bl.a. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, transport- og arealplanlegging, samt andre utfordringer knyttet til boliger i dette området. Statsforvalteren fremmet imidlertid ikke innsigelse til planen. Statsforvalteren tolker det slik at siden området ble avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel 2011, anså statsforvalteren seg på tidspunktet for behandlingen av kommunedelplanen i 2016 som bundet av bestemmelsen i pbl. § 5-5 første ledd andre punktum. Statsforvalteren mente derfor at de ved vurderingen av forslaget til kommuneplan som var på høring i 2023, kunne legge til grunn 2011-planen, og at det dermed var mer enn 10 år siden tidligere plan det kunne vært fremmet innsigelse til, ble vedtatt.

I sin innsigelse til planforslaget skriver statsforvalteren at 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. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, Nasjonale forventninger 2019, FNs bærekraftsmål mv. Statsforvalteren mener således at forholdene ikke er de samme pr. i dag (2023), sammenliknet med 2015, og særlig ikke sammenliknet med 2011.

Kommunal- og distriktsdepartementet har tidligere kommet til at tiårsfristen i plan- og bygningsloven § 5-5 ikke er absolutt, da det kan være adgang til å fremme innsigelse dersom det, etter at den gjeldende planen ble vedtatt, har kommet nye styringsdokumenter som det nye planforslaget ikke følger opp.

Departementet legger til grunn at det siden 2016 har skjedd en innskjerping av den nasjonale politikken knyttet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 fikk dette temaet et eget kapittel. Her står det blant annet at regjeringen mener det er viktig at hovedtyngden av handelsvirksomhet, boligbygging og arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter lokaliseres innenfor tettsteder som defineres og avgrenses gjennom kommunal planlegging. Videre viser departementet til nye styringssignaler knyttet til effektiv arealbruk i omtale av nullvekstmålet for personbiltransport i Nasjonal transportplans omtale av byområdene, da særlig Meld. St. 20 (2020 – 2021).

Departementet har etter en samlet vurdering kommet til at den foreslåtte boligutbyggingen på Hamrevann er i så stor konflikt med nasjonale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging at innsigelsene til området må realitetsbehandles. Samtidig har departementet tatt hensyn til at Hamrevann har vært del av kommuneplanens arealdel siden 2011, og at planområdet har vært fulgt opp både gjennom kommunedelplan og reguleringsplan for deler av planområdet, og at deler av området er under realisering.

Kristiansand kommune er en kommune med byvekstavtale. Dette innebærer at kommunen er forpliktet til å legge nullvekstmålet for personbiltransport til grunn for planleggingen. Hamrevann er langt fra sentrum i Kristiansand, men forholdsvis nær Sørlandsparken som er en stor arbeidsplass og område for handel og tjenester. Departementet deler innsigelsesmyndighetenes vurdering av at området i stor grad vil bli bilbasert. Dette gjelder også selv om området får et kollektivtilbud og det blir lagt til rette med sykkelveier. Arbeidsplasser og handels- og tjenestetilbud vil være tilrettelagt for bilkjøring, og de som bor der vil kunne ha sine arbeidsplasser i hele byregionen, ikke bare i næringsområder knyttet til Sørlandsparken. Det er også lagt opp til en relativt lav utnyttelse av området. En full utbygging av Hamrevannområdet vil derfor være klart i strid med de statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet, hvor det er gitt føringer om at utbyggingsmønster bør være arealeffektivt og bidra til å begrense transportbehovet.

I planbeskrivelsen står det at kommunen har en stor boligreserve som vil dekke utbyggingsbehovet for de neste 25 årene gitt en utbygging på rundt 750 boliger per år. Hvis hele området Hamrevann (I, II og III) bygges ut, vil dette kunne dekke en stor del av boligbehovet i kommunen betydelig frem i tid. Det vil gjøre det vanskelig å nå målet om at hovedtyngden av boligveksten skal komme i nærheten av de store kollektivknutepunktene i byområdet, slik det er forutsatt i de statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet.

En utbygging av hele utbyggingsområdet på Hamrevann vil også medføre at et stort sammenhengende og bynært naturområde blir nedbygd. Områder med særlig viktig natur vil i noen grad kunne tas hensyn til i senere detaljregulering, men veginfrastruktur og planering av området vil i stor grad forringe områdets naturkvaliteter og samtidig føre til en betydelig nedbygging av karbonrikt areal og store klimagassutslipp.

