

# REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 14-11-2024

**Møtedato** Torsdag d. 14. november 2024 kl. 08:45

**Møtested** Bystyresalen

# Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	6
Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 31.10.2024.....	7
Kommunedirektørens forslag til økonomiplan 2025-2028 - Årsbudsjett 2025 for By- og stedsutvikl Østre Strandgate 72 - 150/1604 - Klage på rammetillatelse.....	9
1621 Detaljregulering, Hølleveien 144 og 156 - Offentlig ettersyn.....	11
1621 Detaljregulering, Hølleveien 144 og 156 - Offentlig ettersyn.....	13
Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan og bygningsloven 2025-2029.....	26
1501 Detaljregulering, Vardåsveien/Haumyrveien - Sluttbehandling.....	30
Ivaretagelse av konvensjonen om rettigheter til personer med funksjonsnedsettelse i Kristiansand k	41
Kommuneplanens arealdel for Kristiansand - mindre endring.....	43
Valg av renseløsning for Søgne og Songdalen.....	53
Gravane 8 - 150/342 - Fiskebasaren - søknad om dispensasjon.....	70
Kystveien 526A – Klage på avslag turløype.....	73
Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 14.11.2024.....	82

## **Sak .: Møtedokumenter**

### **Vedlegg**

Presentasjon for utvalg 2025-2028 - ny

Utbyggingsprogram - presentasjon for utvalg etter høring

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 14.11.2024



# Møteinnkalling

## Areal- og miljøutvalget

---

Møtedato: 14.11.2024 kl. 08:45

Møtested: Bystyresalen

Arkivsak: 2024000074

---

Innkalling gjelder bare medlemmer.

Forfall og eventuelle habilitetsspørsmål må meldes snarest til tlf 466 84 673 eller e-post [Thore.Granheim@kristiansand.kommune.no](mailto:Thore.Granheim@kristiansand.kommune.no).

Tidspunktene i programmet er relative, og befaringen kan starte inntil 15 minutter før oppsatt program.

Vararepresentanter møter etter innkalling fra møtesekretær.

Til	Fra
08:45	Befaringen starter fra Kirkegata v/Kiwi
08:50 - 09:05	Østre Strandgate 72
09:25 - 09:45	Hølleveien 144
10:05	Behandling av sakene
10:05 - 10:25	Utbyggingsprogrammet v/rådgiver Synne Thorsnæs
10:25 - 10:55	Økonomiplanen /økonomirådgiver Marit Njerve Borgenvik
Ca. 11:30	Lunsj i kantina

196/24	Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 31.10.2024
197/24	Kommunedirektørens forslag til økonomiplan 2025-2028 - Årsbudsjett 2025 for området By- og stedsutvikling
198/24	Østre Strandgate 72 - 150/1604 - Klage på rammetillatelse
199/24	1621 Detaljregulering, Hølleveien 144 og 156 - Offentlig ettersyn
200/24	Saksfremlegg - Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan og bygningsloven 2025-2029
201/24	1501 Detaljregulering, Vardåsveien/Haumyrveien - Sluttbehandling
202/24	Ivaretagelse av konvensjonen om rettigheter til personer med funksjonsnedsettelse i Kristiansand kommune"

203/24	Kommuneplanens arealdel for Kristiansand - mindre endring
204/24	Valg av renseløsning for Søgne og Songdalen
205/24	Gravane 8 - 150/342 - Fiskebasaren - søknad om dispensasjon
206/24	Kystveien 526A - Klage på avslag turløype
207/24	Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 14.11.2024

Sign.  
Odd Nordmo  
Leder i utvalg

## **Sak .: Behandling av utvalgssak**

# **Sak 196/24: Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 31.10.2024**

## **Vedlegg**

Protokoll Areal- og miljøutvalget 31.10.2024



Dato 4. november 2024  
Saksnr.: 2024000074-101  
Saksbehandler Thore Granheim  
Godkjent av Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
14.11.2024

## **Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 31.10.2024**

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 31.10.2024.](#)

*Thore Granheim*  
Utvalgssekretær  
Sign.

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

**Sak 197/24: Kommunedirektørens forslag til økonomiplan 2025-2028 -  
Årsbudsjett 2025 for By- og stedsutvikling**



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024026851  
Saksbehandler Marit Njerve Borgenvik

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	14.11.2024	197/24

## **KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL ØKONOMIPLAN 2025-2028 - ÅRSBUDSJETT 2025 FOR BY- OG STEDSUTVIKLING**

---

**AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 14.11.2024 SAK 197/24**

### **Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget tar kommunedirektørens forslag til økonomiplan 2025-2028 og årsbudsjett for 2025 for området By- og stedsutvikling til orientering.  
(Enst.)

18.11.2024

# **Sak 198/24: Østre Strandgate 72 - 150/1604 - Klage på rammetillatelse**

## **Vedlegg**

Vedlegg 1 - rammesøknad av 21.08.2024

Vedlegg 2 - protester

Vedlegg 3 - Uttalelser

Vedlegg 4 - Plan- og bygningssjefens rammetillatels av 13.09.2024

Vedlegg 5 - klage til Statsfovalter



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024024270  
Saksbehandler Morten Østerud

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	14.11.2024	198/24

## ØSTRE STRANDGATE 72 - 150/1604 - KLAGE PÅ RAMMETILLATELSE

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 14.11.2024 SAK 198/24

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 13.09.2024. Klagen fra nabo datert 03.10.2024 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalter i Agder for endelig klagebehandling.  
(Enst.)

18.11.2024

# Sak 199/24: 1621 Detaljregulering, Hølleveien 144 og 156 - Offentlig ettersyn

## Vedlegg

1. Plankart, sist datert 29.10.2024
2. Bestemmelser, sist datert 29.10.2024
3. Planbeskrivelse, sist datert 16.09.2024
- 4a. Illustrasjonsplan
- 4b. Sol- skyggeanalyse
- 5a. Vurdering av trafikkstøy
- 5b. Teknisk plan
- 5c. VA-plan
- 5d. Ingeniørgeologiske vurderinger
6. Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 5e. Flomveier
- 7a. Innspill til varsel første gang
- 7b. Innspill til varsel andre gang
- 8a. Medvirkning barn og unge - referat
- 8b. Møtoreferat folkemøte 220524



Dato 30. oktober 2024  
Saksnr.: PLAN-22/00041-43  
Saksbehandler Åsmund Åmdal  
Godkjent av Eirik Heddeland Martens  
Venke Moe

### Saksgang

Areal- og miljøutvalget

### Møtedato

14.11.2024

## 1621 Detaljregulering, Hølleveien 144 og 156 - Offentlig ettersyn

Forslag til vedtak:

1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Hølleveien 144 og 156 med plankart sist datert 29.10.2024 og bestemmelser sist datert 29.10.2024, ut til offentlig ettersyn.
2. Før høring rettes bestemmelsene slik:
  - a) Punkt 2.1 Forstøtningsmur suppleres med:  
*Forstøtningsmurer skal være av naturstein. Grove stablesteiner tillates ikke.*

### Sammendrag

Planområdet ligger inn mot Hølleveien, mellom Tangvall og Høllen. Det omfatter to gårdstun med eldre bebyggelse. Mellom disse, mot Hølleveien, er det hage med plen, prydbusker og frukttrær. Mot vest er det ei bratt hei med vegetasjon og noe fjell i dagen.

Forslaget omfatter 7 nye boenheter. En av disse etableres i nord der eldre låve tillates revet, men skal gjenoppføres i omtrent tilsvarende volum. De øvrige 6 etableres på det ubebygde området mellom dagens to tun. Det skal utarbeides jordplan for håndtering av matjord.

Deler av planområdet er vist som landbruksområde i gjeldende reguleringsplan. I ny kommuneplanen er området vist som byggeområde. Bruken av området ble drøftet i forbindelse med kommuneplan for Søgne. Området ble avsatt som areal for fremtidig boligbebyggelse. Dette området ble da kommentert slik: «*Slår negativt ut på støysituasjon og kulturverdier. Dette må avklares i en reguleringsplan. Er ellers et område som vil styrke ønsket utbyggingsstruktur og slår positivt ut på samfunnstemaene*». Planarbeidet startet opp da kommuneplanen for Søgne var gjeldende arealdel.

Sentralt i planleggingen har vært å hensynta området kulturverdi samtidig som det legges til rette for ny bebyggelse. Det er foreslått småhusbebyggelse som i stor grad samsvarer med eksisterende, men med noe høyere utnyttelse.

Det gis tillatelse til riving og «gjenoppføring» av låvebygg. Forslagsstiller foreslår at det kan «*tillates takterrasse på inntil 25% av byggets grunnflate mot vest*», dette er vist på situasjonsplanen. Byantikvaren mener terrassen bør utgå, og at nytt bygg må oppføres med «fullt tak», slik de er vist på perspektivene. Plan- og bygningssjefen mener dette er et for strengt krav å stille og viser også til at forslagsstiller har etterkommet mange av administrasjonens føringer for å hensynta kulturverdiene i området. Problemstillingen vil bli et tema i høringen. Perspektivene må da rettes opp slik at de viser terrasse i bakkant av bygget.

Planforslaget viderefører uttrykket på den bevaringsverdige gårdstunbebyggelsen i nord. Forslag til ny bebyggelse har saltak for harmonerer med bebyggelsen i området.

På grunn av relativt lav bebyggelse og bakenforliggende hei vil forslaget ikke medføre tap av sol eller utsikt for øvrige beboere i området. Naboer til planområdet ønsker at hagen ikke bebygges, men at området framstår slik det er i dag.

Plan- og bygningssjefen mener forslagsstiller har arbeidet grundig med planen og har levert et planforslag med en fortettingsbebyggelse som spiller på lag med bebyggelsen i området og viderefører det bevaringsverdige gårdstunet.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Eirik Heddeland Martens  
Planleder  
Sign.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

1. Plankart, sist datert 29.10.2024
2. Bestemmelser, sist datert 29.10.2024
3. Planbeskrivelse, sist datert 16.09.2024
- 4a. Illustrasjonsplan
- 4b. Sol- skyggeanalyse
- 5a. Vurdering av trafikkstøy
- 5b. Teknisk plan
- 5c. VA-plan
- 5d. Ingeniørgeologiske vurderinger
- 5e. Flomveier
6. Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 7a. Innspill til varsel første gang
- 7b. Innspill til varsel andre gang
- 8a. Medvirkning barn og unge - referat
- 8b. Møtereferat folkemøte 220524

## BAKGRUNN FOR SAKEN

Planfolket AS fremmer planforslaget på vegne av FS Mur AS. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for 7 nye boenheter.

## Dagens situasjon

Planområdet ligger mellom Tangvall og Høllen. Det henvender seg mot øst, med slakt fallende terreng mot Hølleveien. Vestre del er ubebygd og bratt med vegetasjon og noe fjell i dagen. Det er en høydeforskjell på 20-25 meter fra nedre del av planområdet til bebyggelsen i vest utenfor planområdet.



På nordre del av planområdet, Hølleveien 144 (423/86), ligger i dag bolig, låvebygg og garasje. Boligen er fra 1892, låven fra 1912 og garasje er oppført mellom 1955 og 1976. Bebyggelsen utgjør et fint tun med velholdt hage med plen, prydbusker og frukttrær ned mot Hølleveien.

Eiendommen 423/203 midt i planområdet er uten bebyggelse. På nedre del mot Hølleveien er det frukttrær, og mot vest bratt trekledd skråning. En mindre del av eiendommen brukes om snuplass av tilstøtende eiendom Hølleveien 156.

Sør i planområdet ligger Hølleveien 156 (423/133) med bolig og uthus fra 1916. Adkomsten til eiendommen er felles med Hølleveien 158 (423/916) som ligger utenfor planområdet (sør for dette).

### **Planens innhold**

Utgangspunktet for planarbeidet er eier av Hølleveien 144 sine planer om å bygge på eiendommen. Hølleveien 156 og den ubebygde tomte mellom disse er tatt med etter kommunens ønske. Hensikten med denne planavgrensing er å få en helhetlig plan som omfatter bevaringsverdig bebyggelse og den ubebygde eiendommen 423/203 for vurdering av ny bebyggelse og adkomst. Se også punktet om kommuneplan.

Planforslaget legger til rette for 7 nye boenheter, én ny adkomst fra Hølleveien, møteplass/lekeplass samt noen mindre trafikk- og grøntarealer:

- Hølleveien 144 (423/86):
  - o Eksisterende bolig bevares. Eksisterende låve kan erstattes av et tilsvarende bygningsvolum og tas i bruk til boligformål. Begge disse skal benytte dagens adkomst og det kan bygges en felles garasje i nord.
  - o På søndre del av denne eiendommen planlegges 5 nye boenheter. Garasjer legges mellom disse. Det etableres underetasje som tar opp terrengforskjellen. Takform er saltak, møneretninger er vist på plankartet. Det etableres ny felles avkjøring for disse, og en felles gjesteparkeringsplass.
  - o Mellom disse etableres felles lekeplass-møteplass.
- På gnr 423 bnr 204 legges til rette for en bolig. Utforming skal være i samsvar med nye boliger omtalt over. Adkomsten er fra eksisterende adkomst til Hølleveien 156 og 158.
- Eldre bebyggelse på Hølleveien 156 (423/133) reguleres til bevaring. Eier har bedt om at eiendommen tas ut av planen.

Ny bebyggelsen er utformet som småhusbebyggelse som i stor grad samsvarer med eksisterende bebyggelse i området. Bebyggelsen tilpasses det skrånende terrenget med underetasje. Taket på garasjene mellom boligene nyttes som uteoppholdsareal.

Området er støyutsatt. For boligene etableres det stille side på baksiden, inn mot heia og delvis på garasjetakene mellom byggene. Lekeplass/møteplass skjermes spesielt.

To mindre arealer i kommunens eie som i gjeldende plan er vist som landbruksområde endres til grønnstruktur. Disse arealene ligger inn mot og blir del av friområde i tilstøtende plan. Del av regulert grønnstruktur som er del av Hølleveien 144 endres til boligformål. Dette er bratt og lite tilgjengelig for allmennheten.

Det er gode solhold på formiddagen, mens den bratte heia i bakkant vil medføre skygge utover ettermiddagen.



*Illustrasjonene er fra planbeskrivelsen og er utarbeidet av Flatnes Bygg Consult AS*

## **PLANPROSESSEN**

### **Gjeldende planer**

#### Regionplan Agder 2030

Denne har fem tema som skal være hovedsatsingsområder frem mot 2030:

1. Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
2. Verdiskaping og bærekraft
3. Utdanning og kompetanse
4. Transport og kommunikasjon
5. Kultur

I tillegg har planen tre gjennomgående perspektiver som samsvarer med de tre dimensjonene av bærekraft i hovedmålet:

1. Næringsutvikling og samarbeid om nye arbeidsplasser
2. Levekår, likestilling, inkludering og mangfold
3. Klima og miljø

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med disse.

Regional plan for bolig, areal og transport i kristiansandsregionen (2023-2050)  
(Vedtatt av fylkestinget juni 2023)

Under plantema 1. *Verdifulle arealer* sies dette:

#### *1.4. Nullvisjon for nedbygging av dyrka og dyrkbar jord*

*Nullvisjon for nedbygging legges til grunn for kommunal planlegging. Ved planer om omdisponering av dyrka/dyrkbar jord skal det dokumenteres at alternativer, spesielt fortetting og transformasjon, er vurdert. Det forventes at det redegjøres for hvorfor tiltaket må plasseres på dyrka/dyrkbar jord. I planer hvor en som siste utvei må tillate omdisponering av dyrka/dyrkbar jord, skal det utarbeides en matjordplan. Denne skal følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av planen.*

Det dyrkbare arealet er relativt lite, og ikke del av et større landbruksområde. Sakens forhistorie i tidligere Søgne kommune gjør det naturlig å få vurdert bruken i en reguleringsplan. I bestemmelsene er krav om at det skal lages matjordplan.

Planforslaget vil ellers være i samsvar med *Plantema 2. Attraktive byer, steder og boliger* og *Plantema 3. Miljøvennlig, effektiv og trygg transport*. Forslaget legger opp til boligfortetting i samsvar med eksisterende bebyggelse. Utbyggingen vil bidra til å styrke Bydelssenteret på Tangvall, og god bussdekning transport – ved at flere tar buss.

#### Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

Forslaget er samsvar med denne når det gjelder etablering av boliger som styrker senterområdene (Tangvall) og hvor det ligger til rette for transport til fots, sykkel og kollektiv. Forslaget strider mot på punktet som gjelder å ta vare på dyrket og dyrkbar mark.

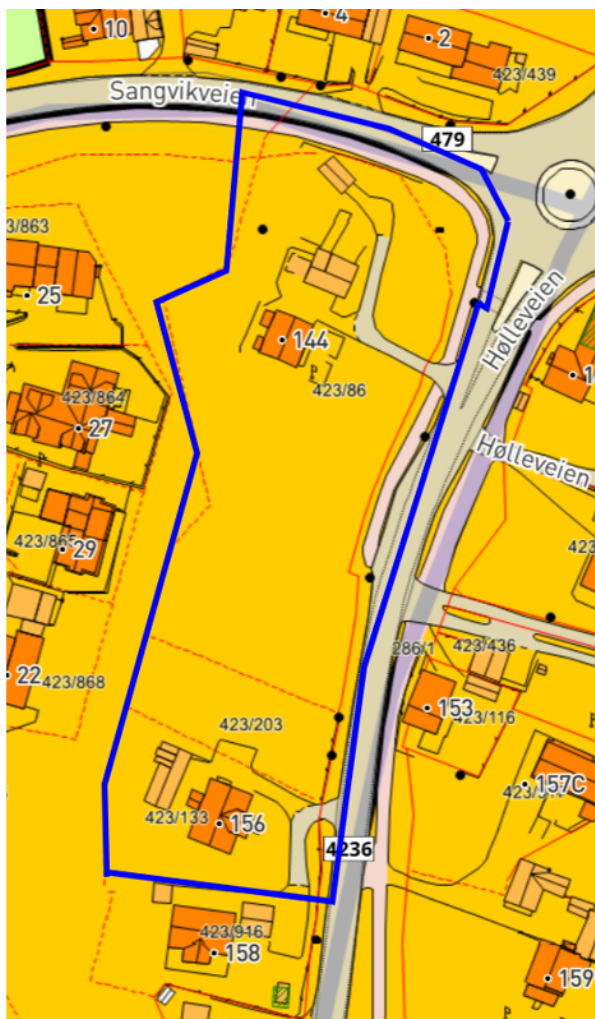
#### Kommuneplanens arealdel

Planområdet er vist som byggeområde kommuneplanens arealdel 2024-2035. Utsnitt er vist på neste side. I det forberedende arbeid til denne planen var området vist som kulturmiljøområde 3803 (under). Dette ble siden tatt ut av forslaget til kommuneplan. Det ble vurdert å være for lite i kommuneplansammenheng. Området vurderes fortsatt å ha verdi som et kulturområde selv om det ikke vises i kommuneplanen.



### Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er Del av Høllen, 04.02.1987, plan-ID 19870204. Her er Hølleveien 144 (423/86) vist som landbruksområde og friområde. Eiendommene 423/204 og Hølleveien 156 (423/133) er begge vist med boligformål. Utsnitt er vist under.



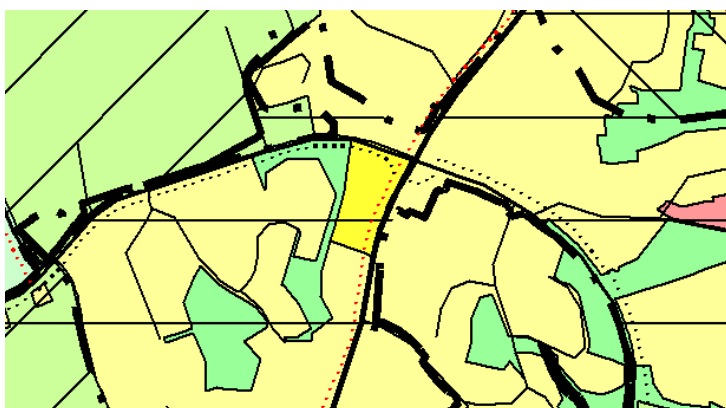
Kommuneplan



Reguleringsplan

### Tidligere saksgang

I forbindelse med rullering av kommunedelplan for Søgne ble eiendommen vurdert for boligformål. Samlet vurdering i konsekvensutredningen til kommuneplanarbeidet lød: «Slår negativt ut på støysituasjon og kulturverdier. Dette må avklares i en reguleringsplan. Er ellers et område som vil styrke ønsket utbyggingsstruktur og slår positivt ut på samfunnstemaene». På dette grunnlag ble området lagt inn i kommuneplanen som fremtidig boligområde.



Tidligere kommuneplan Søgne 2018-2030

### **Andre aktuelle saker i området**

Det er ikke kjennskap til pågående byggesaker i området som er relevante for planarbeidet.

### **Melding om oppstart**

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 01.04.2023. Det ble siden sendt ut varsel på nytt 31.03.2024. Årsaken til ny varsling var at varslingslisten første gang ikke omfattet alle berørte naboer/gjenboere. Ved varsling andre gang ble det også holdt et informasjonsmøte.

Til første varsel kom det inn 6 innspill. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

#### Statsforvalteren i Agder

- I utgangspunktet positiv til utbygging i sentrumsnære områder (planområdet ligger i gangavstand fra Tangvall)
- Det må redegjøres for støy
- Anbefaler at det tilrettelegges for ulike typer og størrelser, bl.a. mtp boliger tilpasset alle livsstadier
- Ber ellers om at det redegjøres for klima- og energiplanlegging, folkehelse, luftkvalitet, estetisk utforming/landskapsestetikk, barns og unges oppvekstvilkår, risiko- og sårbarhetsanalyse, prinsippene i naturmangfoldsloven

#### Fylkeskommunen

- Anbefaler at eksisterende avkjørsel stenges og at det reguleres ny samlet avkjørsel i bakkant av planlagt bebyggelse
- Busslomme reguleres inn etter gjeldende krav til utforming
- Krav til støyskjerming må framgå av bestemmelsene
- Områdets verdi som kulturmiljø må ivaretas, ber byantikvaren å følge planarbeidet videre

#### Naboer (innenfor planområdet):

- Det må tas hensyn til kulturmiljøet
- Eier av Hølleveien 156 ønsker ikke å være med i planforslaget
- Trafikksikkerhet må vies oppmerksomhet
- Støyproblemer må løses
- Naboer på andre siden av Hølleveien må inkluderes
- Tap av friområde
- Tap av jordbruksareal

#### Fra naboer til planområdet (til varsel 2. gang)

- Reguleringsarbeidet i Hølleveien 144 og 156 er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, og krever derfor konsekvensutredning. Slik den er presentert, vil reguleringen sterkt redusere bokvalitetene langs Hølleveien. De negative konsekvensene er så store at tiltaket ikke bør tillates. Vi ber derfor Kristiansand kommune stanse reguleringsarbeidet på nåværende planstadium (oppstartsfasen).
- Om planarbeidet ikke avsluttes nå, må det gis føringer fra kommunens side om at prosjektet nedskaleres til kun å omfatte eneboligtomter, tilpasset områdets karakter og byggeskikk. Det må da sikres et betydelig hageareal i tilknytning til hver enkelt bolig, slik at hagepreget langs Hølleveien beholdes. Ny bebyggelse må tilpasses områdets byggeskikk.

## Ekstern medvirkning

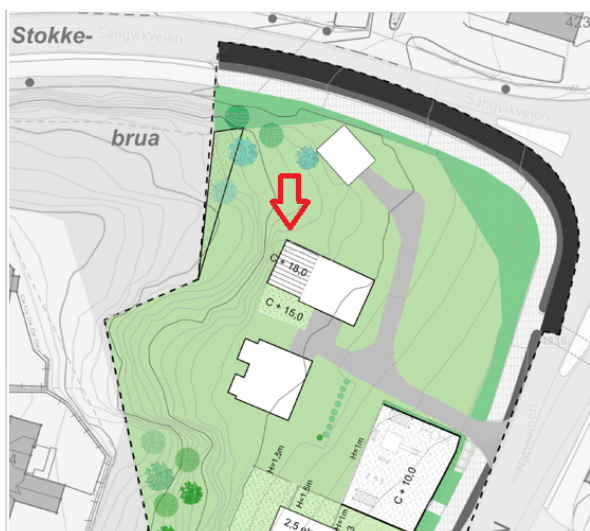
Det ble arrangert medvirkning med representanter fra elevrådet ved Nygård barneskole, 21.05.2023. Denne skjedde som en spasertur fra skolen, til planområdet og ned til dagens lekeplass ved Hølleveien. Referat fra turen er vedlagt.

I forbindelse med varsling 2. gang ble det holdt informasjonsmøte med naboer 22.05.2024. Primært ønsker naboene at området ikke bebygges, evt må utnyttelsen reduseres. Referat fra møtet er vedlagt.

## Intern medvirkning

Forslaget er drøftet underveis med byantikvaren. I løpet av planprosessen er planforslaget vesentlig forbedret med tanke på å hensynta kulturverdiene i området.

Det gis tillatelse til riving og «gjenoppføring» av låvebygg. Forslagsstiller foreslår at det kan «tillates takterrasse på inntil 25% av byggets grunnflate mot vest», dette er vist på situasjonsplanen (utsnitt vist under). Byantikvaren mener terrassen bør utgå, og at nytt bygg må oppføres med «fullt tak», slik de er vist på perspektivene. Plan- og bygningssjefen mener dette er et for strengt krav å stille og viser også til at forslagsstiller har etterkommet mange av administrasjonens føringer for å hensynta kulturverdiene i området.



Situasjonsplanen viser terrasse i bakkant

Perspektiv viser ikke terrasse, men "fullt" tak

Byantikvaren og plan og bygg er enige om at forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein, og foreslår dette som et tilleggspunkt i forslag til vedtak.

## PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Sentralt i planleggingen har vært å hensynta områdets kulturverdi samtidig som det legges til rette for ny bebyggelse. Det er foreslått småhusbebyggelse som i stor grad samsvarer med eksisterende, men med noe høyere utnyttelse.

For naboene vil utbyggingen medføre endret utsikt med etablering av nye boliger, men den vil ikke medføre tap av utsikt eller sol.

Det er en intensjon om at tunet i nord skal framstå som gårdstun også etter utbygging. Ny bebyggelse har fått egen adkomst og er trukket bort fra det eldre våningshuset for å bidra til dette. Området er regulert med hensynssone bevaring i planforslaget.

Det vil ikke bli stilt krav om at terrasse på «nytt låvebygg» skal utgå (se over), men dette vil bli tema under høringen. Perspektivene må da rettes opp slik at de viser takterasse.

Det stilles krav til at forstøtningsmurer skal utføres i naturstein (se over).

Bebyggelsen ligger ikke optimalt til med tanke på trafikkstøy. Dette er løst med etablering av uteoppholdsareal mellom og bak bebyggelsen. Møteplassen som etableres får egen støyskjerming. Dette gir tilfredsstillende støyforhold på utearealer.

Forslaget innebærer nedbygging av dyrkbar mark. Dette er i strid med overordnet regional plan. Samtidig er forslaget i samsvar med gjeldende kommuneplanen og den forrige kommuneplanen for Søgne kommune hvor dette området ble drøftet konkret. Det er stilt krav om matjordplan.

#### Arkitektur, stedstilpasning og estetikk

Bebyggelsen langs Hølleveien består av eldre gårdstun og utbygging på grunnlag av reguleringsplaner. Samlet utgjør det et tett og homogent småhusmiljø som for det meste består av eneboliger, men også noen rekkehus og kjedehus.

I planen foreslås det småhusbebyggelse med saltak. Dette samsvarer med eksisterende bebyggelse. Underetasjene tar opp det skrånende terrenget. Med forskjellige møneretninger blir husrekka mer variert i formen (mindre repeterende). Tilpasning til eldre bebyggelse er ivarettatt med krav om bruk av tre og tradisjonelle farger (hvitt, oker, rødt). Ny bebyggelse er også trukket bort fra tunet i nord for ikke å komme «forstyrrende» nær dette.

#### Kulturminner

Deler av eksisterende bebyggelse innenfor planområdet reguleres til spesialområde bevaring. Låvebygning i nord kan erstattes av et tilsvarende volum som skal gis en tilnærmet «tradisjonell låveutforming» slik at opplevelsen av det gamle gårdstunet opprettholdes.

Det er ingen registrerte fredede kulturminner i området.

#### Barn og unges interesser

Utbyggingen vurderes ikke å utløse krav om erstatningsareal. Planområdet er privat hage, og bærer ikke preg av å ha vært brukt av barn til lek eller opphold. Lekeplassen/møteplassen som det legges til rette for, vil være tilgjengelig for barn i området, men vil ikke være en del av det kommunale tilbudet.

#### Universell utforming

Boligene som planlegges er små i grunnflate. Tilpassing til terrenget innebærer at disse etableres med sokkeletasjer. Det er vanskelig å tilrettelegge sokkeletasjen på en hensiktsmessig måte til tilgjengelig boenhet (alle hovedfunksjoner på ett plan: stue, kjøkken, soverom og bad). Det er derfor ikke stilt slikt krav i bestemmelsene.

#### Vei - adkomst

Løsningen med å etablere ny adkomst i tillegg til eksisterende er av hensyn til verneinteressene.

#### Boligtilbud og bomiljø

Boligene i tilstøtende områder er i hovedsak relativt store eneboliger. I planforslaget inngår to eksisterende boliger, to nye eneboliger og fem kjedehus. De nye boligene og kjedehusene vil således være et litt annet tilbud enn det som er der i dag. På denne måte utvides tilbudet noe. Med tanke på tilpassing til kulturmiljøet ligger det ikke til rette for annen og mer tett bebyggelse, f.eks. blokkbebyggelse.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er behov for noe sikring og fjellskrenten vest i planområdet må hensyntas ved utbygging, jfr. vedlagt rapport.

Ut over dette er det ikke registrert særskilt risiko eller sårbarhet i området.

### Matjord

Matjord omdisponeres, og det stilles krav om matjordplan som skal godkjennes av kommunen.

### Klima- og miljøkonsekvenser

- Arealbruk: Planen innebærer at ubebygde areal/dyrkbar mark endres til boligformål og møteplass/lekeplass. Arealet til boligareal og lekeplass/møteplass utgjør omtrent ca 1600 m<sup>2</sup> (fjellskrenten bak er ikke tatt med i dette).
- Transport: Området ligger tett på busstrasé og gang- og sykkelvei med god forbindelse i flere retninger. Det er gangavstand til Høllen brygge og Tangvall (hhv 0,9 og 1,5 km)
- Natur (nedbygging av ulike markslag): fjellskrent i bakkant av bebyggelsen,
- Gjenbruk (sirkulærøkonomi): Eldre eksisterende bebyggelse inngår i planen med dagens bruk
- Destruksjon: Eksisterende låve rives. Det ligger muligheter for gjenbruk av materiale, men det er ikke stilt krav om dette.
- Redusere energiforbruk/fornybar energiproduksjon: Det er ingen særskilte tiltak knyttet til dette.

### Naturmangfoldloven §§ 8-12

#### § 8 Kunnskapsgrunnlaget

Planområdet inngår som del av et større område som ble undersøkt i 2022 (Naturtyper – Miljødirektoratets instruks). Det er ingen funn innenfor planområdet. Tilgjengelige registreringer vurderes som dekkende.

#### § 9 Førere-var-prinsippet

Det er ingen kjente viktige naturverdier, truede eller sårbare arter/naturtyper eller viktige viltområder som berøres av tiltakene i planforslaget. Førere-var-prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse.

#### § 10 Samlet belastning

Utbyggingen fører ikke til reduksjon av grøntområder som er viktige for naturmangfoldet.

#### § 11 Kostnader

Eventuelle kostnadene bæres av tiltakshaver.

#### § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

Det søkes å benytte miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

### Grønnstruktur

Grønnstrukturen mellom planområdet og tilstøtende boliger i vest består av bratte skrenter og er eller lite tilgjengelig. Arealene er ikke i aktiv bruk som friområde, men framstår mer som en buffersone.

### Skole- og barnehagesituasjon

Det er kort avstand til barneskole.

### Støy

Beliggenhet mot Hølleveien gjør at utbygging har noen utfordringer. Lekeplass/møteplass er skjernet. Nye boliger etablerer stille områder bak og mellom bebyggelsen.

#### Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Overvann skal håndteres innenfor planområdet. I bakkant av ny bebyggelse etableres infiltrasjonsgrøft/flomvei. Arealer for dette sikres i kart og bestemmelser. De ubebygde deler av skal i hovedsak ha permeable flater. Dette kreves spesielt for kjørearealet foran bebyggelsen BF3.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen har ingen særskilte investerings- eller driftsutgifter i forbindelse med utbyggingen.

#### Oppsummering

Planforslaget er en avveining av flere forhold. Det har vært en god prosess med drøfting av alternativer som har ledet fram til foreliggende forslag som vil kunne gi grunnlag for å etablere gode boliger tilpasset strøket generelt og kulturområdet spesielt.

Plan og bygg anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Åsmund Åmdal, 28.10.2024

# **Sak 200/24: Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan og bygningsloven 2025-2029**

## **Vedlegg**

Vedtak byst, 27112024, Sak 178/24, Saksfremlegg - Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan og bygningsloven 2025-2029

Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan- og bygningsloven 2025-2029

Plan og byggs tilbakemelding på høringssvar

Høringssvar Arkicon As

Høringssvar EBA

Høringssvar Kristiansand Byggmesterforening

Høringssvar Kristiansand Håndverkerforening

Høringssvar Næringsforeningen

Høringssvar TOPO gruppen

Høringssvar Aamodt Bygg As

Høringsuttalelse Kristiansand Utbyggerforening

Veiledning\_ fastsettelse av tvangsmulkt (engangsmulkt)

Veiledning\_ klassifisering av størrelse på løpende tvangsmulkt (dagmulkt)



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020067787  
Saksbehandler Svend Åge Strisland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	14.11.2024	200/24
2 Bystyret	27.11.2024	178/24

## STRATEGI FOR TILSYNSVIRKSOMHET ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN 2025-2029

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 14.11.2024 SAK 200/24

#### Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret godkjenner ny Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan- og bygningsloven, og reviderte veiledere for fastsettelse av tvangsmulkt. (Enst.)
2. Alle klagesaker over ilagte overtredelsesgebyr skal behandles i areal- og miljøutvalget som klageinstans. (7/4)
3. Ileggelse av bøter/tvangsmulkt over kr. 100 000,- skal behandles av areal- og miljøutvalget. (7/4)
4. Punkt 4.4 endres til: Det skal utarbeides rapport over tilsynsaktiviteten halvårlig. Rapporteringen skal tilpasses KOSTRA. (7/4)
5. I punkt 2.2.4 endres ordet "minimum" til "omlag". (6/5)
6. Tilsyn iverksettes ikke i saker som er eldre enn 10 år etter at tiltaket ble bygget eller fikk ferdigattest. (8/3)

#### Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

«Bystyret godkjenner ny Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan- og bygningsloven, og reviderte veiledere for fastsettelse av tvangsmulkt.»

PP fremmet følgende tilleggsforslag:

- «1. Foreldelse av saker settes til 5 år, i tråd med Pbl 23-3 og SAK10 12-6.
2. «Bagateller» som nevnes i strategi skal ikke følges opp. Med «bagateller» menes tiltak hvor det ikke er stor fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø (ref Pbl §25-4), samt saker som ikke er påklagd gjennom 5 år.
3. Saker i strandsonen nedprioriteres, så lenge kommunens arbeid med byggegrenser pågår.
4. Kommunen skal opptre forutsigbart, kompetent, konstruktivt og skal oppfattes som lærende, ikke straffende.»

Høyre, FRP og SP fremmet følgende 6 tilleggsforslag:

1. "Alle klagesaker over ilagte overtredelsesgebyr skal behandles i areal- og miljøutvalget som klageinstans."
2. "Ileggelse av bøter/tvangsmulkt over kr. 100 000,- skal behandles av areal- og miljøutvalget."
3. "Alle tvangsmulker, bøter og løpende tvangsmulker harmoneres til det foreslåtte nivået for private personer.»
4. "Punkt 4.4 endres til: Det skal utarbeides rapport over tilsynsaktiviteten halvårlig. Rapporteringen skal tilpasses KOSTRA."
5. "I punkt 2.2.4 endres ordet "minimum" til "omlag"."
6. "Saker som vurderes politianmeldt skal først behandles av areal- og miljøutvalget."

Høyre, FRP, KRF og Venstre fremmet følgende tilleggsforslag:

"Tilsyn iverksettes ikke i saker som er eldre enn 10 år etter at tiltaket ble bygget eller fikk ferdigattest."

#### **Voteringer:**

Kommunedirektørens innstilling, vedtakets pkt. 1, ble enstemmig vedtatt.

PP sitt tilleggsforslag pkt. 1 falt med 7 mot 4 stemmer (Andreas Jacobsen (FRP), Odd Nordmo (H), Vegard Launes (H), Roy Fardal (PP)).

PP sitt tilleggsforslag pkt. 2 falt med 7 mot 4 stemmer (Andreas Jacobsen (FRP), Odd Nordmo (H), Vegard Launes (H), Roy Fardal (PP)).

PP sitt tilleggsforslag pkt. 3 falt med 8 mot 3 stemmer (Andreas Jacobsen (FRP), Vegard Launes (H), Roy Fardal (PP)).

PP sitt tilleggsforslag pkt. 4 falt med 6 mot 5 stemmer (Andreas Jacobsen (FRP), Odd Nordmo (H), Atle Aasen (KRF), Sigrid Moseid Øverland (KRF), Roy Fardal (PP)).

Tilleggsforslag nr. 1 i fra Høyre, FRP og SP, vedtakets pkt. 2, ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Per Gunnar Salomonsen (SV), Christine Alveberg (V)).

Tilleggsforslag nr. 2 i fra Høyre, FRP og SP, vedtakets pkt. 3, ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Per Gunnar Salomonsen (SV), Christine Alveberg (V)).

Tilleggsforslag nr. 3 i fra Høyre, FRP og SP falt med 6 mot 5 stemmer (Andreas Jacobsen (FRP), Odd Nordmo (H), Vegard Launes (H), Roy Fardal (PP), Magne Thorvald Bakken (Sp)).

Tilleggsforslag nr. 4 i fra Høyre, FRP og SP, vedtakets pkt. 4, ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Per Gunnar Salomonsen (SV), Christine Alveberg (V)).

Tilleggsforslag nr. 5 i fra Høyre, FRP og SP, vedtakets pkt. 5, ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Atle Aasen (KRF), Sigrid Moseid Øverland (KRF), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Per Gunnar Salomonsen (SV)).

Tilleggsforslag nr. 6 i fra Høyre, FRP og SP falt med 6 mot 5 stemmer (Andreas Jacobsen (FRP), Odd Nordmo (H), Vegard Launes (H), Roy Fardal (PP), Magne Thorvald Bakken (Sp)).

Tilleggsforslaget fra Høyre, FRP, KRF, og Venstre, vedtakets pkt. 6, ble vedtatt 8 mot 3 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Per Gunnar Salomonsen (SV)).

18.11.2024

# **Sak 201/24: 1501 Detaljregulering, Vardåsveien/Haumyrveien - Sluttbehandling**

## **Vedlegg**

Vedtak byst, 27112024, Sak 177/24, 1501 Detaljregulering, Vardåsveien/Haumyrveien - Sluttbehandling

1 Plankart 30.10.2024

2 Reguleringsbestemmelser 30.10.2024

3 Planbeskrivelse rev PB 29.10.2024

4 Situasjonsplan 21.03.2023, rev 29.10.2024

5 Perspektiver 251024

6 Begrenset høring, oppsummering og kommenterte merknader

7 Offentlig ettersyn, oppsummering og kommenterte merknader

8 Sol- og skyggeanalyser basert på materialet til begrenset høring jan 2024

9 snitt 24.10.24

10 Notat overvann 13.08.2024

11 Kart flomveier 28.06.2024

12 Merknader offentlig ettersyn

13 Merknader begrenset høring januar 2024

14 Vann og avløpsplan, 25.03.2021

15 Støyrapport, 02.07.2021

16 Barn og unge, 28.10.2021

17 ROS Sjekkliste, 06.04.2021



Dato 5. november 2024  
Saksnr.: PLAN-20/01925-90  
Saksbehandler Åsmund Åmdal  
Godkjent av Eirik Heddeland Martens  
Venke Moe  
Tone Iglebæk

**Saksgang**

Areal- og miljøutvalget  
Bystyret

**Møtedato**

14.11.2024  
28.11.2024

## **1501 Detaljregulering, Vardåsveien/Haumyrveien - Sluttbehandling**

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Vardåsveien og Haumyrveien med plankart og bestemmelser sist datert 30.10.2024.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.

### **Sammendrag**

Planforslaget omfatter 3 boligeiendommer i et etablert boligområde fra 60- og 70-tallet på Søm. Eiendommene ligger over E18-tunnellen.

Planen omfatter 9 eneboliger: 7 nye og 2 eksisterende som inngår i forslaget. To eksisterende boliger rives. Fortettingen er i hovedsak i samsvar med dagens bebyggelse, eneboliger orientert langs med terrenget.

Deler av tilstøtende vei inngår i planen. Utbyggingen medfører at det etableres fortau mot Vardåsveien. I tillegg sikres bidrag til opprusting av eksisterende lekeplass på 61/237, 150 meter fra planområdet.

Sentrale problemstillinger har vært å tilpasse nye boliger til terreng og eksisterende bebyggelse. Det er kommet inn nabomerknader angående høyder på ny bebyggelse, og terrenginngrep.

Byutviklingsdirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Ragnar Evensen  
Byutviklingsdirektør  
Sign.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

## **Vedlegg**

1. Plankart, sist datert 30.10.2024
2. Reguleringsbestemmelser, sist datert 30.10.2024
3. Planbeskrivelse, sist datert 29.10.2024
4. Situasjonsplan, sist datert 29.10.2024
5. Perspektiver 25.10.2024
6. Begrenset høring, oppsummering og kommenterte merknader
7. Offentlig ettersyn oppsummering og kommenterte merknader
8. Sol- og skyggeanalyser basert på materialet til begrenset høring jan 2024
9. Snitt 24.10.2024
10. Notat overvann 13.08.2024
11. Kart flomveier 28.06.2024
12. Merknader offentlig ettersyn
13. Merknader begrenset høring januar 2024
14. Vann og avløpsplan, 25.03.2021
15. Støyrapport, 02.07.2021
16. Barn og unge, 28.10.2021
17. ROS Sjekkliste, 06.04.2021

## BAKGRUNN FOR SAKEN

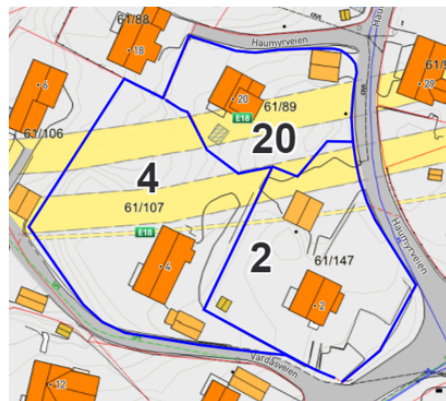
COWI AS fremmer planforslaget på vegne av BICO, Steinar Gabrielsen og Frank Ekholm. Hensikten med planen er å legge til rette for nye eneboligtomter.