Kommunal- og distriktsdepartementet har lagt vekt på å ta noe hensyn til kommunens ønske om å utvikle flere boligområder i den østlige delen av byen. Departementet mener også det må tas hensyn til at områdene har vært under planlegging i lang tid. Samtidig mener departementet at en full utbygging av hele planområdet ikke er i tråd med nasjonale interesser og nye statlige føringer. Departementet har derfor kommet fram til at de delene av planområdet som omfattes av Hamrevann I kan godkjennes, mens de områdene som ligger lengst fra Kristiansand sentrum og Sørlandsparken ikke bør bygges ut. Hamrevann II og III tas derfor i sin helhet ut av kommuneplanen og tilbakeføres til LNFR-område.

Innenfor delområdet i Hamrevann I, Felt IC og ID, er det registreringer av naturtyper med stor og svært stor verdi. Departementet forutsetter at disse naturtypene blir ivaretatt i det videre arbeidet med detaljreguleringer, i dialog med regionale miljømyndigheter. Dersom natur-

verdier av nasjonal og vesentlig regional interesse ikke blir ivaretatt, vil det kunne gi grunnlag for innsigelser.

Handelsvirksomhet og nye næringsområder på Lohne og Lohnelie

Kommunal- og distriktsdepartementet har vurdert om det skal tillates handel med plasskrevende varer på område A6 og #7 i Lohnelie næringspark. De delene av dette området som ligger nærmest E39 er allerede regulert og tilrettelagt for næringsutvikling. Detaljreguleringen tillater næringsvirksomhet, men ikke handel. Kristiansand kommune viser til at de i arealstrategien har åpnet for å tillate handel på Lohnelie. Regional plan for senterstruktur og handel i Agder gir føringer om at plasskrevende handelskonsepter og handel med plasskrevende varer bør lokaliseres i regionale handelsområder og andre områder for handel i Agder. Lohne og Lohnelie er ikke utpekt som regionale handelsområder eller andre områder for handel i den regionale planen.

Kommunal- og distriktsdepartementet mener at Lohne og Lohnelie ikke er egnet lokalisering for handelsvirksomhet. Området ligger langt unna bebyggelsen i kommunen og vil være helt bilbasert. Handel her vil også kunne svekke Tangvall som bydelssenter. Departementet viser til at det er mye tilgjengelig areal for næring og handel i Kristiansand kommune. Næringsvirksomhet som blir lokalisert til Lohne og Lohnelie bør være arealkrevende virksomheter som har stort behov for tungtransport og biltransport, og som har lav tetthet av arbeidsplasser og få kunder og besøkende. Departementet godkjenner derfor ikke at handel kan lokaliseres på Lohne og Lohnelie.

Kristiansand kommune har store arealreserver som ligger i tidligere kommuneplanvedtak. Disse arealene må ses i sammenheng med arealene som er avsatt i den nye arealdelen. Det totale arealet som er satt av til næringsformål i kommuneplanens arealdel 2024 er brutto 8817 dekar. Av disse er om lag 6300 dekar eksisterende areal og om lag 2500 dekar vist som framtidige formålsflater. I tillegg har Lagmannsholmen ved Kvadraturen 189 dekar som nå er under regulering.

Forslaget om å avsette A1 Lohne til næring vil være i konflikt med naturmangfold og gi store klimagassutslipp fra nedbygging av myr og karbonrik skog. Departementet viser til at det er store arealreserver på Lohnelie, når området reserveres til industri, håndverksbedrifter, lager og lignende i tråd med tidligere vedtatte reguleringsbestemmelser. Departementet mener derfor at det ikke er nødvendig å legge ut ytterligere område til næring i tillegg til de deler av A6 Lohnelie som ennå ikke er tatt i bruk eller regulert.

Kommunal- og distriktsdepartementet har kommet fram til at A1 Lohne og A9 Lohnelie Sør ikke skal kunne omdisponeres fra LNFR til næring. Det er lagt avgjørende vekt på at det er en betydelig arealreserve for næringsareal i kommunen, og at område A1 Lohne vil medføre nedbygging av verdifulle naturtyper, samt myr og skog med høy grad av karbonlagring.

A5 Sørlandsparken øst

Kommunal- og distriktsdepartementet har vurdert næringsområdet A5 Sørlandsparken øst i

sammenheng med tilstøtende område N1 Sørlandsparken/Hissingdalen i Lillesand kommune.