## Dagens situasjon

Søm ble bygget ut på 60- og 70-tallet og framstår i dag som et helhetlig område. Bebyggelsen er i hovedsak eneboliger med saltak, orientert langs terrenget som skråner mot nordvest. De romslige tomtene med opparbeidede hager gir området et grønt preg.



Oversiktskart

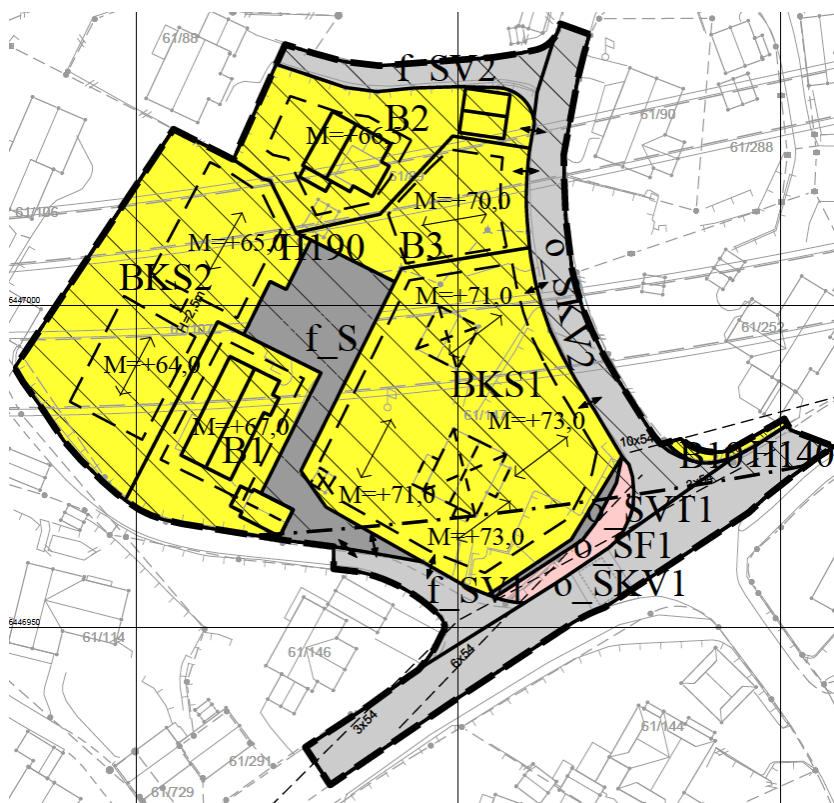


3 eiendommer som reguleres

De tre boligeiendommene er Haumyrveien 20, og Vardåsveien 2 og 4.

## Planens innhold

Planforslaget legger til rette for 7 nye boliger, 2 eksisterende inngår i forslaget. Arealet av forslaget er på ca. 6700 m<sup>2</sup>.



Forslag til reguleringsplan

## Planens formål

### Boligformål

- Vardåsveien 2 (61/147): eksisterende bolig rives og erstattes av 4 boliger, (BKS1)
- Vardåsveien 4 (61/107): eksisterende bolig inngår i planen (B1), det legges til rette for 2 nye boliger nordvest for denne, (BKS2).
- Haumyrveien 20 (61/89): eksisterende bolig inngår i planen (B2), det legges til rette for 1 ny bolig sørøst for denne, (B3).

### Andre forhold

- Støyrapporten viser at uteområdet er støyutsatt.
- Området ligger over E18-tunnelen – utbygging må avklares med Vegvesenet.



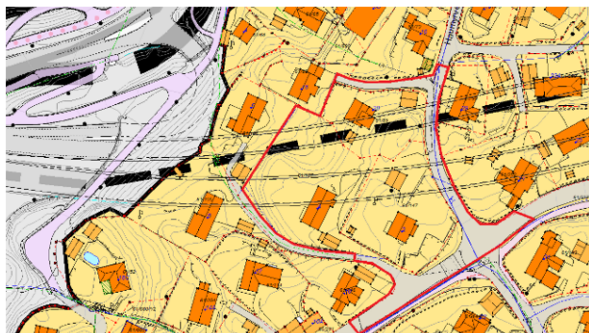
*Perspektiv sett fra nordøst – Vardåsveien til venstre, og Haumyrveien foran i perspektivet.*

## PLANPROSESSEN

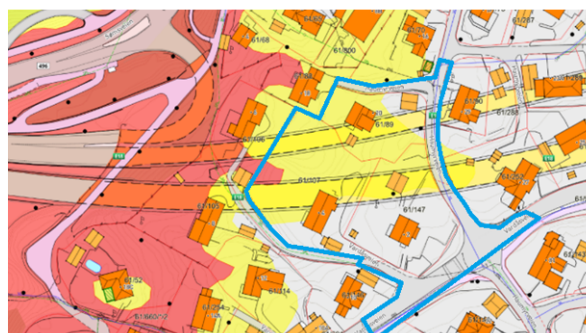
### Gjeldende planer

#### Kommuneplanens arealdel 28.02.2024

Viser området som nåværende bebyggelse og anlegg. Deler av byggeområde har hensynssonene støy (gul sone). Under grunnen går det tunell for E18.



Kommuneplanens arealdel

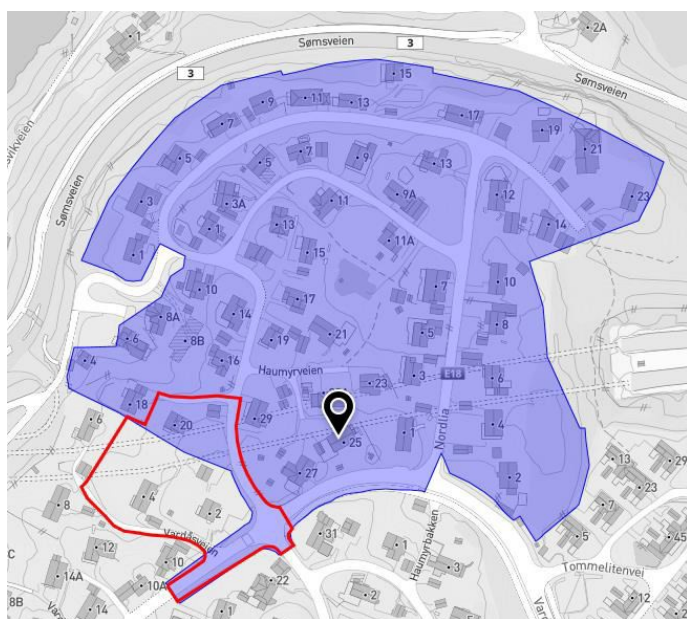


Støykart kommuneplanens arealdel

#### Planområdet er regulert i to reguleringsplaner

Til venstre under: Plan nr. 187 - gnr.61 bnr.15, gnr.59 bnr.3, endret regulering, vedtatt 9.9.1968. Formål: Veiformål, boliger. Berører nordøstlige del av eiendommen.

Til høyre under: Plan nr. 112 – Vestre Strømme, endret reguleringsplan, vedtatt 13.12.1961. Formål: Veiformål, bolig. Berører størstedelen av eiendommen.



Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av disse reguleringsplanene.

### Tidligere saksgang

#### Melding om oppstart

Oppstartsmøte var 06.09.19. Planarbeidet ble varslet første gang 20.10.19.

Det ble sendt nytt varsel 29.01.21 med frist for å inngi merknad 19.02.21.

Et nytt varsel ble sendt ut 10.02.21 med frist 03.03.21 pga. endret planavgrensning. Grunnen var en utvidelse av planområdet til å ta med trafikkområder. Merknader til varsel om oppstart ble kommentert av forslagsstiller i eget vedlegg til førstegangsbehandling.

## **Førstegangsbehandling - By- og stedsutviklingsutvalget behandlet saken i møte 25.11.2021 med følgende vedtak:**

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Vardåsveien/Haumyrveien med plankart sist datert 01.11.21 og bestemmelser sist datert 29.10.21, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at:
  - a. Veiformål f\_SV1 må omfatte hele dagens veiareal.
  - b. Det må avsettes 1 meters grøft langs f\_SV1 på utbyggingssiden.
  - c. BKS1 må ha adkomst fra f\_SV1.
3. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres slik at:
  - a. Del av 1.1.9: «Ved trapping av murer skal disse ha en avstand på min 1 meter» endres til «Ved trapping av murer skal disse ha en avstand på min 1,5 meter».
  - b. Siste del av 4: «Før det gis brukstillatelse til første boenhet skal kommunal sandlekeplass på 61/237 være opprustet ihht godkjent utomhusplan» endres til «Før det gis igangsettingstillatelse til første boenhet skal kommunal sandlekeplass på 61/237 være opprustet ihht godkjent utomhusplan».(Enst.)
4. Vi ber spesielt om innspill på parkering. (Enst.)

*Plan og byggs kommentarer til vedtak:*

*Vedtaks punkt 1, 2 og 3 er iht. plan og bygningssjefens innstilling.*

*Vedtaks punkt 2a, b og c. Siden adkomst til boliger er endret siden førstegangsbehandling, er deler av veien f\_SV1 tatt ut av planforslaget. Dette innebærer at også krav til grøft utgår. BKS1 sikres adkomst fra f\_SV.*

*Vedtaks punkt 3 a og b. Bestemmelser er innarbeidet.*

*Vedtaks punkt 4. Det kom merknad for parkering fra Statsforvalter, det vises til denne like under.*

### **Offentlig ettersyn**

Planforslaget var til offentlig ettersyn 22.02-09.04.2022. Det kom inn 4 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg. Under er en kort oppsummering.

Statsforvalter ber om at parkeringsnormen overholdes og at støy ivaretas i det videre arbeidet i prosjektet.

Statens vegvesen ber om at bestemmelse som omfatter vegtunell og sikringssoner innarbeides.

Naboer krever ikke privat, men offentlig vei. Naboer ønsker at utnyttelsen ikke økes iht. gjeldende reguleringsplan, og at det ikke gjennomføres utfylling av dagens terreng.

*Plan og byggs kommentarer:  
Statsforvalter. Parkering er iht. norm.*

*Statens vegvesen. Bestemmelse for tunnel ble innarbeidet, men denne ble endret senere i prosessen, se begrenset høring under.*

*Naboer. Veier reguleres private og dagens situasjon med hensyn til drift og vedlikehold opprettholdes. Det er naturlig å legge til rette for en høyere utnyttelse, enn i gjeldende reguleringsplan, da det er et ønske om å fortette. Det er innarbeidet bestemmelser på terrengbearbeiding og høyder på murer.*

## **Begrenset høring**

Planforslaget var til en begrenset høring 13.01– 03.02.2024. Dette pga at planforslaget ble bearbeidet. Det kom inn 2 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg. Under er en kort oppsummering.

Statens vegvesen ber om at bestemmelse som omfatter vegtunell og sikringssoner, endres til den de selv har skrevet.

Merknaden fra naboer er for flere temaer likelydenes som den ved offentlig ettersyn over. Det som er nye momenter, er: Ønsker flere snitt der hus i Haumyrveien inngår. At settehøyde og kvadratmeter på grunnflate pr bolig vises på tegning. Påpeker tap av sol. Ønsker at nye bygg senkes i høyde, og at de trekkes bort fra naboer.

*Plan og byggs kommentarer:  
Bestemmelsen fra Statens vegvesen er tatt inn i sin helhet.*

*Adresser i Haumyrveien det refereres til ligger avgrenset av et veiareal. Forholdet til nye boliger vises på perspektiver, og vi mener det er tilstrekkelig. Første etasje / underetasje framgår på snitt og situasjonsplan. Det som er skissert inn på situasjonsplanen er regulert inn som maksimalt tillatt bebygde areal i bestemmelser. Sol- og skyggeanalyser viser at det vil bli skygge på naboers eiendommer. Men det reguleres inn eneboliger med en slik avstand, at ingen naboer vurderes å være vesentlig berørt. Det er gjort justeringer av planforslaget i prosessen fra førstegangsbehandling til sluttbehandling, for bl.a. å imøtekomme naboer, dette er beskrevet i avsnittet under.*

## **Endringer etter offentlig ettersyn**

Under er de viktigste endringene oppsummert. Det er blitt gjort endringer etter politisk førstegangsbehandling av planen og offentlig ettersyn. Det er også gjort endringer som følge av begrenset høring, og behandling av planforslaget til sluttbehandling.

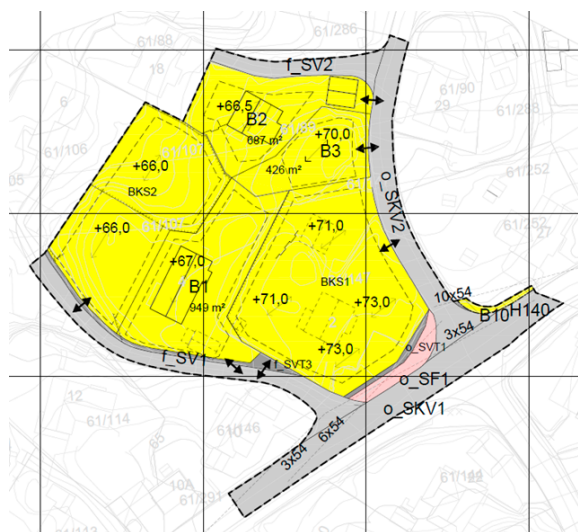
Det vises til plankart offentlig ettersyn, og plankart begrenset høring under.

Byggegrenser for de to boligene på BKS2 er trukket tilbake fra naboeiendommen i nordvest (Vardåsveien 6). Byggegrenser for feltene B1 og B2 er også innskrenket noe.

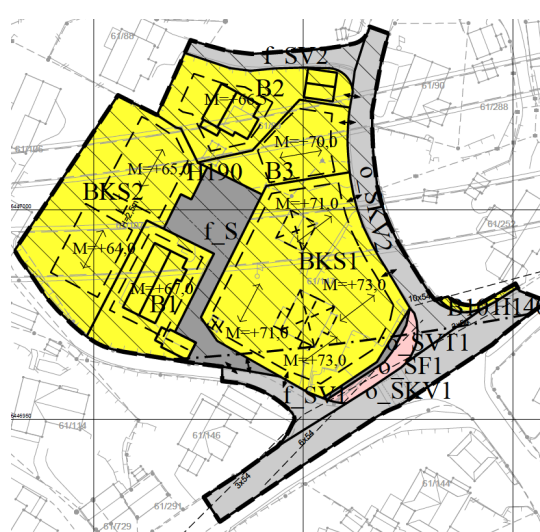
Mønehøyder for bygg i BKS2 var ved offentlig ettersyn på kote 66. Disse ble endret til kote 62 og 63 og vist med flate tak på begrenset høring. Plan og bygg har ønsket saltak, og dette er nå imøtekommet av forslagstiller. Dette fører til at mønehøyden til sluttbehandling er hevet til kote 64 og 65.

Det er lagt inn en hensynssone for tunell.

Adkomst til BKS2 er flyttet og blir felles med eksisterende bolig i felt B1 (Vardåsveien 4). Dette medfører at bare øvre del av fellesveien (f\_SV1) inngår i planen.



Plankart offentlig ettersyn



Plankart sluttbehandling (nå)

Parkering under terreng i felt BKS1 og BKS2 utgår. Dette var vist på situasjonsplan til offentlig ettersyn. Parkering i BKS1 er vist integrert i bygningskroppen. Del av området B1 er erstattet med felles parkeringsplass for B1 og BKS2.

### Endringer i bestemmelser

Utnyttelse er justert til hva som er skissert (§ 1.1.5).

Det er blitt jobbet med terrengtilpasning, og murer er sikret (§ 1.1.7).

Flate tak tillates ikke (§ 1.1.9).

Bestemmelse om overvann og murer er innarbeidet (§ 1.1.10).

Det er kommet inn bestemmelse for hensynsone tunell (§ 3).

### Revidert materiale

Overvannsnotatet er revidert. Situasjonsplan, perspektiver og snitt, er revidert til å ta med byggene i BKS2 med saltak.

Sol- og skyggeanalyser er basert på materialet til begrenset høring jan 2024. BKS2 er nå hevet til å medta ekstra høyde for å kunne etablere saltak, kote 64 og 65 på plankart. Men disse var ved offentlig ettersyn enda høyere, kote 66, og med saltak. Nødvendig varsling til berørte naboer er ivaretatt.

### **Ekstern medvirkning**

Elevrådet på Vardåsen skole er positiv til planen og elevrådet på Haumyrheia har ingen merknader til forslaget. Forslaget er forelagt barn og unges representant som ikke har særskilte kommentarer utover at adkomst til sandlek på 67/237 må omtales i planen.

### **Intern medvirkning**

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa ved foreløpig innsending 22.09.2021. Merknader fra samarbeidsgruppa er i hovedsak imøtekommet i planforslaget.

## **PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET**

Planen innebærer en fortetting med småhusbebyggelse som i hovedsak er i samsvar med områdets karakter. Bebyggelsen følger eksisterende bebyggelsesstruktur (møneretning) der byggene ligger orientert langs terrenget. Ny bebyggelse trappes høydemessig ned sammen med at terrenget faller.

Utbyggingen bidrar til at det etableres fortau langs Vardåsveien og at offentlig lekeplass rustes opp.

Selv om dette er en reguleringsplan med begrensede problemstillinger, har prosessen vært lang og vanskelig, der materialet ikke har holdt godt nok faglig nivå. Materialet er nå revidert. Det kunne vært av høyere kvalitet, men vi anser at det nå er tilstrekkelig bearbeidet til at det er akseptabelt å sluttbehandle reguleringsplanen.

### **Barn og unges interesser**

Arealene omfatter private boligeiendommer og veiareal, og det er ikke areal som må erstattes etter RPR.

Det etableres fortau mot Vardåsveien i sørøstenden av planområdet bidrar til bedret situasjon for de gående (lengde ca. 30 meter).

Det sikres tilskudd til opprusting av lekeplass på 61/237 som ligger 150 meters gangavstand fra planområdet. Dette er en stor lekeplass som ligger fint og solrikt til, men trenger litt vedlikehold/opprusting og fjerning/rydding av vegetasjon.

### **Universell utforming**

For oppføring av boligbebyggelse vil kravene i forskrift TEK17 gjelde. Det er ellers satt krav om at 50 % av boligene i BKS1 og BKS2 skal være tilgjengelige boliger.

### **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Det er utført støyanalyse som viser at området har noe veitrafikkstøy fra E18. Dette er vist med støyskjerm. Endelig løsning avklares i detaljeringsfasen.

Området ligger over E-18-tunnellen, og det må derfor avklares med Statens Vegvesen hvordan utbygging håndteres videre.

Ellers er det ikke særskilte forhold med tanke på risiko eller sårbarhet.

### **Klima- og miljøkonsekvenser**

Utbyggingen er forholdsvis liten, og vil ikke ha store klima- og miljøkonsekvenser:

- Som fortettingsprosjekt innebærer det en mer effektiv arealbruk.
- Planområdet ligger like ved busstrasé med god frekvens og har også god forbindelse til gang/sykelveisystemet inn mot byen.
- Det medfører ikke nedbygging av natur.
- To eksisterende boliger rives. Dette håndteres etter gjeldende regelverk for rivingsarbeid (krav til avfallsplan med sortering av materialer etter TEK §9-6). Det er ingen krav i dag til gjenbruk av rivingsmaterialer.
- Med hensyn til energiforbruk/fornybar energiproduksjon kan solceller på tak være aktuelt – reguleringsbestemmelsene åpner for denne muligheten.

## **Naturmangfoldloven §§ 8-12**

Det er ikke stilt krav til naturmangfoldsrapport siden det ikke er registrert fredede eller truede arter i planområdet. Vi mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Planen innebærer ikke økte driftskostnader for kommunen.

### **Gjennomføring**

På Haumyrveien 20 (B2 og B3), etableres det del av parkeringsplass (f\_S). I tillegg planlegges det terrenginngrep på denne tomten. Her er utbygger avhengig av avtale.

### **Veiarealer**

Tilliggende offentlige og private veier tas med i planforslaget. Utbyggingen medfører ingen endringer for del av Haumyrveien (f\_SV2 og o\_SKV2). Del av Vardåsveien, f\_SV1 er stedvis veldig bratt. Derfor er denne nå tatt ut og slått sammen med adkomst til B1. Øvre del av veien skal da utbedres i samsvar med planforslaget, mens nedre del (etter innkjøring til B1) beholdes som i dag.

### **Oppsummering**

Prosjektet tilpasses eksisterende situasjon på en akseptabel måte. I løpet av prosessen blitt revidert og forbedret. Det er naturlig å legge til rette for en høyere utnyttelse, enn i gjeldende reguleringsplan, da det er et ønske om å fortette.

Planforslaget anbefales vedtatt.