Kommunal- og distriktsdepartementet er enig i Klima- og miljødepartementets vurdering av at en utbygging av planområdet vil kunne medføre risiko for omfattende, langvarige og alvorlige miljøskader for vannforekomster, på grunn av fare for forurensning fra syredannende bergarter. Store deler av planområdet på A1 Sørlandsparken øst består av kupert terreng med stor sannsynlighet med sulfidholdig bergart. En utbygging av arealkrevende virksomheter i dette området vil kreve omfattende terrenginngrep og sprengning i berget for å kunne realiseres. Dette vil øke risikoen for alvorlig forurensning. Departementet vurderer at det ikke er forsvarlig å utsette avklaring av denne problemstillingen til reguleringsplannivå.

I tillegg til risikoen knyttet til forurensning fra syredannende bergarter, vil næringsområdet ha store negative konsekvenser for intakte sammenhenger i et større og sammenhengende naturområde som har en viktig funksjon som forflytnings- og utbygging spredningskorridor for arter.

Kommunal- og distriktsdepartementet har etter dette kommet til at næringsområdet A5 Sørlandsparken øst ikke kan godkjennes.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i loven §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet som gjelder naturmangfold. Vurderingene skal framgå av vedtaket.

Departementet vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å godkjenne Hamrevann I på dette plannivået, jf. nml § 8. Området ble i 2019 kartlagt etter Miljødirektoratets instruks (MI-kartlegging). Ettersom kartleggingen fant sted etter utarbeidelsen av kommuneplanenes arealdel i 2011 og kommunedelplanen i 2016 er denne kunnskapen ikke blitt lagt til grunn i vurderingene av Hamrevann tidligere. Innenfor feltene for Hamrevann I er det registrert arealer med naturtyper med sentral økosystemfunksjon og som er å anse som av nasjonal interesse, jf. nml § 10. Klima- og miljødepartementet viser til at det er gjort flere registreringer av naturtyper med stor og svært stor verdi.

Samtidig er det store områder uten naturregistreringer innenfor planområdet, og Klima- og miljødepartementet vurderer at det vil være mulig å ivareta de verdifulle naturtypene i utarbeidelsen av reguleringsplanene for de gjenstående feltene på Hamrevann I. Kommunal- og distriktsdepartementet forutsetter at viktige naturtyper innenfor feltene IC og ID blir ivaretatt i det videre arbeidet med reguleringsplaner. Hvis dette ikke blir fulgt opp, vil det kunne gi grunnlag for innsigelser.

Konklusjon

Kommunal- og distriktsdepartementet har etter en samlet vurdering kommet til at området Hamrevann I godkjennes. Departementet lagt vekt på Kristiansand kommunes ønske om å kunne utvikle noen flere boligområder i den østlige delen av byen, og at detaljplanleggingen

av deler av området har kommet langt eller allerede er utbygd eller tilrettelagt for utbygging. Hamrevann I er også det delområdet som ligger nærmest eksisterende infrastruktur.

Departementet godkjenner ikke Hamrevann II og III. En samlet utbygging av Hamrevann I, II, og III ville i for stor grad vært i konflikt med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. Område II og III ligger også lenger unna Kristiansand sentrum, og er mer konfliktfylte i forhold til naturverdier enn Hamrevann I.

Departementet har etter en samlet vurdering kommet fram til at områdene A1 Lohne, A9 Lohnelier sør og A5 Sørlandsparken øst, som kommunen ønsker avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel 2023-2035 for Kristiansand kommune, ikke blir godkjent. Kommunal- og distriktsdepartementet har også kommet til at etablering av handel i Lohnelier ikke tillates.

Innsigelsene fra Statsforvalteren i Agder, Statens vegvesen og Agder fylkeskommune er delvis tatt til følge.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-16 andre ledd godkjenner Kommunal- og distriktsdepartementet kommuneplanens arealdel 2023-2035 for Kristiansand kommune, vedtatt av Kristiansand bystyre 28. februar 2024, med følgende endringer:

- **Område II og III avsatt til boligformål på Hamrevann godkjennes ikke.**
- **Nye områder for næringsformål A1 Lohne, A9 Lohnelier Sør og A5 Sørlandsparken øst godkjennes ikke.**
- **Det åpnes ikke for handel innenfor område A6 og #7 Lohnelier.**

Departementet ber om at kommunen gjør de nødvendige endringene i planen. For kunngjøring av planen gjelder plan- og bygningsloven § 11-15 andre ledd. Kommunen er orientert om vedtaket gjennom kopi av dette brevet.

Departementets vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. plan- og bygningsloven § 11-16, siste ledd.

Med hilsen

Bjørnar Selnes Skjæran

Kopi

Agder fylkeskommune
Klima- og miljødepartementet
Kristiansand kommune
Lillesand kommune
Miljødirektoratet
Samferdselsdepartementet
Statens vegvesen Vegdirektoratet

KOP