Åsmund Åmdal, 30.10.2024

# **Sak 202/24: Ivaretagelse av konvensjonen om rettigheter til personer med funksjonsnedsettelse i Kristiansand kommune”**

## **Vedlegg**

Vedtak Eldre, 11112024, Sak 47/24, Ivaretagelse av konvensjonen om rettigheter til personer med funksjonsnedsettelse i Kristiansand kommune”

Vedtak OPPV, 05112024, Sak 56/24, Ivaretagelse av konvensjonen om rettigheter til personer med funksjonsnedsettelse i Kristiansand kommune”

Vedtak Form, 20112024, Sak 109/24, Ivaretagelse av konvensjonen om rettigheter til personer med funksjonsnedsettelse i Kristiansand kommune”

Vedtak RPF, 11112024, Sak 67/24, Ivaretagelse av konvensjonen om rettigheter til personer med funksjonsnedsettelse i Kristiansand kommune”

Vedtak byst, 27112024, Sak 171/24, Ivaretagelse av konvensjonen om rettigheter til personer med funksjonsnedsettelse i Kristiansand kommune”

Vedtak HELSEUTV, 12112024, Sak 66/24, Ivaretagelse av konvensjonen om rettigheter til personer med funksjonsnedsettelse i Kristiansand kommune”



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024006864  
Saksbehandler Tor Kydland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Oppvekstutvalget	05.11.2024	56/24
2 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	11.11.2024	67/24
3 Eldrerådet	11.11.2024	47/24
4 Helseutvalget	12.11.2024	66/24
5 Areal- og miljøutvalget	14.11.2024	202/24
6 Formannskapet	20.11.2024	109/24
7 Bystyret	27.11.2024	171/24

## IVARETAKELSE AV KONVENSJONEN OM RETTIGHETER TIL PERSONER MED FUNKSJONSNEDESETTELSE I KRISTIANSAND KOMMUNE"

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 14.11.2024 SAK 202/24

#### Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Bystyret tar saken til orientering.  
(Enst.)

18.11.2024

# **Sak 203/24: Kommuneplanens arealdel for Kristiansand - mindre endring**

## **Vedlegg**

Vedtak Form, 20112024, Sak 113/24, Kommuneplanens arealdel for Kristiansand - mindre endring

Vedtak byst, 27112024, Sak 180/24, Kommuneplanens arealdel for Kristiansand - mindre endring

A3\_Temakart\_2\_Kvikkleire\_-\_aktsomhetskart\_REVIDERT\_16\_07\_24



Dato 18. oktober 2024  
Saksnr.: 2024015737-10  
Saksbehandler Marit Eik  
Godkjent av Jan Erik Lindjord  
Tone Iglebæk  
Camilla Bruno Dunsæd

### Saksgang

Areal- og miljøutvalget  
Formannskapet  
Bystyret

### Møtedato

14.11.2024  
20.11.2024  
27.11.2024

## Kommuneplanens arealdel for Kristiansand - mindre endring

Forslag til vedtak

1. I samsvar med plan- og bygningslovens §11-17 vedtar bystyret mindre endring av endring av kommuneplanens arealdel vedtatt i bystyret 28.2.2024.
  - a. Temakart T2-kvikkleire datert 31.10.2023 erstattes med nytt kart datert 16.07.2024.
  - b. Kommuneplanbestemmelse §12 pkt. 2 byggegrense mot kommunalt VA-nett utgår.
2. Bystyret delegerer myndigheten til å vedta mindre endring av kommuneplanens arealdel, etter plan- og bygningsloven §11-17, til formannskapet.

### Sammendrag

Etter at kommuneplanens arealdel ble vedtatt i bystyret 28.2.24 (sak 23/24) er det kommet opp tre forhold som kommunedirektøren anbefalte å endre i sak til formannskapet 4.9.2024

Anbefalingen gjaldt:

- oppdatering av temakart T2-kvikkleire i samsvar med nytt aktsomhetskart fra NVE som viser potensielle kvikkleireområder
- kommuneplanbestemmelse §12 pkt. 2 byggegrense mot kommunalt VA-nett foreslås å utgå
- presisering av kommuneplanbestemmelse § 31 pkt. 3 om akvakulturområder

De to første endringene medfører redusert saksbehandling og vil gi reduserte kostnader for søkere. Den tredje endringen gjelder en presisering av hvilke områder som er omfattet av bestemmelsen.

Formannskapet vedtok i møte 4.9.2024 (sak 76/24) å sende endringen på begrenset høring. Hver enkelt endring ble sendt på høring til berørte offentlige myndigheter med høringsfrist 10.10.2024.

Det er kommet 4 høringsuttalelser til endringene.

- **Temakart T2 kvikkleire** – NVE og Statsforvalteren i Agder har ingen merknader til denne endringen.
- **Kommuneplanbestemmelse §12 pkt. 2 byggegrense mot kommunalt VA-nett** – Endringen berører kun kommunens egne interesser.
- **Presisering av kommuneplanbestemmelse § 31 pkt. 3 om akvakulturområder** – presiseringen gjelder bestemmelsesområde for Oksøy havbeiteområde utenfor Flekkerøy. Kystverket, Statsforvalteren og Fiskeridirektoratet har uttalt seg til endringen.

Kommunedirektøren vurderer at endringene til punkt 1 og 2 faller inn under reglene i plan- og bygningsloven §11-17 om mindre endring av kommuneplanens arealdel og anbefaler at endringene knyttet til temakart T2-kvikkleier og oppheving av kommuneplanbestemmelsen §12 om byggegrense til VA-nett vedtas som mindre endring.

Kommunedirektøren anbefaler ikke å endre kommuneplanbestemmelsen §31 knyttet til bestemmelsesområde #4, som gjelder for hummerhavbeite lokalitet 34377 Oksøy. Kommunedirektøren viser til at areal- og miljøutvalget i møte 12.09.2024 (sak 158/24) enstemmig anbefalte Agder fylkeskommune å avslå søknaden om forlenget konsesjon for hummerhavbeite ved Oksøy, bystyrets enstemmige vedtak i sak 149/24, 30.10.2024 om forslag til utvidelse av fredningsområder for hummer til blant annet å omfatte området avsatt til havbeite for hummer ved Oksøy og til merknader i høringsuttalelser om mindre endringer av kommuneplanens arealdel fra Fiskeridirektoratet og Statsforvalteren.

Fiskeridirektoratet uttaler at det kan være grunn til å vurdere ytterligere presiseringer, eller grundigere vurdere om den foreslåtte presiseringen egentlig er nødvendig og viser til at eksisterende akvakulturlokaliteter gjelder for det som det er gitt tillatelse til etter akvakulturloven. Statsforvalteren uttaler at eventuelt havbeiteområde bør konsekvensutredes i forbindelse med revisjon av kommuneplanen og gir faglig råd om at det, dersom bestemmelsesområdet #4 skal opprettholdes, gis en egen bestemmelse der det angis at det er et område for havbeite for hummer, og hvor det angis når bestemmelsesområdet skal opphøre.

Det går fram av veiledningen til kommuneplanens arealdel at planendringen må behandles som en ordinær planendring dersom berørte myndigheter er mot en slik endring. Hverken Statsforvalteren eller Fiskeridirektoratet uttaler eksplisitt at de er imot den foreslåtte endringen, men begge har merknader knyttet til forslag til endring. Kommunedirektøren vurderer at ytterligere vurderinger og endringer av bestemmelsene vil kunne medføre behov for ny høring.

### **Delegering av myndighet til å vedta mindre endringer av kommuneplanens arealdel.**

I plan- og bygningsloven §11-17 går det fram at *Kommunestyret kan delegerer myndighet til å vedta mindre endringer i planen i samsvar med kommunelovens regler.* Slik delegering ble ikke vurdert da bystyret vedtok gjeldende delegasjonsreglement.

I planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel pkt. 6.6 framgår det at det kan være aktuelt å gjøre justeringer av kommuneplanens arealdel uten å ta opp hele planen til vurdering. Enkelte endringer vil kunne komme inn under plan- og bygningslovens vilkår for mindre endring av kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren anbefaler at vedtak av mindre endringer av kommuneplanens arealdel delegeres til formannskapet, som er kommunens planutvalg for kommuneplansaker.

Vedlegg:

A3\_Temakart\_2\_Kvikkleire\_-\_aktsomhetskart\_REVIDERT\_16\_07\_24

## Saksutredning

### Bakgrunn for saken

Etter at kommuneplanens arealdel ble vedtatt i bystyret 28.2.24 (sak 23/24) er det kommet opp tre forhold som kommunedirektøren anbefalte å endre i sak til formannskapet 4.9.2024. Anbefalingen gjaldt:

- oppdatering av temakart T2-kvikkleire i samsvar med nytt aktsomhetskart fra NVE som viser potensielle kvikkleireområder
- kommuneplanbestemmelse §12 pkt. 2 byggegrense mot kommunalt VA-nett foreslås å utgå
- presisering av kommuneplanbestemmelse § 31 pkt. 3 om akvakulturområder

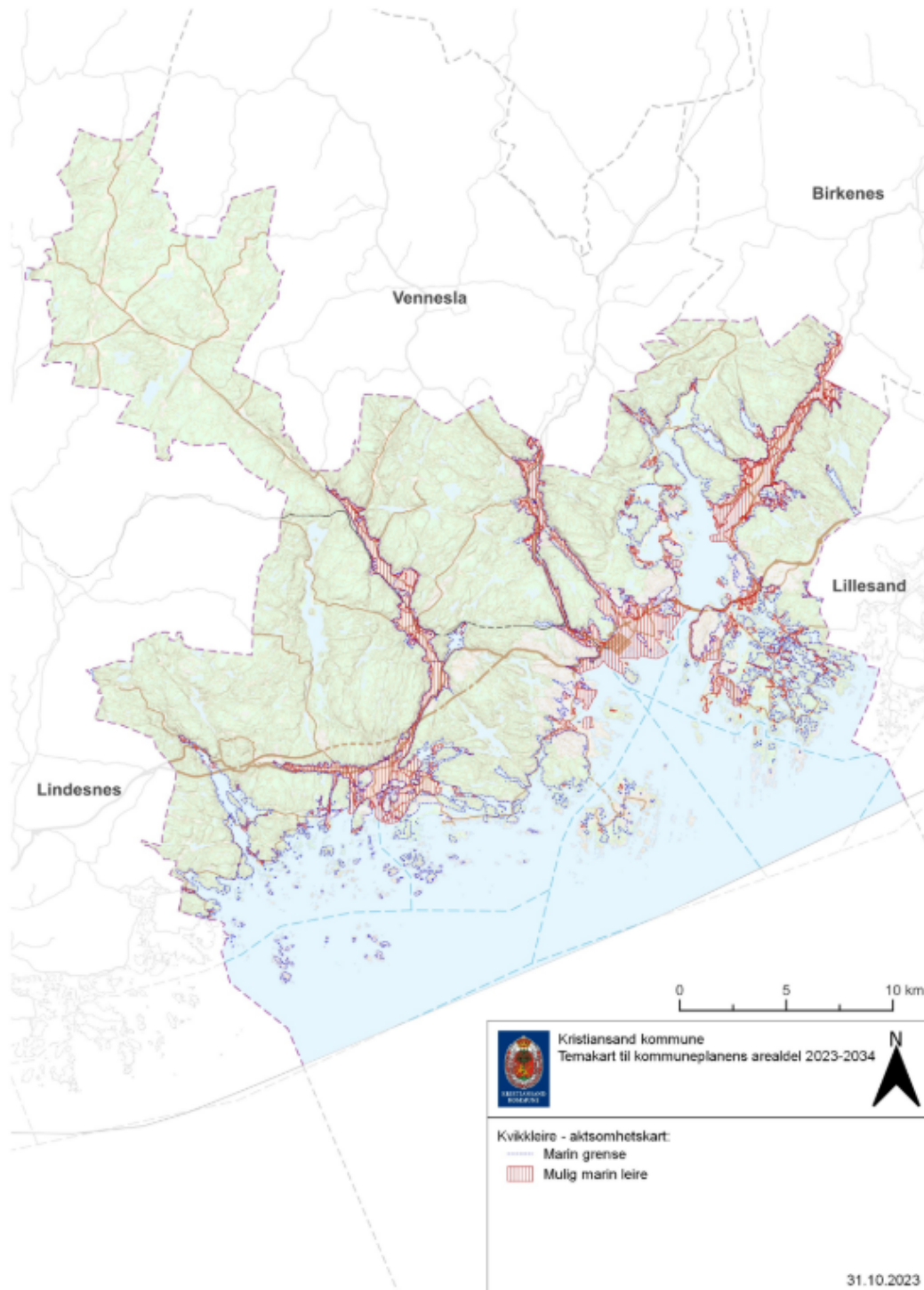
Formannskapet vedtok i sak 76/24, 4.9.2024 å sende endringen på begrenset høring. Hver enkelt endring ble sendt på høring til berørte offentlige myndigheter med høringsfrist 10.10.2024.

### Gjeldende kommuneplan

#### Temakart kvikkleire

1. I kommuneplanens arealdel er de registrerte kvikkleiresonene vist som hensynssone (faresone – ras- og skredfare) i plankartet. Her er det ikke foreslått endring. Temakart - T2-kvikkleire, som foreslås erstattet, viser aktsomhetsområdene med potensiell kvikkleire. Temakartet inngår i planbeskrivelsen og digitale kart og er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanbestemmelse §34 sikkerhet mot naturfare pkt. 1 og 2. *1. Temakart T1-skred, T2-kvikkleire og T3-flom skal legges til grunn for alle planer og tiltak.*
2. *Innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire temakart 2, skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE`s veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.*

## Temakart 2: Kvikkleire - aktsomhetskart



### Byggegrense kommunalt VA-nett

Kommuneplanens arealdel har slik bestemmelse §12 pkt. 2 om byggegrense fra VA-nett:  
*Avstand fra bebyggelse og konstruksjon til kommunale vann-, overvann- og avløpsledninger (VA- anlegg) skal være minimum 4 m.*

### Kommuneplanbestemmelse om akvakulturområder

Kommuneplankartet inneholder tre områder med eksisterende lokaliteter for akvakultur. To eksisterende permanente akvakulturlokaliteter på Kalholmen og Herøya er vist både på plankartet og i temakartet. I tillegg viser temakartet to punkter for oppdrett av taskekrabbe og hummer på Hattesteinen på Flekkerøy og et areal for hummerhavbeite

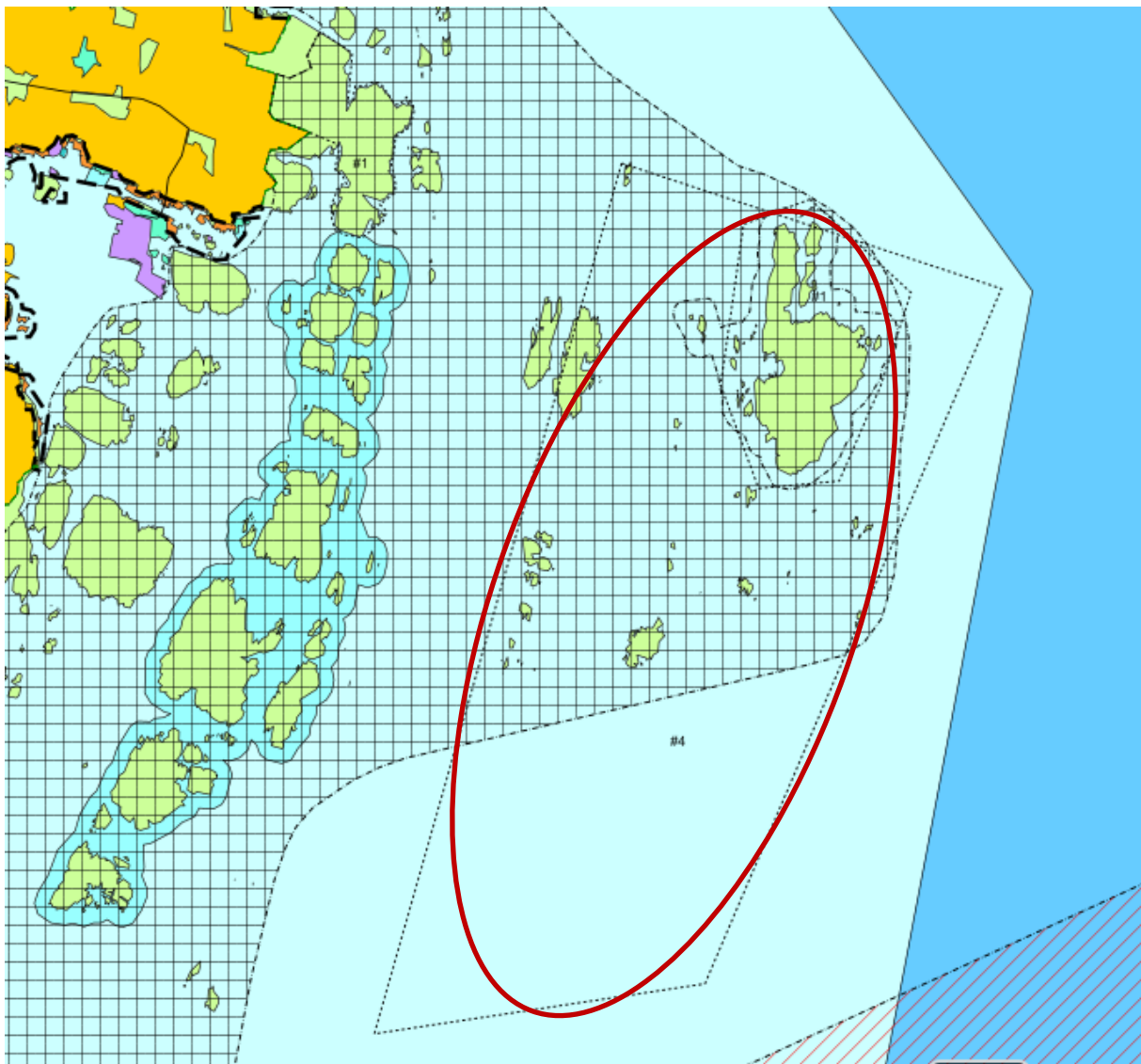
utenfor Flekkerøy. Hummerhavbeiteområdet utenfor Flekkerøy er vist med bestemmelsesområde #4 i plankartet. Området hadde tillatelse til 1.7.2024 og er et flerbruksområde. Flekkerøyhummer SA har søkt Fylkeskommunen om fornyet konsesjon og har fått midlertidig tillatelse fram til 30.11.2024.

Kommuneplanbestemmelsene §31 omhandler bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Pkt. 3 i bestemmelsen som omhandler akvakultur er slik:

*Akvakulturområder (pbl 11-11 nr 7)*

*Eksisterende akvakulturlokaliteter gjelder kun for skjell og skalldyr og kan ikke tas i bruk til andre arter (laks og ørret) dersom eksisterende virksomhet opphører.*

Ved en inkurie er det ikke presisert i bestemmelsen at denne gjelder områdene vist med akvakulturformål og bestemmelsesområde #4.



Området #4 er her markert med rød ellipse i kommuneplankartet.

### **Juridisk grunnlag**

Plan- og bygningsloven § 11-17 omhandler endring og oppheving av kommuneplanens arealdel.

Loven åpner for at endringer av kommuneplanens arealdel kan vedtas som *mindre endring*. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter.

Det går fram av veiledningen til kommuneplanens arealdel at:

*Dersom berørte myndigheter er mot en slik endring, må planendringen behandles som en ordinær planendring. Forvaltningslovens regler om at saken skal være tilstrekkelig opplyst før vedtak fattes, gjelder.*

Ingen av de berørte myndighetene har merknader til oppdatering av temakart T2-kvikkleire i samsvar med nytt aktsomhetskart fra NVE. Oppheving av bestemmelsen berører ingen offentlige myndigheter utover kommunen selv.

Med bakgrunn i høringsuttalelsene vurderer kommunedirektøren at endring av temakart T-2 kvikkleire og oppheving av kommuneplanbestemmelse §12 pkt. 2 kan gjennomføres som mindre endring av kommuneplanens arealdel i samsvar med reglene i pbl §11-17.

Kommunedirektøren er i tvil om endring av kommuneplanbestemmelse § 31 pkt. 3 om akvakulturområder kan vedtas som mindre endring. Hverken Statsforvalteren eller Fiskeridirektoratet utaler eksplisitt at de er imot den foreslåtte endringen, men begge har merknader knyttet til forslag til endring. Kommunedirektøren vurderer at ytterligere vurderinger og endringer av bestemmelsene vil kunne medføre behov for ny høring og behandles som vesentlig endring av kommuneplanens arealdel.

### **Økonomiske konsekvenser**

Oppdatering av temakart kvikkleire har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen, men endringene vil medføre at færre områder i kommunen må utredes for områdeskred. Dette vil gi redusert saksbehandlingstid samt reduserte kostnader for utbyggere.

Det å ta ut §12 pkt. 2 om byggegrense gir redusert saksbehandling for kommunen og er en økonomisk gevinst for søkere fordi de slipper å betale kr. 18.000 i gebyret for behandling av dispensasjon fra kommuneplanebestemmelsen. Det er ikke gebyr for dispensasjon fra standard abonnementsvilkår.

Presisering av bestemmelse §31 pkt. 3 har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **Begrenset høring – oppsummering av høringsuttalelser og vurdering**

Forslag om mindre endring av kommuneplanens arealdel ble sendt på begrenset høring 10.09.2024 med høringsfrist 10.10.2024. Det er kommet 4 høringsuttalelser til endringene. Høringsuttalelsene oppsummeres her temavis.

**Temakart T2 kvikkleire** – NVE (brev datert 2.10.2024) og Statsforvalteren i Agder (brev datert 10.10.2024) har ingen merknader til denne endringen.

#### Administrasjonens vurdering

Temakart T2 - kvikkleire datert 31.10.2023 er basert på aktsomhetskart for potensiell kvikkleire utarbeidet av NVE. Kartet er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanbestemmelse §34 sikkerhet mot naturfare. Bestemmelsen ble tatt inn i kommuneplanen etter høring, som løsning på innsigelse til høringsforslaget fra NVE. NVE sin innsigelse var begrunnet med at sikkerhet mot naturfare ikke var godt nok ivaretatt i plankart og bestemmelser. NVE har i ettertid oppdatert aktsomhetskartet for potensiell kvikkleire som ligger til grunn for temakart T2-kvikkleire. Siden temakartet er en del av de juridiske plandokumentene, anbefaler kommunedirektøren at temakart T2-kvikkleire erstattes med nytt oppdatert kart.

### **Kommuneplanbestemmelse §12 pkt. 2 byggegrense mot kommunalt VA-nett –**

Endringen berører kun kommunens egne interesser. Ingen har omtalt endringen i sine uttalelser.

#### Administrasjonens vurdering

Forbud mot tiltak nærmere kommunalt vann- og avløpsnett enn 4 meter er

ivaretatt både som kommuneplanbestemmelse, §12 pkt. 2 og i standard abonnementsvilkår for vann og avløp slik:

*Offentlige (kommunale) vann- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg. Slik bebyggelse skal ha en avstand til offentlige vann- og/eller avløpsanlegg på minst 4 meter. Ved vannledninger større enn 300 mm er minimumavstanden 5 meter.*

Dette innebærer at tiltak nærmere VA-ledninger enn 4 meter må behandles både som dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene etter plan- og bygningsloven, og som dispensasjon fra standard abonnementsvilkår.

I kommunens veiledning til standard abonnementsvilkår framgår det at dispensasjoner fra avstandskravene kan kun gis unntaksvis etter en helhetsvurdering av saken. Det skal være tungtveiende grunner til at det gis dispensasjon. Det er ikke mulighet til å klage på avgjørelsen som er fattet av vann- og avløpsavdelingen. Grunnen er at søknaden blir behandlet av ingeniørvesenet v/vann- og avløpsavdelingen i kraft av å være ledningseier og ikke som offentlig myndighetsutøver.

Dobbelt behandling av dispensasjon både fra kommuneplanbestemmelsen og fra standard abonnementsvilkår for vann- og avløp medfører ekstra saksbehandlingsressurser, økt saksbehandlingstid og ekstra kostnader for søkere. Kommunedirektøren vurderer at kommunens interesser er tilstrekkelig ivaretatt i standard abonnementsvilkår og anbefaler å oppheve kommuneplanbestemmelse §12 pkt. 2 - byggegrense mot kommunalt VA-nett.

### **Presisering av kommuneplanbestemmelse § 31 pkt. 3 om akvakulturområder**

Presiseringen gjelder bestemmelsesområde for Oksøy havbeiteområde utenfor Flekkerøy. Kystverket (brev datert 25.09.2024), Fiskeridirektoratet (brev datert 9.10.2024) og Statsforvalteren (brev datert 10.10.2024) har uttalt seg til endringen.

Kystverket har ingen merknader til saken.

Fiskeridirektoratet minner om at det kan være et potensiale i andre typer akvakulturaktivitet enn laks, ørret og regnbueørret f.eks. tang, tare, tunikater (kappedyr) og pigghuder som sjøpølser. Det skjer en stadig utvikling innenfor teknologi og nye driftsformer mv. De viser også til nasjonale forventninger om å sette av tilstrekkelige og egnede nye arealer for akvakultur gjennom oppdaterte regionale og kommunale planer for kystområdene.

Videre uttaler Fiskeridirektoratet at det kan være grunn til å vurdere ytterligere presiseringer, eller grundigere vurdere om den foreslåtte presiseringen egentlig er nødvendig. Mener kommunen f.eks. at eksisterende områder avsatt til akvakulturformål samt bestemmelsesområde #4, i tilfelle opphør, ikke skal gjelde for alle andre arter enn skjell og skalldyr, eller kun utelukke laks og ørret? Eksisterende akvakulturlokalteter gjelder ellers for det som det er gitt tillatelse til etter akvakulturloven.

Statsforvalteren viser til areal og miljøutvalget sitt vedtak sak 128/24, 12.09.2024 og mener det er uklart hvorfor kommunen søker å endre kommuneplanens bestemmelser knyttet til en virksomhet som ikke lenger er ønskelig. Endringen fremstår å stå i motstrid til vedtaket. I vedtaket ber areal- og miljøutvalget fylkeskommunen om å avslå søknaden om forlenget konsesjon for hummerhavbeitet og ber Fiskeridirektoratet gjennomføre høring om endring av hele eller deler av hummerhavbeiteområdet til fredningsområde for hummer.

Statsforvalteren stiller også spørsmål ved det plantekniske grepet om å vise hummerhavbeitelokaliteten som et bestemmelsesområde innenfor område avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. De viser blant annet til

bestemmelsene §31 pkt. 1 *Formålet gjelder flerbruksområde i sjø for natur, friluftsliv, ferdse, farled og fiske. Etablering av akvakultur er ikke tillatt.*

Statsforvalteren bemerker også at bestemmelsesområde #4 ikke er konsekvensutredet, og er i liten/ingen grad omtalt i forbindelse med høring/offentlig ettersyn av forslaget til ny kommuneplan. Statsforvalteren har med bakgrunn i bestemmelse §31. pkt. 1 lagt til grunn at det ikke ble åpnet opp for akvakultur i hovedformålet bruk og vern av sjø og vassdrag. Etter Statsforvalteren sin vurdering bør et eventuelt slikt havbeiteområde utenfor Flekkerøy, herunder utstrekningen av dette, konsekvensutredes i forbindelse med revisjon av kommuneplanen.

Statsforvalteren viser også til at skjærgården utenfor Flekkerøy har store allmenne interesser og verdier, blant annet for fritidsfiske, som friluftslivsområde og som et viktig område for sjøfugl i Oksøy naturreservat. Etter deres vurdering bør slike naturreservater ikke inngå i områder for akvakultur, mtp. potensiell konflikt med sjøfugl, herunder ferdselsforbud.

Avslutningsvis gir Statsforvalteren faglig råd om at det, dersom bestemmelsesområdet #4 skal opprettholdes, gis en egen bestemmelse der det angis at det er et område for havbeite for hummer, og hvor det angis når bestemmelsesområdet skal opphøre.

#### Administrasjonens vurdering

Tillatelse til hummerhavbeiteområdet utenfor Flekkerøy ble gitt i brev fra Agder fylkeskommunen i 01.02.2014. Tillatelsen ble gitt for 10 år. I forkant av vedtaket ble det gjennomført egen behandling etter bestemmelsene i havbeiteforskriften, med offentlig ettersyn og behandling av kommunen og offentlige sektormyndigheter.

Området inngikk ikke i kommuneplanen 2011. I kommuneplanen 2024 er området med tillatelse til hummerhavbeite vist med bestemmelsesområde #4 i plankartet. Bestemmelsesområdet ble ikke konsekvensutredet i kommuneplanens arealdel fordi dette var et eksisterende område utredet etter havbeiteforskriften. Ved en inkurie er det ikke presisert i bestemmelsen § 31 pkt. 3 at denne gjelder for områdene vist med akvakulturformål og bestemmelsesområde #4.

I høringssak om mindre endring av kommuneplanens arealdel (formannskapssak 76/24, 04.09.2024) anbefalte kommunedirektøren at bestemmelsen presiseres slik:

*Akvakulturområder (pbl 11-11 nr 7)*

*Eksisterende akvakulturlokaliteter gjelder kun for skjell og skalldyr og kan ikke tas i bruk til andre arter (laks og ørret) dersom eksisterende virksomhet opphører.*

*Bestemmelsen gjelder for områder avsatt til eksisterende akvakulturformål i plankartet og bestemmelsesområde #4.*

Areal- og miljøutvalget behandlet sak om fornyet konsesjon for Flekkerøyhummer SA etter formannskapets vedtak om begrenset høring av mindre endring av kommuneplanens arealdel. Utvalget fattet slik enstemmige vedtak (sak 128/24, 12.09.2024):

*1. a) Kristiansand kommune ber Agder fylkeskommune avslå søknaden om forlenget konsesjon for havbeite ved Oksøy, fordi virksomheten nå er annerledes enn det man fikk konsesjon til i 2014.*

*Bedriften fikk havbeitekonsesjon med mål om å sette ut 400 000 hummer-yngel i havet årlig, men dette har de gått bort fra. Nå kjøper de noen hummer på Fiskebrygga og selger eksklusive hummerfiskerettigheter.*

*b) Kristiansand kommune vil foreslå for Fiskeridirektoratet at de gjennomfører en høringsrunde om hele eller deler av havbeite-området ved Oksøy egner seg til å omgjøres til et hummerfredningsområde.*

Bystyret behandlet sak om forslag til utvidelse av fredningsområder for hummer i Kristiansand som sak 149/24, 30.10.2024. Bystyret vedtok enstemmige om å anmode Fiskeridirektoratet om å igangsette en prosess med inkluderende høring for å etablere

flere hummerfredningsområder områder i Kristiansand blant annet området avsatt til havbeite for hummer ved Oksøy.

Som det framgår av oppsummeringen av høringsuttalelsene har både Statsforvalteren og Fiskeridirektoratet merknader til endringen.

Fiskeridirektoratet uttaler at det kan være grunn til å vurdere ytterligere presiseringer, eller grundigere vurdere om den foreslåtte presiseringen egentlig er nødvendig og viser til at eksisterende akvakulturlokaliteter gjelder for det som det er gitt tillatelse til etter akvakulturloven.

Statsforvalteren uttaler at eventuelt havbeiteområde bør konsekvensutredes i forbindelse med revisjon av kommuneplanen og gir faglig råd om at det, dersom bestemmelsesområdet #4 skal opprettholdes, gis en egen bestemmelse der det angis at det er et område for havbeite for hummer, og hvor det angis når bestemmelsesområdet skal opphøre.

#### Delegering av myndighet til å vedta mindre endringer av kommuneplanens arealdel.

I plan- og bygningsloven §11-17 går det fram at *Kommunestyret kan delegerer myndighet til å vedta mindre endringer i planen i samsvar med kommunelovens regler.* Slik delegering ble ikke gjennomført da bystyret vedtok gjeldende delegasjonsreglement.

I planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel pkt. 6.6- *Delvis revisjon av kommuneplanens arealdel* framgår det at det kan være aktuelt å gjøre justeringer av kommuneplanens arealdel uten å ta opp hele planen til vurdering.

*Utviklingen av samfunnet skjer raskt og ny kunnskap om enkelte tema kan medføre at det er aktuelt å gjøre justeringer av kommuneplanens arealdel uten å ta opp hele planen til vurdering. Det legges opp til revisjon av kommuneplanens arealdel på utvalgte tema ved behov. For eksempel kan det være aktuelt å vurdere endringer av kommuneplanens arealdel dersom det kommer ny kunnskap eller føringer om klimagassreduksjon eller klimatilpasning, eller når veinormalen blir oppdatert.*

Kommunedirektøren vurderer at enkelte endringer av kommuneplanens arealdel vil kunne komme inn under plan- og bygningslovens vilkår for mindre endring etter §11-17, og anbefaler at vedtak av mindre endringer av kommuneplanens arealdel delegeres til formannskapet, som er kommunens planutvalg for kommuneplansaker. Endringer som ikke tilfredsstillt kravene til mindre endring i §11-17 vil kreve full planbehandling med høring og offentlig ettersyn og vedtak i bystyret.

#### **Konklusjon (jf. forslag til vedtak)**

1. Kommunedirektøren anbefaler mindre endring av kommuneplanens arealdel på to områder. Endringene gjelder:
  - oppdatering av temakart T2-kvikkleiere i samsvar med nytt aktsomhetskart som viser potensielle kvikkleireområder, fra NVE
  - kommuneplanbestemmelse §12 pkt. 2 byggegrense mot kommunalt VA-nett foreslås å utgå
2. Kommunedirektøren anbefaler ikke mindre endring med presisering av kommuneplanbestemmelse § 31 pkt. 3 om akvakulturområder.
3. Kommunedirektøren anbefaler at mindre endring av kommuneplanens arealdel i samsvar med vilkår i plan- og bygningslovens §11-17 delegeres til formannskapet.

# **Sak 204/24: Valg av renseløsning for Søgne og Songdalen**

## **Vedlegg**

Vedtak byst, 27112024, Sak 181/24, Valg av renseløsning for Søgne og Songdalen

Vedlegg A - Lilletvedt, Terje. Renseløsning for Søgne og Songdalen

Vedlegg B - Sweco. Høllen Renseanlegg Kostnadskalkyle

Vedlegg C - Tranvåg, Øystein. Notat Grovkalkyle avløpsløsning Høllen



Dato 4. november 2024  
Saksnr.: 2024025483-1  
Saksbehandler Torleif Jacobsen  
Godkjent av Terje Lilletvedt  
Tone Iglebæk  
Camilla Bruno Dunsæd

### Saksgang

Areal- og miljøutvalget  
Bystyret

### Møtedato

14.11.2024  
27.11.2024

## Valg av renseløsning for Søgne og Songdalen

Forslag til vedtak

Bystyret vedtar å lede avløpsvannet fra Søgne og Songdalen til rensing på Odderøya rensesanlegg. Det etableres pumpestasjon i Solta/Høllen og sjøledning derfra til Bredalsholmen pumpestasjon.

### Sammendrag

Høllen rensesanlegg renser avløpsvann fra Søgne og Songdalen. Det er behov for å utvide kapasiteten på anlegget og anlegget oppfyller ikke nasjonale krav til rensing. Det er tidligere vedtatt å bygge nytt rensesanlegg for å erstatte dagens anlegg i Høllen. Et nytt rensesanlegg, vil med dagens krav bygges for rensing av fosfor og organisk stoff. Nytt avløpsdirektiv fra EU forventes vedtatt høsten 2024 og vil medføre at et nytt rensesanlegg også kan få krav til rensing av nitrogen og vil medføre store investeringer og arealbehov.

Det finnes to løsninger: å bygge nytt rensesanlegg som nevnt over, eller å lede avløpsvannet fra Søgne og Songdalen til rensesanlegget på Odderøya. Dette kan gjøres ved å lede avløpet via sjøledning fra ny pumpestasjon ved Høllen til eksisterende pumpestasjon på Bredalsholmen. Derfra vil avløpet bli pumpet videre inn til Odderøya rensesanlegg.

Hva betyr det for kapasiteten på Odderøya å lede avløpsvannet inn fra Høllen? I løpet av de 10 nærmeste årene vil det, for å imøtekomme nye krav i det kommende avløpsdirektivet, bli påbegynt en betydelig oppgradering og utvidelse av Odderøya rensesanlegg. Da kan man samtidig utvide for å håndtere fremtidige avløpsmengder fra Søgne og Songdalen bli gjennomført og ivarettatt, hvis denne løsning velges. Det er plass til utvidelsen på Odderøya. Bredalsholmen vurderes å ha en restverdi for deler av kapasiteten fra Søgne/Songdalen som vil kunne avlaste Odderøya.

Erfaringer så langt viser at det er stor usikkerhet knyttet til kostnader for nytt rensesanlegg.

En løsning med sjøledning er langt mer forutsigbar når det gjelder kostnader og sannsynligvis mye billigere enn å bygge et nytt rensesanlegg. Grunnen til det er at:

- Erfaring tilsier at det å bygge et stort anlegg er bedre enn å ha flere sentrale anlegg i forhold til miljø, kompetanse og drift
- Erfaringer fra bygging av Odderøya vs sjøledning fra Bredalsholmen
- Et enklere anlegg som sannsynligvis vil gi mer forutsigbar byggeprosess
- Vesentlige lavere driftskostnader ved ett anlegg istedenfor to anlegg
- Bygge ut for nitrogenfjerning på ett anlegg istedenfor to anlegg
- Erfaringsmessig er det liten risiko for lekkasje fra sjøledninger og en ev lekkasje er lettere å oppdage

Dersom andre utbyggingsscenario for renseanlegg velges, eks. fjellanlegg og/eller anlegg med nitrogenfjerning vil dette gi fra 350-800 millioner kr i økte investeringskostnader for et renseanlegg i Høllen.

Hovedformålet med forslaget er å minimere investeringskostnadene samtidig med at det etableres fleksible fremtidige renseløsninger for Kristiansand kommune. Etablering av ny pumpestasjon ved Høllen, sjøledning til Bredalsholmen og en eventuell oppgradering av Odderøya er vurdert som rimeligere sammenlignet med de fleste kostnadskalkyler for et nytt renseanlegg. Overføring av avløpsvann til Odderøya forventes å gi noe lavere investeringskostnad enn et sekundærrenseanlegg (uten nitrogenfjerning) i dagen.

Rapporter fra bransjen viser også at man kan oppnå besparelser i driftskostnader ved å sentralisere behandlingen av avløpsvann i ett stort renseanlegg. Basert på dette og egne erfaringer med kostnader for drift av renseanlegg i Kristiansand kommune, forventes det at fremtidige driftskostnader per tilknyttet innbygger vil være betydelig lavere ved et samlet Odderøya renseanlegg enn ved et nytt renseanlegg i Søgne. Den årlige besparelsen i driftskostnader er anslått til ca. 10 millioner kr. i året.

Grunnlaget for investeringsbehov er hentet fra to rapporter fra 2023. Det presiseres at disse rapportene og kalkylene som presenteres i dette saksfremlegget ikke er den endelige kostnadskalkylen for forslag til valgt løsning. Usikkerhet i kalkylene fra 2023 og forventet prisstigning for årene fremover gjør at det må utarbeides en kalkyle for valgt løsning på nytt for å bestemme den endelige kostnadsrammen for ny renseløsning. Kalkylene er basert på erfaringstall, gir et godt sammenligningsgrunnlag for kostnadsforskjeller mellom ulike løsninger og er et godt beslutningsgrunnlag for hvilken løsning som er økonomisk mest gunstig.

Et eksempel på usikkerheten som er knyttet til bygging av renseanlegg både på grunn av tidsfaktoren (prisstigning) og tekniske løsninger med stadig strengere krav er utbyggingen av Odderøya renseanlegg:

I byutviklingsstyret 22.09.2011 ble det vedtatt at Odderøya renseanlegg skulle bygges om for å håndtere avløpsvann fra både Korsvikfjorden og Bredalsholmen renseanlegg. Kostnadskalkylene den gangen var 289 mill. kr. Korsvikfjorden ble nedlagt i 2011, etter overføringsledning til Tangen var bygget. Oppstart av utbygging til sekundærrensing på Odderøya renseanlegg kom først i gang i 2014 etter at reguleringsplan var godkjent av bystyret 12.03.2014. Oppdatert kostnadsoverslag fra konsulent, fra 30.04.2013, viste da at prosjektkalkylen hadde økt til 418,5 mill. kr, og som da ble innarbeidet i økonomiplanen. Utbyggingen av Odderøya renseanlegg ble delt i 9 entrepriser, og stod ferdig i 2021, mens avløp fra Bredalsholmen via sjøledning til Odderøya ble satt i drift sommeren 2023. Problemer underveis i ombygging av Odderøya medførte store forsinkelser og betydelige overskridelser og den samlede kostnaden med ombygging av Odderøya renseanlegg kom på 560 mill. kr. Sjøledning fra Bredalsholmen inkl. pumpestasjon kostet ca. 110 mill. kr. Samlet kostnad på anlegget ble 670 mill. kr mot opprinnelig kostnadskalkyle på 289 mill. kr.

Tilsvarende erfaringer har andre kommuner gjort ved utbygging av sine anlegg.

Vedlegg:

Vedlegg A – Byingeniør, Kr.sand kommune. Renseløsning for Søgne og Songdalen

Vedlegg B - Sweco. Høllen Renseanlegg Kostnads kalkyle

Vedlegg C - Tranvåg, Øystein. Notat Grovkalkyle avløpsløsning Høllen

## Saksutredning

### Bakgrunn for saken

Behov for oppgradering av VA-infrastruktur, samt kommende krav fra EU, medfører at Norge står ovenfor et betydelig investeringsbehov i vann og avløp-infrastruktur i årene som kommer. *Norsk Vann* er interesseorganisasjon for kommunenes VA-enheter i Norge. Kristiansand kommune er medlem av denne. Norsk Vann har estimert det totale investeringsbehovet for Norge for de neste 20 årene til å være på 332 milliarder kroner<sup>1</sup>.

Dette påvirker også Kristiansand kommune. For Kristiansand kommune er et viktig fokus at kostnadene ikke blir høyere enn nødvendig, og at gebyrvæksten blir forutsigbar for abonnentene.

### Tidligere vurderinger fra Søgne kommune

Kristiansand har to store avløpsrenseanlegg, Høllen og Odderøya, som er regulert gjennom forurensningsforskriften kap. 14. Dette kapittelet stiller krav til to hovedtyper rensing ved disse anleggene:

- Rensing av fosfor
- Rensing av organisk stoff

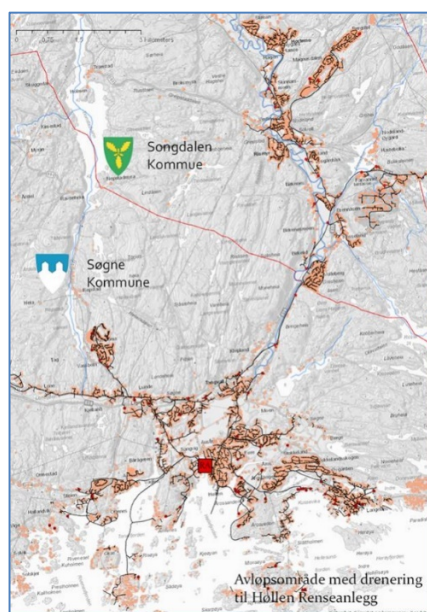
Fosfor har sin hovedkilde i befolkningen mens organisk stoff også kan komme fra kilder som matvareindustri og avisingskjemikalier fra flyplass.

Høllen avløpsrenseanlegg behandler i dag avløpsvann fra det meste av befolkningen i Søgne og Songdalen.

Anlegget er bygget for fosforrensing og gjør dette via dosering av kjemikalier og sedimentering slik at fosforet kan tas ut av avløpsvannet som slam.

Selv om det også tas ut organisk stoff i denne prosessen, er det ikke nok til å møte forskriftens alminnelige renskrav.

Dette har vært regnet som akseptabelt fordi forurensningsforskriftens krav til rensing av organisk stoff ble stilt til nye anlegg etter 2007 eller etter ombygging / oppgradering. Høllen rensanlegg ble satt i drift som et mekanisk anlegg i 1981 og ble siden oppgradert til kjemisk behandling i 1990.



*Figur 1: Fra søknad om utslipps-tillatelse, viser avløpsdistriktet tilknyttet Høllen rensanlegg*

Siden den gang har det ikke vært vesentlige oppgraderinger i prosessen og forurensningsforskriftens krav til rensing av organisk stoff er derfor ikke gjort gjeldende.

Likevel vil en større ombygging av Høllen rensanlegg, eller byggingen av et nytt rensanlegg, medføre krav til rensing av organisk stoff ( gjerne kalt sekundærrensekrav).

For gamle Høllen rensanleggs fremtid er to forhold av spesiell relevans:

- Høllen renseanlegg er i dag sterkt preget av slitasje og har behov for oppgradering (eller erstatning)
- Utslippstillatelsen tillater behandling av avløpsvann med opptil 16 000 personekvivalenter og har periodevis en belastning som er opp imot dette. Fosforrensing ved anlegget går bra, men makskapasitet av hva utslippstillatelsen tillater er i ferd med å bli nådd.

Søgne kommune har tatt stilling til disse forholdene tidligere og spørsmålet om oppgradering eller bygging av nytt renseanlegg har vært politisk behandlet, bl.a. av Formannskapet i saksfremlegg «Hovedplan avløp og vannmiljø 2013-2025 - revidert handlingsplan» av 19.10.2016. Der ble det vedtatt en revidert handlingsplan som omfattet «Bygge nytt eller rehabiliterer det interkommunale kloakkrenseanlegg for Søgne og Songdalen jfr. krav til sekundærrensning». Vedtaket ble enstemmig vedtatt<sup>2</sup>.

I gamle Søgne kommunes økonomiplan for perioden 2017-2020, kapittel 9 (Investeringsplan), ble det satt av totalt 89 610 000 kr til Hovedplan avløp med følgende begrunnelse<sup>3</sup>:

*Investeringer på VAR-området er i tråd med gjeldende hovedplaner, som ble vedtatt av Kommunestyret 27. oktober 2016. Investeringene på VAR-området er vesentlig økt fra tidligere økonomiplaner. Dette har særlig sammenheng med nytt reservevannverk og nytt renseanlegg.*

Etter et tilsyn av statsforvalter i 2018 ble det, i 2019, søkt om ny utslippstillatelse til et nytt Høllen renseanlegg med kapasitet på 40 000 pe som skulle rense både fosfor og organisk stoff.

Plassering var ikke bestemt og et eget kapittel 7 i utslippssøknaden omhandlet utbyggingsalternativer. Det var skissert to mulige lokasjoner for renseanlegget; på tomter der Høllen renseanlegg har sin nåværende plassering (alternativ 1) og i industriområdet Høllen Vest beskrevet som «vil trolig bli et fjellanlegg» (alternativ 2).



Figur 2: Alternativ 1 fra søknad om utslippstillatelse var foreslått som nytt anlegg på Solta



Figur 3: Alternativ 2 fra søknad om utslippstillatelse var foreslått som sannsynlig fjellanlegg på Høllen Vest

I tillegg ble det presisert at «andre alternative løsninger vurderes også»<sup>5</sup>.

Utslippssøknaden ble sendt i 2019. Denne er senere trukket av Kristiansand kommune etter avtale med Statsforvalteren. Dette ettersom Kristiansand kommune er i pågående prosess for å søke om ny utslippstillatelse samlet for hele nye Kristiansand, inkludert Søgne og Songdalen. Denne søknaden er under utarbeidelse og vil bli sendt Statsforvalteren i Agder innen utgangen av 2024.

Finansiering fra Søgne til nytt renseanlegg ble videreført i Kristiansand kommunes Økonomiplan 2020-2023 da med 205 millioner (2,5 millioner i 2020 og 2021, så 115 millioner i 2022 og 85 millioner i 2023)<sup>4</sup>.

## Situasjonen i dag

I årene siden 2019 har Statsforvalteren i Agder varslet at det vil komme strengere rensekrav som følge av et avløpsdirektiv fra EU som skal vedtas høsten 2024. Det er forventet at dette blant annet vil medføre krav om nitrogenrensing som må være oppfylt ved Odderøya renseanlegg innen 2035 og også energinøytralitet som må bli oppfylt gradvis og med en lengre tidshorison<sup>11</sup>. Disse kravene kan også bli gjeldende ved et nytt renseanlegg i Høllen.

Gassproduksjon og spesielt nitrogenfjerning er plasskrevende prosesser som kan øke både arealbehovet og investeringsbehovet til et eventuelt nytt Høllen renseanlegg. For et daganlegg (ikke fjellanlegg) som skal møte et nitrogenrensekrav, så er arealbehovet anslått som følger:

- Sweco har anslått 3255 m<sup>2</sup>
- Asplan Viak har anslått todelt 3300 m<sup>2</sup> til prosessdel og 600 m<sup>2</sup> administrasjonsdel

Til sammenligning er arealbruken til Høllen renseanlegg i dag ca. 1220 m<sup>2</sup>. Høllen daganlegg med kun sekundærrensing er anslått å ha behov for ca. 2525 m<sup>2</sup> (Sweco) eller ca. 2900 m<sup>2</sup> (Asplan Viak).

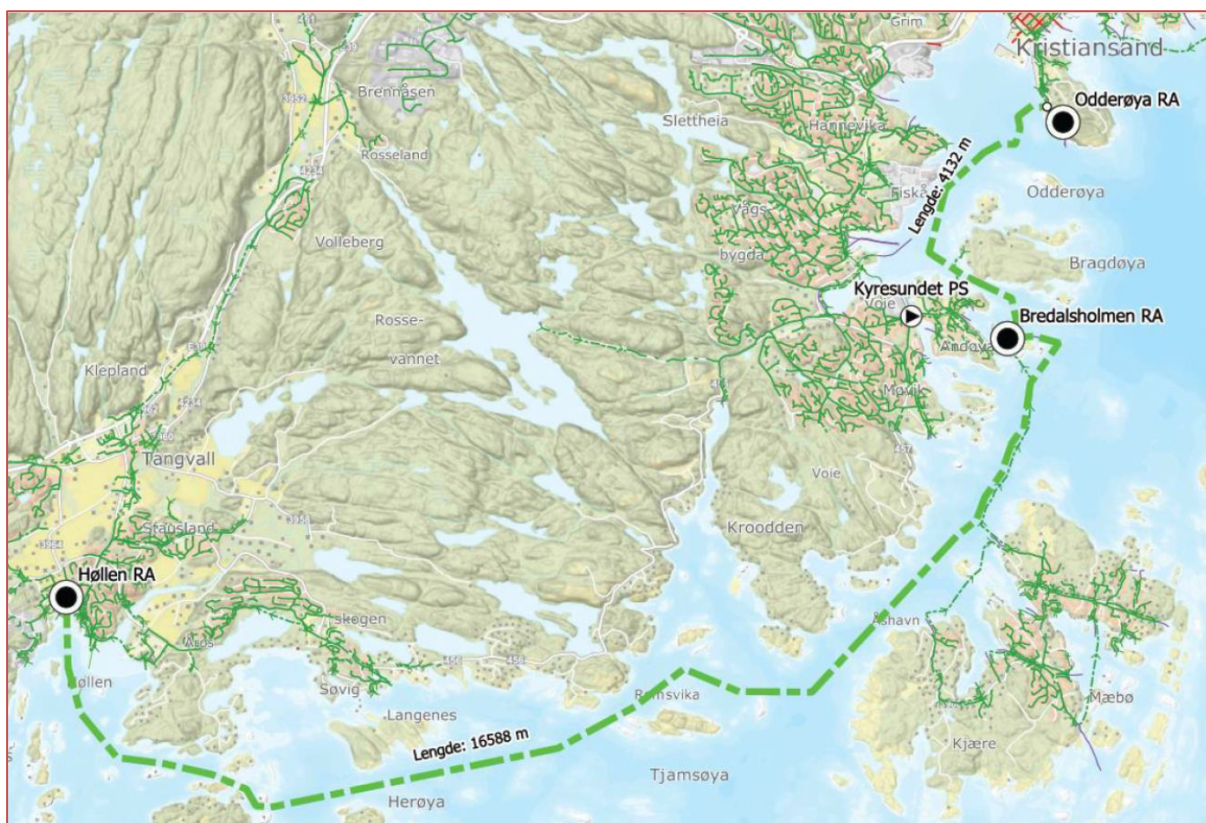
Det ses nå på en alternativ løsning. I 2011 ble renseanlegg på Korsvik nedlagt og avløpsvann fra østsiden av Kristiansand ble i stedet pumpet til Odderøya via ny sjøledning mellom Korsvik og Tangen. I 2023 ble driften av Bredalsholmen renseanlegg avsluttet og avløpsvannet derfra blir nå ledet via ny pumpestasjon og sjøledning til behandling på Odderøya renseanlegg. Denne sentraliseringen av drift til Odderøya har hatt gevinster for kommunen, blant annet via reduserte samlede driftskostnader for renseanlegg og renseprosessene. Det er mulig med en tilsvarende løsning for avløpsvannet fra Søgne og Songdalen.

## Forslag til alternativ løsning for avløpshåndtering Høllen RA

Administrasjonen foreslår følgende trinn-vise handlingsplan:

Trinn 1:

- Det bygges ny pumpestasjon i Solta der Høllen renseanlegg står i dag
- Det legges en sjøledning som kobler sammen ny pumpestasjon i Høllen og pumpestasjonen på Bredalsholmen
  - Pumpestasjonen på Bredalsholmen er allerede tilrettelagt for dette



Figur 4: Traséforslag sjøledning fra Høllen via Bredalsholmen til Odderøya RA.

Trinn 1 medfører at Høllen renseanlegg legges ned som renseanlegg. Avløpet fra Søgne og Songdalen renses på Odderøya. Dermed oppnår man at dette avløpet innfrir kravet til sekundærrensing. Trinn 1 gjennomføres i løpet av de nærmeste 5 årene, innen utgangen av 2029. Dette saksfremlegg foreslår vedtak for trinn 1.

Trinn 2:

- Odderøya renseanlegg oppgraderes i forbindelse med nye krav som følger av nytt avløpsdirektiv og eventuell kapasitetsøkning som kreves for å motta avløpsvannet fra Søgne og Songdalen
- Det vurderes ny fjellhall for en ny nitrogenfjerningsprosess (det er volum i fjellet på Odderøya for at en slik ekspansjon kan gjennomføres)
- Dagens gassanlegg vurderes utvidet inn i nærliggende fjellhaller for å øke kapasitet, egen strømproduksjon og oppnåelse av strengere krav til energinøytralitet
- Total kapasitet på Odderøya renseanlegg vurderes utvidet. Oppgraderingen ivaretar dette med utvidelse av prosessstrinn.

Trinn 2 er en konsekvens av nytt avløpsdirektiv fra EU. Reduksjon av næringssaltet nitrogen blir et absolutt krav for Odderøya renseanlegg.

Odderøya renses ikke for dette i dag. I forslaget til nytt avløpsdirektiv legger EU opp til ulike frister for å nå kravet om nitrogenfjerning. Noen renseanlegg vil ha kravet fra 2033. De siste vil få det fra 2039. Odderøya renseanlegg må gjennom en betydelig utbygging for å tilfredsstille dette kravet. Håndtering av dette trinnet gjøres gjennom økonomiplanen for Kristiansand kommune.

Trinn 3:

- Bredalsholmen renseanlegg bygges om til å bli et forbehandlingstrinn for avløpsvann fra Søgne, Songdalen og vestlige deler av Kristiansand før behandling på Odderøya renseanlegg

Trinn 3 vurderes gjennomført i fremtiden. Deler av bygningsmassen til Bredalsholmen renseanlegg disponeres av Bredalsholmen dokk- og fartøyvernsenter inntil det vil bli behov for å ta dette i bruk igjen til avløpsrensing.

Administrasjonen planlegger at trinn 1 gjennomføres i løpet av de nærmeste 5 årene og målet er at avløpsvannet fra Søgne og Songdalen renses på Odderøya renseanlegg ved utgangen av 2029. Administrasjonen mener at en slik tidshorisont er hensiktsmessig på grunn av at det skal legges en sjøledning på nær 17 km hvor deler av området er utsatt for vær og vind. Erfaringene fra da sjøledningen fra Bredalsholmen til Odderøya ble lagt er at det er kostnadseffektivt å gå i dialog med entreprenør for å få lagt deler av ledningen over flere år, og i de perioder hvor været gjør at arbeidet kan utføres mest effektivt.

I forbindelse med ny utslippstillatelse for Kristiansand kommune kan Statsforvalteren sette en frist for når avløpsvannet fra Søgne og Songdalen skal være underlagt sekundærrensing. I forbindelse med oppfølging av tilsyn ved Høllen renseanlegg i november 2023 har Statsforvalteren i sin tilsynsrapport varslet at de som vilkår i ny utslippstillatelse vil vurdere å fastsette krav til sekundærrensing for avløpsvannet som ledes til Høllen renseanlegg med frist 1. juli 2028.

Videre arbeid med utarbeidelse av ny utslippstillatelse for Kristiansand kommune vil skje i dialog mellom kommunen og Statsforvalter. Det vil i det arbeidet bli satt en eventuell frist for når avløpsvannet fra Søgne og Songdalen må være ledet til Odderøya renseanlegg.

Når denne saken er vedtatt politisk, vil administrasjonen starte arbeidet med å prosjektere løsningen og utarbeide handlingsplan som fastslår fremdrift, ulike byggetrinn og ferdigstilling med driftssetting.

Renseløsning for Søgne og Songdalen er vedtatt i gjeldende økonomiplan for 2024-2027 med 410 mill. kr i perioden. Denne kostnadsrammen er en videreføring av det Søgne kommune hadde vedtatt på sin økonomiplan, korrigert for prisstigning og videre korrigert på bakgrunn av arbeidet med de to rapportene for grovkalkyler. Se vedlegg B og C. Samtidig med at valgt løsningen blir detaljprosjektert vil kostnadskalkylen bli revidert og eventuell budsjettendring vil behandles i senere økonomiplaner.

## **Sammenstilling av kostnader**

For å kunne vurdere kostnadsbildet for (1) et nytt renseanlegg i Høllen og (2) overføring til eksisterende anlegg på Odderøya, er det gjort to sammenligninger: Investeringsbehovet og fremtidige driftskostnader.

Grunnlaget for investeringsbehov er hentet fra to rapporter fra 2023. Se vedlegg B og C. Det presiseres at disse rapportene og kalkylene som presenteres i dette saksfremlegget ikke er den endelige kostnadskalkylen for forslag til valgt løsning. Usikkerhet i kalkylene fra 2023 og forventet prisstigning for årene fremover gjør at det må utarbeides en kalkyle for valgt løsning på nytt for å bestemme den endelige kostnadsrammen for ny renseløsning.

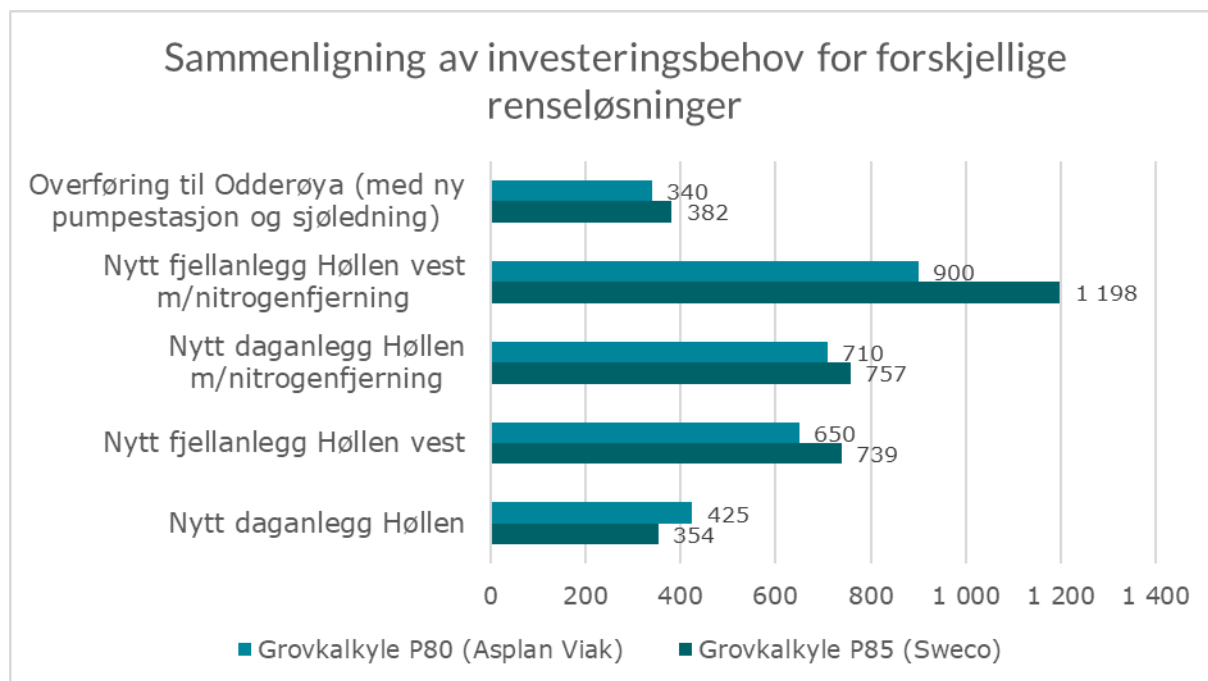
## Sammenligning av investeringsbehov

I 2023 ble to rådgivende ingeniørfirma engasjert til å utarbeide kostnadskalkyler for fem mulige scenarier for håndtering av avløpsvannet fra Søgne og Songdalen:

- Overføring til Odderøya renseanlegg via pumpestasjon og sjøledning
- Nytt fjellanlegg med nitrogenfjerning
- Nytt daganlegg med nitrogenfjerning
- Nytt fjellanlegg
- Nytt daganlegg

Ordet daganlegg blir brukt om anlegg som står under åpen himmel, slik som Høllen renseanlegg i dag.

I et internt notat datert 12. januar 2024 (se vedlegg A) har Byingeniøren i Kristiansand kommune sammenfattet de viktigste funn og vurderinger fra kostnadskalkylene. De samme tallene fra dette notatet er gjengitt i figuren under.



Figur 5: to konsulenter (Sweco og Asplan Viak) har levert kostnadskalkyler (vedlegg b og c) for forskjellige løsninger for behandling av avløpsvannet fra Søgne og Songdalen

Grovt sett, så er kostnaden for å etablere overføring til Odderøya renseanlegg sammenlignbart med et nytt daganlegg uten nitrogenfjerning. Det ansees som stor sannsynlighet for at Statsforvalter vil vedta at et nytt Høllen renseanlegg må imøtekomme krav om nitrogenfjerning. Dette vil kunne skje allerede ved behandlingen av ny utslippstillatelse for kommunen, eller i løpet av få år.

Hensynet til resipienten kan isolert sett medføre at Høllen renseanlegg vil få krav om Nitrogenfjerning. Det er stor usikkerhet knyttet til dette.

Forurensingsforskriften inneholder reguleringer på hva som defineres som et samlet tettsted. På sikt vil videre utvikling av bolig og næring med tilhørende infrastruktur for vann og avløp gjøre at gamle Kristiansand, Søgne og Songdalen vokser sammen til å være definert som ett tettsted ifølge forurensingsforskriften. Da vil kravet for

nitrogenfjerning gjelde for hele kommunen, også for et eventuelt eget Høllen renseanlegg.

Administrasjonen vurderer det som sannsynlig at Høllen renseanlegg vil få krav om nitrogenfjerning i løpet av få år.

Dersom Høllen renseanlegg bygges ut som anlegg for nitrogenfjerning blir billigste alternativ for et nytt renseanlegg et daganlegg til ca. 710-757 millioner. Til sammenligning utgjør 340-382 millioner til overføring til Odderøya ca. halvparten av investeringsbehovet. Dette estimatet inkluderer ikke en eventuell nødvendig kapasitetsøkning på Odderøya.

Tallene er ellers grovkalkyler og må regnes som usikre, men det vurderes som sannsynlig at investeringsbehovet vil være betydelig lavere ved overføring til eksisterende renseanlegg på Odderøya enn bygging av et nytt Høllen renseanlegg. Dersom det vedtas bygget nytt daganlegg uten nitrogenfjerning til tilsvarende kostnad som for sjøledning og pumpestasjon, kan det bli behov for å utvide et slik anlegg med nitrogenfjerning eller gassanlegg innen relativt kort tid.

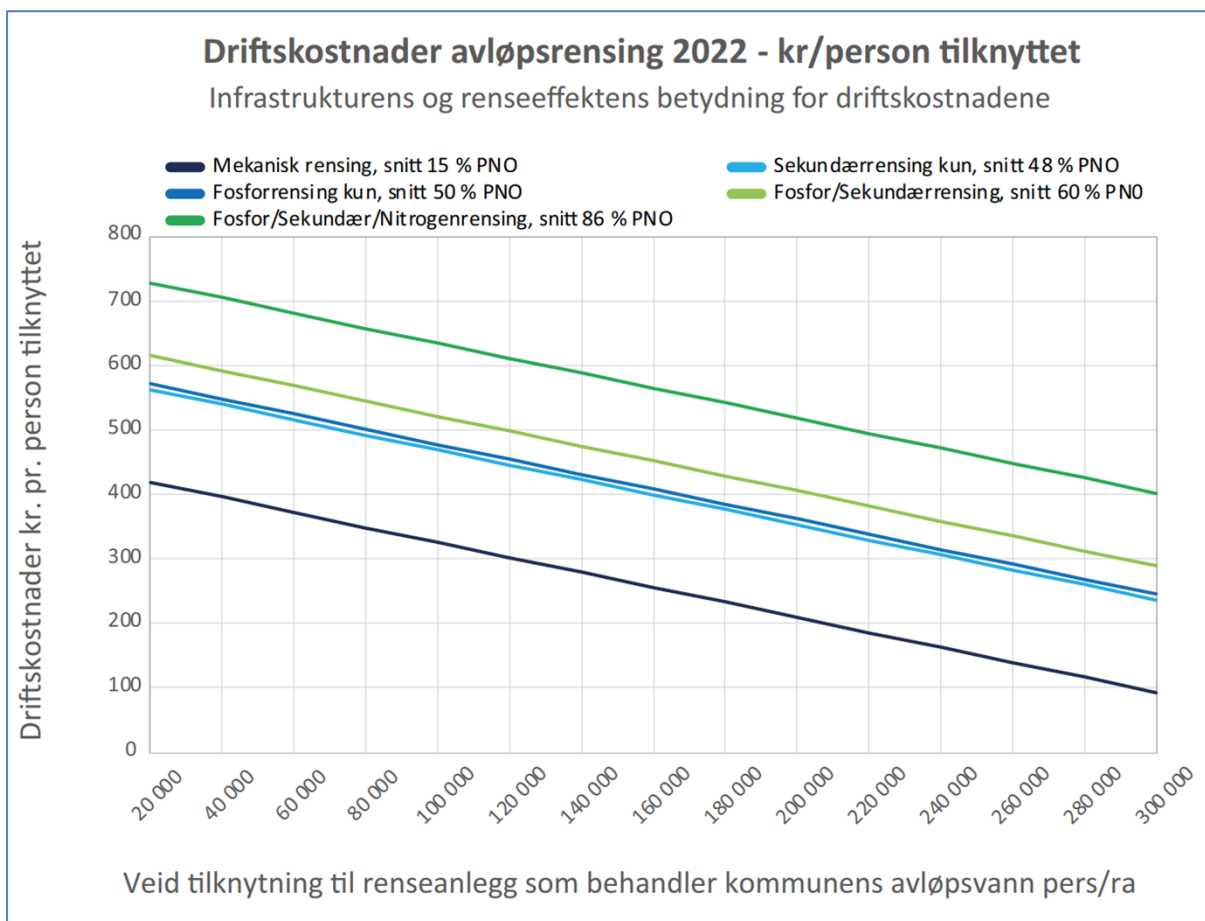
### **Sammenligning av driftskostnader**

Drift forventes også å være betydelig rimeligere ved Odderøya renseanlegg enn ved et eventuelt nytt renseanlegg på Høllen. Årsak til dette er høsting av stordriftsfordeler som kommer av å behandle mye avløpsvann på ett sted.

Norsk Vann publiserer årlig en rapport med sammenstilling av nøkkeltall for vann- og avløpsanlegg i norske kommuner kalt BedreVANN. Rapportene inkluderer blant annet informasjon om gebyrer og kostnader. I rapport for 2022 skrives det bl.a. følgende<sup>6</sup>:

*For avløpsrensing er det antall renseanlegg som behandler kommunens avløpsvann, samt størrelse og renseprosess på disse, som er viktigst for kostnadene. [...] det er betydelige stordriftsfordeler med større renseanlegg og [...] de nye kravene til nitrogenrensing vil innebære betydelige økninger i driftskostnadene.*

Det er publisert en figur som viser hvordan driftskostnader per person tilknyttet anlegget synker når antallet mennesker tilknyttet øker. Figuren er lånt og gjengitt her som følger:

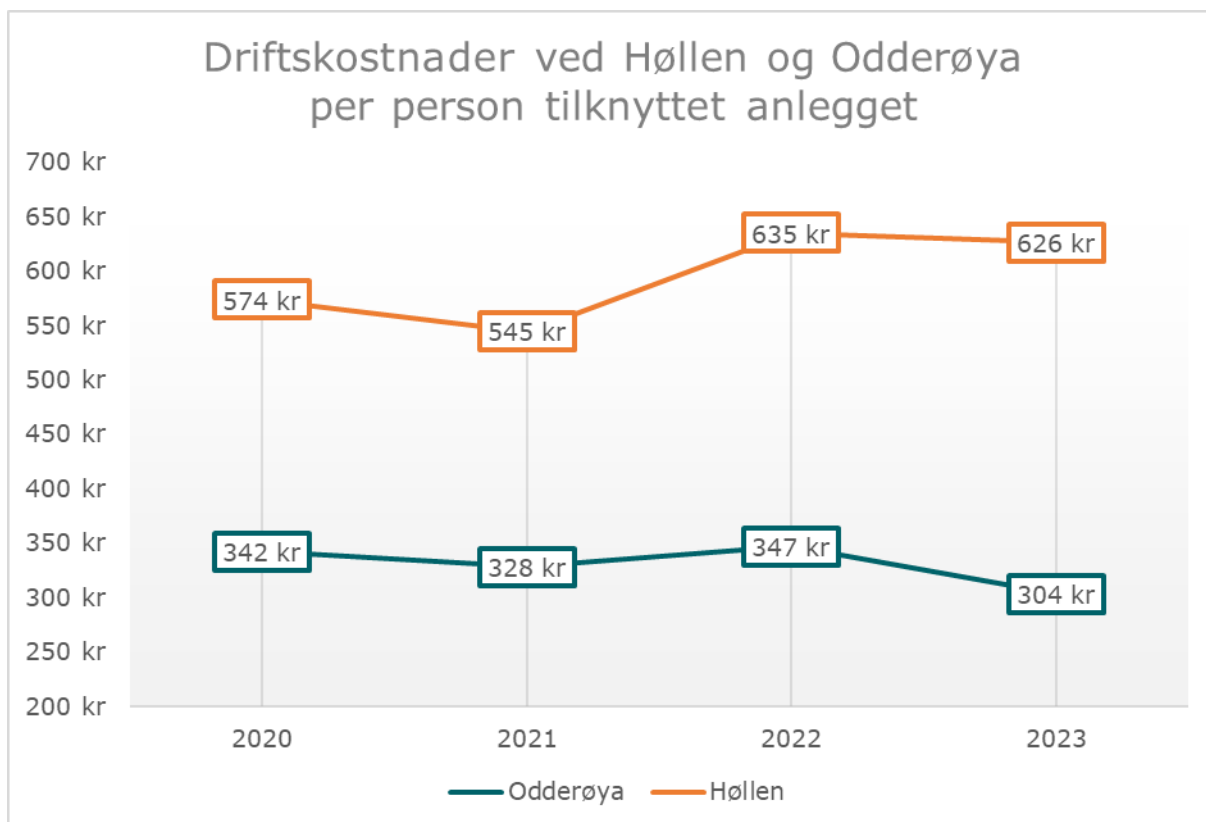


Figur 6: Viser hvordan driftskostnader for avløpshåndtering per pers synker med antall personer tilknyttet renseanleggene

Et nytt renseanlegg ved Høllen RA vil befinne seg helt til venstre i figuren over. Dersom avløpsvannet overføres til Odderøya, så vil Odderøya befinne seg i området 100 000 til 120 000. Dette utgjør en ca. forskjell i 100 kroner per person i løpet av et år. Dette medfører reduksjon i driftskostnader på 1-2 millioner i året og mer i fremtiden ettersom befolkningstallet stiger.

Likevel er det grunn til å tro at besparelsene kan bli større enn det som er anslått av BedreVANN.

Dersom man kombinerer data fra BedreVANN om antall tilknyttede personer med Kristiansand kommunes egne driftskostnader på avløpsrensing, kan man beregne driftskostnader per tilknyttet person de siste fire årene ved kommunens avløpsrensing.



Figur 7: Sammenligning av driftskostnader per tilknyttet person ved Høllen og Odderøya renseanlegg siste 4 år

I Figur 7: Sammenligning av driftskostnader per tilknyttet person ved Høllen og Odderøya renseanlegg siste 4 år kan man se at kostnaden for å behandle avløpsvannet fra én person er betydelig lavere ved Odderøya renseanlegg enn ved Høllen. Behandling av avløpsvann er billigere ved Odderøya til tross for at Odderøya renseanlegg har en mye mer komplisert prosess enn Høllen, med et ekstra filtertrinn og et biologisk rensetrinn. Det virker sannsynlig at et nytt Høllen renseanlegg også vil ha betydelig større driftskostnader enn Odderøya per tilknyttet person og det å bygge et renseanlegg på Høllen kan også hindre Odderøya i å oppnå enda større stordriftsfordeler.

I byingeniørens notat av 12. januar 2024 (vedlegg A), er det gjort følgende vurdering om besparelser i driftskostnader:

Dagens renseanlegg ved Høllen har driftskostnader på ca. 10 millioner kr. årlig. Det forventes at et nytt Høllen renseanlegg, bygget større og med flere prosesser, vil koste mer å drifte.

- **Scenario renseanlegg:** Nytt Høllen renseanleggs årlige antatte driftskostnader: 12-15 millioner (13,5 millioner kr. i beregning)
- **Scenario overføring:** Pumpestasjon og sjøledning: 0,5 millioner kr. per år + 3 millioner økte utgifter ved Odderøya renseanlegg = 3,5 millioner

Forskjellen mellom disse to scenarioene er ca. 10 millioner i årlige besparelser i driftskostnader.

## Forventede gevinster

Det er forventet både økonomiske og praktiske gevinster dersom forslaget gjennomføres.

## Vurdering av investeringskostnader

Overføring av avløpsvann til Odderøya forventes å gi noe lavere investeringskostnad enn et sekundærrenseanlegg (uten nitrogenfjerning) i dagen. Dersom andre utbyggingsscenario for renseanlegg velges, eks. fjellanlegg og/eller anlegg med nitrogenfjerning vil dette gi fra 350-800 millioner kr i økte investeringskostnader.

- **Billigere avløpsanlegg:** En sjøledning og ny pumpestasjon er billigere enn de fleste andre skisserte scenarier, spesielt dersom et nytt renseanlegg skal bygges i fjell og/eller med nitrogenfjerning.
- **Redusert usikkerhet:** Sammenlignet med et nytt renseanlegg, så er en pumpestasjon og sjøledning et enklere anlegg med enklere drift og krav. Dette er med å redusere faren for uforutsette kostnader som vil øke investeringsbehovet.
- **Fremtidige krav til energinøytralitet:** Forslaget til nytt avløpsdirektiv stiller krav til energinøytralitet ved renseanlegg. Det er foreløpig usikkert hvordan disse kravene skal etterleves. Det kan medføre ytterligere investeringsbehov, arealbehov og potensiale for enda større besparelser. Odderøya renseanlegg har et gassanlegg med plass til utvidelser og produserer egen strøm. Dersom et nytt Høllen renseanlegg ikke har plass til dette, vil det kunne bli aktuelt å måtte transportere slam fra Høllen renseanlegg til Odderøya i fremtiden.

## Reduserte driftskostnader

Forslaget er antatt å redusere driftskostnader med ca. 10 millioner i året.

- **Redusert antall driftsoppgaver:** Ved å fjerne et renseanlegg fjerner man mange oppgaver. F.eks. så tas det daglige prøver på innløp og utløp ved renseanlegg. Et redusert antall renseanlegg betyr en redusert mengde prøvetaking, noe som igjen fører til redusert personellbehov.
- Et stort anlegg vil være rasjonelt i forhold til strømforbruk, kjemikalieforbruk mm.

## Bedre rustet for fremtiden

- **Redusert fremtidig investeringsbehov:** Et nytt Høllen renseanlegg vil omfattes av de samme generelle kravene til utslipp som Odderøya renseanlegg. Der nye krav i fremtiden vil føre til behov for nye investeringer, så vil det være en betydelige besparelser i å måtte gjøre nødvendige oppgraderinger på ett anlegg heller enn to.
- **Muligheter for bruk av Bredalsholmen:** Å lede avløpsvann til Odderøya via sjøledning gjør det også mulig for kommunen å bygge behandlings- eller rensetrinn ved Bredalsholmen, dersom det skulle bli behov for det. Eksempelvis kan det bygges rensetrinn eller anlegg for kjemikaliedosering.

## Fordeler knyttet til drift og administrasjon

Følgende er antatte gevinster innenfor temaene drift og administrasjon.

- **Forenklet drift og administrasjon:** Det er lettere å administrere ett renseanlegg enn flere små, eks. for økonomistyring, måloppnåelse og

personalledelse. Det er enklere driftskontroll og færre typer maskiner og prosesser de ansatte må kunne. Det blir færre anlegg å håndtere for de som er i beredskapsvakt.

- **Bedre oversikt:** Ett renseanlegg er lettere å overvåke enn to. Det krever færre sensorer/målere og mindre prøvetaking.
- **Fremtidig investering og optimalisering:** Et større anlegg står ofte bedre stilt til å investere i innovative løsninger, ny automatikk og teknologi som kan være med å effektivisere prosessen og forbedre avløpsbehandlingen.

## Konsekvens for VA-gebyr

For VA-gebyrene ble det, i byingeniørens notat av 12.01.2024, estimert følgende gebyrkonsekvens for kommunens VA-abonnenter. Det bemerkes at avskrivningstid for renseanlegg og sjøledning er hhv 20 år og 40 år, noe gir høyere årlige kostnader for å nedbetale lån på et renseanlegg kontra sjøledning, men også gjenspeiler forskjell i levetid på investeringen.

**Gebyrkonsekvens normalhusstand inkl. mva. (120 m2) – økning i årskostnad etter investering er ferdig.**

**NB!** Dette er utgifter som påløper som følge av ny renseløsning. Dagens gebyr er for tiden 6770 kr /år.

Alternativ	Gebyrpåslag
<b>Nytt renseanlegg Høllen</b>	900 – 1079 kr.
<b>Sjøledning + andel Odderøya/ Bredalsholmen</b>	399 – 433 kr.

## Erfaringer fra andre kommuner

I Grimstad har nytt renseanlegg til 75 000 personekvivalenter nå en forventet kostnad på 800 millioner som er mer enn det dobbelte av opprinnelig budsjett.

Ålesund og Sula kommuner har gått sammen om å etablere et nytt felles renseanlegg i fjellhaller på Kvasneset i Sula kommune. Renseanlegget dimensjoneres for å kunne ta imot kommunalt avløpsvann fra opptil 69 000 personenheter. Prosjektet skal gi Sula og Ålesund reinere fjorder, og renseanlegget skal ha bærekraftige og framtidsrettede løsninger. Anlegget skal stå klart i 2028 og er kalkulert til å koste 1,1 milliarder kroner.

I Fredrikstad bygges FARA-reanseanlegg med kostnadsramme på 1,6 milliarder kroner til renseanlegget og og 188 millioner til ny overføringsledning. Anlegget skal rense organisk stoff, fosfor og nitrogen og skal ha kapasitet til 122 000 innbyggere i Fredrikstad- og Hvalerområdet i år 2050. Bygging startet i juni 2023 og statsforvalteren har stilt krav til at anlegget skal være i drift 1. juli 2025. Statsforvalter har også stilt krav til at Fredrikstad skal fornye minimum 8 km avløpsnett i året.

I Sarpsborg kommune skal Alvim renseanlegg «utvides og oppgraderes for å tilfredstille stadig strengere rensekrav og ivareta den kapasitetsmessige økningen i befolknings- og næringsutviklingen i Sarpsborg. Prosjektet innebærer bygging av nytt bioreanseanlegg med nitrogenrensing, oppføring av et nytt administrasjonsbygg og en garasje samt rehabilitering av eksisterende bygningsmasse.» Kostnadsrammen er 1,4 milliarder kr.

Drammen, Asker og Lier har gått sammen om å bygge et nytt, felles regionalt renseanlegg som skal erstatte fem eksisterende anlegg, tre i Drammen, ett i Lier og ett i Asker. I forkant av prosjektet ble ulike løsninger, bl.a. oppgradering av lokale anlegg, vurdert med kostnadskalkyler. Det konkluderes bl.a. med at et regionalt renseanlegg vil

gi de laveste driftskostnadene og at løsningen med å redusere antall anlegg også vil føre til lavere fremtidige kostnader ved kapasitetsutvidelser og innføring av nye rensetrinn.

I 2019 ble flere mindre avløpsrenseanlegg i Ringsaker og Hamar lagt ned, og avløpsvannet ble samlet og transportert til Hias renseanlegg i Hamar. Dette ble gjort for å forbedre renseprosessen og oppnå bedre kontroll over utslippene.

I Eidsvoll har det vært en konsolidering av flere mindre renseanlegg til ett hovedrenseanlegg. Dette prosjektet startet rundt 2013 og har ført til nedleggelse av mindre anlegg som har blitt erstattet med overføring av avløpsvann til ett sentralisert renseanlegg.

Flere kommuner i Follo-regionen samarbeider om å transportere avløpsvann til et stort, felles renseanlegg. Prosjektet startet tidlig på 2010-tallet og har resultert i nedleggelse av flere mindre lokale renseanlegg.

## **Klima- og miljøkonsekvenser**

Tiltaket gjennomføres for å følge lovverkets krav til sekundærrensing av avløpsvannet fra Søgne og Songdalen. Krav til sekundærrensing er strengere enn dagens rensekraft for Høllen renseanlegg. Tiltaket er dermed en forbedring av utslippet til sjø.

## **Konklusjon (jf. forslag til vedtak)**

Bystyret vedtar å lede avløpsvannet fra Søgne og Songdalen til rensing på Odderøya renseanlegg. Det etableres pumpestasjon i Solta/Høllen og sjøledning derfra til Bredalsholmen pumpestasjon.

## **Referanser**

1. Norsk Vann. «*Investeringsbehovet*». Norsk Vann Finansiering, n.d. <https://va-finansiering.no/investeringsbehovet-2/>
2. Kristensen, Paal. «*PS 8116 Hovedplan avløp og vannmiljø 2013-2025 - statusrapport og revidert handlingsplan*». Søgne kommune, 2016. <https://politiskagenda.kristiansand.kommune.no/Vis/Pdf/bilag/6e811c50-7cc9-472a-ab6b-4fb18ea991b4>
3. Søgne kommune. «*Årsbudsjett 2017. Økonomiplan 2017-2020*». Kristiansand kommune, 2016. <https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/712daaa8832d482180d6d7cfd9ef1c38/planer-fra-gamle-kommuner/sogne-op-17-20.pdf>
4. Kristiansand kommune. «*Økonomiplan 2020-2023*». Kristiansand kommune, 2020. [https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/712daaa8832d482180d6d7cfd9ef1c38/10629-kristiansand-kommune---okonomiplan-2020-2023\\_180220.pdf](https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/712daaa8832d482180d6d7cfd9ef1c38/10629-kristiansand-kommune---okonomiplan-2020-2023_180220.pdf)
5. Asplan Viak. «*Søknad om utslippstillatelse for Høllen renseanlegg*». Statsforvalteren i Agder, 2016. <https://www.statsforvalteren.no/siteassets/fm-agder/dokument-agder/miljo-og-klima/forurensning/horinger/2020-hollen-renseanlegg/soknad-om-utslippstillatele.pdf>

6. bedreVANN. «*bedreVANN – resultater 2022. Tilstandsvurdering av kommunale vann- og avløpstjenester*». Norsk Vann, 2023. <https://bedrevann.no/pdf/bedreVANN2022.pdf>
7. PPM Prosjekt. «*FARA – Nytt Avløpsrenseanlegg*». PPM Prosjekt, n.d. <https://ppmprosjekt.no/prosjekter/frevar-fk/>
8. Fredrikstad kommune. «*Handlingsprogram 2024-2027 og årsbudsjett 2024. Kommunedirektørens forslag, 25. oktober 2023*». Fredrikstad kommune, 30.10.2023. <https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/politikk-demokrati/budsjett-og-handlingsplaner/2024-2027/handlingsprogram-2024-2027-og-budsjett-2024-fredrikstad-kommune---forslag-oppdater-301023.pdf>
9. Frevar KF. «*Pressemelding vedrørende nytt avløpsrenseanlegg i Fredrikstad kommune*». Frevar.no, 12.09.2022. <https://frevar.no/pressemelding-vedrorende-nytt-avlopsrenseanlegg-i-fredrikstad-kommune/>
10. Byggeindustrien. «*Veidekke utvider renseanlegg i Sarpsborg*.» bygg.no, 07.03.2024. <https://www.bygg.no/veidekke-utvider-renseanlegg-i-sarpsborg/1548211/>
11. Lyngstad, Elisabeth. «*Avløpsdirektivet. Siste nytt fra Brussel – hva kan vi vente oss?*». Presentert ved Norsk Vann fagtreff, 15.03.2024. <https://va-kompetanse.no/wp-content/uploads/2A01Lyngstad.pdf>

# **Sak 205/24: Gravane 8 - 150/342 - Fiskebasaren - søknad om dispensasjon**

## **Vedlegg**

1. Situasjonkart
2. Plantegning
3. Fasadetegninger
4. Søknad om dispensasjon
5. Nabomerknad
6. Tilsvar til nabomerknad
7. Uttalelse fra ingeniørvesenet
8. Uttalelse fra parkvesenet



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024015670  
Saksbehandler Håkon Andre Arnesen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	14.11.2024	205/24
2 Areal- og miljøutvalget	23.01.2025	

## GRAVANE 8 - 150/342 - FISKEBASAREN - SØKNAD OM DISPENSASJON

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 14.11.2024 SAK 205/24

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Fiskebasaren har stor betydning for innbyggere, tilreisende, kystkulturen og fiskenæringen. Saken utsettes for befarings.

(Enst.)

#### Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:  
«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og arealformålene torv/gangareal/plasser/bryggeareal, gang- og sykkelveg/fortau og kjøreveg, jf. plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak planen fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

#### Høyre fremmet følgende forslag:

«Fiskebasaren har stor betydning for innbyggere, tilreisende, kystkulturen og fiskenæringen. Saken utsettes for befarings.»

#### Voteringer:

Høyres utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningssjefens innstilling ble ikke votert over.

18.11.2024

# **Sak 206/24: Kystveien 526A – Klage på avslag turløype**

## **Vedlegg**

Klage på avslag for opparbeidelse av turløype

Kystveien 526A - GB 79/28, avslag på dispensasjon - turløyper

Kystveien 526A - 79/28, varsel om avslag

Søknad om dispensasjon fra formål

Uttalelse fra parkvesenet

Maildialog med Trond Johansson

Neighbor remarks

Neighbor remarks

Neighbor remarks

Neighbor remarks

Neighbor remarks

Neighbor remarks

Neighbor remarks

Site plan

Tegning ny plan



Dato 5. november 2024  
Saksnr.: KLAGE-24/02581-2  
Saksbehandler Roger Olsen  
Godkjent av Arne Kjell Brunnes  
Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
14.11.2024

## Klage - Kystveien 526A – avslag turløype

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 11.09.2024. Klagen fra Øystein Frustøl datert 18.09.2024 tas ikke til følge. Saken oversendes statsforvalter i Agder for endelig klagebehandling.](#)

### Sammendrag

Søknad om dispensasjon for opparbeidelse av turløype på eiendommen Kystveien 526A ble avslått av plan- og bygningssjefen den 11.09.2024. Søknaden ble fremmet av Arkicon AS på vegne av tiltakshaver og omfattet etablering av en turløype med en bredde på inntil 1,4 meter, samt at en liten del av løypen går utenfor regulert trasé. Vedtaket er påklaget av Arkicon AS på vegne av tiltakshaver i brev den 18.09.2024.

Parkvesenet er imot tiltaket da det strider mot reguleringsplanen som forbyr kjørbare veier i området. Naboer er kritiske til at stien utvides, noe de mener kan muliggjøre bruk av ATV som transportmiddel inn i området.

Plan- og bygningssjefen vurderte at tiltaket var i strid med reguleringsplanens bestemmelse § 2 som åpner for tur-stier, ikke turløyper. Videre vurderte plan- og bygningssjefen at turløyper med en bredde på 1,4 meter strider mot bestemmelsens siste ledd som sier følgende "I friområdet skal det ikke anlegges veier for kjørbare atkomst til eiendommene".

Plan- og bygningssjefen opprettholder avslaget og anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Med hilsen

Arne Kjell Brunnes  
Byggesaksleder

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

Klage på avslag for opparbeidelse av turløype

Kystveien 526A - GB 79/28, avslag på dispensasjon - turløyper

Kystveien 526A - 79/28, varsel om avslag

Søknad om dispensasjon fra formål

Uttalelse fra parkvesenet

Maildialog med Trond Johansson

Neighbor remarks

Neighbor remarks

Neighbor remarks

Neighbor remarks

Neighbor remarks

Neighbor remarks

Neighbor remarks

Site plan

Tegning ny plan

## SAKSFREMSTILLING

### Oversiktskart



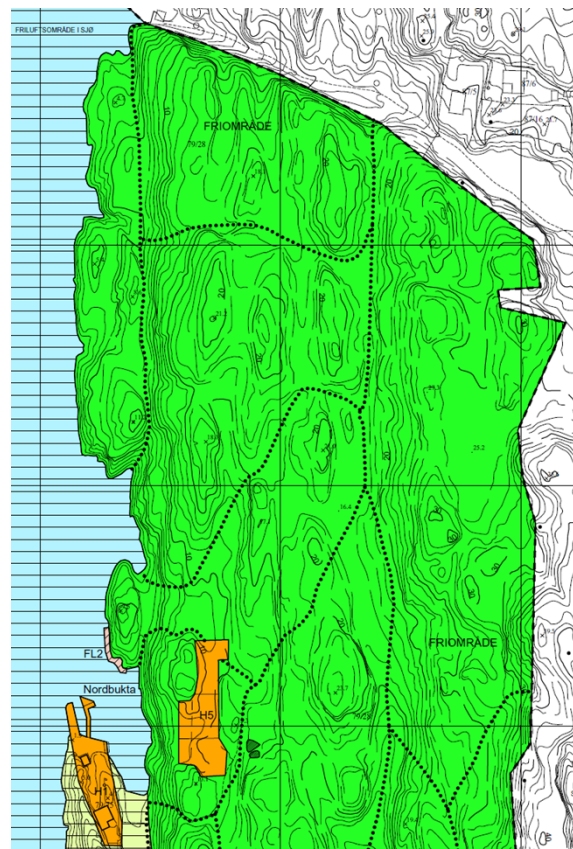
### Gjeldende plangrunnlag

Tiltaket ligger i formål friområde i reguleringsplan Mannevika, Oddane, Lervika og Nordbukta, Randesund, Kristiansand kommune, med plan-id 955, vedtatt 13.06.2006

Aktuell bestemmelse:

§ 2 friområde (Pbl § 25, 1. Ledd nr. 4)

1. I friområde kan det opparbeides stier og bygges innretninger som øker allmennhetens bruk av området.
2. I friområde skal det ikke anlegges veier for kjørbart adkomst til eiendommene.



## Eksisterende forhold

Reguleringsplanen ble til etter at grunneieren ønsket å legge til rette for tre nye hyttetomter i området. Som en del av avtalen fikk staten råderett over det som i dag utgjør friområde gjennom en privatrettslig avtale (skjærgårdsavtalen).

Området er nå regulert som et offentlig friområde og forvaltes av kommunen i tråd med reguleringsplanen. Parkvesenet har i tillegg ansvar for forvaltningen gjennom skjærgårdsparkavtalen.

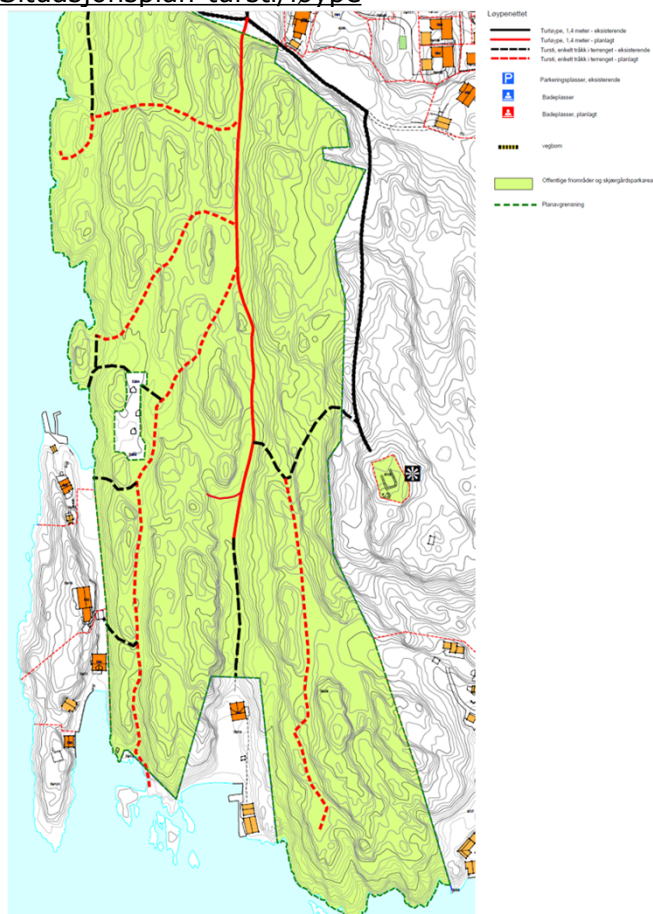
I dag går det en persontråkket sti til Smørvarden som er synlig på kartet. Det finnes også en sti som krysser området og fører til Lervik. Ut fra flyfoto kan det se ut til at stien er av varierende utførelse hvor deler av den ser ut til å være en persontråkket sti og noe ligner en gammel traktorvei.



## Søknaden

Søknad om dispensasjon ble mottatt den 02.07.2024. Søknaden gjaldt dispensasjon fra formål friområde for etablering av turløyper. Sistnevnte vil ha en bredde på inntil 1,4 meter. I tillegg er det en liten avstikker som kommer på utsiden av regulert trasé, og ned mot de to hyttene mot vest.

## Situasjonsplan-tursti/løype



## **Uttalelser fra Parkvesenet datert 13.06.2024**

Parkvesenet har uttalt følgende:

*«Området er regulert til offentlig friområde og forvaltes av kommunen i medhold av reguleringsplan og av parkvesenet i medhold av skjærgårdsparkavtale. Arealbruk må underordne seg reguleringsplan, bestemmelser og skjærgårdsparkavtale.*

*Innenfor arealer med skjærgårdspark skal det lages forvaltningsplaner som skal godkjennes av fylkeskommunen.*

*Parkvesenet har utarbeidet utkast til forvaltningsplan. Denne er ikke kvalitetssikret eller sendt fylkeskommunen for godkjenning.*

*Vi ser at utkastet ikke er i tråd med reguleringsplan der vi har foreslått turløype der det er regulert til sti.*

*Vi vil endre dette i utkast til forvaltningsplan slik at forvaltningsplan ligger innenfor rammen av reguleringsplan.*

*Søkers intensjon med å etablere gruset vei i området er motorisert ferdsel i forbindelse med hogst i området.*

*Etablering av vei til dette formålet er i strid med reguleringsplan og kan være i konflikt med status som statlig sikret friluftsområde.*

*Parkvesenet kan derfor ikke anbefale tiltak som omsøkt.*

*I den privatrettslige siden av saken er det parkvesenet som er forvaltningsmyndighet i skjærgårdsparkarealer og vi godkjenner ikke etablering av vei som omsøkt.*

*Evt. ved i området kan kjøres ut med ATV i periode med frossen mark eller tørr mark for å unngå skade på eksisterende stier, landskap og terreng. Siden området er regulert til friområde og omfattet av skjærgårdsparkavtale og arealene er utmark må det søkes om tillatelse til kjøring med ATV i området, jf. Arealformål og lov om motorferdsel i utmark.»*

## **Merknader fra naboer og gjenboere**

### **1. Merknad fra John David Mosvold:**

*«Omleggingen av turstien vil bety en omvei for oss, men det kan vi leve med. Jeg etterlyser imidlertid tydelige og detaljerte tegninger som viser hvor den nye turstistrassen er tiltenkt. Tegningene må vise høyder, evt. trapper, tverrsnitt osv. Kravet er at den nye turstien må være fremkommelig for folk som er dårlig til bens og derfor ønsker jeg denne informasjonen fremlagt nå. Etterlyser også en fremdriftsplan som tydelig sier hvem, når og hvordan denne nye turstien skal etableres.»*

Merknaden kan leses i sin helhet i søknaden.

### **Tiltakshavers kommentarer til merknaden:**

*«Det er Parkvesenet som har laget kartet for friområdet med den omsøkte turvegen. Etter befaring har parkvesenet plassert turvegen på arealet som gir minst mulig terrenginngrep.*

*Parkvesenet skrev følgende etter befaring:*

*Vi var på befaring før sommerferien. Vi hadde med kartet med stiene dere hadde tegnet. Jeg tror dere hadde bommet litt med dem, de var tegnet inn på tvers av en del vanskelige koter. Jeg har tegnet inn forslag basert på gjeldende reguleringsplan. Fint om dere ser på dette og tegner inn evt. forslag til justeringer. Vedlagte kart er utgangspunkt for forvaltningsplan for området.*

*Tiltakshaver har i tillegg lagt inn en liten avstikker på kartet parkvesenet har utarbeidet.*

*Det er ikke opparbeidet snitt-tegninger med høyder og tverrsnitt. Omsøkt turløype skal utformes i tråd med kommunens normal for turveg.»*

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

**2. Merknad fra Else Tønnessen:**

*«Turstien mellom stiene som er merket "smørvarden" blir stadig utilgjengelig grunnet oversvømmelse. Årsaken er manglende gjenoppretting av drenering etter arbeid utført for en tid tilbake. Dette fører til at turgåere benytter Else Tønnessen sitt gårdstun som tursti. Dette påfører hennes eiendom ekstra stor slitasje, og er til hennes sjenanse. Drenering må gjenopprettes for å godta reguleringsplan MANNEVIKA, ODDANE, LERVIKA OG NORDBUKTA.»*

Merknaden kan leses i sin helhet i søknaden.

Tiltakshavers kommentarer til merknaden

*«Det søkes om opparbeidelse av turvei på eiendommen gnr/bnr., 79/28. Vi kan ikke se at det er gjort arbeid på denne eiendommen tidligere, så hvis det er arbeid utført i området, som har endret drenering, så må det være på en annen eiendom i området.»*

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

**3. Merknad fra Sødal på vegne av sameiet Nordbukta:**

*«Det henvises i søknaden til et kart hvor det er markert henholdsvis «Turløype, 1,4 meter – eksisterende» og «Turløype, 1,4 meter – planlagt». I tillegg er det tegnet inn en ekstra avstikker. I kartet over reguleringsplanen er det imidlertid kun markert «sti». Det er også skrevet følgende tekst i Reguleringsplanen: «Reguleringsplan nr. 955 for «Mannevikka, Oddane, Lervika og Nordbukta, Randesund, Kristiansand kommune», vedta i Kristiansand bystyre 13.06.06.» § 2 Friområde (Pbl §25, 1. ledd nr. 4) 2. I friområdet skal det ikke anlegges veier for kjørbare atkomst til eiendommene.»*

*Med tanke på utbyggingsplanene på eiendommen forstår vi at intensjonen til søker er å utvide stien til en turløype, slik at det blir kjørbare atkomst til eiendommen. 1,4 meters turløype vil legge til rette for transport med ATV eller lignende. Dette er i direkte motsetning til reguleringsplanen. Vi oppfordrer søker til å holde seg innenfor reguleringsplanen.»*

Merknaden kan leses i sin helhet i søknaden.

Tiltakshavers kommentarer til merknaden

*«Sødal viser til § 2 i gjeldende reguleringsplan om at det ikke skal anlegges veier for kjørbare atkomst til eiendommene. Dette stemmer selvsagt, men det søkes ikke om opparbeidelse av kjørbare vei, for atkomst til eiendommene. Det søkes om opparbeidelse av turløype i tråd med reguleringsplanens § 2:*

*1. I friområdet kan det opparbeides stier og bygges innretninger som øker allmennhetens bruk av området.*

*Tiltakshaver har vært i dialog med parkvesenet hos Kristiansand kommune som gjelder dette og det er parkvesenet som har laget kartet med plasseringen av omsøkt turløype. Vi mener omsøkt turløype er en innretning som øker allmennhetens bruk av området og er i tråd med reguleringsplanens § 2 punkt 1.»*

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

### **Plan- og bygnings sjefens vedtak av 11.09.2024.**

Søknaden gjaldt dispensasjon for etablering av turløyper. Søknaden ble avslått fordi tiltaket ikke var i tråd med reguleringsplanens bestemmelser om friområde der det er forbudt å anlegge kjørbare veier. Plan- og bygnings sjefen vurderte at en turløype, sammenlignet med en sti, innebærer vesentlig større inngrep og mulighet for motorisert ferdsel. En dispensasjon vil derfor i vesentlig grad tilsidesette hensynet til reguleringsplanens intensjon om naturvern. Plan- og bygnings sjefens konklusjon var dermed at tiltaket ikke oppfylte lovens krav til dispensasjon etter pbl. § 19-2.

### **Klage**

Klagen er sendt inn av Arkicon på vegne av tiltakshaver og mottatt i kommunen den 18.09.2024. Vedtaket ble fattet administrativt den 11.09.2024 og sendt ut til partene med klageorientering samme dag. Vi vurderer at klagen er rettidig innkommet og at klager anses som part i saken.

Klagers hovedargumenter:

1. Klageren mener at en turløype på 1,4 meter, som benyttes til transport med ATV for vedhogst, ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen. Klageren argumenterer for at en slik turløype vil øke tilgjengeligheten for allmennheten til området.
2. Klageren viser til at parkvesenet var involvert i starten og utarbeidet et forslag til trase, som de senere avviste i uttalelse til byggesaken. De mener dette skaper uforutsigbarhet i kommunens behandling av saken, noe som oppleves som urettferdig.
3. Klageren mener at fordelene ved å gi dispensasjon til turløype overgår ulempene. De mener at tiltaket vil gi bedre tilgjengelighet til området, ivareta skogsdrift på en forsvarlig måte og samtidig opprettholde intensjonen om tilgjengelighet for allmennheten. Klageren understreker at det allerede eksisterer en turløype i området med en bredde på 140 cm og at intensjonen hele tiden har vært å forbedre denne.

Det vises til klagen i sin helhet i saken.

### **Plan- og bygnings sjefens vurdering**

Plan- og bygnings sjefen har vurdert klagen opp mot plan- og bygningslovens bestemmelser og reguleringsplanen, samt klagers argumenter. Her følger plan- og bygnings sjefens kommentar til relevante punkter i klagen:

1. En turløype med en bredde på 1,4 meter faller etter plan- og bygnings sjefens skjønn under definisjon turløype og ikke tursti som er regulert. Videre er fremdeles oppfatningen at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen.
2. Plan- og bygnings sjefens ansvar er å sikre en forutsigbar og sammenhengende saksbehandling. Det er imidlertid plan- og bygnings sjefens plikt å foreta en selvstendig vurdering av søknaden. Uttalelsen fra parkvesenet gis betydelig vekt i vår vurdering, selv om tidligere signaler fra parkvesenet kan ha vært positive.
3. Plan- og bygnings sjefen er enig i at en turløype vil bedre tilgjengeligheten for allmennheten på generelt grunnlag. Samtidig vil en bredere turløype i denne saken medføre fjerning av vegetasjon og økt slitasje langs en turløype kontra en tursti og vil dermed være i strid med intensjonen i planen. Plan- og bygnings sjefen vurderte at fordelene ikke klart oversteg ulempene, med tanke på

at tiltaket tilrettelegger for motorisert ferdsel i et område hvor reguleringsplanen setter begrensninger for dette. Plan og bygningssjefen er ikke kjent med at det eksisterer en tilsvarende opparbeidet sti som omsøkt, som klager viser til.

Plan- og bygningssjefens vurdering er at klagen ikke tilfører saken nye opplysninger som endrer vedtaket. De forhold som er knyttet til reguleringsplanens bestemmelser, skjærgårdsavtalens betydning og hensynet til friområde er vurdert tilstrekkelig i det opprinnelige vedtaket. Med bakgrunn i dette anbefaler plan- og bygningssjefen at klagen ikke tas til følge og at vedtaket om avslag opprettholdes.

Plan- og bygningssjefen vurderer at dispensasjonen vil kunne tilsidesette sentrale hensyn i reguleringsplanen, som er å ivareta friområdet for allmennhetens rekreasjon og samtidig beskytte natur- og miljøverdier. Tiltaket omfatter opparbeidelse av en turløype som går utover reguleringsplanens rammer, og vil kunne legge til rette for motorisert ferdsel.

Klager har fremhevet at løypen kan øke tilgjengeligheten i området, noe som vil være positivt for enkelte brukergrupper. Likevel går tiltaket kun til midten av området og har i hovedsak en privat nytteverdi, og løypens utforming med større naturinngrep vurderes å redusere områdets verdi som friområde.

Parkvesenet, som fagmyndighet, har også frarådet dispensasjon med henvisning til at tiltaket ikke er i tråd med reguleringsplanens intensjon. Det foreslås derfor at klagen ikke tas til følge.

Det bemerkes avslutningsvis at Parkvesenet er forvaltningsmyndighet for skjærgårdsparkarealer, og det foreligger ikke godkjenning for tiltaket etter skjærgårdsparkavtalen. Tiltaket kan ikke gjennomføres før slik godkjenning er gitt.

# **Sak 207/24: Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 14.11.2024**

## **Vedlegg**

Amfenesveien - gbnr, 423\_50 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om oppføring av småbåthavn

Fjellroveien 17 - gbnr 14\_302 - Statsforvalterens behandling av klage over kommunens vedtak om byggesaksgebyr

Holta 9A - gbnr 2\_802 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om bolig

Lille kartemyrvei 14, 16 og 18 - gbnr 151\_2964, 2965, 2966 - Statsforvalterens behandling av klager på byggetillatelse

Utbyggingsprogram 2025-2028 - vedtak av program

Songdalsvegen 224 mfl - mindre endring - tomt 2 - høring

Vardåsveien 81, 85 og del av gbnr 58\_1 - mindre endring - høring



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024000074  
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	14.11.2024	207/24

## REFERATSAKER TIL MØTE I AREAL- OG MILJØUTVALGET 14.11.2024

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 14.11.2024 SAK 207/24

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget tar referatsakene til orientering.  
(Enst.)

18.11.2024